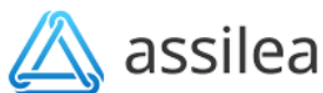


# RAPPORTO IMMOBILIARE 2026

Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

con la collaborazione di



data di pubblicazione: 28 maggio 2026  
periodo di riferimento: anno 2025

# RAPPORTO IMMOBILIARE 2026

---

## Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

a cura della **Divisione Servizi**

**Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare**

Direttore: **Gianni Guerrieri**

**Settore Osservatorio Mercato Immobiliare**

Responsabile: **Maurizio Festa**

**Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare**

Responsabile: **Erika Ghiraldo**

OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE

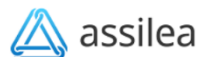


[dc.seomi@agenziaentrate.it](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

La redazione del Rapporto Immobiliare è stata coordinata da **Erika Ghiraldo**.

A questa edizione ha collaborato il gruppo di lavoro composto da **Salvatore Brusco, Andrea Carretti, Irene Cesarano, Mario Dibilio, Luca Marignoli, Alessandro Tinelli**.

Per l'ASSILEA ha collaborato il Centro Studi e statistiche



[statistiche@assilea.it](mailto:statistiche@assilea.it)

**Beatrice Tibuzzi** (responsabile)

**Nadine Cavallaro** (collaboratrice)

*Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate e dell'ASSILEA limitatamente alla parte che riguarda le Dinamiche del leasing immobiliare. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

## Indice

|                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Presentazione .....</b>                                                                           | <b>2</b>  |
| <b>1 Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale .....</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>2 Il mercato degli uffici .....</b>                                                               | <b>10</b> |
| 2.1 Lo <i>stock</i> immobiliare .....                                                                | 10        |
| 2.2 I volumi di compravendita .....                                                                  | 13        |
| 2.3 Le quotazioni .....                                                                              | 19        |
| 2.4 L'andamento nelle principali città .....                                                         | 25        |
| <b>3 Il mercato dei negozi .....</b>                                                                 | <b>27</b> |
| 3.1 Lo <i>stock</i> immobiliare .....                                                                | 27        |
| 3.2 I volumi di compravendita .....                                                                  | 30        |
| 3.3 Le quotazioni .....                                                                              | 35        |
| 3.4 L'andamento nelle principali città .....                                                         | 41        |
| 3.5 Le locazioni dei negozi .....                                                                    | 42        |
| <b>4 Il mercato del settore produttivo .....</b>                                                     | <b>50</b> |
| 4.1 Lo <i>stock</i> immobiliare .....                                                                | 50        |
| 4.2 I volumi di compravendita .....                                                                  | 53        |
| 4.3 Le quotazioni .....                                                                              | 60        |
| 4.4 L'andamento nelle principali province .....                                                      | 65        |
| <b>5 Analisi e confronto degli indici territoriali .....</b>                                         | <b>67</b> |
| <b>6 Stima del valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali .....</b>                  | <b>69</b> |
| <b>7 Il mercato leasing immobiliare .....</b>                                                        | <b>73</b> |
| 7.1 Dinamiche del mercato leasing immobiliare .....                                                  | 74        |
| 7.2 Analisi leasing immobiliare per destinazione di immobile: ufficio, produttiva, commerciale ..... | 82        |
| 7.3 Prospettive di crescita del settore .....                                                        | 87        |
| <b>Indice delle figure .....</b>                                                                     | <b>89</b> |
| <b>Indice delle tabelle .....</b>                                                                    | <b>90</b> |

## Presentazione

Il presente «Rapporto Immobiliare 2026 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva», analizza, come di consueto, il consuntivo dei fenomeni del mercato non residenziale osservati nell'anno precedente. L'Associazione nazionale delle società di *leasing* (ASSILEA) ha curato, nell'ambito del Rapporto, l'analisi delle dinamiche del leasing immobiliare in termini di nuovi contratti di finanziamento di leasing su immobili costruiti, da costruire e per destinazione: ufficio, produttiva, commerciale.

In questa edizione deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2004 al 2024.

Nel Rapporto si analizzano i dati del mercato degli immobili non residenziali<sup>1</sup> relativi al comparto "Terziario – Commerciale" (TCO) e al settore produttivo (PRO), approfondendo, in particolare, le dinamiche delle compravendite delle unità immobiliari uffici (A/10), delle unità immobiliari negozi (C/1) e laboratori (C/3) e delle unità opifici e industrie (D/1 e D/7).

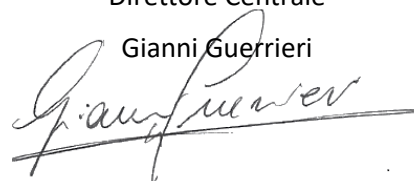
Il volume si articola in sette capitoli. Nel primo capitolo è offerta una panoramica del mercato nazionale degli immobili non residenziali. I successivi tre capitoli sono dedicati, rispettivamente, ai principali risultati dell'analisi relativamente alle compravendite di unità immobiliari (in termini di NTN) di uffici, negozi e settore produttivo, realizzate nel 2025, all'intensità di mercato (IMI, dato dal rapporto tra NTN e stock censito in catasto) e al livello delle quotazioni immobiliari medie per regione, area territoriale e nelle maggiori città italiane. Nel quinto capitolo sono analizzati alcuni indici territoriali concernenti le quotazioni medie e IMI, mentre nel sesto capitolo è proposta una stima del valore di scambio per le destinazioni d'uso sopra indicate.

Un capitolo è, infine, curato dall'ASSILEA ed è dedicato alle dinamiche dei finanziamenti *leasing* immobiliari per le diverse tipologie di immobili non residenziali.

Roma, 28 maggio 2026

Direttore Centrale

Gianni Guerrieri



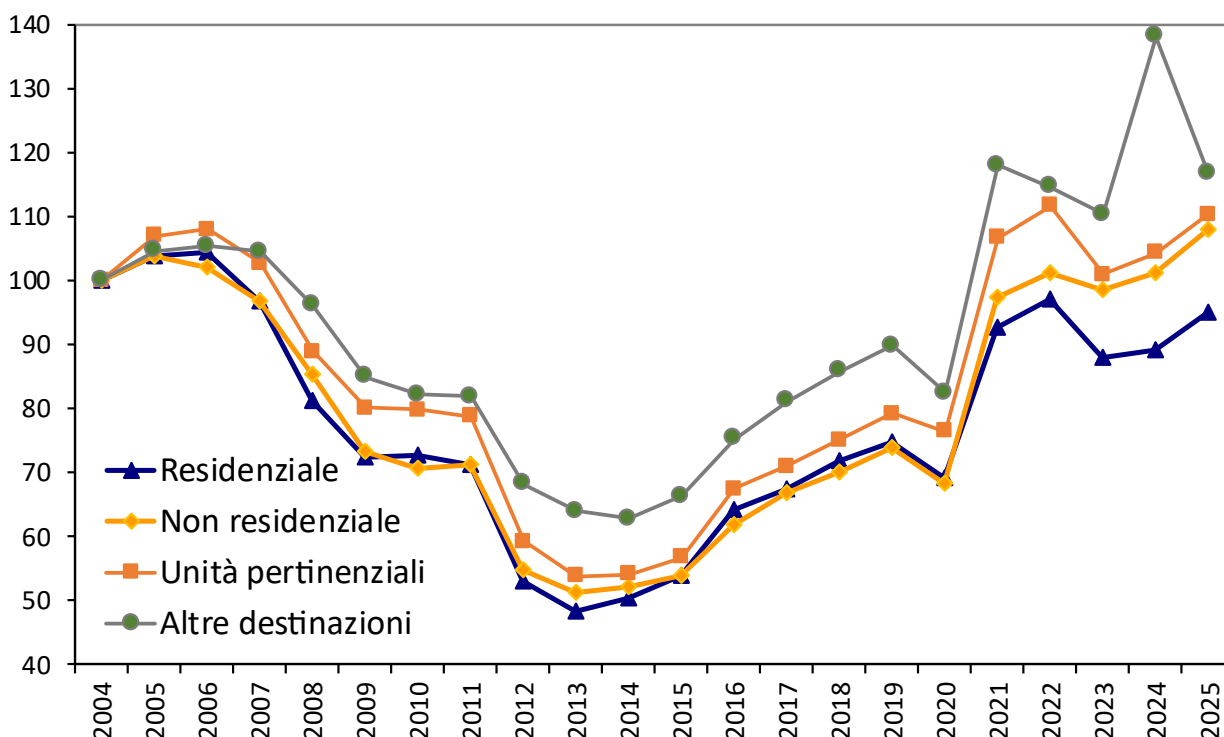
---

<sup>1</sup> Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

## 1 Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale

Nel 2025 il settore non residenziale riprende la dinamica espansiva riaffermando così la crescita che, con l'unica eccezione del 2020 per gli effetti della pandemia sulla vita sociale ed economica del paese, accompagna il comparto dal 2014. La Figura 1, che illustra la serie storica dell'indice NTN nazionale dal 2004, evidenzia un incremento degli scambi in tutti i settori tranne che per il comparto 'Altre destinazioni'<sup>2</sup>. Le unità non residenziali dei segmenti uffici, negozi e produttivo tornano in positivo e segnano un rialzo complessivo degli scambi del 4,9%.

Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni



La Tabella 1 presenta, per ciascun segmento residenziale e non residenziale, i dati relativi allo stock, al NTN e all'IMI (indicatore di intensità del mercato immobiliare, calcolato come rapporto tra NTN e stock). Nel 2025, il numero di unità immobiliari scambiate supera 1,6 milioni, pari al 2,09% dello stock complessivo. La crescita dei volumi in termini di NTN è del 4,9%, 77 mila unità scambiate in più rispetto al 2024. L'incremento del 2025, è il risultato di rialzi diffusi in quasi tutti i settori: il mercato delle abitazioni, che rappresenta quasi il 50% degli scambi complessivi, mostra un aumento del 6,4%, le unità destinate a depositi pertinenziali, con un peso del 10% circa hanno guadagnato il 7,3% dei volumi e crescono anche le transazioni di box e posti auto, +5,4%; il settore terziario-commerciale esibisce un tasso positivo del 7,3% riferito al 9,5% degli scambi; il settore produttivo ha avuto un piccolo incremento di circa l'1% e fa registrare un aumento anche il settore produttivo-agricolo, +8,2%, ma la dimensione del suo mercato in termini di unità scambiate è appena dello 0,2% del totale. In Figura 2 sono rappresentate le distribuzioni dello stock e del NTN per settore: il mercato non residenziale (Settori terziario commerciale e produttivo) raccoglie poco più del 10% delle compravendite totali, percentuale che diventa circa il 13% in termini di stock.

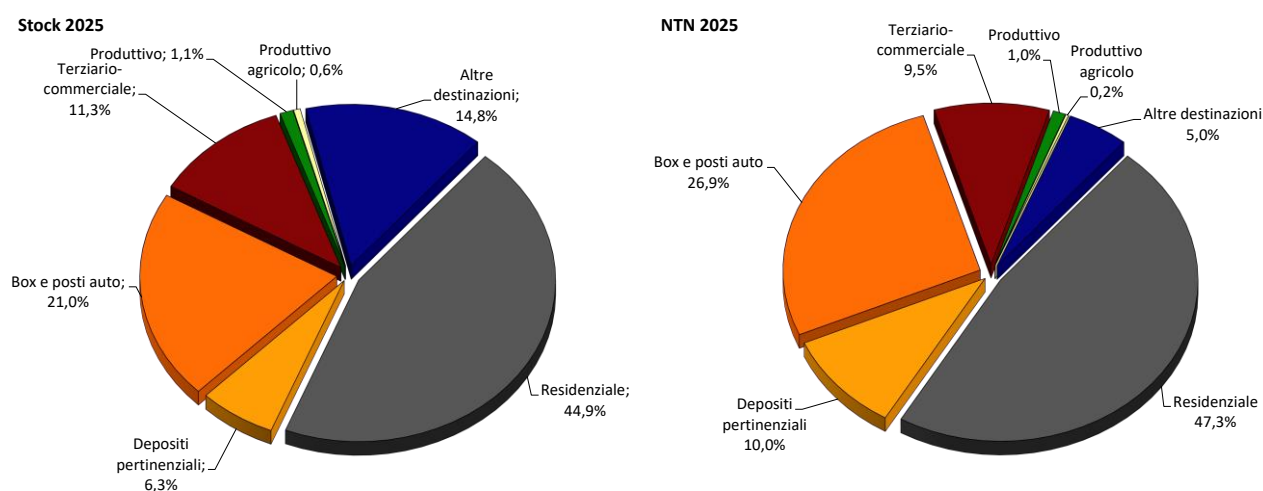
<sup>2</sup> In questo comparto sono ricomprese unità immobiliari censite in larga maggioranza nelle categorie catastali del gruppo F, oltre unità censite nelle categorie C/4, C/5, D/3, D/4, D/6, D/9, del gruppo B, tranne B/4, e del gruppo E. L'inusuale crescita di questo comparto è sostanzialmente attribuibile alle compravendite di unità immobiliari censite nelle categorie F/3 - unità in corso di costruzione e F/4 - unità in corso di definizione. In particolare, con il cosiddetto "sismabonus acquisti" (art. 16, co. 1-septies del DL 63/2013) è stata riconosciuta una detrazione fiscale agli acquirenti delle unità immobiliari, anche classificate in una categoria catastale "fittizia" (gruppo F), vendute entro il termine fissato al 31 dicembre 2024 direttamente dalle imprese di costruzione a seguito di demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico.



Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2025 e variazioni per settore

| Destinazione           | Stock 2025        | Quota % Stock | NTN 2025         | Var. % NTN 2025/2024 | Quota % NTN   | IMI 2025     |
|------------------------|-------------------|---------------|------------------|----------------------|---------------|--------------|
| Residenziale           | 34.805.781        | 44,9%         | 766.757          | 6,4%                 | 47,3%         | 2,20%        |
| Depositi pertinenziali | 4.907.189         | 6,3%          | 162.229          | 7,3%                 | 10,0%         | 3,31%        |
| Box e posti auto       | 16.260.853        | 21,0%         | 435.536          | 5,4%                 | 26,9%         | 2,68%        |
| Terziario-commerciale  | 8.716.315         | 11,3%         | 153.293          | 7,3%                 | 9,5%          | 1,76%        |
| Produttivo             | 846.712           | 1,1%          | 16.913           | 1,0%                 | 1,0%          | 2,00%        |
| Produttivo agricolo    | 427.144           | 0,6%          | 3.723            | 8,2%                 | 0,2%          | 0,87%        |
| Altre destinazioni     | 11.478.223        | 14,8%         | 81.744           | -15,6%               | 5,0%          | 0,71%        |
| <b>Totale</b>          | <b>77.442.217</b> | <b>100,0%</b> | <b>1.620.194</b> | <b>4,9%</b>          | <b>100,0%</b> | <b>2,09%</b> |

Figura 2: Distribuzione dello stock e del NTN per settore



Con riferimento a ciascuna delle tipologie edilizie non residenziali, la Tabella 2, la Tabella 3 e la Tabella 4 mostrano i valori di stock, del NTN e dell'IMI per area territoriale. In termini di *stock* immobiliare, i negozi e i depositi commerciali rappresentano le tipologie con il maggior numero di unità censite, circa 7,7 milioni, oltre il 77% dello stock non residenziale. A seguire, si trovano capannoni (D/1 e D/7) e uffici (A/10) che contano rispettivamente 847 mila e 622 mila unità; situazione analoga si riflette nelle compravendite, come mostrato nei grafici di Figura 3. Riguardo l'IMI, ovvero la quota di *stock* compravenduta, gli edifici commerciali D/8 registrano il valore più alto, 2,36% sebbene anche gli alberghi D/2 e gli uffici A/10 superino il 2%, quota su cui si attesta anche il Produttivo (D/1 e D/7).

Le tipologie immobiliari oggetto di particolare approfondimento nel prosieguo del Rapporto sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3) e produttivo (capannoni D/1 e industrie D/7). Per tali tipologie si propone un'analisi dettagliata dello *stock* immobiliare, degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato. Va comunque sempre ricordato che le destinazioni d'uso sono quelle desumibili dalle categorie catastali e, data la loro finalità, queste non sono del tutto idonee a cogliere l'effettiva utilizzazione dei beni, in particolare nel gruppo D (immobili speciali), in cui spesso esiste una promiscuità tra immobili a carattere produttivo, commerciale e terziario. La categoria più problematica, in termini di promiscuità della destinazione d'uso, è indubbiamente la D/8, in cui rientrano, oltre agli immobili destinati all'attività commerciale, anche immobili destinati al terziario<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Con la circolare n. 2/E della Direzione Centrale Catasto, cartografia e pubblicità immobiliare del 1° febbraio 2016, è stato spiegato che con la nuova versione 4.00.3 del DOC.FA. è individuata "una sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi D e E, e consente all'Agenzia, attraverso una più dettagliata ripartizione delle diverse tipologie immobiliari censibili in una stessa categoria catastale, di disporre nelle proprie banche dati di informazioni sempre più complete per finalità statistiche, inventariali ed estimali". Si tratta, per ora, di un primo passo da consolidare nella prassi e che comunque riguarderebbe solo gli immobili di nuovo accatastamento o che sono oggetto di variazione catastale. Non, quindi, dell'intero *stock*.

La Tabella 5 presenta, per le tipologie appena menzionate, le variazioni percentuali del NTN 2025 rispetto al 2024. Le unità censite come negozi evidenziano l'aumento maggiore con il 7,0% di unità scambiate in più sul 2024, segue il rialzo degli scambi degli uffici, pari al 3,2%, mentre il settore produttivo registra un incremento dei volumi compravenduti dell'1,0%. L'analisi delle compravendite tra le aree territoriali evidenzia aumenti diffusi con poche eccezioni. Le aree del Centro e delle Isole registrano un'espansione dei volumi per tutti e tre i segmenti, al Sud ai rialzi del comparto negozi e produttivo si contrappone il calo degli scambi di immobili adibiti ad uffici, mentre al Nord Ovest e Nord Est diminuiscono i volumi del produttivo.

Tabella 2: Stock anno 2025 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali (esclusa la voce "altre destinazioni")

| Stock      | Terziario – Commerciale (TCO) |                               |                              |                     |                         |                   |              | Produttivo (PRO) | Produttivo agricolo (AGR) | Totale    |
|------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|--------------|------------------|---------------------------|-----------|
|            | Uffici A/10                   | Negozi e laboratori C/1 e C/3 | Depositi comm. e autorimesse | Uffici pubblici B/4 | Istituti di credito D/5 | Edifici comm. D/8 | Alberghi D/2 |                  |                           |           |
|            |                               |                               |                              |                     |                         |                   |              | D/1 e D/7        | D/10                      |           |
| Nord Ovest | 186.298                       | 593.073                       | 1.265.458                    | 12.720              | 5.810                   | 78.306            | 13.579       | 270.750          | 98.068                    | 2.524.062 |
| Nord Est   | 140.620                       | 384.997                       | 762.420                      | 8.807               | 4.147                   | 54.308            | 13.896       | 219.804          | 144.472                   | 1.733.471 |
| Centro     | 128.568                       | 543.700                       | 1.004.248                    | 8.323               | 3.405                   | 47.078            | 14.064       | 149.182          | 73.376                    | 1.971.944 |
| Sud        | 113.192                       | 678.801                       | 1.528.072                    | 9.986               | 2.186                   | 57.351            | 12.577       | 146.871          | 61.698                    | 2.610.734 |
| Isole      | 53.549                        | 282.716                       | 670.631                      | 6.654               | 1.250                   | 19.013            | 6.512        | 60.105           | 49.530                    | 1.149.960 |
| ITALIA     | 622.227                       | 2.483.287                     | 5.230.829                    | 46.490              | 16.798                  | 256.056           | 60.628       | 846.712          | 427.144                   | 9.990.171 |

Tabella 3: NTN anno 2025 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali (esclusa la voce "altre destinazioni")

| NTN        | Terziario – Commerciale (TCO) |                               |                              |                     |                         |                   |              | Produttivo (PRO) | Produttivo agricolo (AGR) | Totale  |
|------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|--------------|------------------|---------------------------|---------|
|            | Uffici A/10                   | Negozi e laboratori C/1 e C/3 | Depositi comm. e autorimesse | Uffici pubblici B/4 | Istituti di credito D/5 | Edifici comm. D/8 | Alberghi D/2 |                  |                           |         |
|            |                               |                               |                              |                     |                         |                   |              | D/1 e D/7        | D/10                      |         |
| Nord Ovest | 4.637                         | 13.797                        | 26.725                       | 24                  | 146                     | 2.292             | 516          | 6.442            | 961                       | 55.540  |
| Nord Est   | 3.604                         | 8.380                         | 15.398                       | 32                  | 84                      | 1.344             | 324          | 4.636            | 1.344                     | 35.148  |
| Centro     | 2.893                         | 10.342                        | 16.109                       | 50                  | 46                      | 1.043             | 265          | 2.814            | 523                       | 34.084  |
| Sud        | 2.064                         | 9.231                         | 18.008                       | 40                  | 42                      | 982               | 170          | 2.270            | 392                       | 33.199  |
| Isole      | 921                           | 4.286                         | 8.947                        | 26                  | 17                      | 378               | 129          | 750              | 502                       | 15.957  |
| ITALIA     | 14.119                        | 46.036                        | 85.187                       | 172                 | 335                     | 6.040             | 1.404        | 16.913           | 3.723                     | 173.928 |

Tabella 4: IMI anno 2025 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali (esclusa la voce "altre destinazioni")

| IMI        | Terziario – Commerciale (TCO) |                               |                              |                     |                         |                   |              | Produttivo (PRO) | Produttivo agricolo (AGR) | Totale |
|------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|--------------|------------------|---------------------------|--------|
|            | Uffici A/10                   | Negozi e laboratori C/1 e C/3 | Depositi comm. e autorimesse | Uffici pubblici B/4 | Istituti di credito D/5 | Edifici comm. D/8 | Alberghi D/2 |                  |                           |        |
|            | D/1 e D/7                     | D/10                          |                              |                     |                         |                   |              |                  |                           |        |
| Nord Ovest | 2,49%                         | 2,33%                         | 2,11%                        | 0,19%               | 2,51%                   | 2,93%             | 3,80%        | 2,38%            | 0,98%                     | 2,20%  |
| Nord Est   | 2,56%                         | 2,18%                         | 2,02%                        | 0,37%               | 2,04%                   | 2,48%             | 2,33%        | 2,11%            | 0,93%                     | 2,03%  |
| Centro     | 2,25%                         | 1,90%                         | 1,60%                        | 0,60%               | 1,34%                   | 2,22%             | 1,88%        | 1,89%            | 0,71%                     | 1,73%  |
| Sud        | 1,82%                         | 1,36%                         | 1,18%                        | 0,40%               | 1,94%                   | 1,71%             | 1,35%        | 1,55%            | 0,64%                     | 1,27%  |
| Isole      | 1,72%                         | 1,52%                         | 1,33%                        | 0,39%               | 1,36%                   | 1,99%             | 1,98%        | 1,25%            | 1,01%                     | 1,39%  |
| ITALIA     | 2,27%                         | 1,85%                         | 1,63%                        | 0,37%               | 1,99%                   | 2,36%             | 2,32%        | 2,00%            | 0,87%                     | 1,74%  |

Non c'è dubbio, tuttavia, che questa novità è importante, sebbene non nell'immediato, anche a fini statistici e di analisi del patrimonio, in quanto va nel senso della rimozione di quelle "promiscuità aggregative" di cui si è accennato.



Figura 3: Distribuzione dello stock e del NTN delle tipologie non residenziali (esclusa la voce “altre destinazioni”)

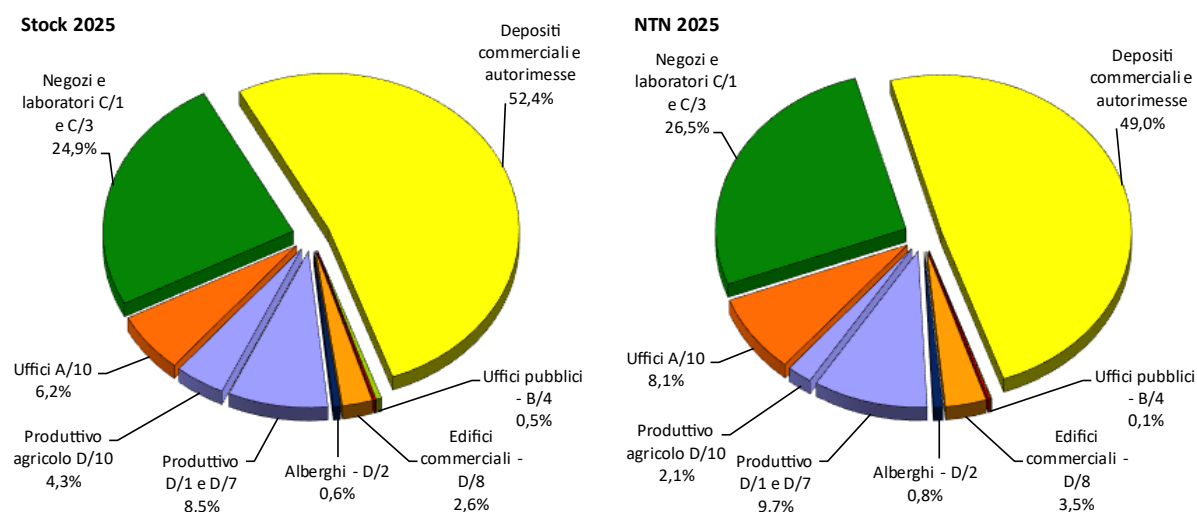


Tabella 5: Variazione % NTN 2025/24 principali tipologie non residenziali

| Var % NTN 2025/2024 | Uffici      | Negozi e laboratori | Produttivo  |
|---------------------|-------------|---------------------|-------------|
| Nord Ovest          | 6,4%        | 4,6%                | -3,2%       |
| Nord Est            | 3,7%        | 9,2%                | -1,6%       |
| Centro              | 1,1%        | 6,3%                | 6,6%        |
| Sud                 | -0,5%       | 7,5%                | 8,6%        |
| Isole               | 0,5%        | 11,0%               | 15,3%       |
| <b>ITALIA</b>       | <b>3,2%</b> | <b>7,0%</b>         | <b>1,0%</b> |

In Figura 4 è riportato il grafico degli andamenti nazionali e dei soli capoluoghi del mercato delle tipologie non residenziali, in termini di volumi di compravendita, a partire dal 2011. L'andamento del numero indice NTN nazionale, con base 100 all'anno 2011, evidenzia un ripido calo nel 2012, un andamento che si conferma, anche se con minore intensità, anche nel 2013. Nel 2014 e nel 2015 le flessioni si attenuano, mostrando i primi segnali di un'inversione di tendenza che si è poi concretizzata negli anni successivi con una ripresa, a tratti indebolita e con qualche eccezione (gli uffici in calo nel 2018), con l'unica inevitabile eccezione del 2020. Il settore degli uffici è l'unico a non aver ancora recuperato i volumi del 2011 soprattutto nella ripartizione dei soli capoluoghi. Il segmento dei negozi è quello che ha conseguito i maggiori rialzi con un incremento complessivo che, grazie ai recuperi degli ultimi quattro anni, ha visto un incremento che sfiora il 50% dal 2011. Buone le performance anche per le unità a destinazione produttiva che in quest'ultimo anno raggiungono un indice di 136,3. La Figura 5, infine, mostra l'andamento dell'indice IMI dal 2011 per le tre tipologie non residenziali, sia su scala nazionale sia per i capoluoghi.

Figura 4: Indice NTN per le principali tipologie non residenziale (nazionale e solo capoluoghi)

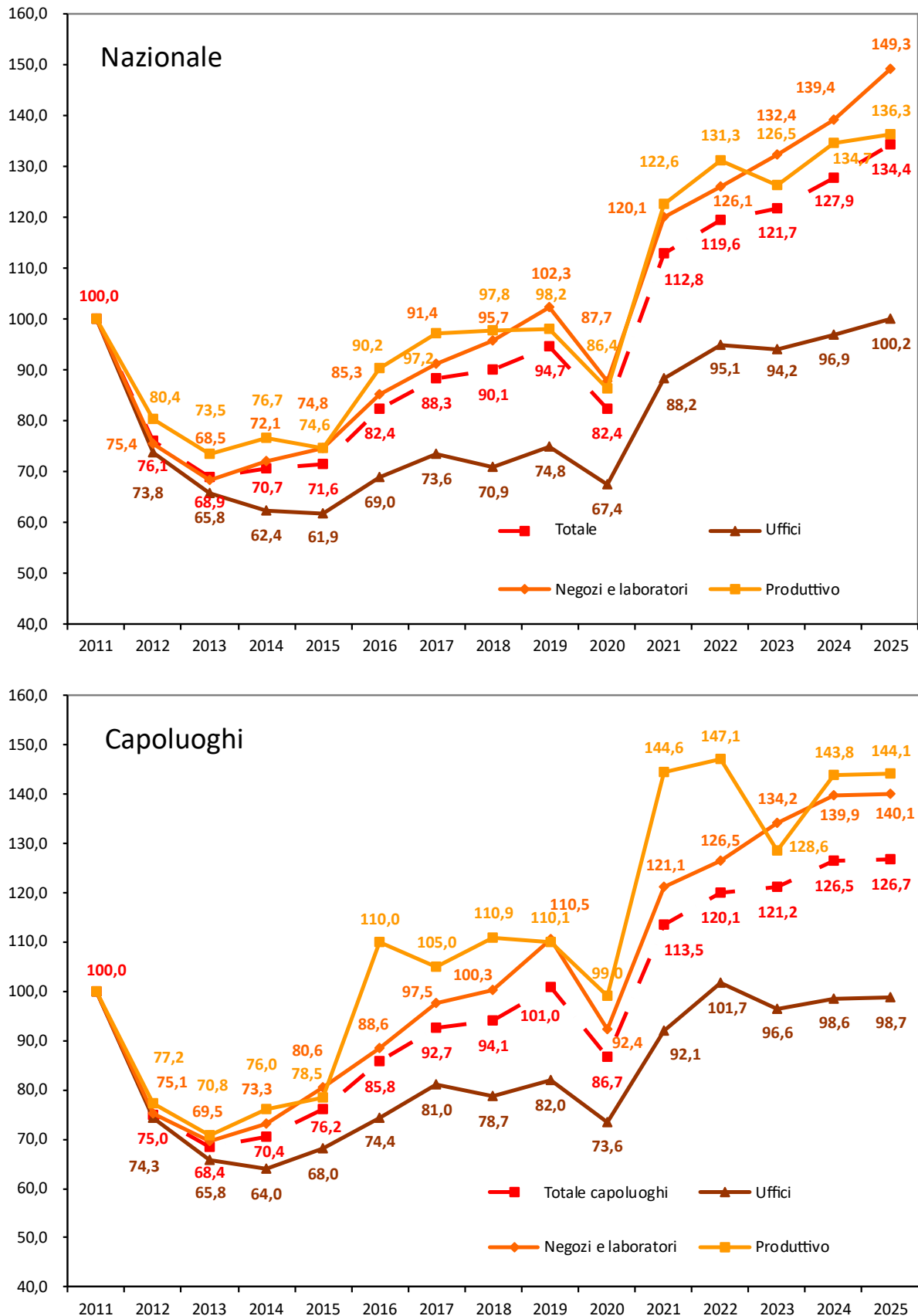
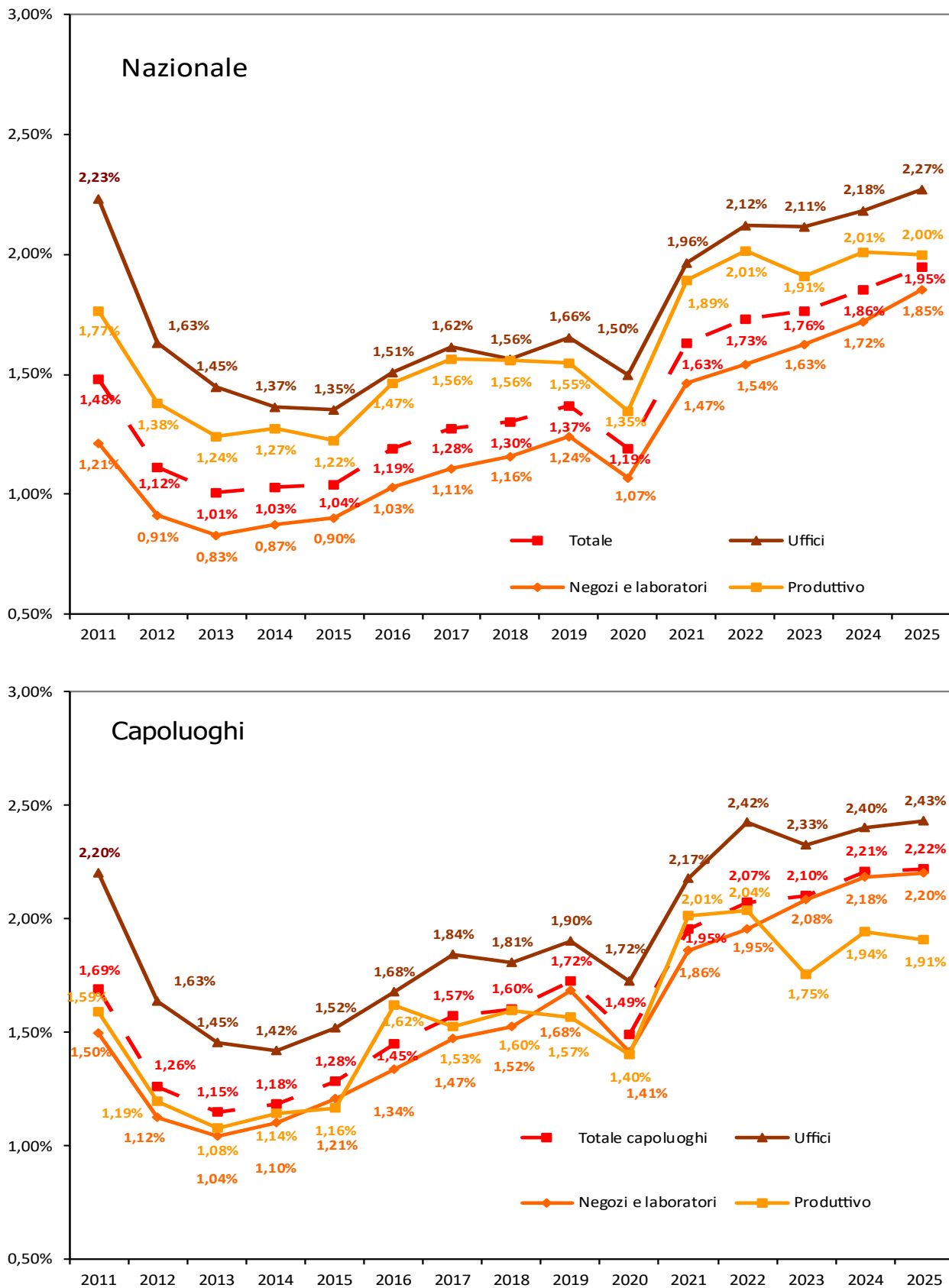


Figura 5: Andamento dell'IMI dal 2011 per le principali tipologie non residenziale (nazionale e solo capoluoghi)



Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle principali tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2025 e pesandole sullo *stock* immobiliare di ciascun comune.

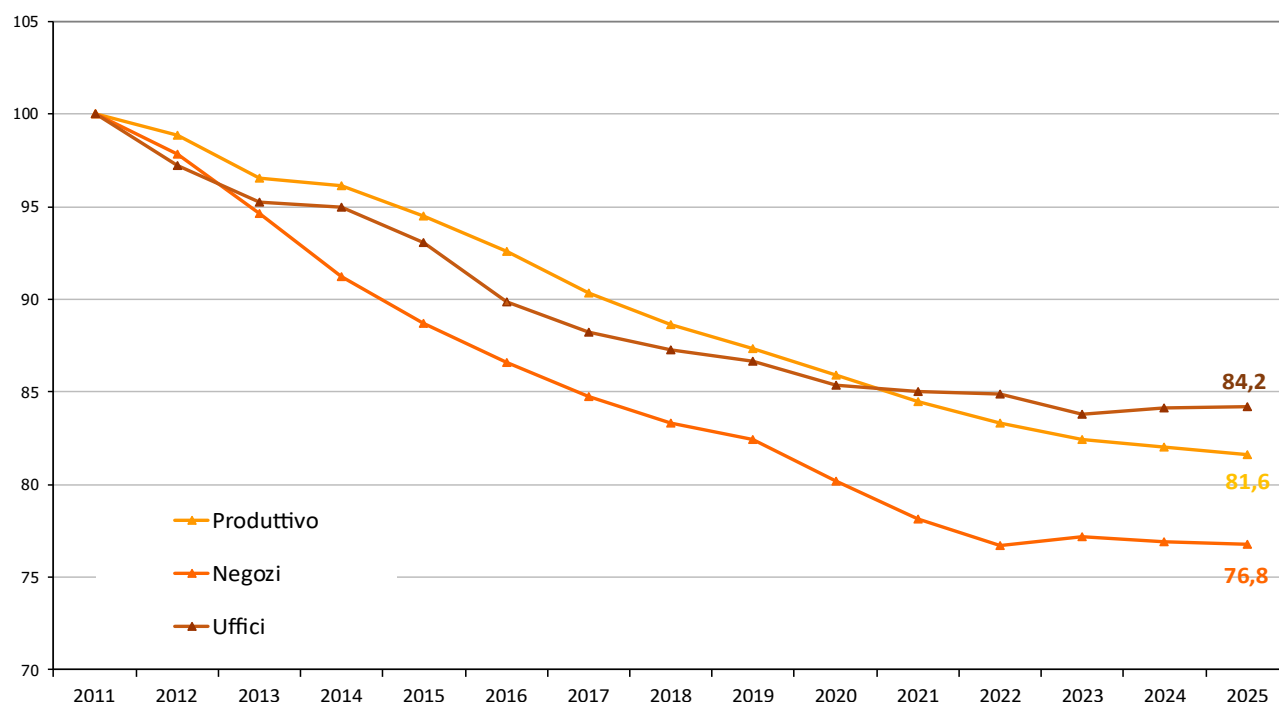
I dati in Tabella 6 segnano livelli di quotazione più bassi in tutte le aree per negozi e produttivo, con un peggioramento dei valori su scala nazionale dello 0,6% per il produttivo e una stabilità per gli uffici rispetto al 2024; la quotazione media dei negozi, invece, si attesta a 1.419 €/m<sup>2</sup>, in lieve calo dello 0,2%.

L'indice delle quotazioni OMI, in Figura 6, conferma come la tendenza di segno negativo sia ormai più che decennale; i negozi hanno registrato la maggior perdita di valore, il 23% dal 2011, mentre per gli uffici il calo complessivo è del 16%.

Tabella 6: Quotazione media 2025 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

| Area          | Quotazione media Uffici 2025 (€/m <sup>2</sup> ) | Var % 2025/2024 | Quotazione media Negozi 2025 (€/m <sup>2</sup> ) | Var % 2025/2024 | Quotazione media Capannoni 2025 (€/m <sup>2</sup> ) | Var % 2025/2024 |
|---------------|--------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Nord Ovest    | 1.587                                            | 1,8%            | 1.626                                            | 0,3%            | 465                                                 | -1,1%           |
| Nord Est      | 1.309                                            | 0,3%            | 1.528                                            | -0,5%           | 452                                                 | 0,2%            |
| Centro        | 1.392                                            | -0,8%           | 1.488                                            | -1,0%           | 466                                                 | -1,2%           |
| Sud           | 1.040                                            | -0,4%           | 1.233                                            | 0,0%            | 397                                                 | 0,3%            |
| Isole         | 962                                              | -0,8%           | 1.153                                            | 0,6%            | 391                                                 | -0,9%           |
| <b>ITALIA</b> | <b>1.317</b>                                     | <b>0,0%</b>     | <b>1.419</b>                                     | <b>-0,2%</b>    | <b>446</b>                                          | <b>-0,6%</b>    |

Figura 6: Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2011 per le principali tipologie non residenziale



## 2 Il mercato degli uffici

### 2.1 Lo stock immobiliare

Nel 2025 risultano censite negli archivi catastali poco più di 622 mila unità immobiliari della tipologia uffici, corrispondenti alla categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

È necessario specificare che la categoria catastale A/10 non include l'effettivo *stock* immobiliare nazionale realmente destinato a tale uso, in quanto non solo può accadere l'utilizzo ad ufficio dell'unità immobiliare residenziale senza che ciò comporti una conseguente variazione di categoria catastale, ma per alcuni comuni minori<sup>4</sup> non è stata nemmeno definita la categoria A/10 (e relativa tariffa d'estimo) e le unità ad uso ufficio vengono censite nella categoria A/2 (abitazioni civili), il che rende evidentemente impossibile una loro identificazione distinta all'interno della banca dati del Catasto.

Va considerato, inoltre, che nella categoria catastale A/10 non rientra la maggior parte degli edifici 'strutturati' per ufficio che vengono censiti, invece, nelle categorie non ordinarie del gruppo D<sup>5</sup>.

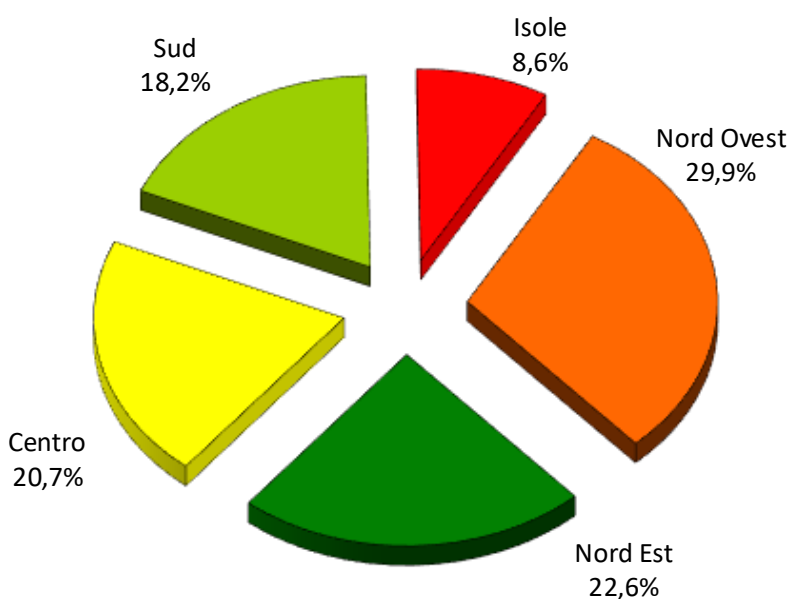
Lo *stock* realmente utilizzato per uffici risulterebbe, pertanto, sicuramente superiore a quello censito in Catasto nella sola categoria A/10; non è possibile, tuttavia, individuare il peso di questa sottostima e quindi non si può che rimanere ancorati alla classificazione catastale, che indica nella categoria A/10 gli uffici.

Premesso ciò, si può notare che poco più della metà dello *stock* di uffici si trova nelle aree del Nord, quasi il 53%, circa il 21% al Centro e il restante 26% è ripartito tra Sud e Isole (Figura 7). Le Tabella 7 e la Tabella 8 presentano la distribuzione dello *stock* per regione e tra comuni capoluogo e non capoluogo. Come atteso, la Lombardia è la regione con la quota di *stock* più elevata, pari a 20,9%, seguita da Emilia-Romagna e Veneto, entrambe al di sopra del 10%, da Lazio e Toscana, rispettivamente con quote del 7,6% e 8,0%, mentre al Sud e nelle Isole spiccano Campania (6,5%), Sicilia (5,8%) e Puglia (5,7%).

La quota di *stock* concentrata nei comuni non capoluogo risulta, a livello nazionale, sensibilmente superiore (56%) a quella distribuita nei capoluoghi (44%), ad eccezione dell'area del Centro, dove il rapporto è ribaltato: poco più del 51% dello *stock* è ubicato nei capoluoghi.

La Figura 8 riporta, infine, la mappa della distribuzione comunale dello *stock*.

Figura 7: Distribuzione *stock* 2025 per area geografica – uffici



<sup>4</sup> Si tratta di circa 640 comuni.

<sup>5</sup> Tali edifici possono essere censiti nelle categorie non ordinarie D/7 o D/8 a seconda che l'attività prevalente ivi prevista sia collegata, rispettivamente, all'industria o al commercio.

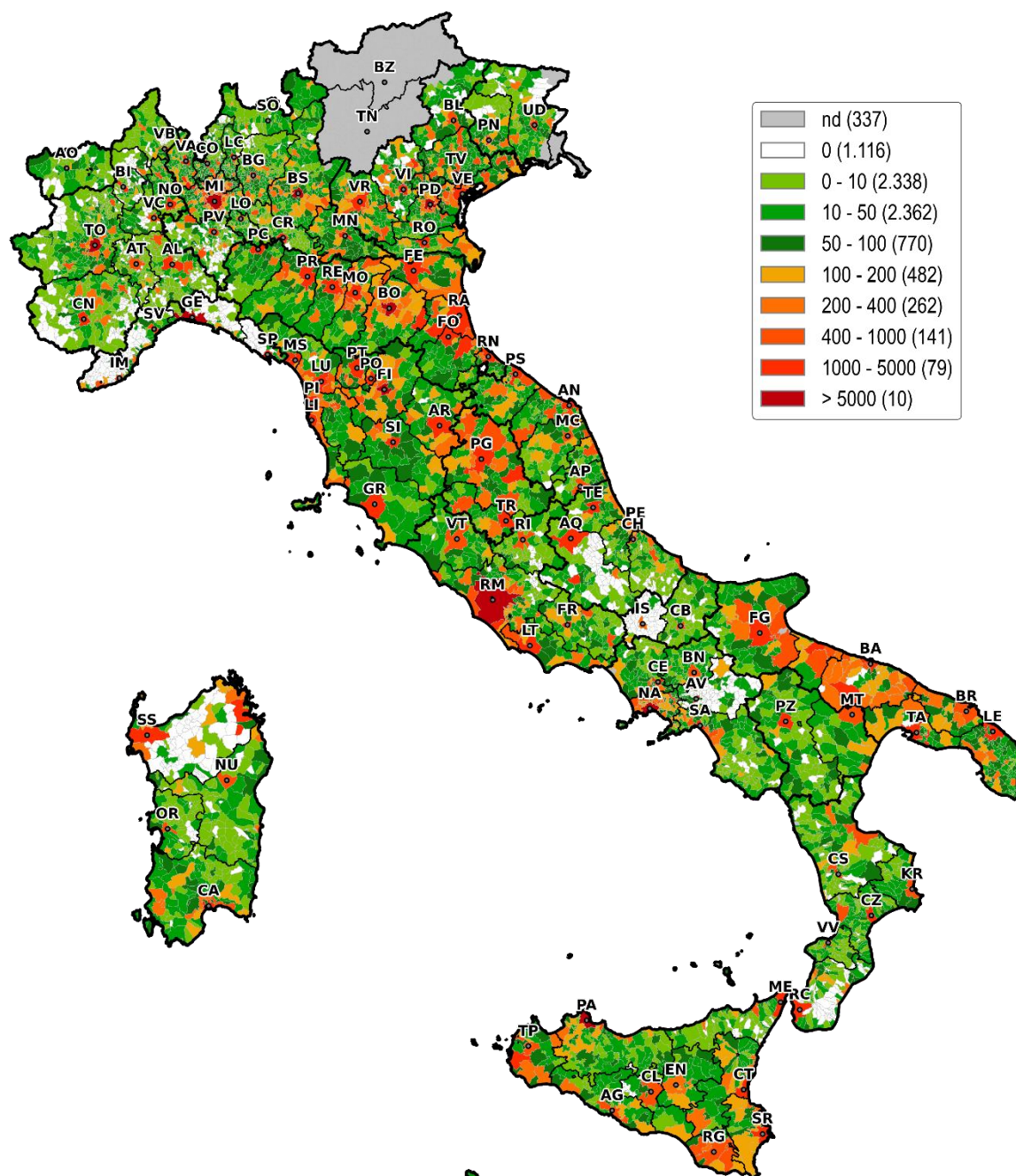
Tabella 7: Stock 2025 per regione e per area geografica – uffici

| Area              | Regione                 | Stock          | Quota %       |
|-------------------|-------------------------|----------------|---------------|
| Nord Ovest        | Liguria                 | 13.388         | 2,2%          |
|                   | Lombardia               | 130.289        | 20,9%         |
|                   | Piemonte                | 40.762         | 6,6%          |
|                   | Valle d'Aosta           | 1.859          | 0,3%          |
| <b>Nord Ovest</b> |                         | <b>186.298</b> | <b>29,9%</b>  |
| Nord Est          | Emilia - Romagna        | 64.033         | 10,3%         |
|                   | Friuli - Venezia Giulia | 10.166         | 1,6%          |
|                   | Veneto                  | 66.421         | 10,7%         |
| <b>Nord Est</b>   |                         | <b>140.620</b> | <b>22,6%</b>  |
| Centro            | Lazio                   | 47.240         | 7,6%          |
|                   | Marche                  | 18.650         | 3,0%          |
|                   | Toscana                 | 49.620         | 8,0%          |
|                   | Umbria                  | 13.058         | 2,1%          |
| <b>Centro</b>     |                         | <b>128.568</b> | <b>20,7%</b>  |
| Sud               | Abruzzo                 | 14.600         | 2,3%          |
|                   | Basilicata              | 4.973          | 0,8%          |
|                   | Calabria                | 15.486         | 2,5%          |
|                   | Campania                | 40.467         | 6,5%          |
|                   | Molise                  | 2.441          | 0,4%          |
|                   | Puglia                  | 35.225         | 5,7%          |
| <b>Sud</b>        |                         | <b>113.192</b> | <b>18,2%</b>  |
| Isole             | Sardegna                | 17.448         | 2,8%          |
|                   | Sicilia                 | 36.101         | 5,8%          |
| <b>Isole</b>      |                         | <b>53.549</b>  | <b>8,6%</b>   |
| <b>Italia</b>     |                         | <b>622.227</b> | <b>100,0%</b> |

Tabella 8: Stock 2025 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – uffici

| Area          | Comuni         | Stock          | Quota %      |
|---------------|----------------|----------------|--------------|
| Nord Ovest    | Capoluoghi     | 85.185         | 45,7%        |
|               | Non capoluoghi | 101.113        | 54,3%        |
| Nord Est      | Capoluoghi     | 58.589         | 41,7%        |
|               | Non capoluoghi | 82.031         | 58,3%        |
| Centro        | Capoluoghi     | 65.794         | 51,2%        |
|               | Non capoluoghi | 62.774         | 48,8%        |
| Sud           | Capoluoghi     | 40.119         | 35,4%        |
|               | Non capoluoghi | 73.073         | 64,6%        |
| Isole         | Capoluoghi     | 23.297         | 43,5%        |
|               | Non capoluoghi | 30.252         | 56,5%        |
| <b>Italia</b> | Capoluoghi     | <b>272.984</b> | <b>43,9%</b> |
|               | Non capoluoghi | <b>349.243</b> | <b>56,1%</b> |

Figura 8: Mappa distribuzione stock 2025 nei comuni italiani – uffici



## 2.2 I volumi di compravendita

Nel 2025, sono state scambiate 14.119 unità censite come uffici in aumento del 3,2% rispetto al 2024. Le compravendite di uffici riprendono così la dinamica positiva registrata gli scorsi anni ad eccezione della lieve flessione del 2023, quando il calo era poco sotto l'1%. A trainare la crescita sono stati gli aumenti degli scambi al Nord Ovest, +6,4%, al Nord Est, +3,7%, al Centro, +1,1% e alle Isole, +0,5% variazioni che hanno compensato del tutto il calo osservato nelle aree del Sud, -0,5% (Tabella 9).

