



IL MERCATO DEGLI IMMOBILI PER L'IMPRESA

Conferenza Stampa Gruppo Tecnocasa 27.11.25

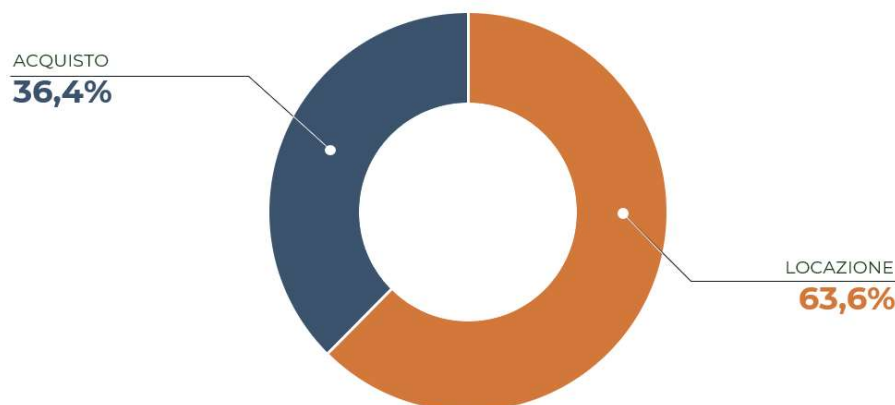
“Il contesto macroeconomico entro cui si è mosso il mercato degli immobili per l’impresa - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - evidenzia, nella prima parte del 2025, un Pil in modesta crescita, +0,4%, inflazione sotto il 2%, fiducia di imprese e consumatori comunque elevata. A giugno l’occupazione era in crescita rispetto a un anno fa e il tasso di occupazione del 62,9%. Impattano su questo settore, in particolare sul retail, i flussi turistici che nel nostro Paese sono decisamente in aumento”.

“Il 2024 ha visto una ripresa delle **compravendite** immobiliari - afferma **Piero Terranova, Analista Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - grazie non solo agli investitori che stanno tornando ad interessarsi al settore ma anche alla volontà degli stessi imprenditori che con capitale disponibile compiono il passo dell’acquisto. La prima parte del 2025 registra un segno più solo davanti agli scambi dei negozi (+7,1%), capannoni (-1,2%) e uffici (-0,8%) registrano un leggero ridimensionamento, come si evince dai dati Agenzia delle Entrate”.

CAPANNONI: SI PUNTA SU DATA CENTER E LOGISTICA

Secondo le analisi condotte dall’Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa in occasione della Conferenza Stampa, il settore dei capannoni è stato influenzato dai profondi cambiamenti: la crescita della logistica, la difficoltà di alcuni settori industriali, la maggiore attenzione alla sostenibilità ambientale, il fenomeno dei data center. **Dalla rete del Gruppo emerge un maggiore interesse verso l’acquisto nonostante negli ultimi dieci anni i prezzi dei capannoni siano cresciuti: +1,4% per il nuovo e +4,7% per l’usato. La percentuale di chi compra capannoni è passata da 35,4% a 36,4%.** Quasi sempre si tratta di aziende solide patrimonialmente e che utilizzano capitale proprio. Su questo segmento si sperimenta una domanda sostenuta e un’offerta carente e, spesso, non qualitativamente adatta in termini di spazi, altezze, impiantistica a norma, rispetto dei criteri di impatto ambientale. Il settore ha sperimentato un rallentamento dello sviluppo causato dalla bassa presenza di aree edificabili e dall’incremento dei costi di costruzione (acciaio, legno, cemento) che ha minato la marginalità delle operazioni. Per questo motivo spesso si procede a riqualificare i capannoni esistenti e adattarli alla propria attività.

CAPANNONI Operazioni concluse nel primo semestre 2025



Sempre presenti gli investitori che acquistano per mettere a reddito oppure per convertire l’immobile in residenziale. La componente di investimento è raddoppiata da 13,2% a 26,5%. Il dinamismo sull’acquisto ha ridotto lo sconto medio che è sceso al 10,5% dall’11,2% dell’anno scorso.



La percentuale di chi cerca capannoni in affitto si attesta al 63,6%. I canoni di locazione crescono a partire dal 2017 tanto che, negli ultimi dieci anni, i capannoni sono l'unico asset che ha visto un aumento dei canoni: +23,1% per le tipologie usate e +13,5% per quelle nuove.

“La logistica alimenta una buona parte della ricerca di immobili soprattutto nelle aree prime, ovvero in prossimità di autostrade, porti, aeroporti, interporti, reti ferroviarie. Si tratta di aree spesso sature o che presentano vincoli urbanistici che ne impediscono l'insediamento, motivo per cui cresce l'interesse per le location secondarie. Spesso sono le stesse aziende che cercano e acquistano terreni per commissionare la costruzione di un capannone” dice **Fabiana Megliola, Responsabile dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa.**

Gli immobili di nuova costruzione sono sempre più sostenibili e aumentano i casi di aziende che installano pannelli fotovoltaici sui tetti dei capannoni già esistenti per recuperare energia green. Si conferma la ricerca di spazi per la logistica dell'ultimo miglio. Se lo sviluppo di nuove aree si concentra prevalentemente nel Nord Italia, il Sud inizia a prendere piede soprattutto in alcune aree della Campania e della Puglia.

Un'importante spinta alla ricerca di questo asset arriva da chi desidera creare Data Center. L'Italia si posiziona al quarto posto in Europa per numero di data center, concentrati soprattutto al Nord, in particolare in provincia di Milano.

Nel **settore industriale e artigianale** si cercano spazi per ampliare o ridurre la produzione. Da segnalare la difficoltà di alcuni settori come l'automotive e il tessile che ha impattato sia sulle aziende produttrici più importanti sia su quelle satellite di dimensioni medio-piccole. Anche i dazi hanno portato le imprese che si appoggiano sull'export a riorganizzarsi. Si sperimenta anche una generale carenza di manodopera specializzata che sta portando a ridimensionare le attività soprattutto tra le aziende artigianali di piccola-media dimensione.

NEGOZI: LE HIGH STREET SEMPRE AMBITE DAI BRAND DEL LUSSO

Il mercato retail, nella prima parte del 2025, risente dell'andamento dei consumi che, nel periodo considerato, secondo i dati di Confimprese non sono stati particolarmente brillanti. L'incertezza legata anche alla situazione geopolitica che stiamo vivendo ha inciso sui comportamenti di acquisto, rendendo i consumatori più attenti. Incide sul settore anche il ricorso all'e-commerce che continua a crescere. In Italia si sono raggiunti 35 milioni di acquisti on line (Osservatorio eCommerce B2C Netcomm).

NEGOZI PREZZI

ZONA	VIE DI PASSAGGIO	VIE NON DI PASSAGGIO
FIRENZE	+1,8 %	+0,7 %
MILANO	+1,3 %	+1,1 %
NAPOLI	+1,2 %	-1,9 %
PALERMO	0 %	-2,1 %
ROMA	ND	-5,9 %
TORINO	0 %	0 %
VERONA	0 %	+0,3 %

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

“Una spinta significativa arriva dal turismo, in particolare da quello straniero - spiega Fabiana Megliola - che ha permesso di compensare il calo delle vendite domestiche. In città come Milano, Roma, Firenze il turismo straniero ha avuto un ruolo centrale nel supportare il commercio al dettaglio. Stesse dinamiche si sono registrate nelle località turistiche di mare, montagna e lago più famose. Sulle vie di passaggio e in particolare nella high street delle principali

Fonte: Gruppo Tecnocasa



metropoli (Milano, Roma, Firenze, Napoli) tengono e sono ambite soprattutto dai brand del lusso, sebbene questi ultimi abbiano sperimentato una riduzione di fatturato nella prima parte dell'anno. Il tasso di vacancy su queste strade è basso, quando si liberano spazi si effettuano riposizionamenti. Si può chiedere il pagamento di una key money. **La ristorazione che, negli anni scorsi, è stata un importante traino per il real estate, si conferma anche in questo semestre una delle attività più dinamiche nella ricerca degli immobili** nonostante i cambiamenti dei consumatori, diventati più attenti e consapevoli. Anche in questo settore i flussi turistici sono un importante stimolo all'apertura di attività. In diverse metropoli è in vigore il contingentamento delle licenze di somministrazione e ristorazione per tutelare soprattutto i centri storici, con conseguente frenata della ricerca di immobili nelle zone interessate dalla normativa o re indirizzamento della domanda. Anche la ristorazione esprime fatica nella ricerca di manodopera. Si segnala un dinamismo crescente da parte di chi eroga servizi alla persona e alle imprese e da parte di imprenditori immigrati che aprono prevalentemente minimarket. I dati sull'imprenditoria immigrata sono infatti in aumento a livello nazionale".

NEGOZI CANONI DI LOCAZIONE

ZONA	VIE DI PASSAGGIO	VIE NON DI PASSAGGIO
FIRENZE	-0,2 %	+1,2 %
MILANO	+2,0 %	+4,7 %
NAPOLI	+0,3 %	-0,6 %
PALERMO	+1,5 %	+1,7 %
ROMA	-0,1 %	-0,4 %
TORINO	-0,3 %	-0,5 %
VERONA	0 %	0 %

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

"Analizzando i contratti di locazione stipulati dai professionisti del Gruppo Tecnocasa - afferma **Piero Terranova** - registriamo un 28% finalizzato all'apertura di attività legate alla cura della persona (erano al 23% un anno fa). Il 17,6% riguarda la ristorazione - somministrazione (era al 12%) e l'11,8% i servizi".

