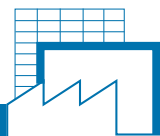




**OSSERVATORIO IMMOBILI PER L'IMPRESA**

edizione  
**2025**





Il Gruppo Tecnocasa, al fine di affiancare gli imprenditori nelle scelte immobiliari strumentali alle loro attività, ha creato una rete specializzata che conta ad oggi 157 agenzie affiliate sul territorio nazionale operanti con i marchi Tecnocasa e Tecnorete Immobili per l'Impresa. Si tratta di una rete unica, in franchising, specializzata esclusivamente in immobili non-residenziali e con una conoscenza profonda del tessuto economico della zona in gestione e delle aziende che vi operano. Questo consente all'ufficio studi del Gruppo Tecnocasa di raccogliere sistematicamente dati di compravenduto e locato di negozi, uffici, capannoni e laboratori. Nell'"Osservatorio degli Immobili per l'impresa" troverete prezzi e canoni di locazione relativi a queste tipologie immobiliari insieme a descrizioni puntuali dei mercati locali forniti dai professionisti del Gruppo operanti sul territorio. La pubblicazione si basa sui dati riferiti alla prima parte del 2025.

#### GUIDA ALL'OS- SERVA- TORIO

**Capannoni nuovi:** immobili destinati alla produzione o al deposito merci, di nuova costruzione e mai utilizzati oppure recentemente ristrutturati con interventi radicali e completi e che non necessitano di ulteriori adeguamenti (non oltre 5 anni).

**Capannoni usati:** immobili usati o mai ristrutturati, in normale stato di usura per l'utilizzo, destinati alla produzione o al deposito merci.

**Negozi:** unità immobiliare dove si svolge un esercizio commerciale.

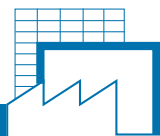
**Uffici nuovi:** immobili destinati ad attività terziaria di nuova costruzione e mai utilizzati oppure recentemente ristrutturati con interventi radicali e completi e che non necessitano di ulteriori adeguamenti (non oltre 5 anni).

**Uffici usati:** immobili usati o mai ristrutturati, in normale stato di usura per l'utilizzo, destinati ad attività terziaria.

**Uffici in centri direzionali:** unità immobiliari a destinazione terziaria localizzate all'interno di strutture dedicate solo all'utilizzo direzionale.

**Uffici in palazzine residenziali:** unità immobiliari a destinazione terziaria localizzate all'interno di strutture dedicate a utilizzo residenziale.

**Laboratori:** unità immobiliari dove si esercita prevalentemente attività di tipo artigianale.



# IL MERCATO DEGLI IMMOBILI PER L'IMPRESA

## CONTESTO MACROECONOMICO NAZIONALE

Il contesto macroeconomico in cui si è mosso il mercato degli immobili per l'impresa 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 con picchi di 59 milioni di presenze durante il periodo estivo, di cui la maggioranza stranieri.

## REAL ESTATE ITALIA

Il 2024 ha visto una ripresa delle compravendite immobiliari grazie non solo agli investitori che stanno tornando ad interessarsi al settore ma anche alla volontà degli stessi imprenditori che, se con capitale disponibile, compiono il passo dell'acquisto. La prima parte del 2025 vede un segno positivo solo davanti agli scambi dei negozi (+7,1%), capannoni (-1,2%) e uffici (-0,8%) registrano un leggero ridimensionamento.

CAPANNONI		
	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	+0,5%	+0,7%
Canoni di locazione	+0,5%	+0,4%
	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	+0,3%	+0,5%
Canoni di locazione	+0,4%	+0,1%

Il mercato dei capannoni, negli ultimi tempi, 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 nostra rete 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 qualitativa-

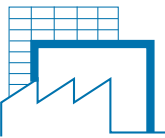
mente adatta in termini di spazi, altezze, impiantistica a norma, rispetto dei criteri di impatto ambientale. Il settore ha sperimentato un rallentamento dello sviluppo causato dalla bassa presenza di aree edificabili e dall'incremento dei costi di costruzione (acciaio, legno, cemento) che ha minato la marginalità delle operazioni. Per questo motivo spesso si procede a riqualificare i capannoni esistenti e adattarli alla propria attività. 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 acquistano terreni per commissionare la costruzione di un capannone. Gli immobili di nuova costruzione sono sempre più sostenibili e aumentano i casi di chi installa 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.

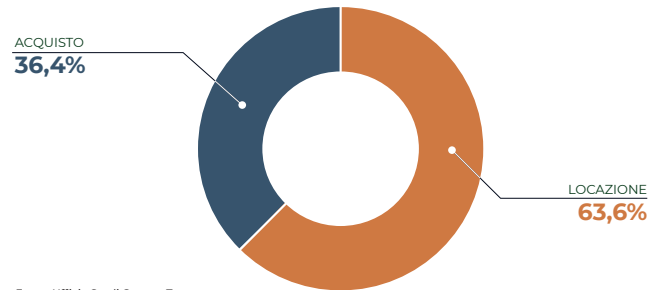
Un'importante spinta alla ricerca di questo asset arriva da chi desidera creare **Data Center**. L'Italia si posiziona al quarto posto in Europa per numero di data center, concentrati soprattutto al Nord, in particolare in provincia di Milano. Uno degli sviluppi più importanti sarà realizzato a Noviglio.

E infine il **settore industriale e artigianale** che cerca spazi perché necessita ampliare o ridurre la produzione e che si trova ad affrontare 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.



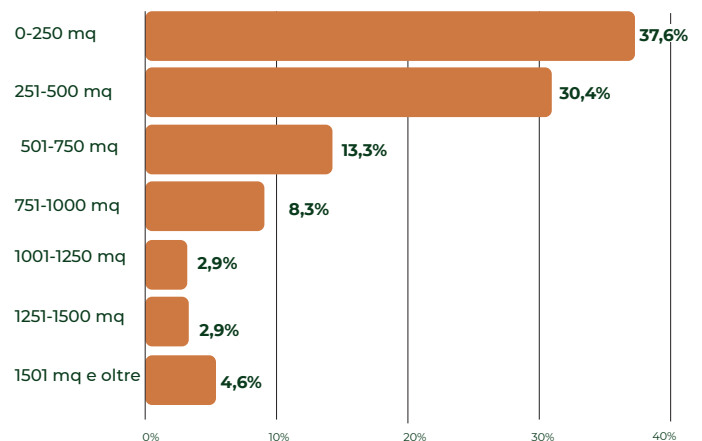
Si sperimenta anche una generale carenza di manodopera specializzata che sta portando a ridimensionare le attività soprattutto tra le aziende artigianali di piccola - media dimensione.

## CAPANNONI Operazioni concluse nel primo semestre 2025



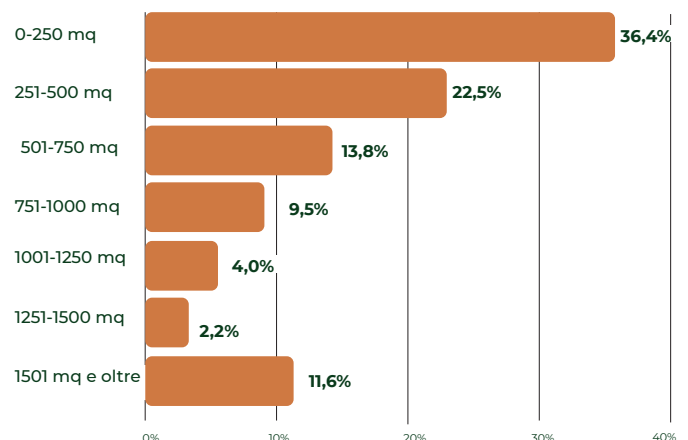
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## Ampiezza dei CAPANNONI LOCATI Italia I Semestre 2025



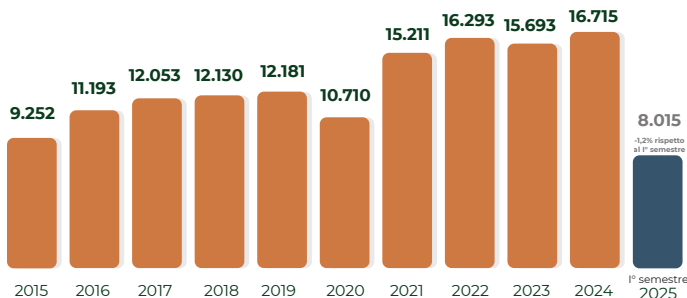
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## Ampiezza dei CAPANNONI ACQUISTATI Italia I Semestre 2025



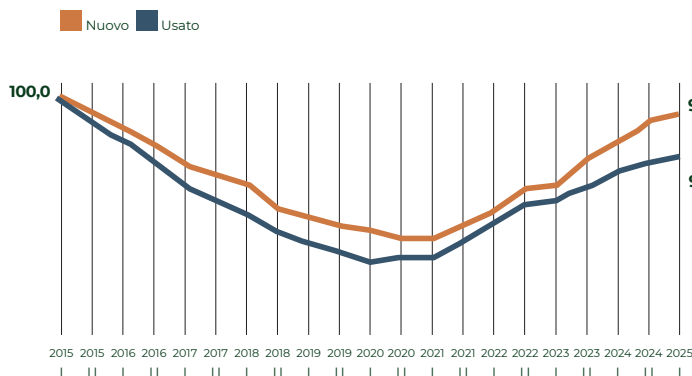
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## CAPANNONI Compravendita - Italia



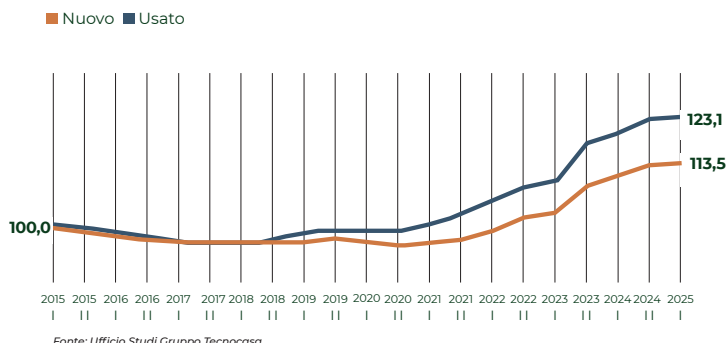
Elaborazione: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su Dati Agenzia delle Entrate

## CAPANNONI Andamento prezzi - Italia

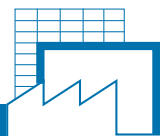


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## CAPANNONI Andamento canoni di locazione - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



## NEGOZI

	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	-0,4%	-0,4%
Canoni di locazione	-0,7%	-0,4%

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).

Una spinta significativa arriva dal turismo, in particolare da quello straniero 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 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 e 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.

I contratti di locazione stipulati dai professionisti del Gruppo Tecnocasa 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 - sommi-

nistrazione (era al 12%) e l'11,8% i servizi.

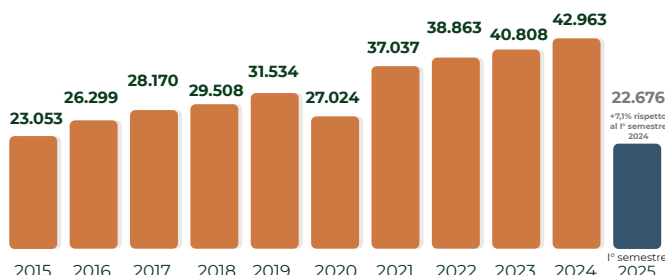
Una generale difficoltà interessa i negozi di quartiere che sopravvivono solo specializzandosi o operando in settori di nicchia. Tengono i supermercati di quartiere per i quali si continuano a cercare spazi.

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 forte ricerca di immobili in affitto. Segnaliamo che in alcune città, tra cui Milano e Torino, sono aumentati gli oneri di urbanizzazione, rallentando gli investimenti. Negli ultimi dieci anni i canoni di locazione nelle vie di passaggio sono diminuiti del 9,4%, nelle vie non di passaggio del 12,8%.

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.

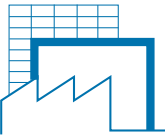
L'analisi delle operazioni realizzate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa ci dice che 72,5% di esse sono per immobili in locazione, il 27,5% in acquisto. E, tra chi cerca in acquisto, il 47% è rappresentato da investitori che o comprano immobili occupati alla ricerca di rendimenti annui lordi che, mediamente sono intorno al 9-10% annuo lordo oppure realizzano un cambio d'uso. Dal 2015 al 2025 i prezzi dei negozi si sono ridotti del 19,9% (strade di passaggio) e del 23,5% (strade non di passaggio).

## NEGOZI Compravendita - Italia

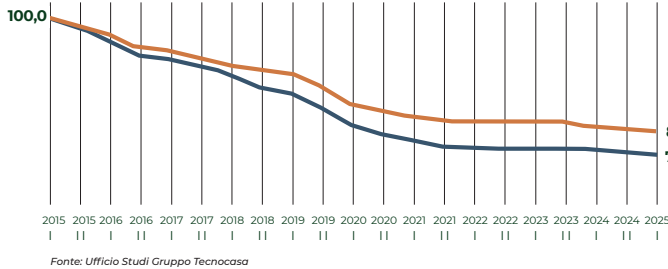
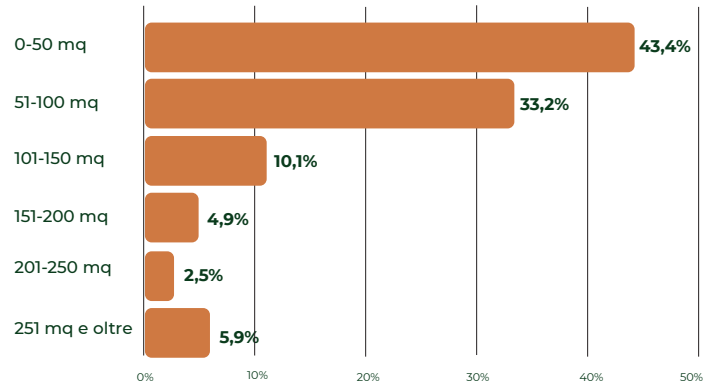


Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su Dati Agenzia delle Entrate

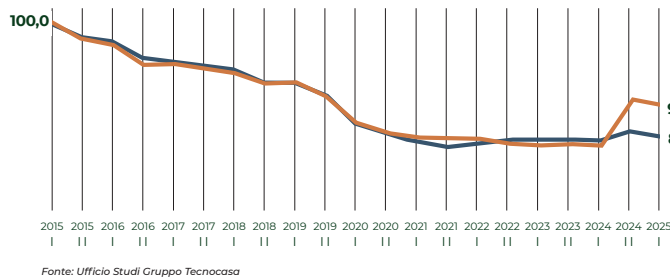
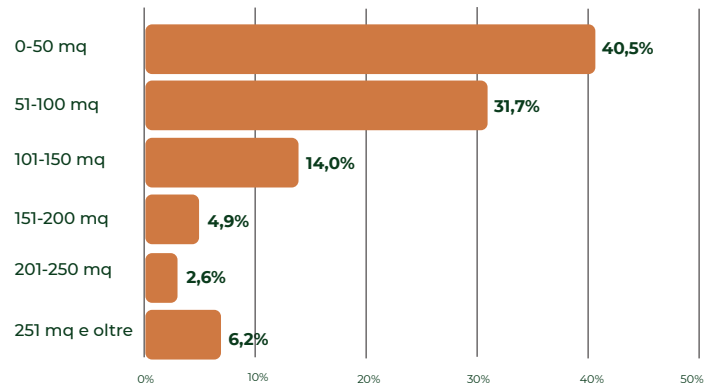


**NEGOZI** Andamento prezzi - Italia

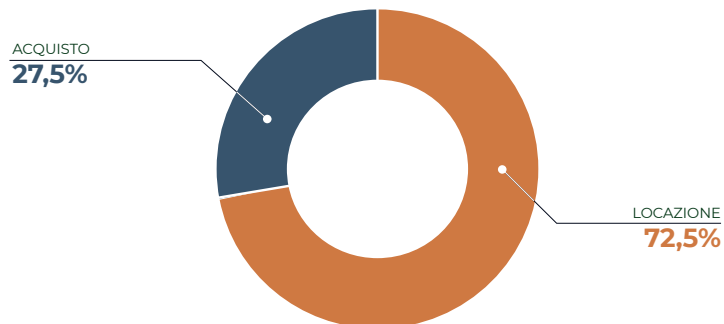
■ Vie di passaggio ■ Vie non di passaggio

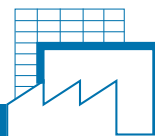
Ampiezza dei **NEGOZI** LOCATI  
Italia I Semestre 2025**NEGOZI** Andamento dei canoni di locazione - Italia

■ Vie di passaggio ■ Vie non di passaggio

Ampiezza dei **NEGOZI** ACQUISTATI  
Italia I Semestre 2025

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**NEGOZI** Operazioni concluse nel primo semestre 2025



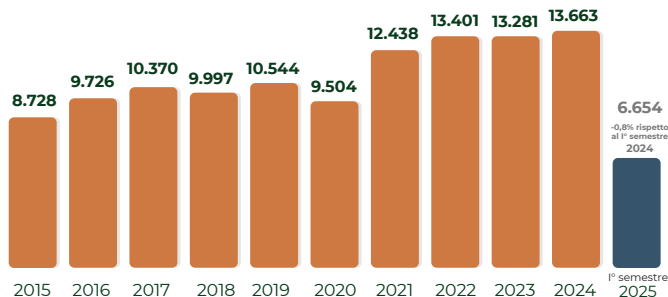
UFFICI		
	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali
Prezzi	-0,2%	-0,2%
Canoni di locazione	+0,1%	+0,1%
	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	-0,6%	-0,4%
Canoni di locazione	-0,1%	-0,1%

In recupero la domanda di locazione di uffici, dopo il rallentamento che si era registrato post pandemia. Vanno le posizioni top, 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, 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 acquistano e si locano prevalentemente tipologie non più grandi di 200 mq.

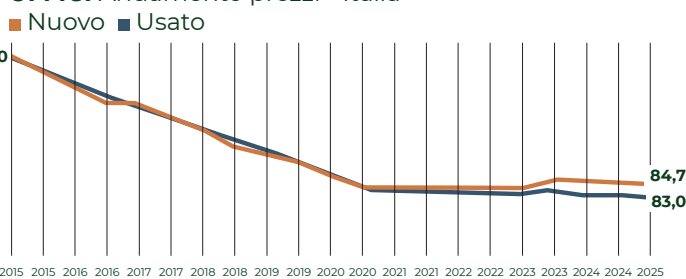
Dai dati rilevati dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa emerge che i prezzi degli uffici dal 2015 ad oggi hanno perso il 15,3% per le tipologie nuove e il 17% per quelle usate. Sui canoni di locazione il ribasso è stato rispettivamente del 5,1% e del 5,0 %.

### UFFICI Compravendita - Italia



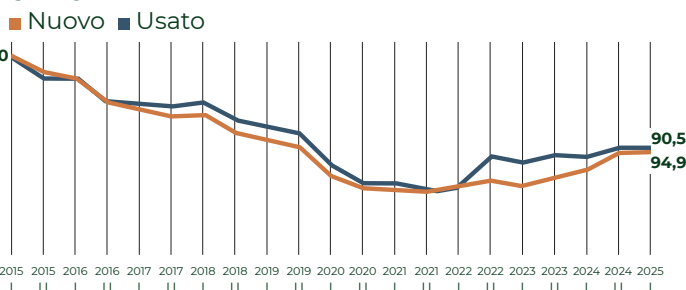
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su Dati Agenzia delle Entrate

### UFFICI Andamento prezzi - Italia

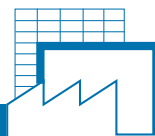


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

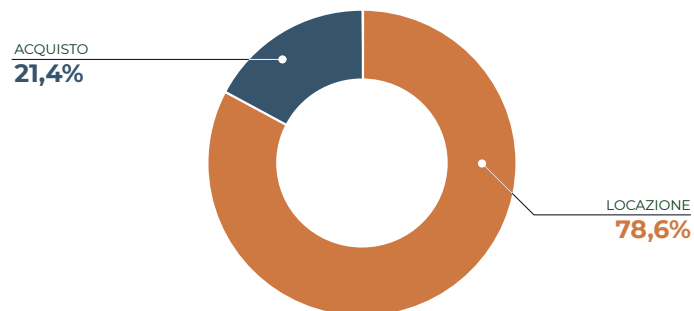
### UFFICI Andamento dei canoni di locazione - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

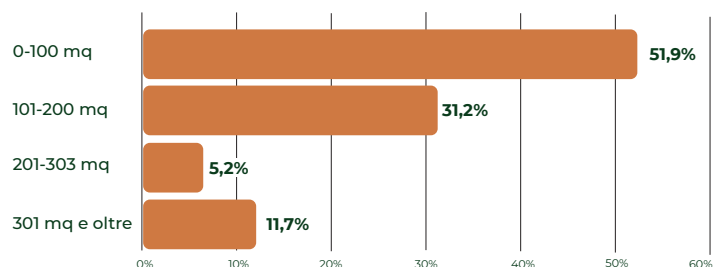


## UFFICI Operazioni concluse nel primo semestre 2025



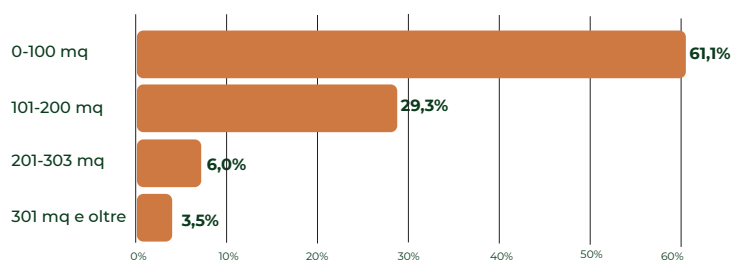
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## Ampiezza degli **UFFICI** ACQUISTATI Italia I Semestre 2025



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

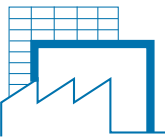
## Ampiezza degli **UFFICI** LOCATI Italia I Semestre 2025



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

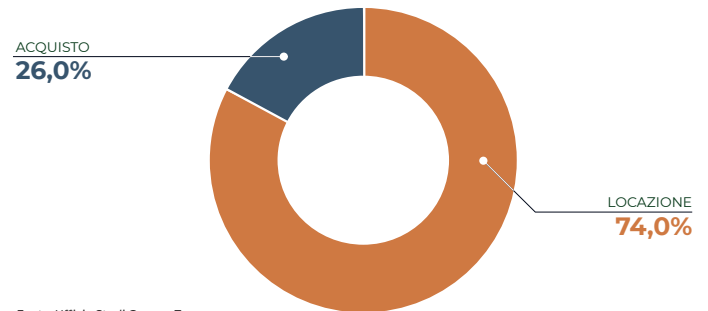




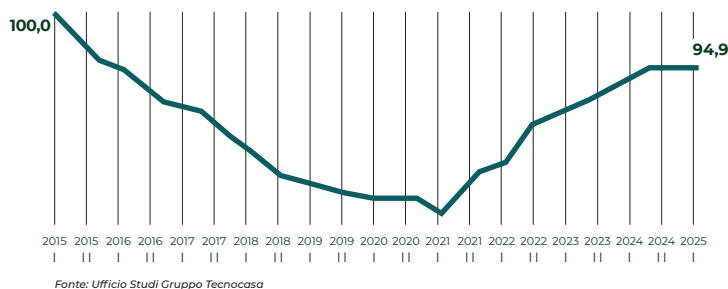
**LABORATORI**

Prezzi	0%
Canoni di locazione	-0,1%

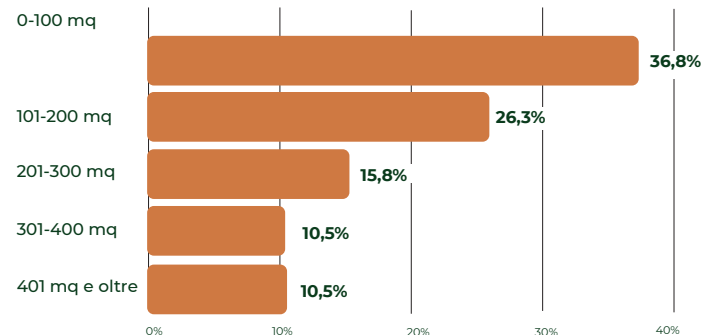
Nella prima parte del 2025 i laboratori hanno registrato prezzi invariati e un calo dello 0,1% sui canoni di locazione. Sono utilizzati per svolgere attività artigianali oppure per realizzare depositi e, in tal caso, è preferibile che ci sia un'area di carico e scarico. La maggioranza dei laboratori locati e compravenduti ha una metratura inferiore a 200 mq.

**LABORATORI** Operazioni concluse nel primo semestre 2025

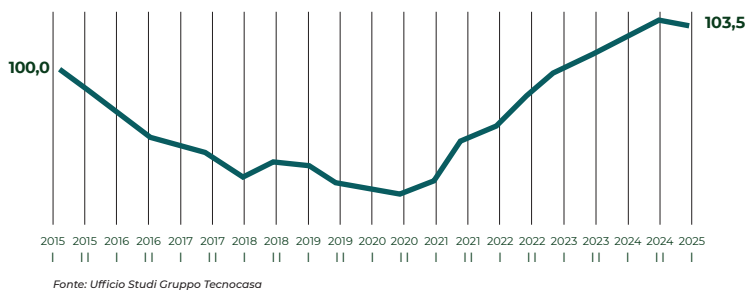
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**LABORATORI** Andamento prezzi - Italia

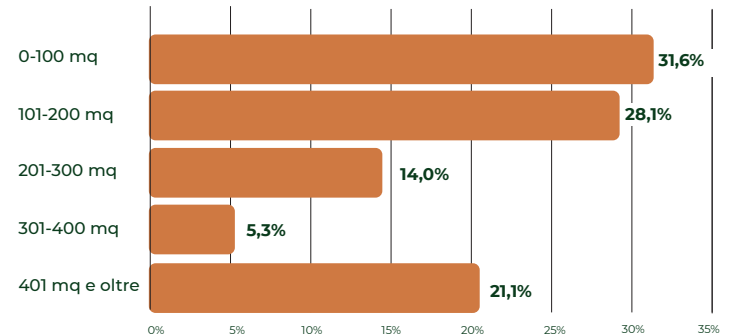
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Ampiezza dei **LABORATORI** ACQUISTATI Italia I Semestre 2025

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**LABORATORI** Andamento dei canoni di locazione - Italia

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Ampiezza dei **LABORATORI** LOCATI Italia I Semestre 2025

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