La distribuzione del NTN per area geografica, in Figura 9, rispecchia, con qualche differenza, quella già vista per lo stock: il Nord assorbe circa il 58% delle compravendite realizzate, Sud e Isole insieme raggiungono solo una quota del 21%.

Il dettaglio regionale, mostrato nella stessa Tabella 9, evidenzia come il mercato degli uffici sia concentrato in poche realtà, i cui risultati determinano l'andamento delle rispettive aree territoriali di appartenenza. La Lombardia pur non registrando variazioni significative rispetto al 2024, si conferma, anche nel 2025, la regione con il peso maggiore in questo mercato rappresentando quasi un quarto del totale delle transazioni nazionali.

Quasi tutte le regioni seguono tutte le tendenze dell'area di appartenenza con i rialzi maggiori in Liguria, +32,9%, Piemonte, +19,6%, Calabria, +13,3%, Molise, +11,9%. Cali dei volumi si osservano in Basilicata, -32,4%, Friuli-Venezia Giulia, -8,1%, Lazio, -6,7%, Abruzzo, -4,9%, Puglia, -1,7%, e Sardegna, -0,5%. Tra le regioni con quote più basse di mercato si osserva un incremento accentuato degli scambi di uffici in Liguria e Piemonte dove i tassi di crescita si riferiscono ad un numero di scambi relativamente esiguo.

In termini di intensità delle compravendite, le regioni Nord Est sono quelle più dinamiche, tutte con IMI oltre il 2,3%; al Nord Ovest la Lombardia e la Liguria hanno un IMI elevato ma con un valore di 2,68% vengono superate dal Veneto che nel 2025 è la regione più dinamica. Nell'area del Centro solo l'Umbria resta sotto il 2% mentre al Sud e nelle Isole Abruzzo e Sardegna hanno un IMI maggiore del 2% e le altre regioni restano tra 1,54% della Sicilia a 1,88% del Molise.

Le stesse quantità sono analizzate per i comuni capoluogo e non capoluogo (Tabella 10). Nel 2025, le compravendite crescono sia nei capoluoghi sia nei comuni minori con questi ultimi che esibiscono un tasso di crescita più sostenuto, +4,0% rispetto al +2,3% dei primi. I capoluoghi, tuttavia, mantengono l'IMI più elevato, pari a 2,49%, ma i comuni minori raggiungono comunque una quota del 2,10% dello stock trasferito nell'anno. I volumi scambiati sono distribuiti equamente, con un piccolo scarto a favore dei comuni non capoluogo nei quali si realizzano circa il 52% delle compravendite totali.

In Figura 10 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN degli uffici dal 2011, per aree geografiche a livello nazionale e per i comuni capoluogo. L'analisi delle serie evidenzia per tutte le macroaree e con sporadiche eccezioni, che non hanno comunque interessato le aree più dinamiche del Paese (Nord Est e Nord Ovest), un forte calo delle compravendite nel 2012, seguito da una fase sostanzialmente stabile e, dal 2020, da una fase di espansione, che con l'eccezione delle aree del Sud e delle Isole si interrompe nel 2023. La dinamica di crescita riprende negli ultimi due anni per tutte le aree con l'eccezione del Sud che nell'ultimo anno è in calo. Considerazioni analoghe possono essere estese anche all'indicatore dell'intensità del mercato, IMI (Figura 11).

La distribuzione per comune del NTN 2025, rappresentata nella mappa di Figura 12, evidenzia la maggior diffusione di compravendite nei comuni del Centro e nel Nord Est, mentre nel Sud sono molto più sporadiche le compravendite di uffici. Dalla stessa mappa risulta che, nel 2025, sono state realizzate compravendite di uffici in quasi 2.000 comuni sull'intero territorio nazionale, ma in soli 34 di essi hanno superato le 50 unità scambiate.



Figura 9: Distribuzione NTN 2025 per area geografica – uffici

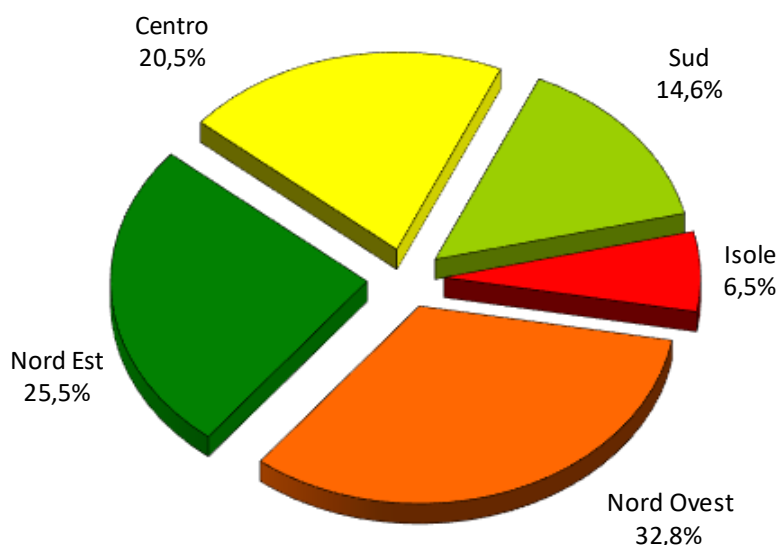


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – uffici

| Area              | Regione                | NTN 2025      | Var. % NTN 2025/2024 | Quota % NTN Italia | IMI 2025     | Diff IMI 25-24 |
|-------------------|------------------------|---------------|----------------------|--------------------|--------------|----------------|
| Nord Ovest        | Liguria                | 354           | 32,9%                | 2,5%               | 2,65%        | 0,67           |
|                   | Lombardia              | 3.329         | 1,1%                 | 23,6%              | 2,56%        | 0,06           |
|                   | Piemonte               | 929           | 19,6%                | 6,6%               | 2,28%        | 0,39           |
|                   | Valle d'Aosta          | 25            | 4,2%                 | 0,2%               | 1,34%        | 0,07           |
| <b>Nord Ovest</b> |                        | <b>4.637</b>  | <b>6,4%</b>          | <b>32,8%</b>       | <b>2,49%</b> | <b>0,17</b>    |
| Nord Est          | Emilia-Romagna         | 1.594         | 4,2%                 | 11,3%              | 2,49%        | 0,12           |
|                   | Friuli- Venezia Giulia | 233           | -8,1%                | 1,6%               | 2,29%        | -0,20          |
|                   | Veneto                 | 1.778         | 4,9%                 | 12,6%              | 2,68%        | 0,15           |
| <b>Nord Est</b>   |                        | <b>3.604</b>  | <b>3,7%</b>          | <b>25,5%</b>       | <b>2,56%</b> | <b>0,11</b>    |
| Centro            | Lazio                  | 987           | -6,7%                | 7,0%               | 2,09%        | -0,11          |
|                   | Marche                 | 386           | 2,8%                 | 2,7%               | 2,07%        | 0,06           |
|                   | Toscana                | 1.266         | 7,3%                 | 9,0%               | 2,55%        | 0,18           |
|                   | Umbria                 | 254           | 2,3%                 | 1,8%               | 1,95%        | 0,05           |
| <b>Centro</b>     |                        | <b>2.893</b>  | <b>1,1%</b>          | <b>20,5%</b>       | <b>2,25%</b> | <b>0,04</b>    |
| Sud               | Abruzzo                | 331           | -4,9%                | 2,3%               | 2,27%        | -0,11          |
|                   | Basilicata             | 59            | -32,4%               | 0,4%               | 1,18%        | -0,59          |
|                   | Calabria               | 256           | 13,3%                | 1,8%               | 1,65%        | 0,18           |
|                   | Campania               | 755           | 1,5%                 | 5,3%               | 1,87%        | 0,02           |
|                   | Molise                 | 46            | 11,9%                | 0,3%               | 1,88%        | 0,20           |
|                   | Puglia                 | 618           | -1,7%                | 4,4%               | 1,75%        | -0,04          |
| <b>Sud</b>        |                        | <b>2.064</b>  | <b>-0,5%</b>         | <b>14,6%</b>       | <b>1,82%</b> | <b>-0,01</b>   |
| Isole             | Sardegna               | 367           | -0,5%                | 2,6%               | 2,10%        | 0,00           |
|                   | Sicilia                | 555           | 1,2%                 | 3,9%               | 1,54%        | 0,02           |
| <b>Isole</b>      |                        | <b>921</b>    | <b>0,5%</b>          | <b>6,5%</b>        | <b>1,72%</b> | <b>0,01</b>    |
| <b>Italia</b>     |                        | <b>14.119</b> | <b>3,2%</b>          | <b>100,0%</b>      | <b>2,27%</b> | <b>0,08</b>    |

Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – uffici

| Area          | Comuni         | NTN 2025     | Var. % NTN 2025/2024 | Quota % NTN Italia | IMI 2025     | Diff IMI 25-24 |
|---------------|----------------|--------------|----------------------|--------------------|--------------|----------------|
| Nord Ovest    | Capoluoghi     | 2.142        | 4,3%                 | 46,2%              | 2,51%        | 0,15           |
|               | Non capoluoghi | 2.495        | 8,2%                 | 53,8%              | 2,47%        | 0,20           |
| Nord Est      | Capoluoghi     | 1.589        | 3,2%                 | 44,1%              | 2,71%        | 0,11           |
|               | Non capoluoghi | 2.015        | 4,1%                 | 55,9%              | 2,46%        | 0,11           |
| Centro        | Capoluoghi     | 1.642        | 2,5%                 | 56,7%              | 2,50%        | 0,09           |
|               | Non capoluoghi | 1.251        | -0,7%                | 43,3%              | 1,99%        | -0,01          |
| Sud           | Capoluoghi     | 941          | -5,6%                | 45,6%              | 2,34%        | -0,12          |
|               | Non capoluoghi | 1.123        | 4,3%                 | 54,4%              | 1,54%        | 0,05           |
| Isole         | Capoluoghi     | 477          | 6,3%                 | 51,8%              | 2,05%        | 0,14           |
|               | Non capoluoghi | 444          | -5,1%                | 48,2%              | 1,47%        | -0,09          |
| <b>Italia</b> | Capoluoghi     | <b>6.791</b> | <b>2,3%</b>          | <b>48,1%</b>       | <b>2,49%</b> | <b>0,09</b>    |
|               | Non capoluoghi | <b>7.328</b> | <b>4,0%</b>          | <b>51,9%</b>       | <b>2,10%</b> | <b>0,08</b>    |



Figura 10: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica – uffici

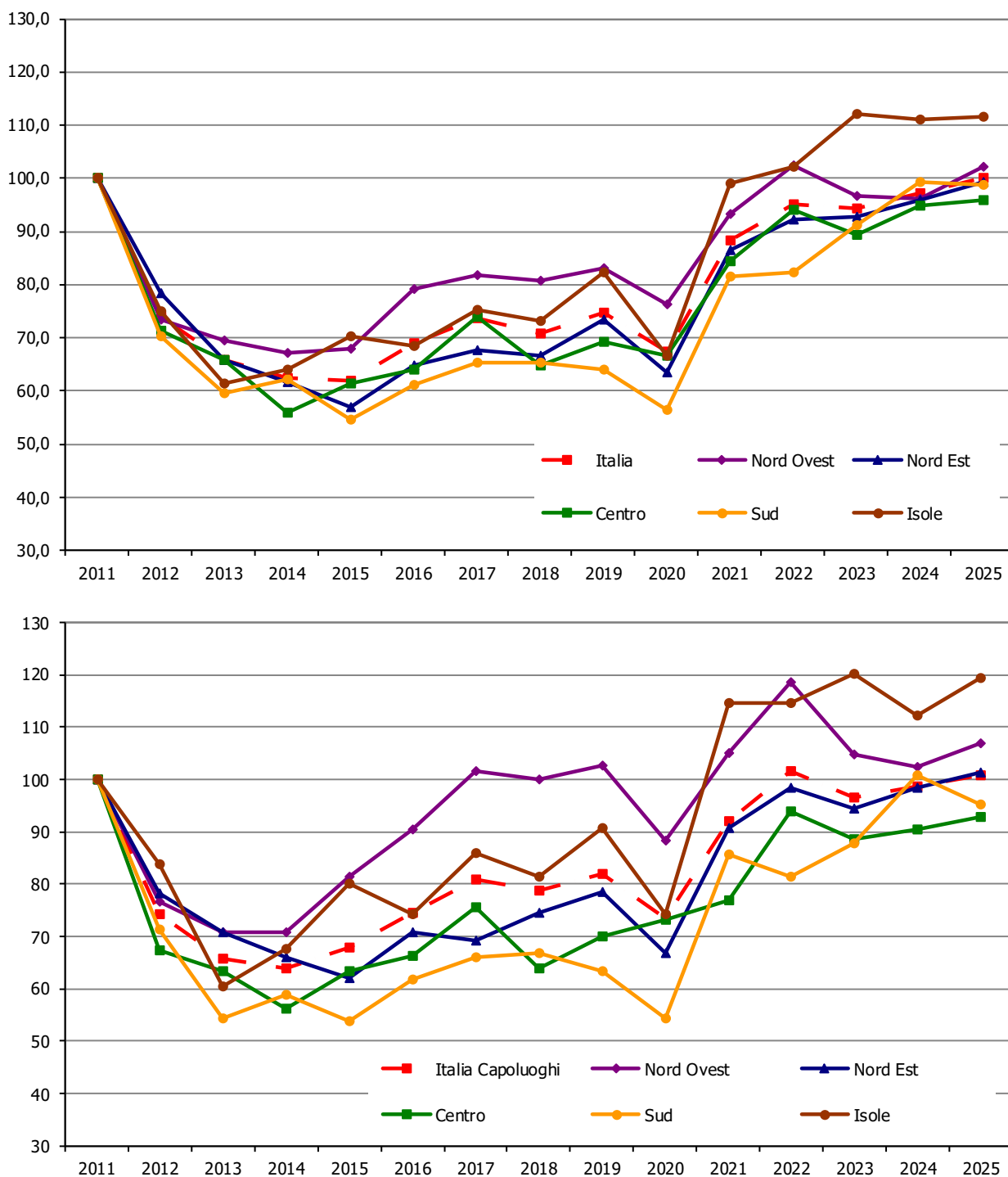




Figura 11: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – uffici

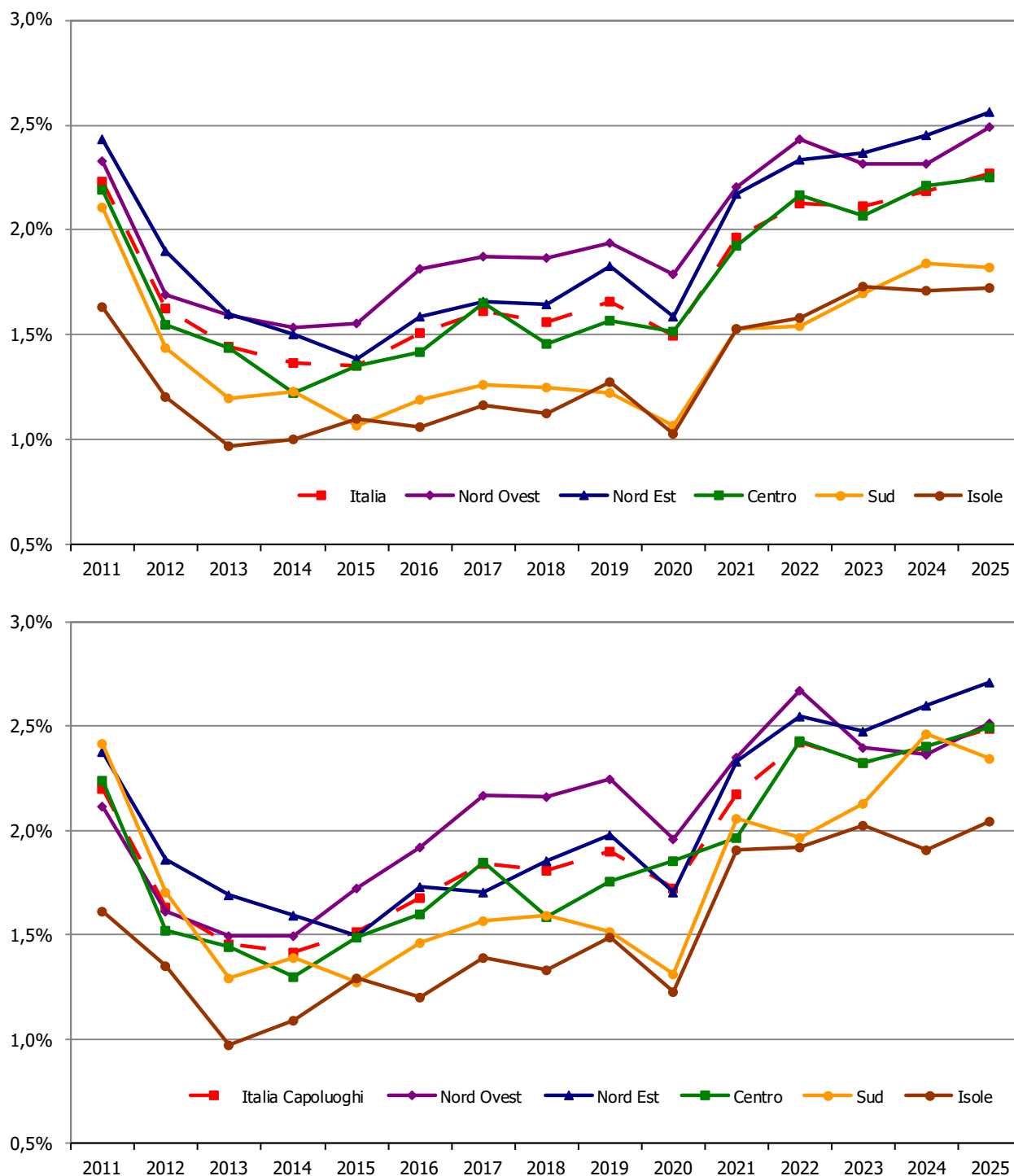
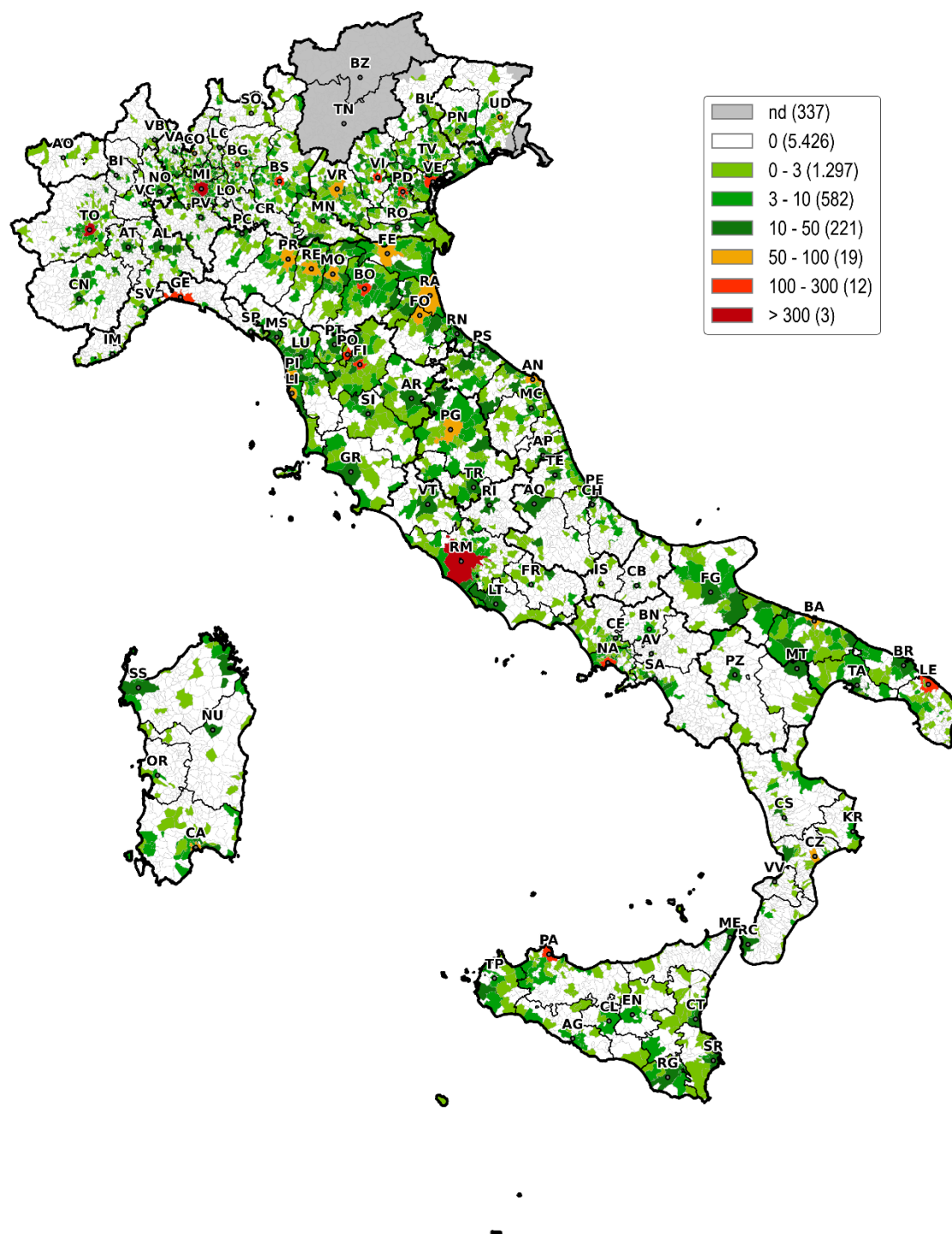


Figura 12: Mappa distribuzione NTN 2025 nei comuni italiani – uffici



## 2.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2025, per la tipologia edilizia uffici è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale.

Nel 2025, la quotazione media nazionale di riferimento<sup>6</sup>, per unità di superficie, per la tipologia uffici è pari a 1.317 €/m<sup>2</sup>, stabile rispetto al 2024 (Tabella 11). La stabilità complessiva è il risultato di andamenti discordi tra le regioni con alcune che segnano variazioni in aumento e altre che mostrano cali. Nell'area del Centro le quotazioni degli uffici risultano in diminuzione in tutte le regioni tranne per le Marche che è in aumento intorno allo 0,2%, in Umbria la flessione è intorno all'1%, nel Lazio il calo è dello 0,1% mentre in Toscana il valore medio al m<sup>2</sup> di un ufficio è in calo dello 0,6% rispetto al 2024. Complessivamente i valori registrano un incremento dello 0,3% al Nord Est dove il rialzo delle quotazioni in Emilia-Romagna, +1,6% è compensato dal lieve decremento del Veneto, -0,2% e del Friuli-Venezia Giulia, -0,4%. Al Nord Ovest scendono solo i valori del Piemonte, -0,4%, e della Valle d'Aosta, -2,8%, a fronte di aumenti in Lombardia, +2,5%, e Liguria, +1,4%. Al Sud diminuiscono i valori di Basilicata, Calabria e Campania, mentre crescono Abruzzo e Puglia, con una sostanziale stabilità per il Molise. Infine, le due Isole mostrano cali.

Con riferimento ai valori assoluti, si denota un divario significativo tra le regioni del centro-nord e quelle del Sud, Isole comprese: le prime, ad eccezione di pochi casi, presentano quotazioni medie al di sopra della media nazionale, livello al quale si avvicina soltanto la Campania, poco sopra i 1.300 €/m<sup>2</sup>. La Liguria è la regione con la quotazione media più elevata, oltre i 1.900 €/m<sup>2</sup>, Umbria e Calabria sono le regioni con la quotazione media più bassa circa 820 €/m<sup>2</sup>.

Ponendo come base la quotazione media nazionale per la tipologia uffici, pari, come detto, a 1.317 €/m<sup>2</sup>, è stato calcolato l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati in Tabella 11 e rappresentati nelle due figure successive.

Il grafico di Figura 13 illustra i valori dell'indice territoriale, per area e per regione, rispetto al dato medio nazionale, dal quale si evince sia un certo grado di disomogeneità interna che caratterizza alcune macroaree, come ad esempio quella del Centro, sia le divergenze strutturali tra le aree territoriali del Paese (Nord-Sud) a cui si è già fatto cenno. Il diagramma a barre di Figura 14 mostra gli stessi valori in ordine crescente.

La Tabella 12 prende in considerazione i soli comuni capoluogo: rispetto al 2024, la quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia uffici, nel 2025 è aumentata dell'1,6% con un valore che raggiunge 1.800 €/m<sup>2</sup>. Tra le regioni si osservano in maggior parte aumenti delle quotazioni, con tassi più marcati soprattutto in Lombardia con un incremento del +6,5%, e in Veneto e Campania, dove l'aumento è superiore al +2,5%, seguono Sardegna, Emilia-Romagna, Marche, Abruzzo e Basilicata. Ai rialzi si contrappongono le flessioni registrate in Calabria, -3,5%, Piemonte, -1,9%, Friuli-Venezia Giulia, -1,8%, Lazio, -0,6%, Umbria e Molise, -0,5%, Liguria, -0,4%, Toscana e Sicilia, -0,2%, mentre in Valle d'Aosta e Puglia si riscontra una stabilità rispetto al 2024. In valore assoluto, come atteso, i capoluoghi di Lazio e Lombardia esibiscono le quotazioni medie più alte, oltre i 2.400 €/m<sup>2</sup>.

La mappa di Figura 15 riporta i valori delle quotazioni medie 2025 per ciascuna regione delle unità censite nella categoria uffici; la Figura 16, infine, riporta la mappa della distribuzione comunale dei differenziali di quotazione rispetto alla quotazione media nazionale degli uffici nel 2025.

<sup>6</sup> La variazione annua della quotazione media aggregata riflette la variazione della ricchezza, sia perché la media è ponderata sullo *stock* degli immobili e non sulle compravendite, sia in quanto le quotazioni sono elaborate anche nei comuni con scarsa o nulla dinamica di mercato.

Tabella 11: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – Uffici

| Area                   | Regione               | Quotazione media<br>Uffici<br>2025 (€/m²) | Var. % quotazione<br>2025/2024 | Indice territoriale |
|------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Nord Ovest             | Liguria               | 1.926                                     | 1,4%                           | 146,3               |
|                        | Lombardia             | 1.709                                     | 2,5%                           | 129,8               |
|                        | Piemonte              | 1.032                                     | -0,4%                          | 78,4                |
|                        | Valle d'Aosta         | 1.691                                     | -2,8%                          | 128,4               |
| <b>Nord Ovest</b>      |                       | <b>1.587</b>                              | <b>1,8%</b>                    | <b>120,5</b>        |
| Nord Est               | Emilia-Romagna        | 1.387                                     | 1,6%                           | 105,3               |
|                        | Friuli-Venezia Giulia | 899                                       | -0,4%                          | 68,3                |
|                        | Veneto                | 1.345                                     | -0,2%                          | 102,2               |
| <b>Nord Est</b>        |                       | <b>1.309</b>                              | <b>0,3%</b>                    | <b>99,4</b>         |
| Centro                 | Lazio                 | 1.683                                     | -0,1%                          | 127,8               |
|                        | Marche                | 1.158                                     | 0,2%                           | 87,9                |
|                        | Toscana               | 1.379                                     | -0,6%                          | 104,7               |
|                        | Umbria                | 824                                       | -1,0%                          | 62,6                |
| <b>Centro</b>          |                       | <b>1.392</b>                              | <b>-0,8%</b>                   | <b>105,7</b>        |
| Sud                    | Abruzzo               | 933                                       | 0,8%                           | 70,9                |
|                        | Basilicata            | 842                                       | -1,1%                          | 63,9                |
|                        | Calabria              | 816                                       | -2,3%                          | 62,0                |
|                        | Campania              | 1.320                                     | -0,7%                          | 100,2               |
|                        | Molise                | 853                                       | 0,0%                           | 64,8                |
|                        | Puglia                | 1.034                                     | 0,4%                           | 78,5                |
| <b>Sud</b>             |                       | <b>1.040</b>                              | <b>-0,4%</b>                   | <b>79,0</b>         |
| Isole                  | Sardegna              | 1.132                                     | -1,3%                          | 85,9                |
|                        | Sicilia               | 883                                       | -0,3%                          | 67,0                |
| <b>Isole</b>           |                       | <b>962</b>                                | <b>-0,8%</b>                   | <b>73,1</b>         |
| <b>Media nazionale</b> |                       | <b>1.317</b>                              | <b>0,0%</b>                    | <b>100,0</b>        |



Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2025 per area e per regione – Uffici (Media nazionale=100)

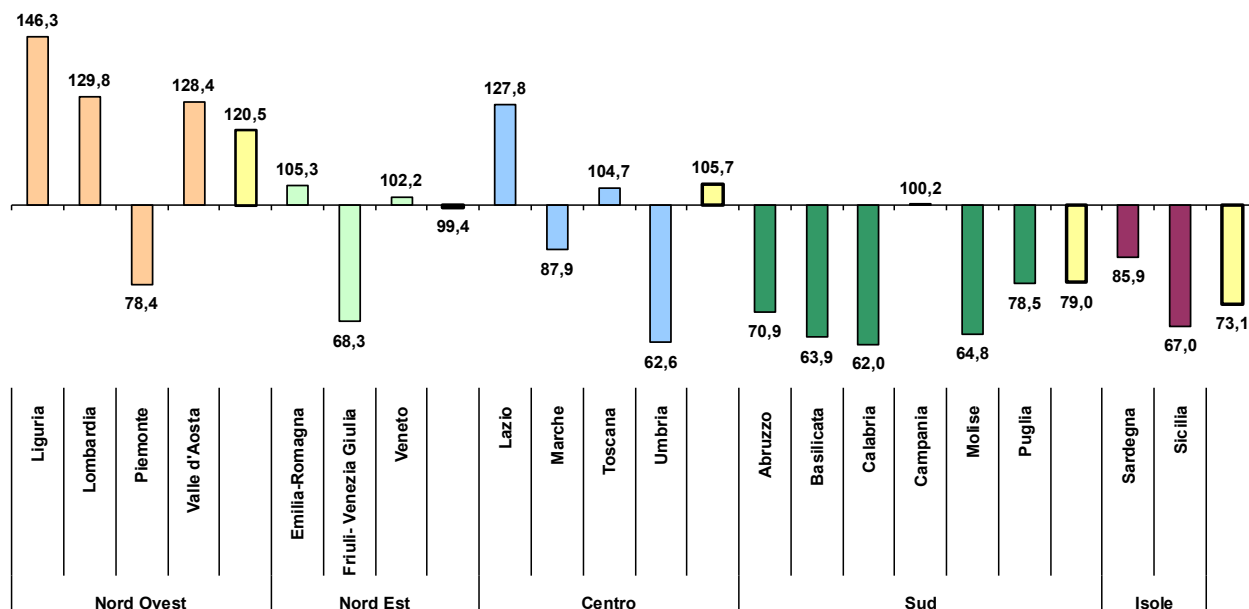


Figura 14: Indice territoriale quotazioni 2025 uffici - scala valori regionale (Media nazionale=100)

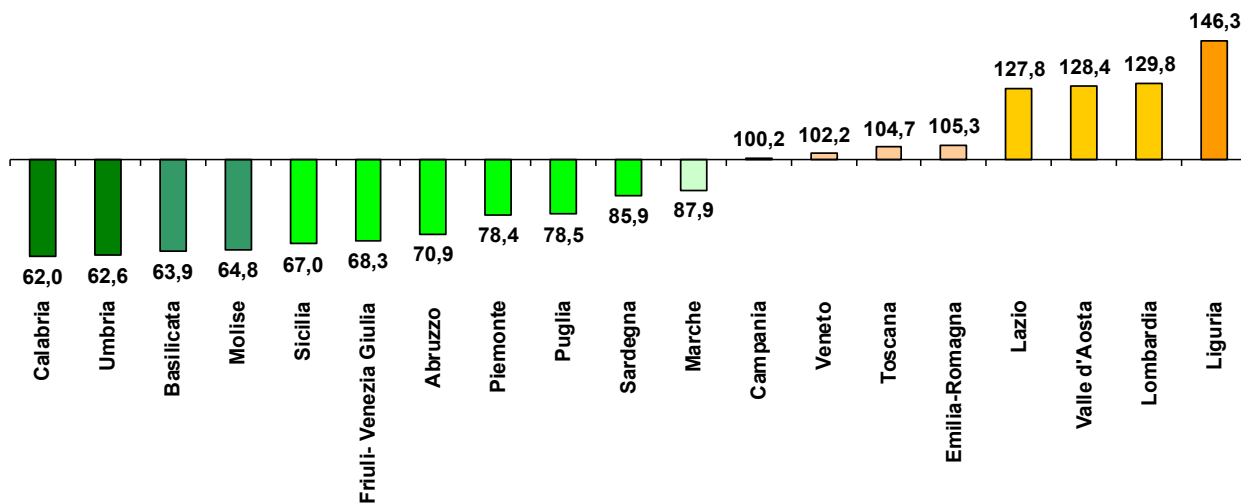


Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – Uffici

| Area                   | Regione               | Quotazione media<br>Uffici Capoluoghi<br>2025 (€/m²) | Var % quotazione<br>2025/2024 | Indice territoriale<br>Capoluoghi |
|------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Nord Ovest             | Liguria               | 1.723                                                | -0,4%                         | 95,7                              |
|                        | Lombardia             | 2.624                                                | 6,5%                          | 145,8                             |
|                        | Piemonte              | 1.273                                                | -1,9%                         | 70,7                              |
|                        | Valle d'Aosta         | 1.719                                                | 0,0%                          | 95,5                              |
| <b>Nord Ovest</b>      |                       | <b>2.151</b>                                         | <b>3,7%</b>                   | <b>119,5</b>                      |
| Nord Est               | Emilia-Romagna        | 1.730                                                | 1,1%                          | 96,1                              |
|                        | Friuli-Venezia Giulia | 1.146                                                | -1,8%                         | 63,7                              |
|                        | Veneto                | 1.973                                                | 2,7%                          | 109,6                             |
| <b>Nord Est</b>        |                       | <b>1.780</b>                                         | <b>1,7%</b>                   | <b>98,9</b>                       |
| Centro                 | Lazio                 | 2.433                                                | -0,6%                         | 135,2                             |
|                        | Marche                | 1.293                                                | 1,0%                          | 71,8                              |
|                        | Toscana               | 1.650                                                | -0,2%                         | 91,7                              |
|                        | Umbria                | 952                                                  | -0,5%                         | 52,9                              |
| <b>Centro</b>          |                       | <b>1.906</b>                                         | <b>0,3%</b>                   | <b>105,9</b>                      |
| Sud                    | Abruzzo               | 1.152                                                | 0,1%                          | 64,0                              |
|                        | Basilicata            | 1.530                                                | 0,1%                          | 85,0                              |
|                        | Calabria              | 1.025                                                | -3,5%                         | 56,9                              |
|                        | Campania              | 2.021                                                | 2,8%                          | 112,3                             |
|                        | Molise                | 888                                                  | -0,5%                         | 49,4                              |
|                        | Puglia                | 1.396                                                | 0,0%                          | 77,6                              |
| <b>Sud</b>             |                       | <b>1.467</b>                                         | <b>0,4%</b>                   | <b>81,5</b>                       |
| Isole                  | Sardegna              | 1.533                                                | 1,2%                          | 85,2                              |
|                        | Sicilia               | 987                                                  | -0,2%                         | 54,9                              |
| <b>Isole</b>           |                       | <b>1.124</b>                                         | <b>0,5%</b>                   | <b>62,5</b>                       |
| <b>Media nazionale</b> |                       | <b>1.800</b>                                         | <b>1,6%</b>                   | <b>100,0</b>                      |

Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2025 – uffici

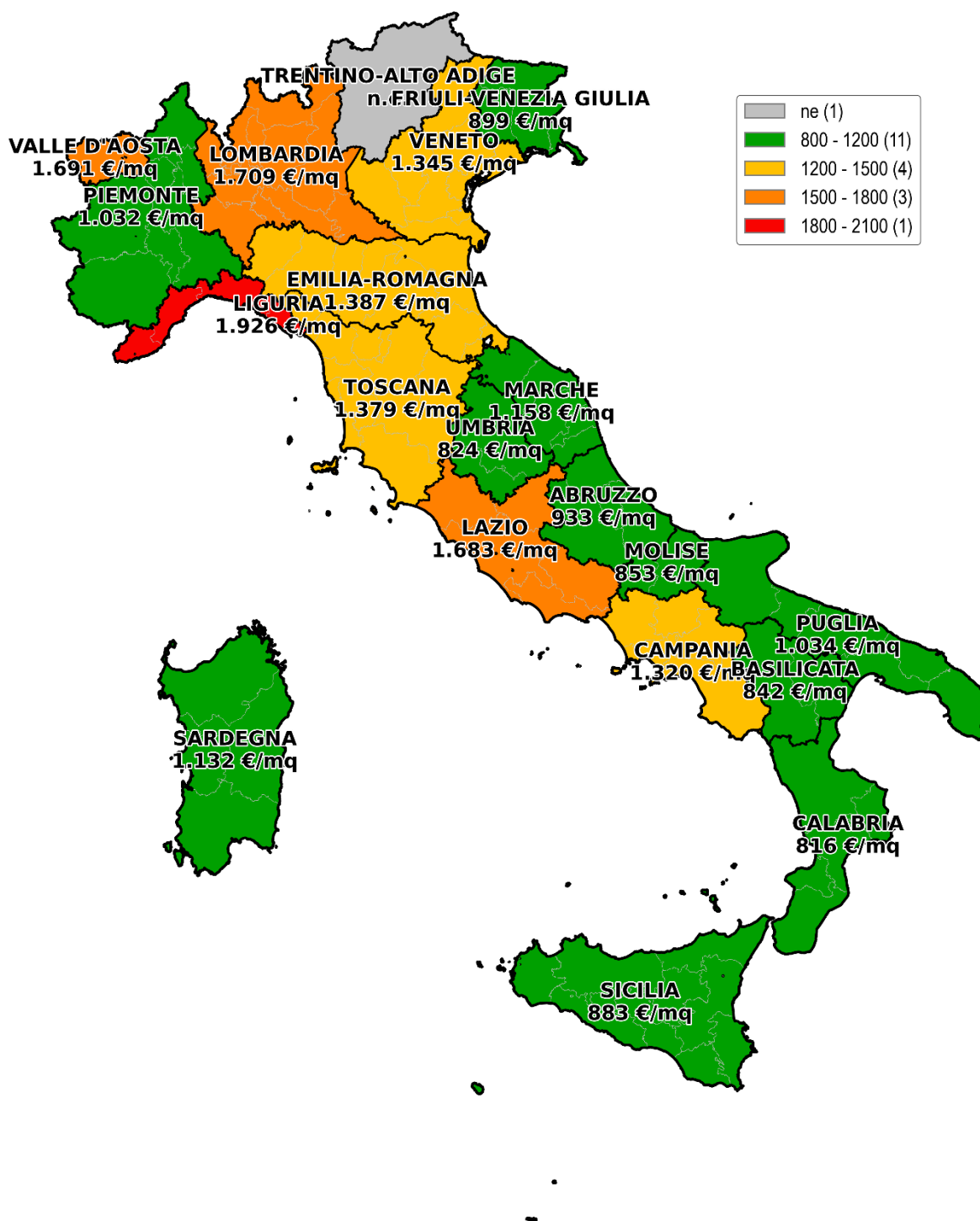
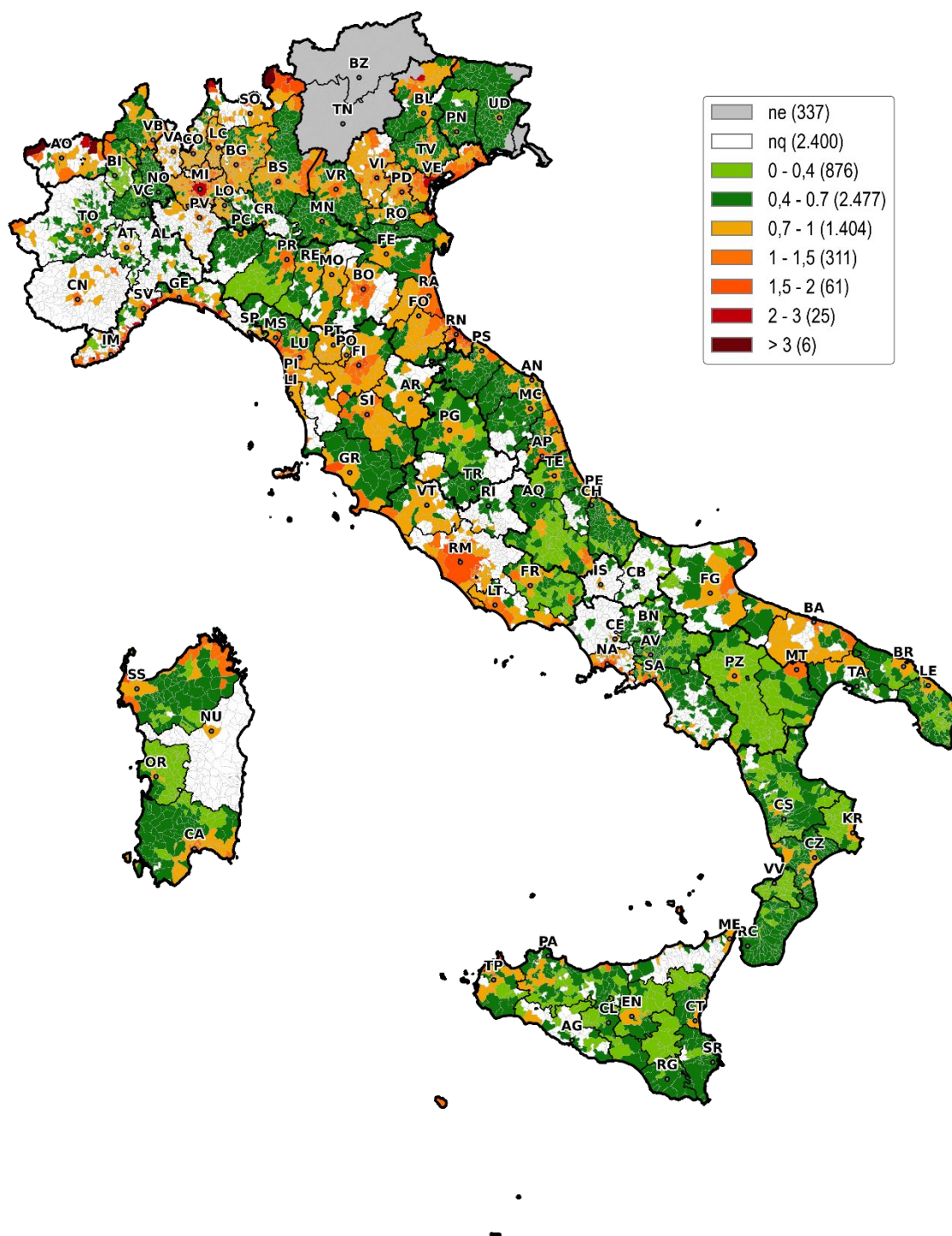


Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2025<sup>7</sup> (valore medio nazionale=1) – uffici



<sup>7</sup> Nella mappa tematica i comuni tavolari sono evidenziati in grigio ed etichettati "ne – non elaborati", mentre quelli per i quali non sono disponibili le quotazioni OMI sono evidenziati in bianco ed etichettati "nq – non quotati".

## 2.4 L'andamento nelle principali città

La Tabella 13 fornisce un approfondimento del mercato delle unità a destinazione uffici nelle 12 città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti in relazione a NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale (calcolato sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi, pari a 1.800 €/m<sup>2</sup>).

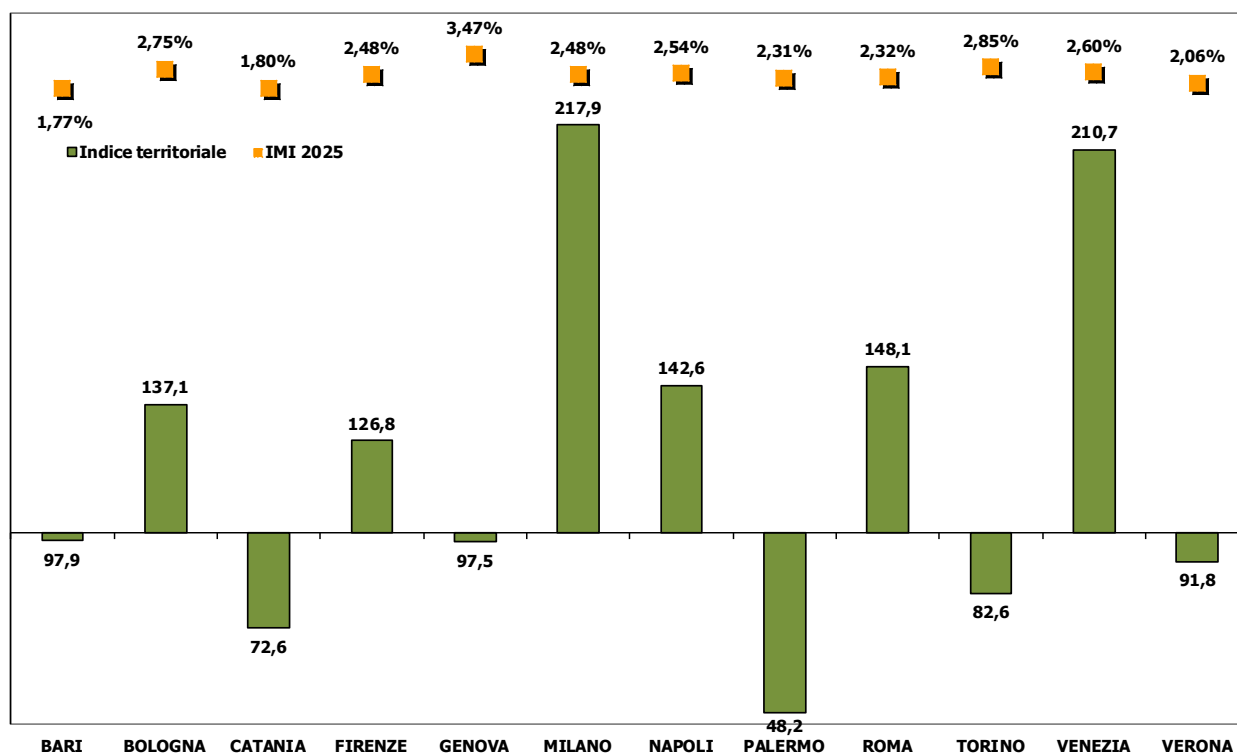
Si può notare che Roma e Milano costituiscono i mercati più importanti, con un numero di unità compravendute molto più alto rispetto a quello delle altre città. Nel confronto con il 2024, si osservano contrazioni rilevanti a Bari, quasi il 50% in meno e a Catania, -16,1%, cali tra -5% e -10% per Venezia e Napoli; a Roma i volumi scendono del 6,7% e a Milano del 3,3%. In controtendenza i risultati di Genova che con circa 97 unità scambiate in più segna un recupero che supera il 65%, Torino, +28,1%, Bologna, +27,6%, Firenze, +11,8% e Palermo, +6,9%.

Le quotazioni, in termini di variazioni rispetto al 2024, manifestano un'eterogeneità: continua a salire il valore degli uffici a Milano (+6,7%), che quest'anno supera Venezia (3.791 €/m<sup>2</sup>), con la quotazione media più alta (3.921 €/m<sup>2</sup>). Valori in crescita anche a Napoli, +3,9%, Torino, +1,3% e Bologna, +1,0% e più lievi a Verona, +0,8% e Palermo, 0,5%. Le quotazioni medie di un ufficio, seppure con tassi sotto l'1%, diminuiscono a Genova, -0,8%, Roma, -0,6%, Bari, -0,4%, Catania, -0,4%, e Firenze -0,4%. La Figura 17, infine, rappresenta i valori dell'indice territoriale e dell'IMI per ogni città.

Tabella 13: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – uffici

| Comuni  | NTN 2025 | Var. % NTN 2025/2024 | IMI 2025 | Diff IMI 2025/24 | Quotazione media Uffici 2025 (€/m <sup>2</sup> ) | Var. % quotazione 2025/2024 | Indice territoriale |
|---------|----------|----------------------|----------|------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| BARI    | 82       | -49,4%               | 1,77%    | -1,71            | 1.761                                            | -0,4%                       | 97,9                |
| BOLOGNA | 229      | 27,6%                | 2,75%    | 0,62             | 2.468                                            | 1,0%                        | 137,1               |
| CATANIA | 44       | -16,1%               | 1,80%    | -0,35            | 1.306                                            | -0,4%                       | 72,6                |
| FIRENZE | 182      | 11,8%                | 2,48%    | 0,27             | 2.281                                            | -0,4%                       | 126,8               |
| GENOVA  | 243      | 66,0%                | 3,47%    | 1,40             | 1.754                                            | -0,8%                       | 97,5                |
| MILANO  | 882      | -3,3%                | 2,48%    | -0,03            | 3.921                                            | 6,7%                        | 217,9               |
| NAPOLI  | 245      | -9,5%                | 2,54%    | -0,22            | 2.567                                            | 3,9%                        | 142,6               |
| PALERMO | 198      | 6,9%                 | 2,31%    | 0,20             | 867                                              | 0,5%                        | 48,2                |
| ROMA    | 625      | -6,7%                | 2,32%    | -0,11            | 2.665                                            | -0,6%                       | 148,1               |
| TORINO  | 326      | 28,1%                | 2,85%    | 0,68             | 1.486                                            | 1,3%                        | 82,6                |
| VENEZIA | 129      | -6,0%                | 2,60%    | -0,15            | 3.791                                            | 0,0%                        | 210,7               |
| VERONA  | 98       | -2,0%                | 2,06%    | -0,02            | 1.652                                            | 0,8%                        | 91,8                |

Figura 17: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. – uffici



## 3 Il mercato dei negozi

### 3.1 Lo stock immobiliare

Lo *stock* delle unità immobiliari censite in Catasto nelle categorie C/1 e C/3, che comprende gli immobili a destinazione negozi e laboratori, conta nel 2025 poco meno di 2,5 milioni di unità sul territorio nazionale.

La distribuzione territoriale (Figura 18) mostra come oltre un quarto del totale delle unità immobiliari sia concentrato al Sud (27,3%), seguito dal Nord Ovest (23,9%) e dal Centro (21,9%).

La disaggregazione regionale vede emergere anche per questo segmento la Lombardia (quasi 348 mila unità) per il Nord Ovest, seguita dalla Campania (quasi 280 mila unità) per il Sud; nelle altre aree emergono il Lazio (poco più di 242 mila unità) nel Centro, la Sicilia (quasi 211 mila unità) tra le Isole e il Veneto (poco meno di 193 mila unità) nel Nord Est.

Dall'analisi della distribuzione dello *stock* per capoluoghi e comuni non capoluogo, presentata nella Tabella 15, si nota che lo *stock* immobiliare dei negozi si concentra per il 29,9% nelle città capoluogo e per più di due terzi nei comuni minori; la concentrazione nei capoluoghi risulta sensibilmente sopra la media al Centro (oltre 40%), mentre è al di sotto del dato aggregato nel Sud (di poco inferiore al 22%).

Infine, la Figura 19 riporta la mappa della distribuzione comunale dello *stock* dei negozi nel 2025.

Figura 18: Distribuzione *stock* 2025 per area geografica – negozi

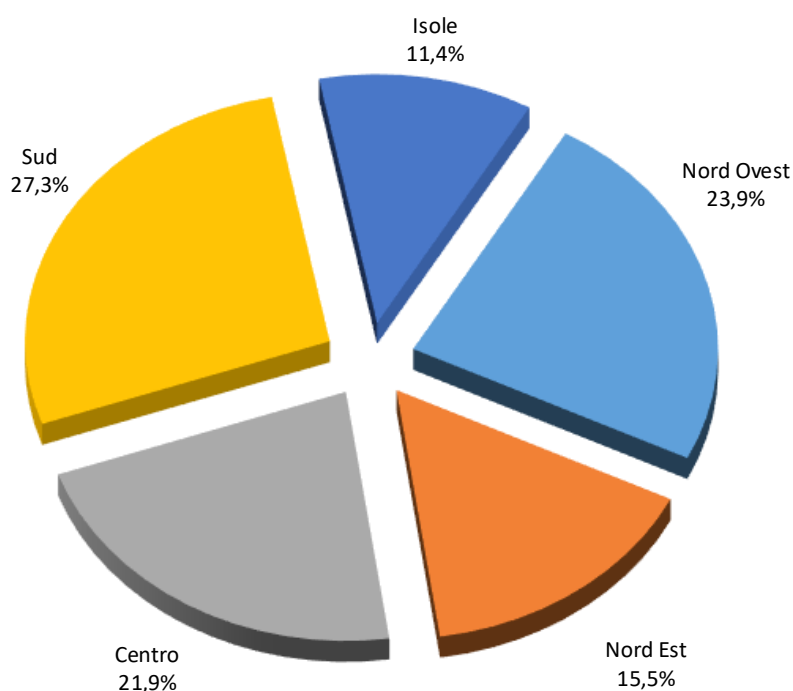


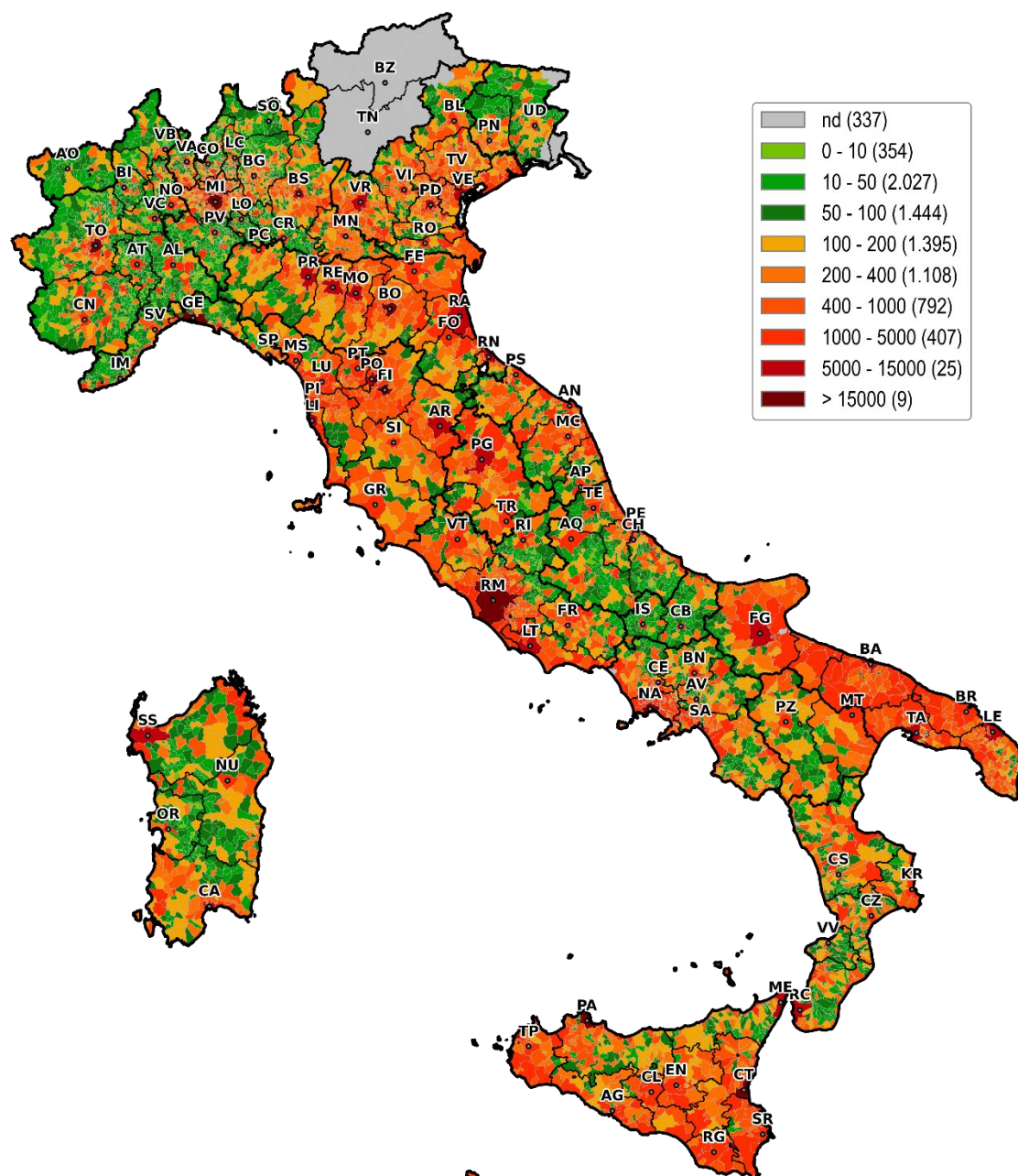
Tabella 14: Stock 2025 per regione e per area geografica – negozi

| Area              | Regione                | Stock            | Quota %       |
|-------------------|------------------------|------------------|---------------|
| Nord Ovest        | Liguria                | 74.542           | 3,0%          |
|                   | Lombardia              | 347.921          | 14,0%         |
|                   | Piemonte               | 164.014          | 6,6%          |
|                   | Valle d'Aosta          | 6.596            | 0,3%          |
| <b>Nord Ovest</b> |                        | <b>593.073</b>   | <b>23,9%</b>  |
| Nord Est          | Emilia-Romagna         | 165.636          | 6,7%          |
|                   | Friuli- Venezia Giulia | 26.738           | 1,1%          |
|                   | Veneto                 | 192.623          | 7,8%          |
| <b>Nord Est</b>   |                        | <b>384.997</b>   | <b>15,5%</b>  |
| Centro            | Lazio                  | 242.221          | 9,8%          |
|                   | Marche                 | 74.504           | 3,0%          |
|                   | Toscana                | 184.244          | 7,4%          |
|                   | Umbria                 | 42.731           | 1,7%          |
| <b>Centro</b>     |                        | <b>543.700</b>   | <b>21,9%</b>  |
| Sud               | Abruzzo                | 63.674           | 2,6%          |
|                   | Basilicata             | 30.854           | 1,2%          |
|                   | Calabria               | 101.718          | 4,1%          |
|                   | Campania               | 279.357          | 11,2%         |
|                   | Molise                 | 14.067           | 0,6%          |
|                   | Puglia                 | 189.131          | 7,6%          |
| <b>Sud</b>        |                        | <b>678.801</b>   | <b>27,3%</b>  |
| Isole             | Sardegna               | 72.124           | 2,9%          |
|                   | Sicilia                | 210.592          | 8,5%          |
| <b>Isole</b>      |                        | <b>282.716</b>   | <b>11,4%</b>  |
| <b>Italia</b>     |                        | <b>2.483.287</b> | <b>100,0%</b> |

Tabella 15: Stock 2025 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi –negozi

| Area          | Comuni         | Stock            | Quota %      |
|---------------|----------------|------------------|--------------|
| Nord Ovest    | Capoluoghi     | 179.906          | 30,3%        |
|               | Non capoluoghi | 413.167          | 69,7%        |
| Nord Est      | Capoluoghi     | 110.110          | 28,6%        |
|               | Non capoluoghi | 274.887          | 71,4%        |
| Centro        | Capoluoghi     | 219.045          | 40,3%        |
|               | Non capoluoghi | 324.655          | 59,7%        |
| Sud           | Capoluoghi     | 148.056          | 21,8%        |
|               | Non capoluoghi | 530.745          | 78,2%        |
| Isole         | Capoluoghi     | 85.783           | 30,3%        |
|               | Non capoluoghi | 196.933          | 69,7%        |
| <b>ITALIA</b> | Capoluoghi     | <b>742.900</b>   | <b>29,9%</b> |
|               | Non capoluoghi | <b>1.740.387</b> | <b>70,1%</b> |

Figura 19: Mappa distribuzione stock 2025 nei comuni italiani – negozi



### 3.2 I volumi di compravendita

In termini di volumi compravenduti, il dato nazionale nel 2025 supera le 46 mila unità compravendute, in aumento del 7% rispetto al dato del 2024, circa 3.000 unità compravendute in più rispetto all'anno precedente; si può dunque ritenere confermata, anche per l'anno in esame, la fase espansiva iniziata nel 2014 e interrotta solo nel periodo della crisi sanitaria del 2020.

È l'area delle Isole a mostrare il rialzo maggiore, +11%, al Nord Ovest la crescita degli scambi è del 4,6%, al Nord Est il tasso di variazione è intorno al +9,2%, al Centro invece l'aumento si attesta intorno al 6,3% mentre al Sud l'incremento è del 7,5% (Tabella 16).

Tra le regioni, la Lombardia si conferma in testa con una concentrazione di transazioni prossima al 19% delle compravendite nazionali, il Lazio sfiora la quota del 10% e le altre regioni hanno quote tutte inferiori.

Rispetto al 2024, tra le regioni si osserva ovunque una crescita con poche eccezioni. In Lombardia, regione più rappresentativa in termini di volumi, il numero di negozi scambiati nel 2025 cresce del 2,7%; mentre nel Lazio, seconda regione per valore assoluto dei volumi, le transazioni di unità C1 sono cresciute rispetto al 2024 del 5,6%. Emilia-Romagna, Piemonte e Toscana, che rappresentano ciascuna l'8% circa del NTN complessivo del settore, mostrano buone performance facendo registrare un aumento delle compravendite di negozi del 7,1%, del 10,0% e del 5,0% rispettivamente. I tassi di variazione delle compravendite più elevati si registrano in Basilicata, dove i volumi scambiati sono più del 28% rispetto al 2024 e in Sicilia, oltre il 14% in più. In controtendenza risulta il Molise che mostra una flessione dell'8,2%.

In relazione alla dinamicità del mercato, misurata dall'IMI, che consente di comparare in modo significativo le diverse realtà territoriali, essendo i volumi compravenduti rapportati al relativo *stock*, la Lombardia, il Piemonte, l'Emilia-Romagna, il Veneto e la Toscana segnano il dato più rilevante: uniche regioni con indice superiore al 2%, risultando così da traino per le relative aree, il Nord Ovest (IMI pari a 2,33%), il Nord Est (IMI pari a 2,18%) e il Centro (IMI pari a 1,90%). Rispetto al 2024, la quota di negozi trasferita sul totale dello *stock*, mostra lievi differenze. A livello nazionale l'IMI nel 2025 è cresciuto di 0,13 punti percentuali con le aree del Nord Est e delle Isole che mostrano una maggiore, seppur modesta, espansione (Nord Est, +0,20 punti percentuali e Isole +0,15 punti percentuali).

Con riferimento al NTN la disaggregazione tra capoluoghi e comuni minori, definita per aree (Tabella 17), mostra un incremento molto simile da parte di entrambi (+7,0% rispetto al 2024 per i comuni capoluogo, contro il +6,9% dei comuni non capoluogo), tendenza confermata solo per la macroarea del Nord Est (+9,1% rispetto al 2024 per i comuni capoluogo, contro il 9,2% dei comuni non capoluogo), in tutte le altre macroaree territoriali c'è una netta differenza tra i comuni capoluogo e non capoluogo, per il Nord Ovest e il Sud a favore dei comuni non capoluogo, mentre per il Centro e le Isole a favore dei comuni capoluogo.

In termini di IMI, invece, permane in ogni area del paese una significativa quanto prevedibile prevalenza dei comuni capoluogo, con un dato nazionale del 2,36%, contro l'1,64% dei comuni minori.

La serie storica dal 2011 al 2025 (Figura 21) evidenzia il crollo del 2012, particolarmente evidente e generalizzato, che ha avuto una coda, seppur non dirompente, nel 2013. Dal 2014 i rialzi sono diffusi e persistono senza eccezioni e, nonostante l'anomalia del 2020, fino a quest'ultima rilevazione.

Una dinamica analoga ha interessato l'IMI (Figura 22), che grazie alla ripresa degli ultimi anni, mostra una tendenza di crescita che porta le serie ai livelli più elevati registrati dal 2011.

La Figura 23 riporta, infine, la mappa della distribuzione comunale del NTN relativa al 2025.

Figura 20: Distribuzione NTN 2025 per area geografica – negozi

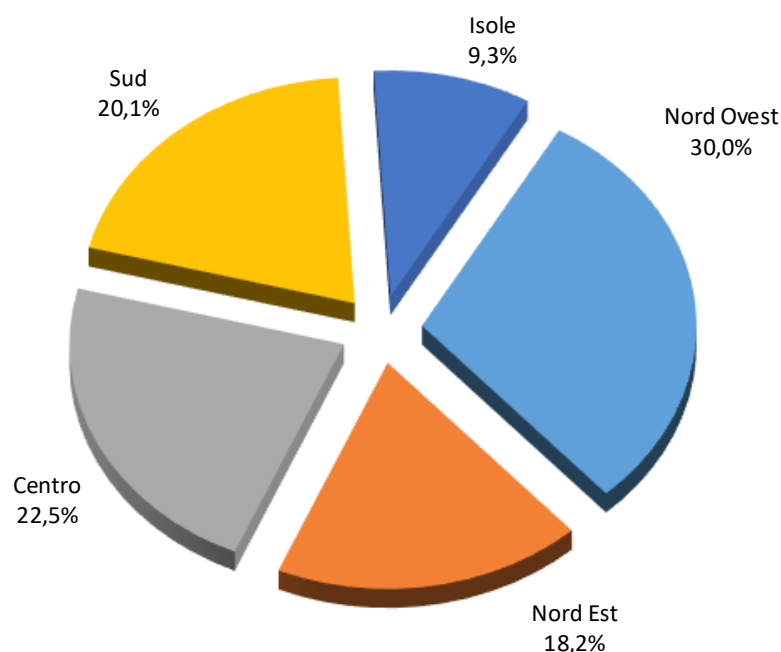


Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – negozi

| Area              | Regione               | NTN 2025      | Var. % NTN 2025/2024 | Quota % NTN Italia | IMI 2025     | Diff IMI 25-24 |
|-------------------|-----------------------|---------------|----------------------|--------------------|--------------|----------------|
| Nord Ovest        | Liguria               | 1.259         | 2,6%                 | 2,7%               | 1,69%        | 0,05           |
|                   | Lombardia             | 8.684         | 2,7%                 | 18,9%              | 2,50%        | 0,09           |
|                   | Piemonte              | 3.757         | 10,0%                | 8,2%               | 2,29%        | 0,22           |
|                   | Valle d'Aosta         | 98            | 6,4%                 | 0,2%               | 1,48%        | 0,10           |
| <b>Nord Ovest</b> |                       | <b>13.797</b> | <b>4,6%</b>          | <b>30,0%</b>       | <b>2,33%</b> | <b>0,12</b>    |
| Nord Est          | Emilia-Romagna        | 3.691         | 7,1%                 | 8,0%               | 2,23%        | 0,17           |
|                   | Friuli-Venezia Giulia | 528           | 8,6%                 | 1,1%               | 1,98%        | 0,17           |
|                   | Veneto                | 4.161         | 11,1%                | 9,0%               | 2,16%        | 0,23           |
| <b>Nord Est</b>   |                       | <b>8.380</b>  | <b>9,2%</b>          | <b>18,2%</b>       | <b>2,18%</b> | <b>0,20</b>    |
| Centro            | Lazio                 | 4.438         | 5,6%                 | 9,6%               | 1,83%        | 0,10           |
|                   | Marche                | 1.214         | 13,0%                | 2,6%               | 1,63%        | 0,20           |
|                   | Toscana               | 3.932         | 5,0%                 | 8,5%               | 2,13%        | 0,11           |
|                   | Umbria                | 758           | 7,4%                 | 1,6%               | 1,77%        | 0,13           |
| <b>Centro</b>     |                       | <b>10.342</b> | <b>6,3%</b>          | <b>22,5%</b>       | <b>1,90%</b> | <b>0,12</b>    |
| Sud               | Abruzzo               | 906           | 0,5%                 | 2,0%               | 1,42%        | 0,02           |
|                   | Basilicata            | 331           | 28,7%                | 0,7%               | 1,07%        | 0,24           |
|                   | Calabria              | 1.089         | 6,9%                 | 2,4%               | 1,07%        | 0,07           |
|                   | Campania              | 4.023         | 9,7%                 | 8,7%               | 1,44%        | 0,13           |
|                   | Molise                | 161           | -8,2%                | 0,4%               | 1,15%        | -0,09          |
|                   | Puglia                | 2.721         | 6,0%                 | 5,9%               | 1,44%        | 0,09           |
| <b>Sud</b>        |                       | <b>9.231</b>  | <b>7,5%</b>          | <b>20,1%</b>       | <b>1,36%</b> | <b>0,10</b>    |
| Isole             | Sardegna              | 1.045         | 1,7%                 | 2,3%               | 1,45%        | 0,03           |
|                   | Sicilia               | 3.241         | 14,4%                | 7,0%               | 1,54%        | 0,19           |
| <b>Isole</b>      |                       | <b>4.286</b>  | <b>11,0%</b>         | <b>9,3%</b>        | <b>1,52%</b> | <b>0,15</b>    |
| <b>Italia</b>     |                       | <b>46.036</b> | <b>7,0%</b>          | <b>100,0%</b>      | <b>1,85%</b> | <b>0,13</b>    |



Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – negozi

| Area       | Comuni         | NTN 2025 | Var. % NTN 2025/2024 | Quota % NTN Italia | IMI 2025 | Diff IMI 25-24 |
|------------|----------------|----------|----------------------|--------------------|----------|----------------|
| Nord Ovest | Capoluoghi     | 5.104    | 2,6%                 | 11,1%              | 2,84%    | 0,10           |
|            | Non capoluoghi | 8.693    | 5,9%                 | 18,9%              | 2,10%    | 0,13           |
| Nord Est   | Capoluoghi     | 2.829    | 9,1%                 | 6,1%               | 2,57%    | 0,23           |
|            | Non capoluoghi | 5.551    | 9,2%                 | 12,1%              | 2,02%    | 0,18           |
| Centro     | Capoluoghi     | 4.828    | 8,1%                 | 10,5%              | 2,20%    | 0,18           |
|            | Non capoluoghi | 5.514    | 4,8%                 | 12,0%              | 1,70%    | 0,08           |
| Sud        | Capoluoghi     | 2.743    | 1,3%                 | 6,0%               | 1,85%    | 0,03           |
|            | Non capoluoghi | 6.488    | 10,3%                | 14,1%              | 1,22%    | 0,12           |
| Isole      | Capoluoghi     | 1.992    | 23,3%                | 4,3%               | 2,32%    | 0,45           |
|            | Non capoluoghi | 2.294    | 2,1%                 | 5,0%               | 1,16%    | 0,03           |
| ITALIA     | Capoluoghi     | 17.496   | 7,0%                 | 38,0%              | 2,36%    | 0,17           |
|            | Non capoluoghi | 28.540   | 6,9%                 | 62,0%              | 1,64%    | 0,11           |

Figura 21: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica – negozi

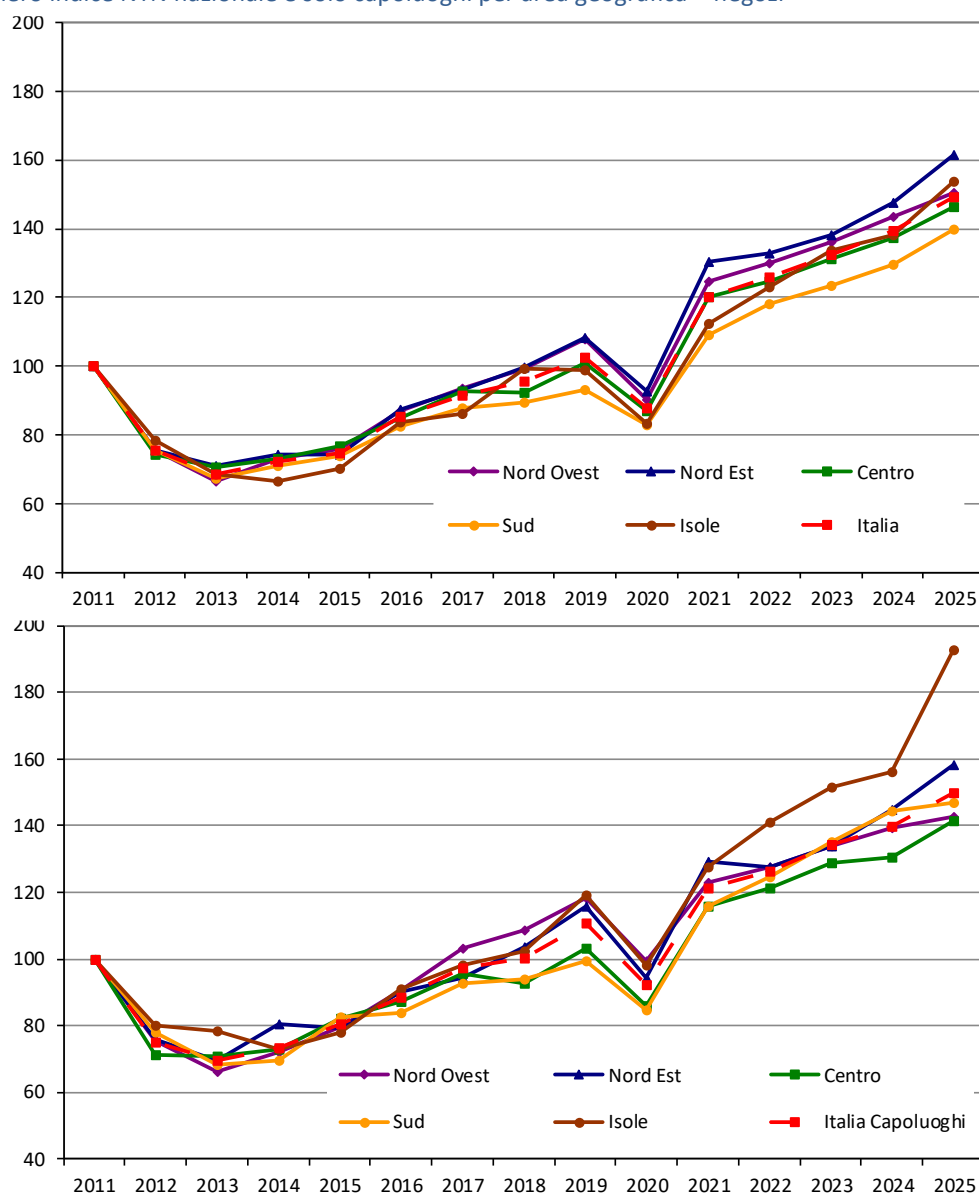




Figura 22: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – negozi

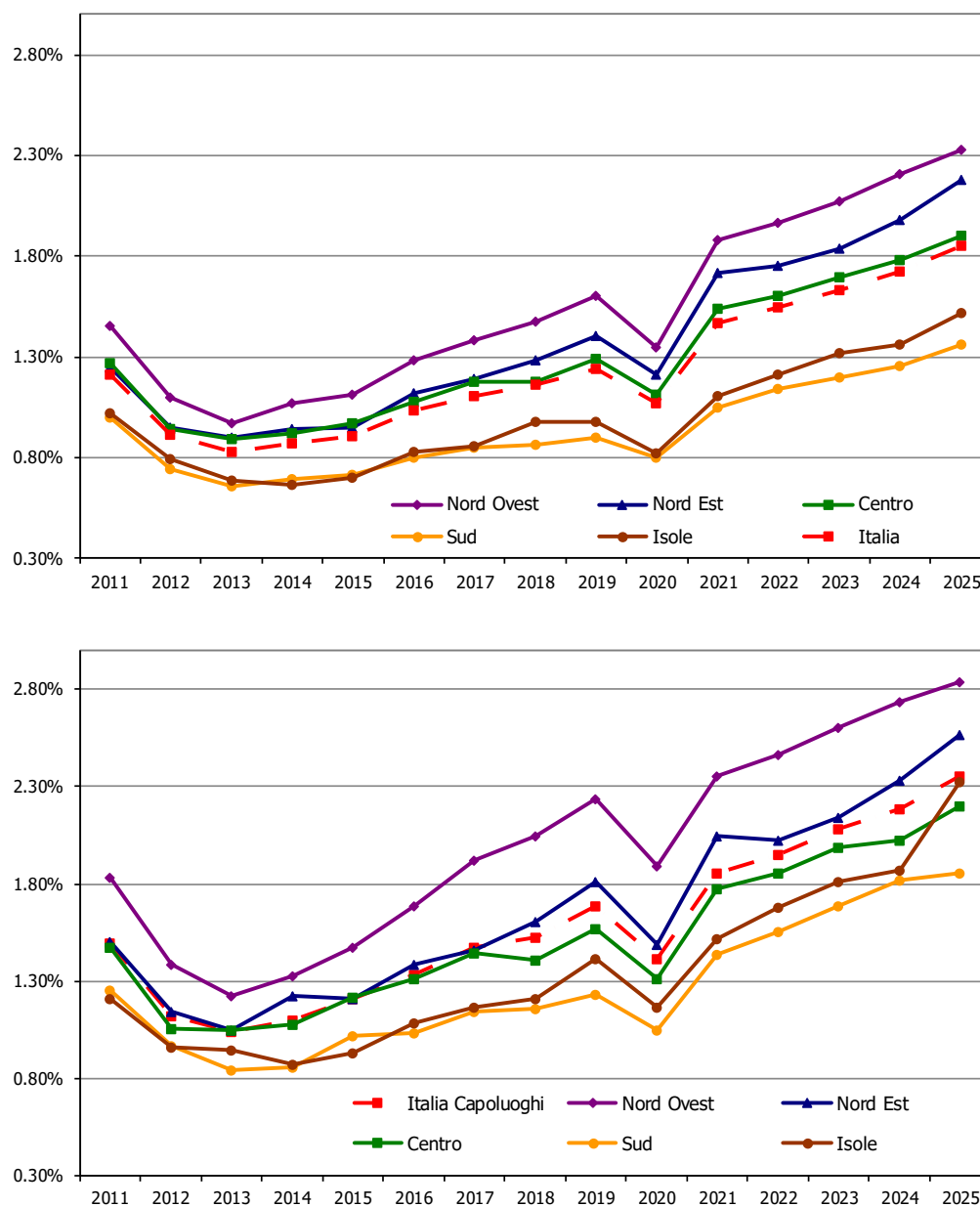
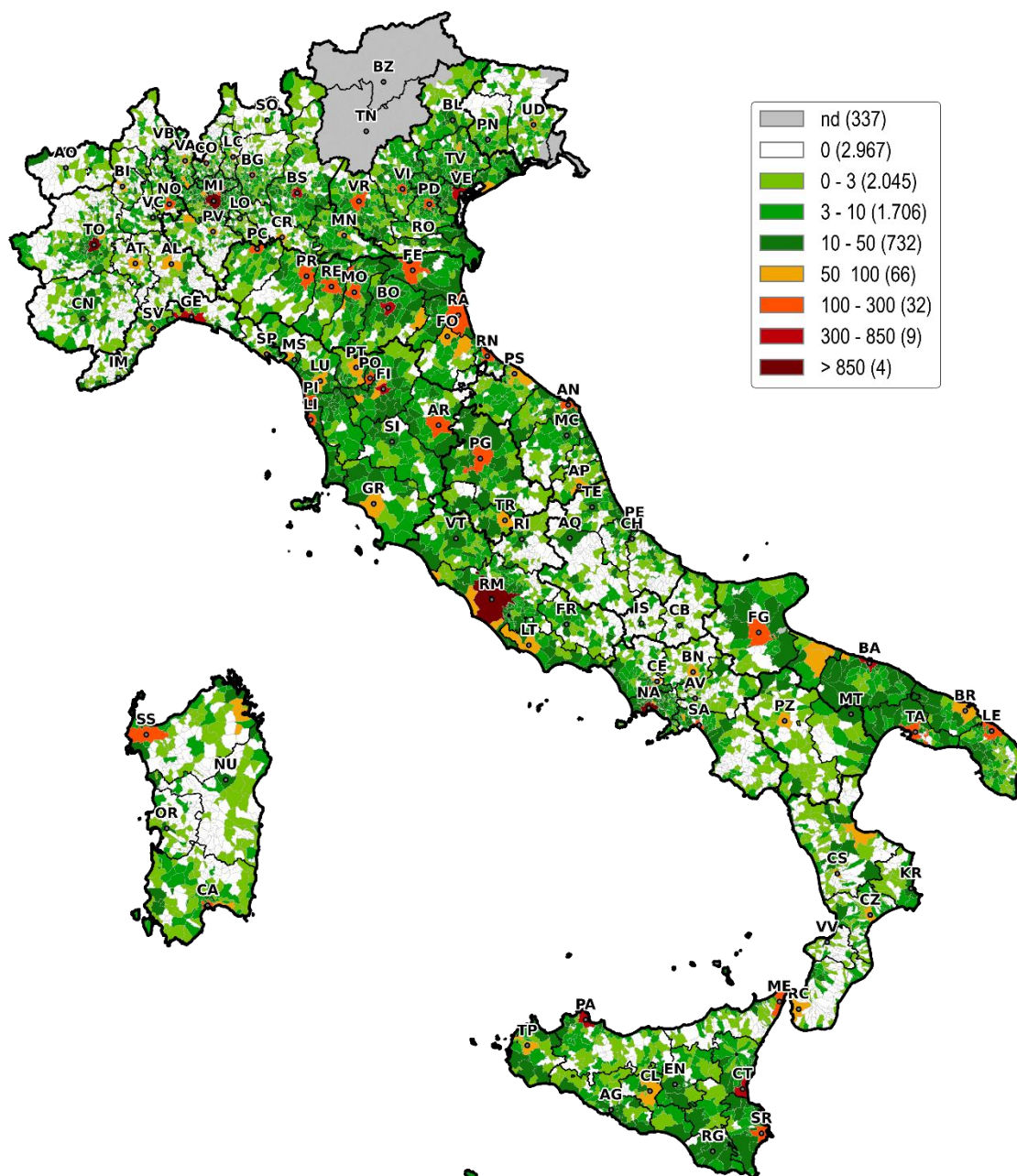


Figura 23: Mappa distribuzione NTN 2025 nei comuni italiani – negozi



### 3.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2025, è stata calcolata per la tipologia edilizia negozi una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media di riferimento<sup>8</sup>, per unità di superficie, che per la tipologia negozi e a livello nazionale è pari a 1.419 €/m<sup>2</sup>, mostra nell'anno in esame una lieve flessione dello 0,2% rispetto al 2024.

La Tabella 18 riporta le quotazioni medie, le rispettive variazioni e l'indice territoriale, per aree geografiche e per regioni. A pesare sulla variazione media riscontrata a livello nazionale è il calo registrato nell'area del Centro, dove i valori medi per unità di superficie dei negozi sono in calo dell'1,0%, risultato di andamenti concordi tra le regioni dell'area. Nel Centro si osserva, infatti, ovunque una diminuzione delle quotazioni medie: nel Lazio il calo è dello 0,7%, in Umbria dello 0,8%, nelle Marche del 2,7% mentre in Toscana la perdita è dell'1,0%. Anche nel Nord Est si osserva ovunque una diminuzione delle quotazioni medie: nell'Emilia Romagna il calo è dello 0,8%, in Friuli-Venezia Giulia dello 0,1%, mentre in Veneto la perdita è dello 0,3%. Nelle Isole si registra al 2025 un lieve aumento dei valori di 0,6% influenzato dai rialzi delle quotazioni della Sardegna (+3,2%) che compensano il calo della Sicilia (-0,5%). Anche nel Nord Ovest si registra un lieve aumento dei valori di 0,3% influenzato dai rialzi delle quotazioni della Lombardia (+0,6%) e della Valle d'Aosta (+0,4%) che compensano il calo della Liguria (-0,4%) e del Piemonte (-0,1%). I valori non evidenziano variazioni rispetto al 2024 nelle aree del Sud.

Considerando l'entità dei valori si conferma il divario territoriale tra le quotazioni medie delle macroaree centro-settentrionali, tutte superiori a 1.500 €/m<sup>2</sup> e le macroaree Sud e Isole, entrambe con quotazioni medie inferiori alla media nazionale (intorno a 1.200 €/m<sup>2</sup>).

A livello regionale, Liguria e Lombardia mostrano le quotazioni medie unitarie più alte (sopra i 1.800 €/m<sup>2</sup>) seguite dal Lazio a circa 1.730 €/m<sup>2</sup>; Molise, Calabria e Basilicata sono le sole regioni che mantengono il proprio dato medio al di sotto dei 1.000 €/m<sup>2</sup>.

Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale, per la tipologia negozi pari, come già detto, a 1.419 €/m<sup>2</sup> è stato calcolato l'indice territoriale delle quotazioni, per area e per regione, i cui valori sono riportati nell'ultima colonna della stessa Tabella 18. L'indice evidenzia di quanto il livello delle quotazioni medie per la tipologia negozi si discosti, nelle diverse aggregazioni territoriali, dalla quotazione media nazionale. Ne risulta la fotografia di un'Italia territorialmente definita, come accennato in precedenza, con Centro e Nord sopra la media, Sud e Isole sotto la media nazionale.

Dal grafico di Figura 24, che rappresenta i valori dell'indice territoriale, per area e per regione, calcolati rispetto al dato medio nazionale, emerge una certa dispersione dei valori medi, soprattutto nell'ambito di alcune macroaree, come ad esempio il Centro. Le regioni del Sud e delle Isole presentano comunque, anche in termini disaggregati, valori decisamente inferiori al dato nazionale, con l'eccezione della Campania che permane l'unica regione meridionale a presentare un valore dell'indice superiore a quello base, 108,3. Nel Centro continua a spiccare inevitabilmente il dato del Lazio, pari a 121,6 sebbene i dati più alti in assoluto a livello nazionale nel 2025 siano, nell'area del Nord, quelli di Lombardia (130,6); nella medesima area solo Friuli-Venezia Giulia e Piemonte presentano un indice inferiore a 100, rispettivamente 82,5 e 74,6.

Il grafico di Figura 25 riporta le diverse regioni collocate in ordine crescente rispetto al rispettivo valore dell'indice delle quotazioni.

Esaminando le quotazioni dei negozi nei soli capoluoghi di provincia, risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale permane al di sotto dei 2.000 €/m<sup>2</sup>, in leggero aumento rispetto alla quotazione media 2024 dello 0,3% (Tabella 19). Il risultato complessivo è condizionato dalla buona performance del Nord Ovest che fa registrare un rialzo dei valori intorno al 2%. L'aumento della ripartizione del Nord Ovest è certamente dovuto alla buona crescita, delle quotazioni nei capoluoghi lombardi che aumentano del 2,5%. Il risultato del Nord Est è invece imputabile al calo dei valori nell'Emilia

<sup>8</sup> La variazione annua della quotazione media aggregata riflette la variazione della ricchezza, sia perché la media è ponderata sullo *stock* degli immobili e non sulle compravendite, sia in quanto le quotazioni sono elaborate anche nei comuni con scarsa o nulla dinamica di mercato.

Romagna e nel Friuli-Venezia Giulia, rispettivamente dello 0,7% e dello 0,8%. Al Centro invece si osserva una flessione dello 0,6% che riflette il calo diffuso in tutti i capoluoghi delle regioni dell'area. Al Sud il lieve incremento dello 0,2% è dovuto all'aumento dei valori in Campania, che segna +1,2% bilanciando le perdite dei capoluoghi dell'Abruzzo (-1,8%), della Basilicata (-1,0%), della Calabria (-2,4%), del Molise (-0,9%) e il calo, seppur lieve, della Puglia (-0,4%). Infine, discorde è il segno anche nei capoluoghi delle due Isole maggiori con la Sardegna che mostra un rialzo dello 0,6% e la Sicilia che segna un calo dello 0,7%

In termini assoluti, anche considerando i soli capoluoghi, la regione con la quotazione media più elevata si conferma la Lombardia, poco sopra i 3.400 €/m<sup>2</sup>; seguono il Veneto, sui 2.650 €/m<sup>2</sup>, la Campania, poco sopra i 2.300 €/m<sup>2</sup> (unica, tra Sud e Isole che va oltre i 2.000 €/m<sup>2</sup>) ed infine i capoluoghi del Lazio, con una quotazione media a circa 2.100 €/m<sup>2</sup>.

La Figura 26 riporta la mappa della distribuzione delle quotazioni medie regionali nel 2025. Nella Figura 27, infine, è rappresentata la mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali per la tipologia negozi rispetto alla quotazione media nazionale non pesata.

Tabella 18: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – negozi

| Area                   | Regione                | Quotazione media Negozi 2025 (€/m <sup>2</sup> ) | Var % quotazione 2025/2024 | Indice territoriale |
|------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Nord Ovest             | Liguria                | 1.811                                            | -0,4%                      | 127,6               |
|                        | Lombardia              | 1.854                                            | 0,6%                       | 130,6               |
|                        | Piemonte               | 1.059                                            | -0,1%                      | 74,6                |
|                        | Valle d'Aosta          | 1.477                                            | 0,4%                       | 104,1               |
| <b>Nord Ovest</b>      |                        | <b>1.626</b>                                     | <b>0,3%</b>                | <b>114,5</b>        |
| Nord Est               | Emilia-Romagna         | 1.478                                            | -0,8%                      | 104,1               |
|                        | Friuli- Venezia Giulia | 1.170                                            | -0,1%                      | 82,5                |
|                        | Veneto                 | 1.620                                            | -0,3%                      | 114,2               |
| <b>Nord Est</b>        |                        | <b>1.528</b>                                     | <b>-0,5%</b>               | <b>107,6</b>        |
| Centro                 | Lazio                  | 1.726                                            | -0,7%                      | 121,6               |
|                        | Marche                 | 1.099                                            | -2,7%                      | 77,5                |
|                        | Toscana                | 1.437                                            | -1,0%                      | 101,2               |
|                        | Umbria                 | 1.037                                            | -0,8%                      | 73,0                |
| <b>Centro</b>          |                        | <b>1.488</b>                                     | <b>-1,0%</b>               | <b>104,8</b>        |
| Sud                    | Abruzzo                | 1.062                                            | -1,5%                      | 74,8                |
|                        | Basilicata             | 901                                              | -0,5%                      | 63,5                |
|                        | Calabria               | 898                                              | -0,5%                      | 63,2                |
|                        | Campania               | 1.536                                            | 0,7%                       | 108,3               |
|                        | Molise                 | 968                                              | -0,4%                      | 68,2                |
|                        | Puglia                 | 1.105                                            | -0,5%                      | 77,9                |
| <b>Sud</b>             |                        | <b>1.233</b>                                     | <b>0,0%</b>                | <b>86,9</b>         |
| Isole                  | Sardegna               | 1.380                                            | 3,2%                       | 97,2                |
|                        | Sicilia                | 1.075                                            | -0,5%                      | 75,8                |
| <b>Isole</b>           |                        | <b>1.153</b>                                     | <b>0,6%</b>                | <b>81,3</b>         |
| <b>Media nazionale</b> |                        | <b>1.419</b>                                     | <b>-0,2%</b>               | <b>100,0</b>        |

Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2025 per area e per regione – negozi (Media nazionale=100)

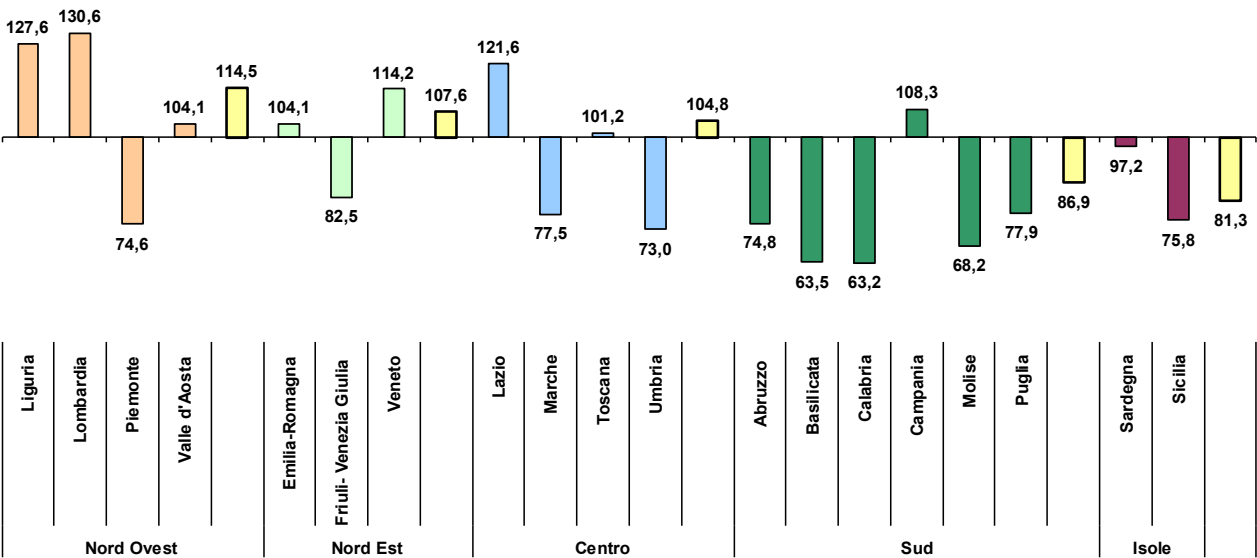


Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2025 negozi - scala valori regionale

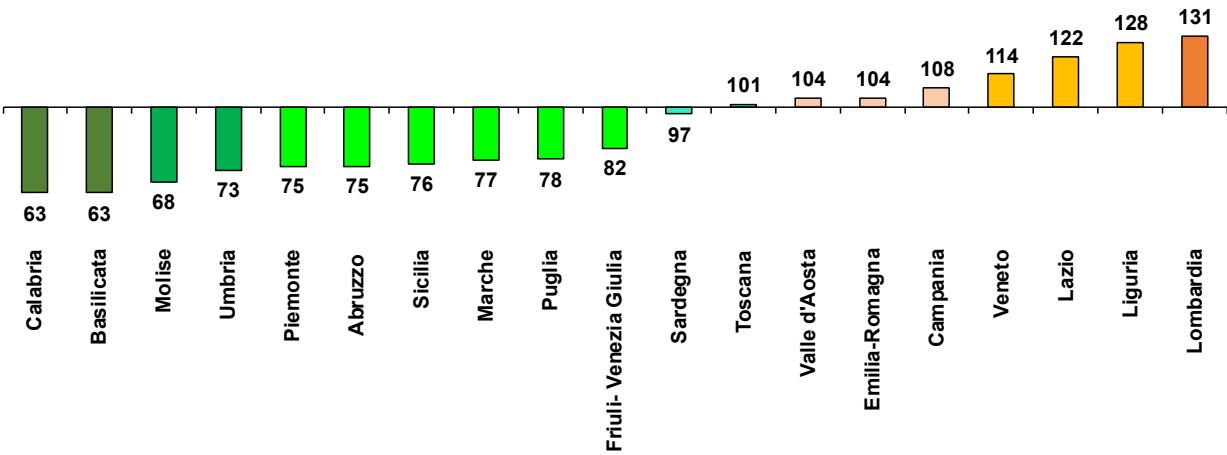


Tabella 19: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – Negozi

| Area                   | Regione               | Quotazione media Negozi Capoluoghi 2025 (€/m2) | Var % quotazione 2025/2024 | Indice territoriale Capoluoghi |
|------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Nord Ovest             | Liguria               | 1.568                                          | -0,4%                      | 80,4                           |
|                        | Lombardia             | 3.406                                          | 2,5%                       | 174,6                          |
|                        | Piemonte              | 1.329                                          | 1,0%                       | 68,2                           |
|                        | Valle d'Aosta         | 1.616                                          | 1,2%                       | 82,9                           |
| <b>Nord Ovest</b>      |                       | <b>2.419</b>                                   | <b>1,8%</b>                | <b>124,0</b>                   |
| Nord Est               | Emilia-Romagna        | 1.710                                          | -0,7%                      | 87,7                           |
|                        | Friuli Venezia Giulia | 1.416                                          | -0,8%                      | 72,6                           |
|                        | Veneto                | 2.652                                          | -0,1%                      | 136,0                          |
| <b>Nord Est</b>        |                       | <b>2.064</b>                                   | <b>-0,4%</b>               | <b>105,8</b>                   |
| Centro                 | Lazio                 | 2.118                                          | -0,3%                      | 108,6                          |
|                        | Marche                | 1.247                                          | -1,4%                      | 63,9                           |
|                        | Toscana               | 1.651                                          | -1,2%                      | 84,6                           |
|                        | Umbria                | 1.275                                          | -1,2%                      | 65,4                           |
| <b>Centro</b>          |                       | <b>1.884</b>                                   | <b>-0,6%</b>               | <b>96,6</b>                    |
| Sud                    | Abruzzo               | 1.484                                          | -1,8%                      | 76,1                           |
|                        | Basilicata            | 1.745                                          | -1,0%                      | 89,4                           |
|                        | Calabria              | 1.066                                          | -2,4%                      | 54,6                           |
|                        | Campania              | 2.344                                          | 1,2%                       | 120,2                          |
|                        | Molise                | 1.085                                          | -0,9%                      | 55,6                           |
|                        | Puglia                | 1.283                                          | -0,4%                      | 65,8                           |
| <b>Sud</b>             |                       | <b>1.760</b>                                   | <b>0,2%</b>                | <b>90,2</b>                    |
| Isole                  | Sardegna              | 1.573                                          | 0,6%                       | 80,6                           |
|                        | Sicilia               | 1.258                                          | -0,7%                      | 64,5                           |
| <b>Isole</b>           |                       | <b>1.320</b>                                   | <b>-0,4%</b>               | <b>67,7</b>                    |
| <b>Media nazionale</b> |                       | <b>1.951</b>                                   | <b>0,3%</b>                | <b>100,0</b>                   |