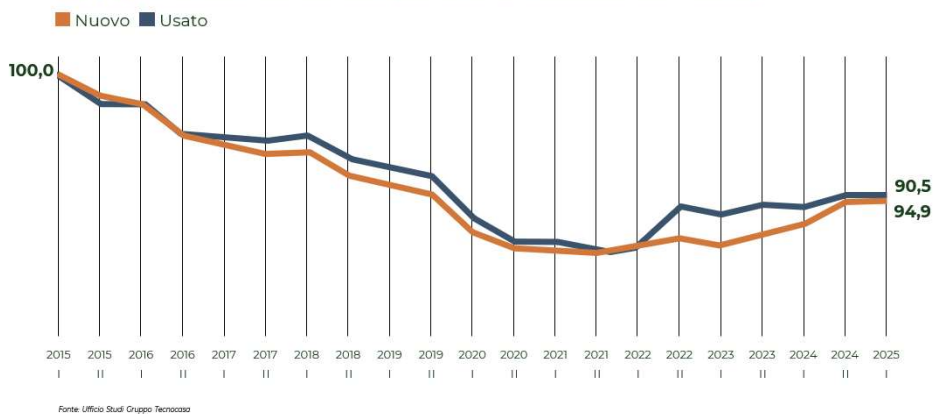
Una generale difficoltà interessa i negozi di quartiere che sopravvivono solo specializzandosi o operando in settori di nicchia. Tengono i supermercati di quartiere per i quali si continuano a cercare spazi. "Nelle **vie non di passaggio** si insedia in affitto chi eroga servizi, chi recupera visibilità sui social o attività di artigianato. Su queste strade, inoltre, acquistano sempre più spesso investitori che realizzano un cambio d'uso in residenziale, in particolare in quei quartieri dove si segnala una importante ricerca di immobili in affitto. Segnaliamo che in alcune città, tra cui Milano e Torino, sono aumentati gli oneri di urbanizzazione, scoraggiando gli investitori. Negli ultimi dieci anni sulle vie non di passaggio i canoni di locazione sono diminuiti del 12,8%.", dice **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa**. Se nelle **grandi città** il retail sembra in qualche modo tenere sulle vie di transito, non si può dire la stessa cosa per i comuni capoluogo e le realtà più piccole dove si registra una maggiore sofferenza e numerosi negozi chiudono anche in via di passaggio a causa della concorrenza dei centri commerciali, del ricorso all'e-commerce e, molto più spesso, di canoni di locazione troppo elevati. L'analisi delle operazioni realizzate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa ci dice che 72,5% di esse sono per immobili in locazione, il 27,5% in acquisto. E, tra chi cerca in acquisto, il 47% è rappresentato da investitori che o comprano immobili occupati alla ricerca di rendimenti annui lordi che, mediamente sono intorno al 9-10% annuo lordo oppure realizzano un cambio d'uso. Dal 2015 al 2025 i prezzi dei negozi sono diminuiti del 19,9% sulle strade di passaggio e 23,5% su quelle non di passaggio.



UFFICI: AUMENTANO LE OPERAZIONI DI ACQUISTO, CON ATTENZIONE AI CRITERI ESG

“In recupero la domanda di locazione di uffici, dopo il rallentamento che si era registrato post pandemia. Vanno le posizioni top, - spiega **Fabiana Megliola** - ricercate per inserire uffici di rappresentanza e gli uffici di nuova costruzione che rispondano a criteri ESG o in generale in grado di garantire benessere lavorativo. Apprezzati gli immobili in buone o ottime condizioni, meglio se posizionati nei pressi della metropolitana anche se in aree semicentrali e periferiche. Importante la presenza di un parcheggio. **Milano e Roma** sono le città che hanno messo in campo gli interventi più significativi di nuova costruzione. Continua la pratica, soprattutto nelle grandi città, di cambio d’uso da uffici in residenze, spesso affittate a studenti o turisti”. “Infatti, - aggiunge **Piero Terranova** - i professionisti del gruppo Tecnocasa evidenziano un aumento delle operazioni di acquisto che passano da 16,8% dell’anno scorso a 21,4% della prima parte del 2025. Sono inoltre in aumento i professionisti che, al fine di abbattere i costi dell’affitto, scelgono di condividere gli spazi. Si segnalano difficoltà per le soluzioni obsolete e inseriti in contesti direzionali di vecchia generazione che hanno costi di gestione elevata. Si affittano e si locano prevalentemente tipologie non più grandi di 200 mq”.

UFFICI Andamento dei canoni di locazione - Italia



Dai dati rilevati dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa emerge che i **prezzi** degli uffici dal 2015 ad oggi hanno perso il 15,4% per le tipologie nuove e il 17% per quelle usate. Sui **canoni di locazione** il ribasso è stato rispettivamente del 5,1% e del 5,0 %.

PREVISIONI

“Guardando al futuro, - conclude **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - le previsioni indicano una modesta crescita dell’economia del Paese. Si auspica un possibile recupero dei consumi nella seconda metà dell’anno, grazie all’arrivo di turisti. In generale ci aspettiamo un recupero delle compravendite di negozi (da +5% a +7%) e un lieve calo per i capannoni. **Per questi ultimi si prevede un recupero di prezzi e locazioni (da 0% a +2%) e un calo dal -2% a 0% per negozi e uffici”.**

PREZZI E CANONI DI LOCAZIONE	COMPRAVENDITE
CAPANNONI da 0% a +2%	CAPANNONI da -2% a 0%
NEGOZI E UFFICI da -2% a 0%	UFFICI da -3% a -5%
	NEGOZI da +5% a +7%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa