

COMPRAVENDITE IMMOBILI PER L'IMPRESA

Tecnocasa: nel primo trimestre 2026 crescono gli uffici. Flessione per capannoni e negozi

NUMERO COMPRAVENDITE	Primo trimestre 2025	Primo trimestre 2026
PRODUTTIVO	3.837	3.616
COMMERCIALE	11.109	10.873
UFFICI	3.091	3.127
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate		

Nel primo trimestre del 2026, le analisi sulle compravendite di immobili per l'impresa diffuse dall'Agenzia delle Entrate mettono in evidenza una crescita del segmento degli uffici, a fronte di una contrazione degli scambi nei comparti produttivo e commerciale.

In crescita le compravendite nel settore degli uffici (+1,2%). Dopo le difficoltà registrate negli anni scorsi, il primo trimestre del 2026 evidenzia una ripresa degli acquisti, confermata anche dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa, che segnalano **un interesse più marcato sia da parte degli investitori sia degli utilizzatori diretti.** L'acquisto di uffici è spesso finalizzato al cambio d'uso in residenziale, una pratica sempre più diffusa soprattutto nelle grandi città, dove ci sono immobili inutilizzati e l'offerta abitativa risulta limitata. In alcuni casi, la nuova destinazione dell'immobile può essere anche turistica. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, le città più dinamiche per numero di scambi nel periodo considerato sono state Genova (+48,2%) e Milano (+25,1%).

I capannoni hanno registrato la contrazione più significativa (-5,7%). Il dato è riconducibile anche al rallentamento delle operazioni di sviluppo, penalizzate dal forte rincaro delle materie prime. La domanda resta comunque sostenuta, in particolare da parte del settore logistico, ma continua a confrontarsi con una rilevante carenza di prodotto. Per questo motivo si ricorre sempre più spesso a operazioni su commissione oppure alla riqualificazione dell'esistente. Nonostante il lieve calo delle transazioni a livello nazionale, si distingue il risultato positivo della provincia di Roma (+58,5%).

Anche gli immobili a uso commerciale segnano una battuta d'arresto delle compravendite, con una flessione del -2,1% e un andamento più penalizzante nei comuni capoluogo (-5,2%). Nonostante il calo, il negozio continua a rappresentare un investimento immobiliare interessante, soprattutto quando viene acquistato con rendimenti intorno al 9-10% annuo lordo oppure, come accade spesso nelle grandi città, con la possibilità di procedere a un cambio d'uso in residenziale. **Nelle grandi città si registra un aumento degli scambi, con Palermo in evidenza (+36,9%). In controtendenza Bari, che segnala una contrazione del 26,9%.** Chi acquista per investimento punta spesso a trasformazioni in residenziale o in box, sebbene negli ultimi tempi sia necessario confrontarsi con regolamenti urbanistici sempre più restrittivi.