Figura 26: Mappa delle quotazioni medie regionali 2025 – negozi

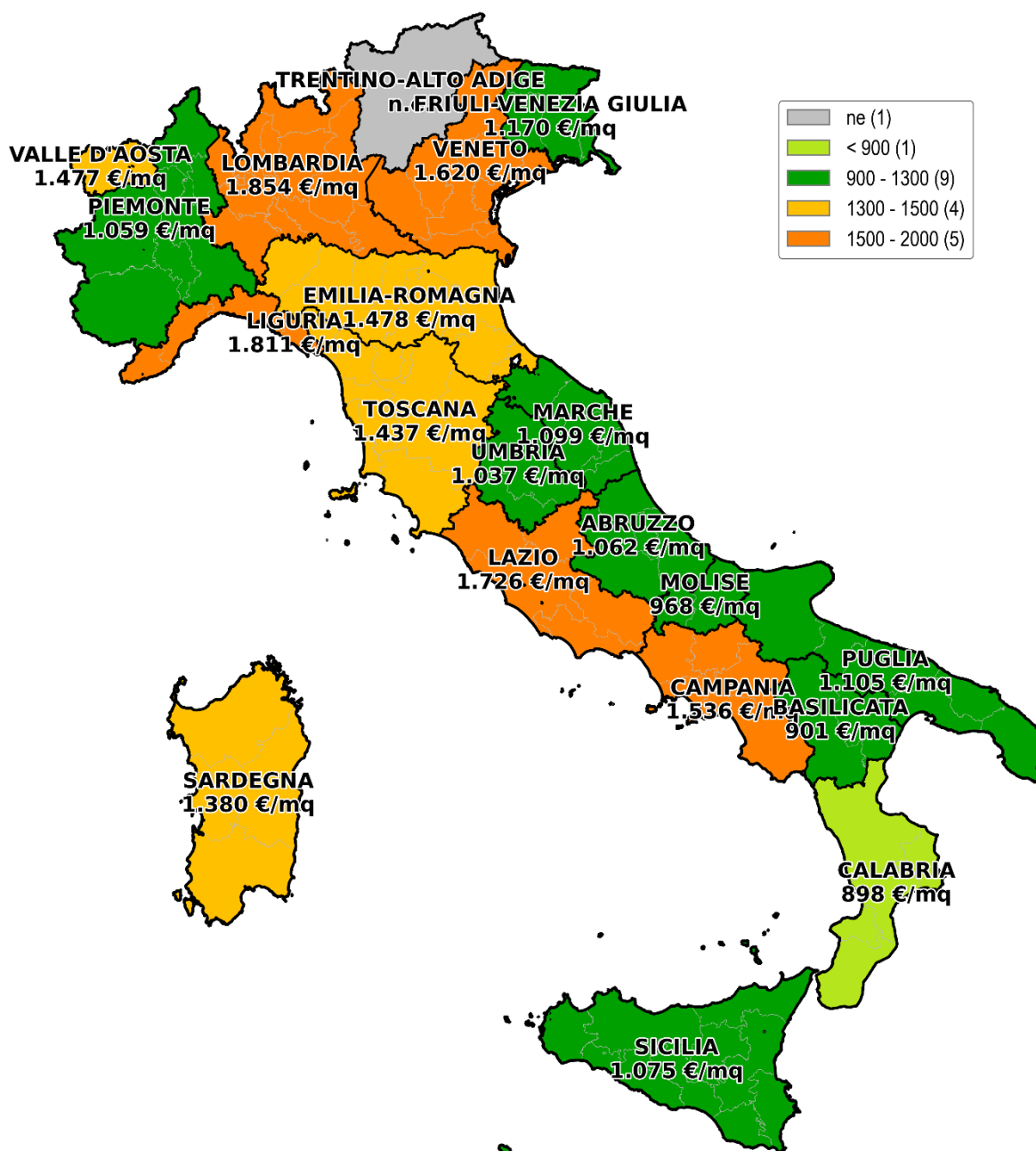
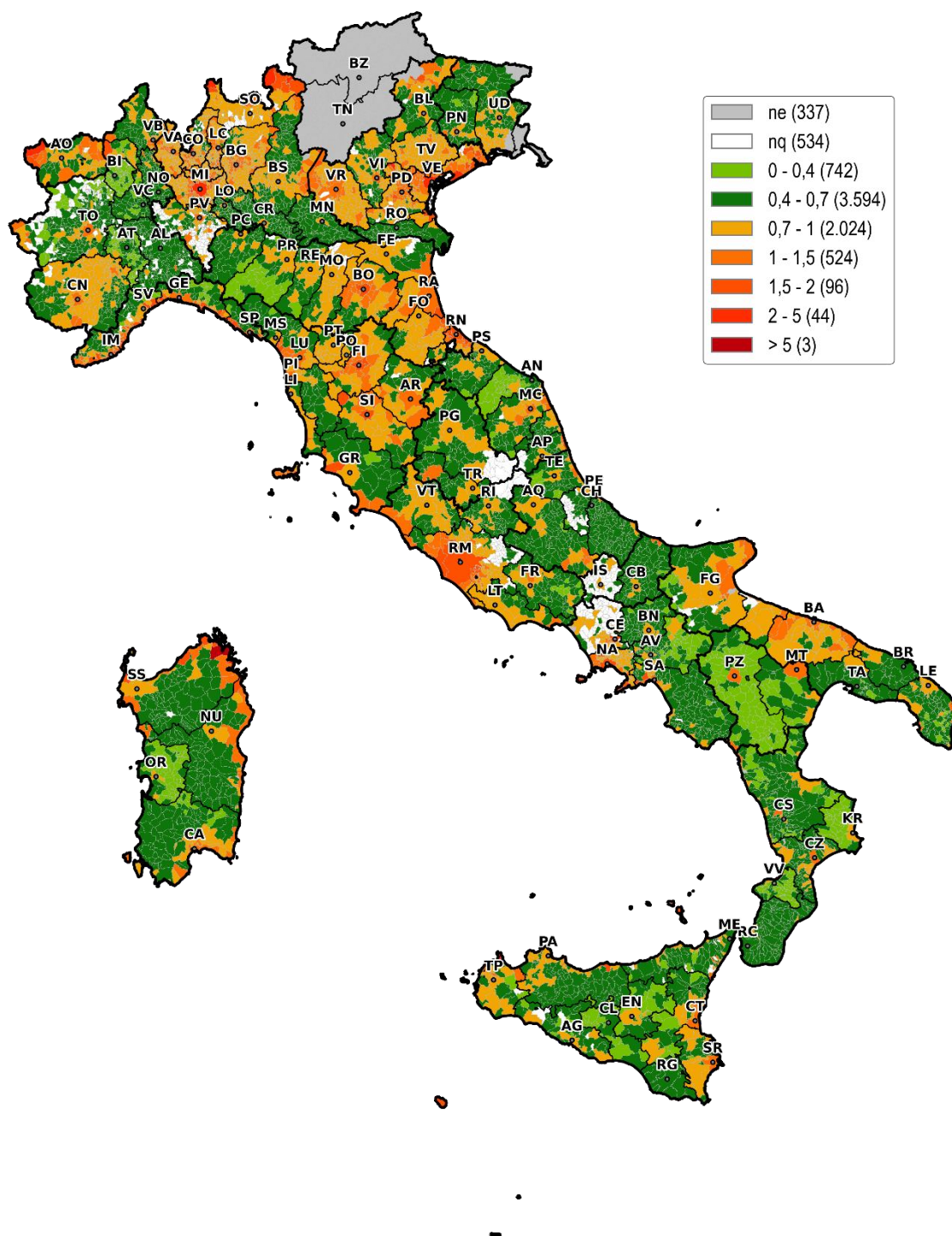


Figura 27: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2025<sup>9</sup> (valore medio nazionale=1) – negozi



<sup>9</sup> Nella mappa tematica i comuni tavolari sono evidenziati in grigio ed etichettati “ne – non elaborati”, mentre quelli per i quali non sono disponibili le quotazioni OMI sono evidenziati in bianco ed etichettati “nq – non quotati”.

### 3.4 L'andamento nelle principali città

Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti, per la tipologia negozi sono riportati nella Tabella 20 i dati rilevati nel 2025 di NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale, quest'ultimo calcolato sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi (1.951 €/m<sup>2</sup>).

In termini di volumi scambiati, rispetto al 2024, nella metropoli di Milano si registra una contrazione nel mercato dei negozi che segna una flessione superiore ai 9 punti percentuali, mentre a Roma si registra un aumento nel mercato dei negozi con un incremento che sfiora il 12%. Migliori i risultati delle altre grandi città: spicca Catania che con circa 574 NTN fa registrare una crescita di circa il 65%, seguono i rialzi di Verona (+13,1%) e Palermo (+13,0%) seppure riferiti a volumi inferiori. In contrazione i mercati di Bari, Bologna e Genova.

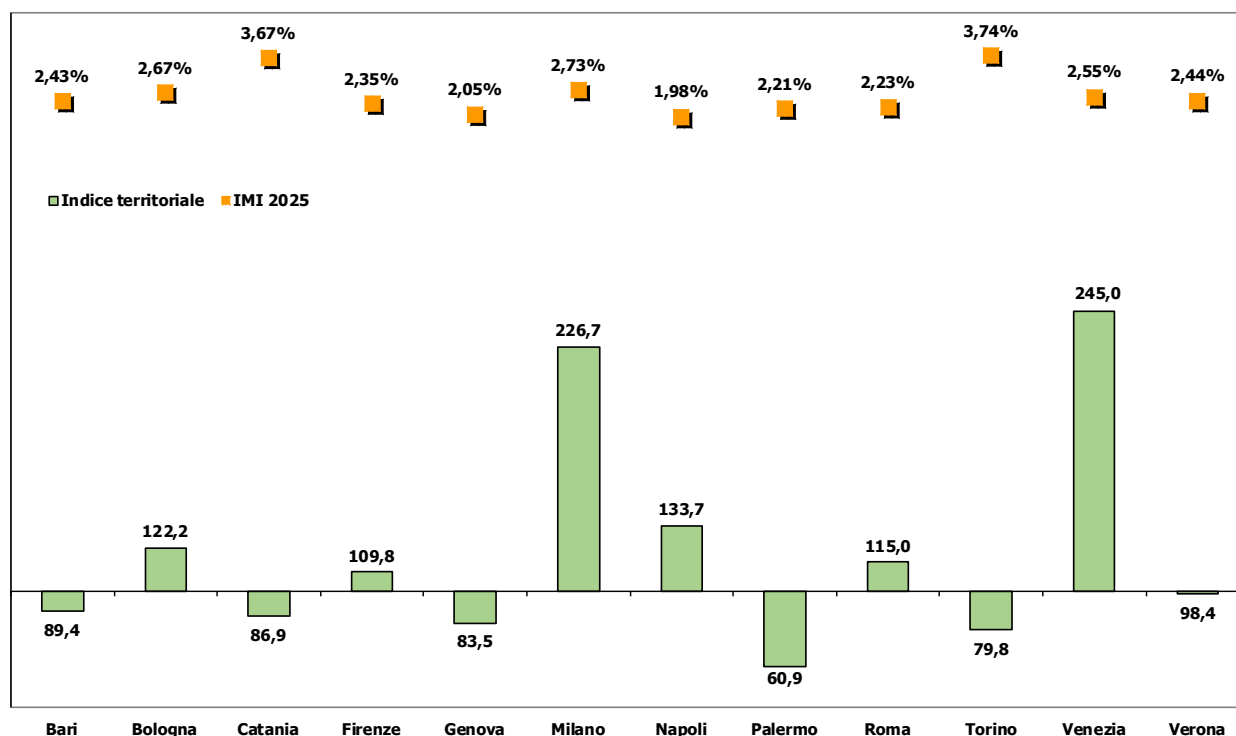
In termini di IMI, per il secondo anno consecutivo il primato di mercato più dinamico è quello di Torino che nel 2025 risulta la città con IMI più alto che si porta al 3,74% in rialzo 0,15 punti percentuali rispetto al 2024. Al secondo posto si posiziona il mercato di Catania che nel 2025 risulta l'unica, insieme alla già citata Torino, con IMI superiore al 3% (precisamente al 3,67%) in rialzo di ben 1,46 punti percentuali rispetto al 2024. La diminuzione degli scambi porta il valore dell'IMI di Milano al 2,73%; il mercato urbano meno dinamico è, di contro, quello della città di Napoli l'unico di poco sotto il 2%.

Le quotazioni dei negozi registrate nella maggior parte delle realtà analizzate, seguono in termini di variazione la tendenza dei volumi con l'eccezione di Milano dove a fronte del calo degli scambi i valori esibiscono un aumento che raggiunge quasi il 4%. All'inverso l'aumento dei volumi a Roma e Firenze non corrisponde ad un aumento delle quotazioni medie che risultano in discesa, a fronte dell'espansione del mercato di Torino i valori risultano in aumento del 2,8%. In valore assoluto Venezia e Milano restano le città più care con la quotazione unitaria media oltre i 4 mila €/m<sup>2</sup>, mentre a Roma il valore unitario medio è intorno ai 2.250 €/m<sup>2</sup>.

Tabella 20: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – Negozi

| Comuni  | NTN 2025 | Var % NTN 2025/2024 | IMI 2025 | Diff IMI 25-24 | Quotazione media Negozi 2025 (€/m <sup>2</sup> ) | Var % quotazione 2025/2024 | Indice territoriale |
|---------|----------|---------------------|----------|----------------|--------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Bari    | 319      | -3,5%               | 2,43%    | -0,06          | 1.743                                            | -0,8%                      | 89,4                |
| Bologna | 405      | -2,6%               | 2,67%    | -0,05          | 2.383                                            | 1,0%                       | 122,2               |
| Catania | 574      | 64,7%               | 3,67%    | 1,46           | 1.695                                            | 0,5%                       | 86,9                |
| Firenze | 447      | 2,5%                | 2,35%    | 0,07           | 2.141                                            | -1,3%                      | 109,8               |
| Genova  | 490      | -2,4%               | 2,05%    | -0,04          | 1.628                                            | -0,8%                      | 83,5                |
| Milano  | 1.570    | -9,1%               | 2,73%    | -0,23          | 4.421                                            | 3,8%                       | 226,7               |
| Napoli  | 923      | 0,9%                | 1,98%    | 0,03           | 2.608                                            | 2,3%                       | 133,7               |
| Palermo | 562      | 13,0%               | 2,21%    | 0,26           | 1.188                                            | 0,0%                       | 60,9                |
| Roma    | 2.575    | 11,9%               | 2,23%    | 0,25           | 2.242                                            | -0,1%                      | 115,0               |
| Torino  | 1.324    | 3,1%                | 3,74%    | 0,15           | 1.557                                            | 2,8%                       | 79,8                |
| Venezia | 340      | 5,7%                | 2,55%    | 0,14           | 4.779                                            | 0,0%                       | 245,0               |
| Verona  | 215      | 13,1%               | 2,44%    | 0,30           | 1.919                                            | 0,2%                       | 98,4                |

Figura 28: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. – negozi



### 3.5 Le locazioni dei negozi

In questo paragrafo del rapporto si analizza il segmento relativo ai dati desunti dai nuovi contratti di locazione di immobili ad uso commerciale<sup>10</sup>. In particolare, l'analisi si concentra sulle locazioni dei negozi<sup>11</sup> e si forniscono i valori relativi al numero di immobili locati in un anno, alle superfici, ai canoni e alla dinamicità del mercato. Quest'ultima è rappresentata dall'indice di intensità del mercato delle locazioni (IML), risultato del rapporto tra numero di immobili locati e numero di immobili censiti. L'analisi, riferita al 2025 e posta a confronto con il 2024, è dettagliata per area geografica, per le città capoluogo e per le grandi città. Per i principali indicatori, sono inoltre riportate le serie storiche annuali a partire dal 2016.

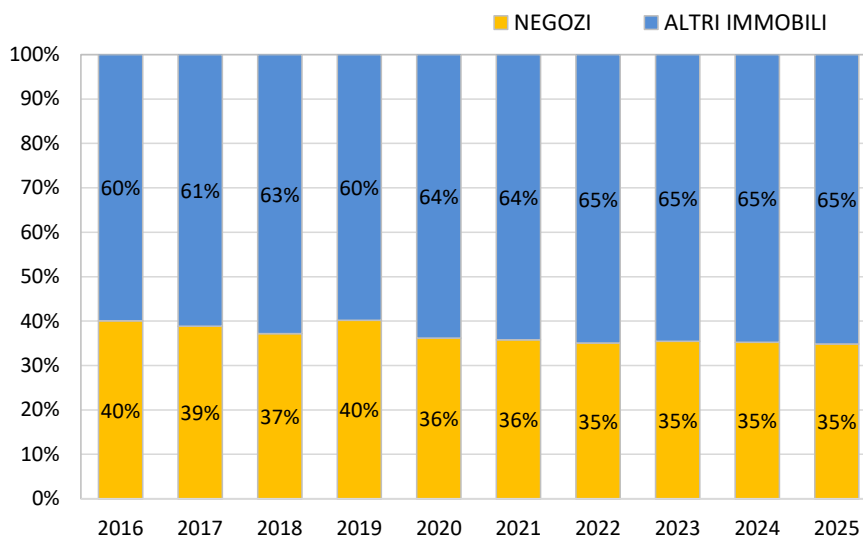
Considerati di interesse tutti i nuovi contratti di locazione riferiti ad "immobili locati ad uso non abitativo" o a "immobili strumentali"<sup>12</sup>, le unità immobiliari negozi locate nel 2025 rappresentano circa il 35% del totale, percentuale stabile rispetto al 2024, ma che tra il 2016 e il 2022 è passata dal 40% al 35%, come mostrato nel grafico di Figura 29.

<sup>10</sup> In questo paragrafo sono analizzati i contratti registrati con i quali sono concessi in godimento, ad un conduttore, uno o più beni immobiliari destinati ad attività economiche, che possono essere relative sia ad attività di lavoro autonomo che imprenditoriale.

<sup>11</sup> Immobili a destinazione ordinaria commerciale, categoria catastale C/1: Negozi e Botteghe. Si applica la disciplina della locazione commerciale anche alle pertinenze (garage, magazzini, etc.) se collegate funzionalmente all'immobile principale oggetto della locazione.

<sup>12</sup> Dalla "base dati delle locazioni immobiliari" sono stati selezionati tutti i contratti di locazione di tipologia S1 e S2 nei quali è locata almeno un'unità immobiliare C/1. Per maggiori approfondimenti sui criteri di selezione e la descrizione della metodologia utilizzata si rimanda a quanto riportato nella "Nota metodologica Locazioni immobiliari" disponibile alla pagina web: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

Figura 29: Quota di negozi locati sul totale degli immobili locati ad uso non abitativo per destinazione catastale



Nel seguito sono analizzate in termini di volumi e superfici le unità complessive, mentre ai fini del canone sono escluse le unità oggetto di contratti di locazione con durata inferiore ad un anno, non ritenendo in tal caso l'informazione economica disponibile sufficientemente rappresentativa<sup>13</sup>.

Il totale dei negozi locati, con contratto stipulato nel 2025 è di quasi 112 mila unità, in diminuzione del 2,6% rispetto al 2024, dove si erano raggiunte circa 115 mila unità (Tabella 21). La quota maggiore di questi negozi locati si osserva al Sud, percentuale che raggiunge circa il 29% del totale nazionale, al Centro e al Nord Ovest la quota è di circa il 23% mentre per le Isole la concentrazione sul territorio pesa solo per l'11%. La composizione muta se si considerano le unità locate nei soli capoluoghi con l'area del Centro che mostra la quota maggiore, 30% circa (Figura 30).

Rispetto al 2024, il numero dei negozi locati è diminuito in tutte le aree del paese, in misura superiore nel Nord Ovest (-3,4%) e al centro (-4%), e a livelli del -1,7% circa nelle restanti aree del Paese. L'Indice di dinamicità del mercato, in termini aggregati, mostra che i negozi posti in locazione nel 2025 sono il 5,9% del totale dello stock (che ammonta a oltre 1,9 milioni di unità immobiliari), dinamicità che risulta analoga in tutte le aree del paese. L'IML<sup>14</sup> mostra, in confronto al 2024, una generale tendenza negativa con una flessione media nazionale di 0,13 punti percentuali. Più accentuato il decremento se si considerano i soli comuni capoluogo come si evince dalla Tabella 21 che mostra gli stessi indicatori con riferimento a questa ripartizione territoriale. I nuovi contratti di locazione di negozi nei capoluoghi sono diminuiti del 4,4% con un valore dell'IML, tuttavia, superiore a quello medio nazionale che raggiunge il 6,9%.

La distribuzione comunale del numero di negozi di nuova locazione è mostrata nella mappa Figura 31. Sono poco meno di 2.200, circa il 27% del totale, i comuni nei quali non si osserva nessuna nuova locazione di negozi nel 2025, più di 2.200, il 29% circa, sono invece i comuni dove il numero di negozi locati nel 2025 è compreso tra 3 e 15, circa 900 tra 15 e 50. In poco meno di 230 comuni si sono registrate tra 50 e 100 locazioni di negozi, infine 14 sono i comuni dove le nuove locazioni di negozi superano le 500 unità.

<sup>13</sup> I contratti ad uso non abitativo, per i negozi, hanno durata minima di 6 anni, ai sensi dell'articolo 27 della legge del 1978, e possono essere stipulati per una durata più breve, ma solo per due specifiche ipotesi (se l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile locato abbia, per sua natura, carattere transitorio o stagionale). Rispetto alla durata i contratti di locazione di negozi, stipulati ogni anno, riguardano per oltre il 90% unità concesse in locazione per 6 anni, per circa l'8% i contratti hanno durata tra 1 e 6 anni e solo il 2% circa presenta una durata inferiore all'anno. Per ogni approfondimento sulle tipologie di contratto di locazione per immobili ad uso non abitativo si rimanda ai contenuti della nota metodologica disponibile alla pagina web: [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

<sup>14</sup> Il rapporto è calcolato rispetto allo stock delle unità immobiliari C/1, circa 1,9 milioni di unità nel 2025.



Tabella 21: Negozi locati, IML e variazione annua per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi

| Area          | Negozi locati<br>2025<br>n. | Quota %<br>2025 | Var %<br>2025/2024 | IML<br>2025<br>% | IML DIFF<br>2025-24 |
|---------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Nord Ovest    | 26.021                      | 23,3%           | -3,4%              | 6,1%             | -0,18               |
| Nord Est      | 15.436                      | 13,8%           | -1,7%              | 5,4%             | -0,06               |
| Centro        | 25.250                      | 22,6%           | -4,0%              | 6,1%             | -0,23               |
| Sud           | 32.405                      | 29,0%           | -1,6%              | 5,9%             | -0,08               |
| Isole         | 12.716                      | 11,4%           | -1,6%              | 5,7%             | -0,08               |
| <b>ITALIA</b> | <b>111.828</b>              | <b>100,0%</b>   | <b>-2,6%</b>       | <b>5,9%</b>      | <b>-0,13</b>        |
| Capoluoghi    | Negozi locati<br>2025<br>n. | Quota %<br>2025 | Var %<br>2025/2024 | IML<br>2025<br>% | IML DIFF<br>2025-24 |
| Nord Ovest    | 10.231                      | 24,1%           | -3,3%              | 7,1%             | -0,19               |
| Nord Est      | 5.773                       | 13,6%           | -5,5%              | 6,3%             | -0,33               |
| Centro        | 12.678                      | 29,9%           | -5,7%              | 7,1%             | -0,39               |
| Sud           | 8.905                       | 21,0%           | -2,3%              | 6,8%             | -0,12               |
| Isole         | 4.841                       | 11,4%           | -5,8%              | 6,8%             | -0,39               |
| <b>ITALIA</b> | <b>42.428</b>               | <b>100,0%</b>   | <b>-4,4%</b>       | <b>6,9%</b>      | <b>-0,28</b>        |

Figura 30: Distribuzione del numero di locazioni locati nel 2025 - Intero territorio e solo capoluoghi

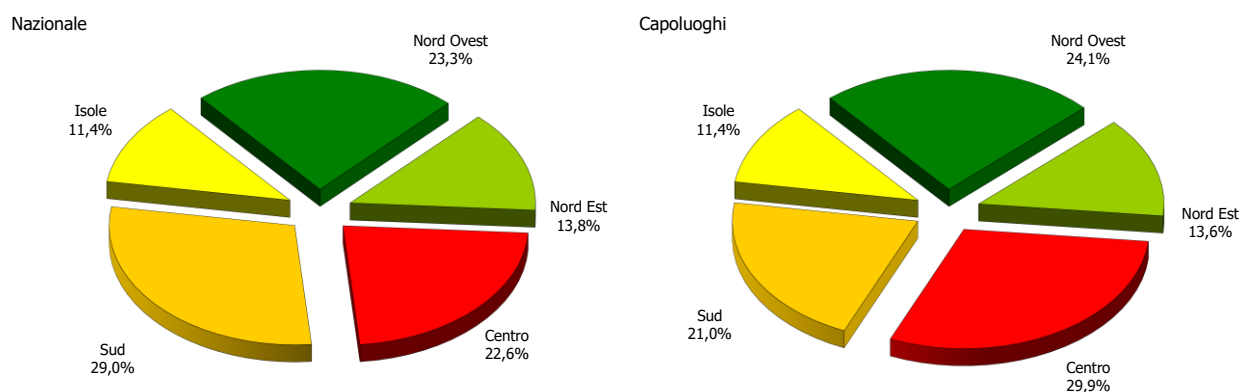
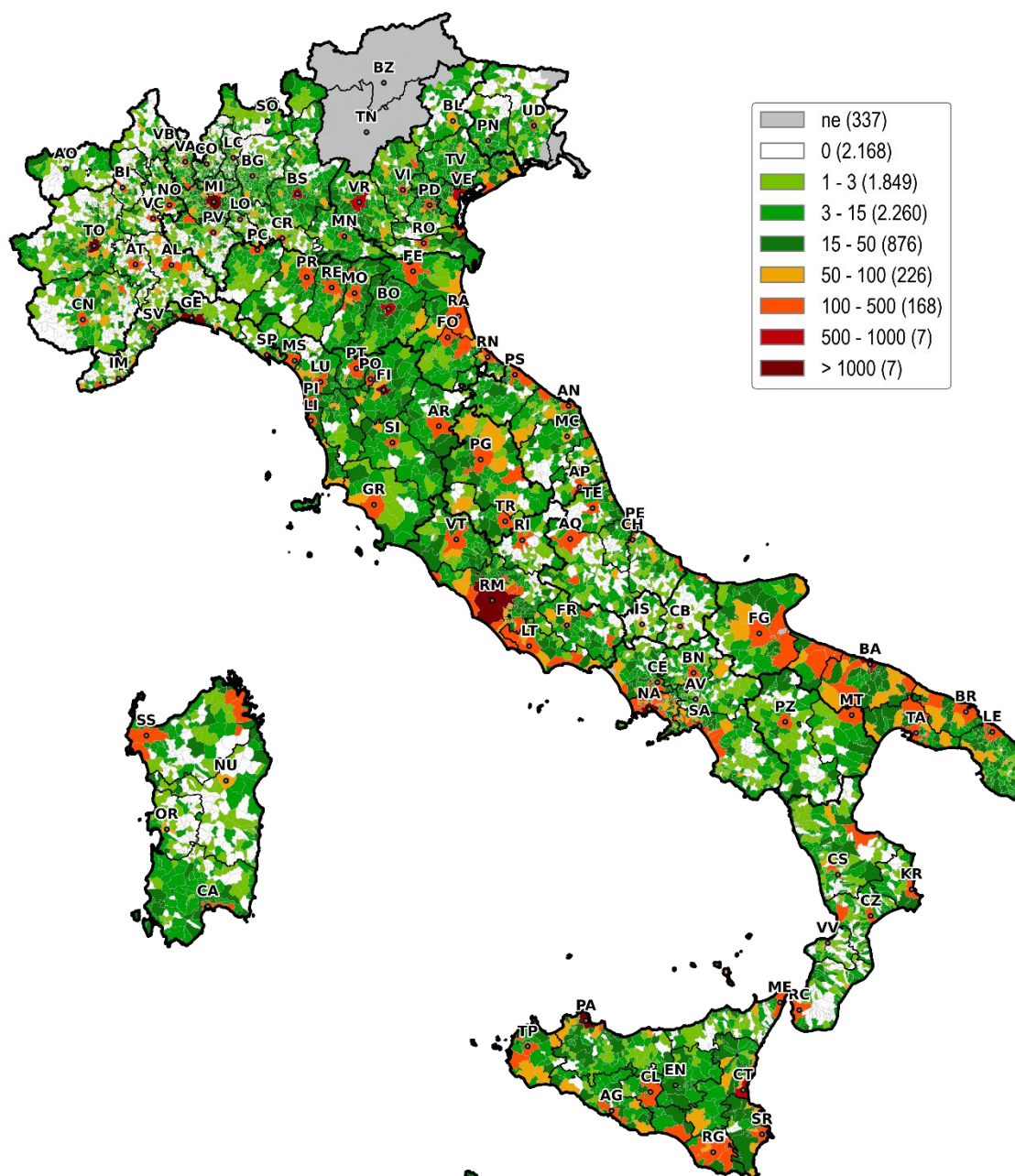


