COMPRAVENDITE IMMOBILI PER L'IMPRESA
Tecnocasa: leggera crescita per gli scambi di negozi e uffici

NUMERO COMPRAVENDITE	Primo semestre 2025	Primo semestre 2026	Var. %
PRODUTTIVO	8.015	7.911	-1,3%
COMMERCIALE	22.676	23.009	+1,9%
UFFICI	6.654	6.669	+0,2%
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate			

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato i dati delle compravendite riferite agli immobili per l'impresa diffusi dall'Agenzia delle Entrate. Si evidenzia una crescita del segmento dei negozi e degli uffici, e una contrazione degli scambi nel comparto produttivo.

Gli immobili a uso commerciale segnano un aumento delle transazioni, con +1,9% e un andamento più penalizzante nei comuni non capoluogo (-3,5%) dove si sta sempre più sperimentando un fenomeno di desertificazione. Il negozio continua comunque 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, quando offre la possibilità di procedere a un cambio d'uso in residenziale. Quest'ultima pratica sta rende necessario confrontarsi con regolamenti urbanistici sempre più restrittivi. ***Nelle grandi città si registra un aumento degli scambi poco sopra il 24% a Palermo (+24,3%) e Genova (+24,4%).***

Leggera crescita delle compravendite nel settore degli uffici (+0,2%). Dopo le difficoltà registrate negli anni scorsi, si 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 Firenze (+39,1%) e Genova (+31,8%).

I capannoni hanno registrato una contrazione (-1,3%). ***Il dato è riconducibile a una mancanza di offerta dovuta 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 (+66,1%). Bene, con +27,5% la provincia di Genova.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa