

COMPRAVENDITE IMMOBILI PER L'IMPRESA

Crescono le compravendite di negozi e uffici

NUMERO COMPRAVENDITE	Secondo trimestre 2024	Secondo trimestre 2025
PRODUTTIVO	4.245	4.178
COMMERCIALE	10.903	11.567
UFFICI	3.419	3.563
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate		

Il secondo trimestre del 2025 descrive uno scenario moderatamente positivo per gli immobili d'impresa. Le compravendite rese note dall'Agenzia delle Entrate e analizzate dall'**Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** sono in aumento sul segmento commerciale e degli uffici.

Sono stati gli immobili ad uso commerciale ad aver mostrato l'aumento più sostenuto con **+6,1%**. Il negozio è visto sempre come un buon investimento e sono molti coloro che acquistano con due finalità diverse: da un lato c'è chi sceglie un immobile già a reddito (con rendimenti annui lordi del 9-10%) dall'altro c'è chi opta per la possibilità di fare il cambio d'uso in residenziale, come accade sempre più sovente nelle grandi città.

Gli aumenti più significati si sono notati a **Palermo** (+9,5%), **Firenze** (+9,3%), **Roma** (+8,5%) e **Torino** (+8,4%). A **Torino** gli affiliati Tecnocasa e Tecnorete, specializzati nel comparto non residenziale, evidenziano un crescente ricorso al cambio d'uso di negozi, in vie di basso transito, in abitazioni.

Anche gli **uffici registrano un aumento degli scambi +4,2%**. Nelle grandi città l'acquisto di uffici porta spesso a un cambio d'uso in residenziale. C'è sempre molta ricerca di uffici di nuova costruzione: l'incremento più elevato si segnala a **Palermo** (+80%), dove le reti del Gruppo Tecnocasa confermano acquisti finalizzati sia al cambio d'uso, sia alla locazione, vista l'elevata domanda di uffici in affitto. Le compravendite mettono a segno una crescita del 19,3% a **Milano**, dove si realizzano frequentemente cambi d'uso in residenziale, seguono **Bologna** (+15,1%), **Genova** (+12,9%), **Torino** (+6,3%) e **Roma** (+5,9%).

Un lieve calo delle compravendite si segnala per i **capannoni produttivi (-1,6%)**.

Le aziende che hanno una solidità patrimoniale provano a comprare il capannone, ma vi è un'offerta scarsa e vetusta; questo comporta lavori di ristrutturazione e riqualificazione importanti che porta a negoziare il prezzo di acquisto. La difficoltà di alcuni settori industriali, tra cui l'automotive e il tessile, può avere inciso su questo risultato.