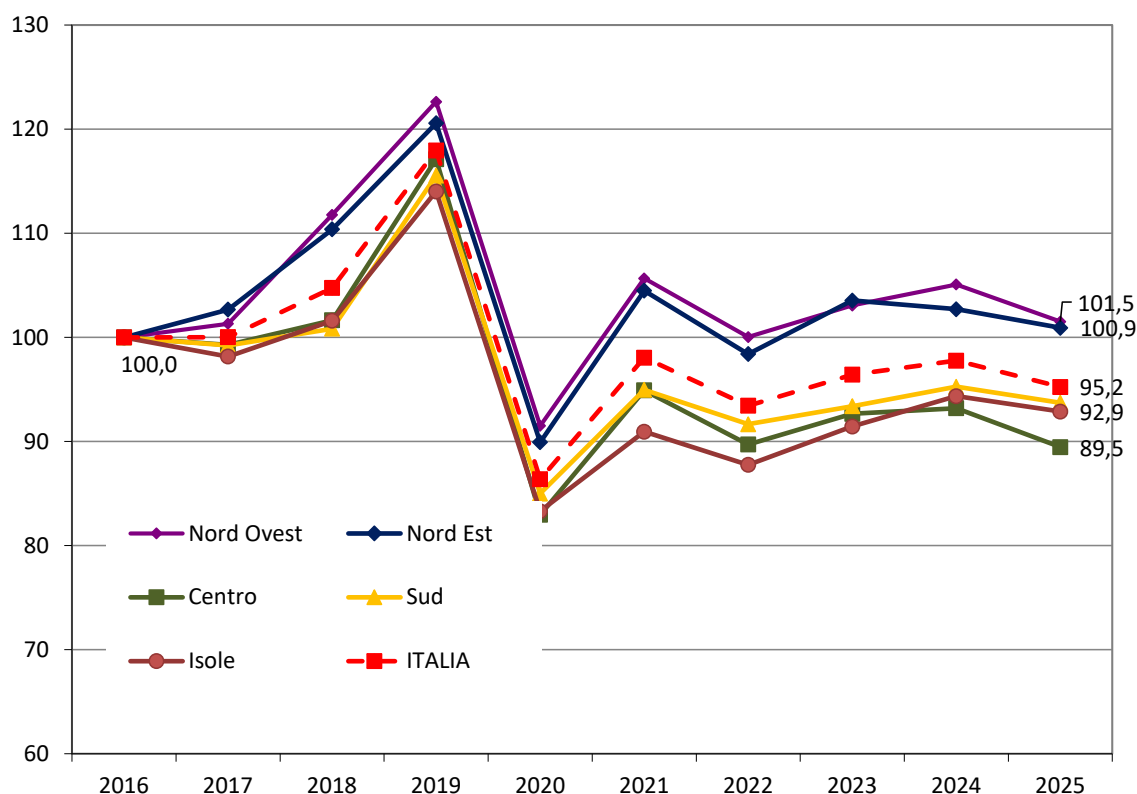
Figura 31: Mappa distribuzione numero di negozi oggetto di nuova locazione nel 2025 nei comuni italiani





Osservando l'andamento nel tempo, con l'ausilio della serie dei numeri indice mostrata in Figura 32, si distingue il periodo precedente l'evento pandemico del 2020, caratterizzato da una crescita elevata del numero di nuovi contratti locazione dal 2016 al 2019, che vede proprio in questo anno il numero massimo di nuove locazioni, oltre 138 mila unità, e un successivo periodo che, dopo il rialzo del 2021, registra una contrazione nel 2022 che porta i livelli al di sotto di quelli osservati nel 2016. L'ultima rilevazione mostra i dati in leggero calo per tutte le aree.

Figura 32: Numero indice nazionale per area geografica - Numero di negozi locati dal 2016 al 2025 (2016=100)



Nel 2025 la superficie di locali commerciali di nuova locazione è di circa 10,6 milioni di metri quadri, in diminuzione dell'1,8% per una superficie media di circa 95 m<sup>2</sup> che risulta in calo rispetto a quella del 2024 (Tabella 22). Tra le aree del paese, la superficie diminuisce soprattutto nel Nord Ovest -3,1%, mentre nel Nord Est si registra l'unico dato con tendenza positiva (+0,4%); flessioni più contenute, al di sotto del 2%, si registrano nelle restanti aree. La diminuzione è più evidente per i negozi locati nei capoluoghi dove complessivamente la tendenza al ribasso della superficie sfiora il -3,2%, e si osserva un dato più negativo nelle aree del Nord Ovest, del Centro e delle Isole.

Tabella 22: Superficie complessiva, superficie media e variazione annua dei Negozi locati per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi

| Area          | Superficie<br>2025<br>(migliaia di m <sup>2</sup> ) | Var %<br>Superficie 2025/24 | Superficie media<br>2025<br>m <sup>2</sup> | Superficie media<br>diff. 2025-24<br>m <sup>2</sup> |
|---------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Nord Ovest    | 2.415,2                                             | -3,1%                       | 92,8                                       | -3,0                                                |
| Nord Est      | 1.573,1                                             | 0,4%                        | 101,9                                      | 0,4                                                 |
| Centro        | 2.448,5                                             | -1,9%                       | 97,0                                       | -1,9                                                |
| Sud           | 2.923,4                                             | -1,8%                       | 90,2                                       | -1,7                                                |
| Isole         | 1.248,1                                             | -1,3%                       | 98,2                                       | -1,3                                                |
| <b>ITALIA</b> | <b>10.608,2</b>                                     | <b>-1,8%</b>                | <b>94,9</b>                                | <b>-1,7</b>                                         |
| Capoluoghi    | Superficie<br>2025<br>(migliaia di m <sup>2</sup> ) | Var %<br>Superficie 2025/24 | Superficie media<br>2025<br>m <sup>2</sup> | Superficie media<br>diff. 2025-24<br>m <sup>2</sup> |
| Nord Ovest    | 899,8                                               | -3,7%                       | 87,9                                       | -0,3                                                |
| Nord Est      | 533,2                                               | -1,3%                       | 92,4                                       | 3,9                                                 |
| Centro        | 1.213,4                                             | -3,7%                       | 95,7                                       | 2,0                                                 |
| Sud           | 741,1                                               | -2,3%                       | 83,2                                       | 0,0                                                 |
| Isole         | 457,6                                               | -4,3%                       | 94,5                                       | 1,6                                                 |
| <b>ITALIA</b> | <b>3.845,1</b>                                      | <b>-3,2%</b>                | <b>90,6</b>                                | <b>1,2</b>                                          |

Il canone complessivo riferito ai locali commerciali locati con contratti registrati nel 2025 ammonta a circa 1,3 miliardi di euro, di cui quasi la metà, quasi 660 milioni di euro, per negozi locati nei capoluoghi italiani (Tabella 23). Nel 2025 il canone medio annuo per unità di superficie risulta di circa 127 euro al m<sup>2</sup> in aumento dell'1,4% rispetto all'anno precedente. Nei capoluoghi il canone medio raggiunge i 178 euro al m<sup>2</sup> con una punta nel Nord Ovest dove supera i 216 euro al m<sup>2</sup>. In tutti i capoluoghi, a fronte di un calo degli immobili locati, si osserva un aumento del canone annuo medio dell'2,2%. Fanno eccezione i capoluoghi del Nord Est, in cui il canone medio diminuisce del 2,8%.

Tabella 23: Canone complessivo, variazione annua e canone medio dei Negozi locati per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi

| Area          | Canone annuo<br>2025<br>milioni € | Var%<br>Canone annuo<br>2025/24 | Canone annuo<br>medio 2025<br>€/m <sup>2</sup> | var % Canone annuo<br>medio<br>2025/24 |
|---------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Nord Ovest    | 351,1                             | -0,5%                           | 150,8                                          | 2,6%                                   |
| Nord Est      | 183,6                             | -0,3%                           | 121,5                                          | -0,6%                                  |
| Centro        | 347,6                             | -0,2%                           | 147,5                                          | 1,7%                                   |
| Sud           | 278,5                             | -1,7%                           | 100,0                                          | 0,7%                                   |
| Isole         | 126,3                             | 1,3%                            | 106,3                                          | 2,7%                                   |
| <b>ITALIA</b> | <b>1.287,0</b>                    | <b>-0,5%</b>                    | <b>126,6</b>                                   | <b>1,4%</b>                            |
| Capoluoghi    | Canone annuo<br>2025<br>milioni € | Var%<br>Canone annuo<br>2025/24 | Canone annuo<br>medio 2025<br>€/m <sup>2</sup> | var % Canone annuo<br>medio<br>2025/24 |
| Nord Ovest    | 186,1                             | 0,3%                            | 216,1                                          | 4,2%                                   |
| Nord Est      | 86,3                              | -4,0%                           | 167,7                                          | -2,8%                                  |
| Centro        | 225,2                             | -1,1%                           | 192,2                                          | 3,1%                                   |
| Sud           | 102,9                             | -3,0%                           | 144,9                                          | 0,0%                                   |
| Isole         | 58,4                              | -0,1%                           | 131,2                                          | 4,2%                                   |
| <b>ITALIA</b> | <b>658,8</b>                      | <b>-1,3%</b>                    | <b>178,0</b>                                   | <b>2,2%</b>                            |



In Figura 33 è mostrata la serie del numero indice del canone annuo medio per unità di superficie ( $\text{€/m}^2$ ) dal 2016 al 2025 per il livello nazionale e le aree geografiche. Si evince che dal 2016, il canone annuo medio ha mostrato una tendenza al rialzo fino agli eventi pandemici del 2020, che ne hanno arrestato la crescita generando una flessione che sembra concludersi nel 2022. Tutte le aree del paese, con l'unica eccezione del Centro superano i valori del 2016, portandosi a livelli analoghi a quelli del 2019 anno nel quale i canoni medi hanno raggiunto il loro valore massimo. Nel 2025 il Nord Ovest raggiunge il livello più elevato osservato nel periodo, il Nord Est si posiziona a un livello immediatamente inferiore alle Isole, dopo la leggera contrazione rilevata. Per i capoluoghi (Figura 34), analizzando la serie dei canoni medi dal 2016, si osservano tendenze di crescita e di calo più accentuate, in particolare nel rialzo riscontrato nel 2025 rispetto al dato del 2024, ad eccezione del Nord Est. La crescita del 2025 relativa al Nord Ovest e alle Isole in questa ripartizione è più evidente, e rispecchia la dinamica osservata per il complesso dei comuni.

Figura 33: Numero indice nazionale per area geografica – Canone annuo medio per unità di superficie dei negozi locati dal 2016 al 2025 (2016=100)

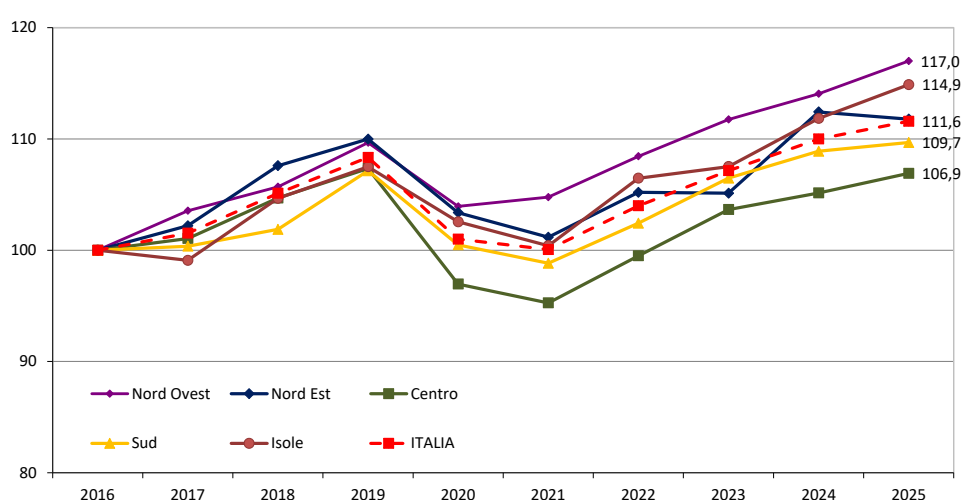
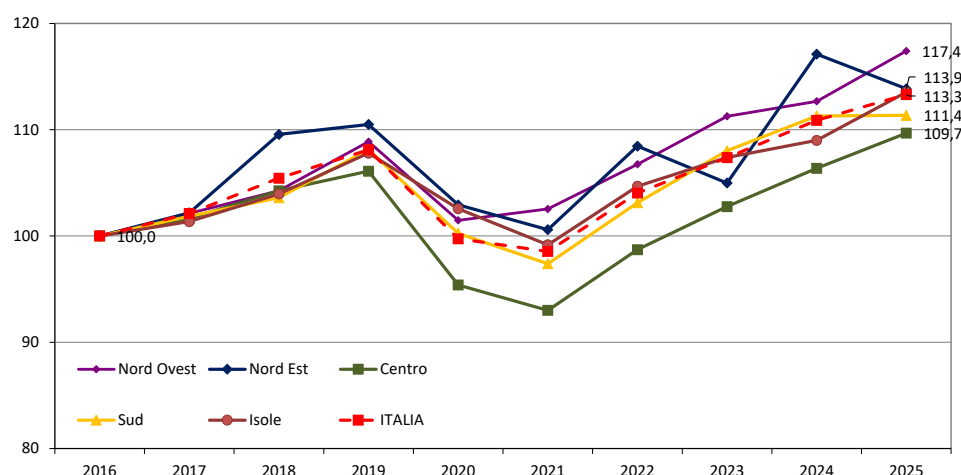


Figura 34: Numero indice nazionale per area geografica – Canone annuo medio per unità di superficie dei negozi locati dal 2016 al 2025 (2016=100) – capoluoghi



Nelle otto maggiori città italiane per popolazione si sono registrate, nel 2025, circa un quinto delle locazioni nazionali di negozi, in diminuzione, rispetto al 2024, del 5,4% (Tabella 24). Per contro, si rileva una contrazione importante per i mercati di Genova, (-12,3%), Roma (-7,9%), Torino (-6,6%), più contenuta per Milano (-1,7%), Firenze (-1,2%). Bologna e Palermo registrano un tasso del -5%. In sostanziale stabilità, invece, il dato di Napoli (-0,2%). Nelle grandi città, la dinamica delle locazioni di negozi, misurata dall'IML è piuttosto elevata con valori tutti oltre il 6% e picchi, intorno all'8%, a Milano e Palermo.

In media un negozio locato nelle grandi città ha una superficie di oltre 86 m<sup>2</sup>, dimensione che sfiora i 97 m<sup>2</sup> a Roma e Milano e risulta minima a Napoli, 67 m<sup>2</sup> circa. Il canone annuo complessivo per le grandi città risulta di 390 milioni di euro, oltre un terzo del canone di locazione complessivo nazionale, in leggera flessione dello 0,8% sul 2024. In media, il canone annuo al m<sup>2</sup> di un negozio nelle grandi città è poco al di sopra di 226 euro; supera i 350 euro al m<sup>2</sup> a Milano ed è minimo a Palermo, 139 euro al m<sup>2</sup>. Il canone medio nelle otto grandi città è in aumento, rispetto al 2024, del 3,7%. In calo solo a Bologna (-3,6%) e Napoli (-0,6%)

Tabella 24: Negozi locati, IML, variazioni e differenze - Grandi città

| Grandi Città        | Negozi locati<br>2025<br>n. | Quota %<br>2025 | Var %<br>2025/24 | IML 2025<br>% | IML DIFF<br>2025-24 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|---------------|---------------------|
| ROMA                | 7.565                       | 36,5%           | -7,9%            | 7,4%          | -0,58               |
| MILANO              | 3.161                       | 15,3%           | -1,7%            | 7,8%          | -0,07               |
| TORINO              | 2.166                       | 10,5%           | -6,6%            | 7,3%          | -0,42               |
| NAPOLI              | 3.126                       | 15,1%           | -0,2%            | 7,4%          | 0,01                |
| GENOVA              | 1.150                       | 5,6%            | -12,3%           | 5,5%          | -0,74               |
| PALERMO             | 1.732                       | 8,4%            | -5,0%            | 7,9%          | -0,41               |
| BOLOGNA             | 782                         | 3,8%            | -5,0%            | 6,2%          | -0,30               |
| FIRENZE             | 1.034                       | 5,0%            | -1,2%            | 6,7%          | -0,07               |
| <b>Grandi Città</b> | <b>20.716</b>               | <b>100,0%</b>   | <b>-5,4%</b>     | <b>7,2%</b>   | <b>-0,36</b>        |

Tabella 25: Superfici e variazioni - Grandi città

| Grandi Città        | Superficie<br>2025<br>(migliaia di m <sup>2</sup> ) | Var%<br>Superficie<br>2025/24 | Superficie media<br>2025<br>m <sup>2</sup> | Diff. Sup. media<br>2025-24<br>m <sup>2</sup> |
|---------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| ROMA                | 721,6                                               | -8,0%                         | 95,4                                       | -0,1                                          |
| MILANO              | 305,0                                               | 1,1%                          | 96,5                                       | 2,7                                           |
| TORINO              | 162,3                                               | -11,8%                        | 74,9                                       | -4,4                                          |
| NAPOLI              | 208,8                                               | 0,8%                          | 66,8                                       | 0,7                                           |
| GENOVA              | 89,4                                                | -4,8%                         | 77,7                                       | 6,2                                           |
| PALERMO             | 155,8                                               | -3,1%                         | 89,9                                       | 1,7                                           |
| BOLOGNA             | 54,0                                                | 0,2%                          | 69,1                                       | 3,6                                           |
| FIRENZE             | 91,3                                                | 13,6%                         | 88,3                                       | 11,6                                          |
| <b>Grandi Città</b> | <b>1.788,0</b>                                      | <b>-4,2%</b>                  | <b>86,3</b>                                | <b>1,1</b>                                    |

Tabella 26: Canone complessivo e variazioni - Grandi città

| Grandi Città        | Canone annuo<br>2025<br>(in milioni €) | Var %<br>canone annuo<br>2025/24 | Canone annuo<br>medio 2025<br>€/m <sup>2</sup> | Var. % Canone annuo<br>medio<br>2025-24 |
|---------------------|----------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| ROMA                | 152,5                                  | -3,6%                            | 218,2                                          | 4,6%                                    |
| MILANO              | 98,8                                   | 2,3%                             | 351,5                                          | 3,4%                                    |
| TORINO              | 24,9                                   | -6,9%                            | 157,0                                          | 4,7%                                    |
| NAPOLI              | 41,3                                   | -1,0%                            | 203,5                                          | -0,6%                                   |
| GENOVA              | 14,0                                   | 0,4%                             | 159,7                                          | 2,0%                                    |
| PALERMO             | 21,2                                   | -1,8%                            | 138,6                                          | 1,4%                                    |
| BOLOGNA             | 12,5                                   | -4,3%                            | 237,7                                          | -3,6%                                   |
| FIRENZE             | 24,4                                   | 15,4%                            | 279,5                                          | 1,8%                                    |
| <b>Grandi Città</b> | <b>389,8</b>                           | <b>-0,8%</b>                     | <b>226,2</b>                                   | <b>3,7%</b>                             |

## 4 Il mercato del settore produttivo

### 4.1 Lo stock immobiliare

Nelle categorie D/1 e D/7, riconducibili in larga parte al settore produttivo, risultano censite negli archivi catastali, al 2025, 846.712 unità, di cui quasi il 60% ubicate nell'area del Nord (rispettivamente il 32% nel Nord Ovest e il 26% nel Nord Est); la parte restante risulta per lo più equamente distribuita tra Centro (17,6%) e Sud (17,3%), mentre risulta assai limitata, solo il 7,1% del totale, la presenza di questa tipologia di immobili nelle Isole (Figura 35). L'incremento complessivo dello *stock* rispetto al precedente anno è pari all'1,9%, corrispondente a poco meno di 15.900 unità; le differenze percentuali fra le diverse aree vedono un incremento generale attestato sulla media nazionale, in particolare il Nord Ovest, +2,3%, il Nord Est, +1,8%, il Centro, +1,6%, il Sud, +1,7% e le Isole, +2%.

La Tabella 27 riporta la ripartizione territoriale dello *stock* nazionale, per area e per regione; la maggior presenza relativa di immobili produttivi si rileva in Lombardia, che sfiora il 20%; seguono, con valori sensibilmente inferiori, il Veneto, l'Emilia-Romagna ed il Piemonte, rispettivamente con il 12,1%, l'11,8% e il 9,8% dello *stock* nazionale. Tra le regioni del Centro la maggior quota di immobili produttivi è in Toscana, (6,5%), mentre nel Lazio la quota è pari al 5,1%; tra le regioni del Sud, la Puglia e la Campania risultano quelle con il maggior peso sullo *stock* nazionale (rispettivamente il 5,5% ed il 5,1%).

Contrariamente a quanto riscontrato per la tipologia uffici, lo *stock* immobiliare produttivo presenta una concentrazione marcata, come è prevedibile, nei comuni non capoluogo. L'analisi della ripartizione dello *stock* produttivo tra comuni capoluogo e restanti comuni, sintetizzata in Tabella 28, evidenzia infatti come circa l'84% delle unità produttive si concentri nei comuni minori; questa distribuzione caratterizza, con una certa omogeneità, tutte le aree territoriali, passando da un massimo dell'88,1% del Nord Ovest al minimo del 76,7% nel Centro.

Nella mappa di Figura 36 è raffigurata la distribuzione dello *stock* delle unità a destinazione produttiva nei comuni italiani. La distribuzione dello *stock* delle unità a destinazione produttiva evidenzia come circa il 75% dei comuni abbia un numero di capannoni inferiore a 100 e come solo in circa 65 casi lo *stock* superi le 1.000 unità.

Figura 35: Distribuzione *stock* 2025 per area geografica – produttivo

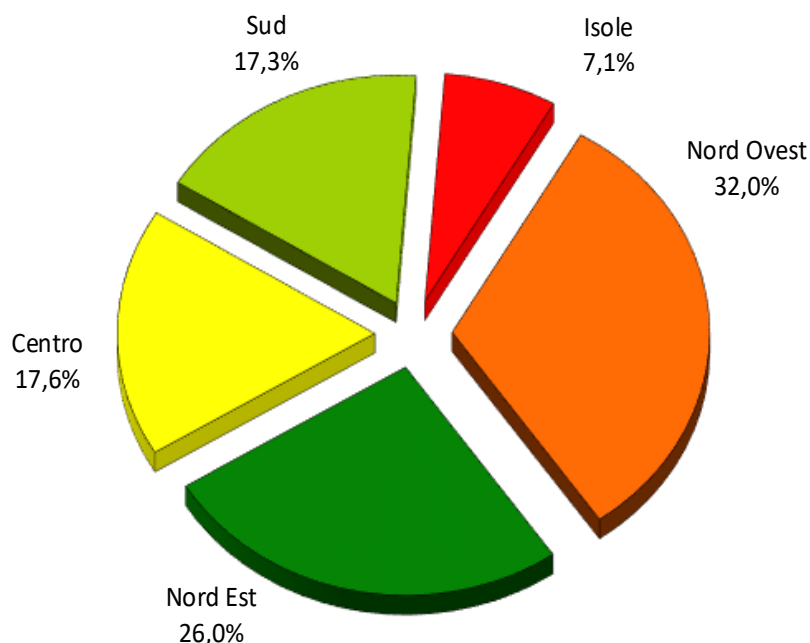


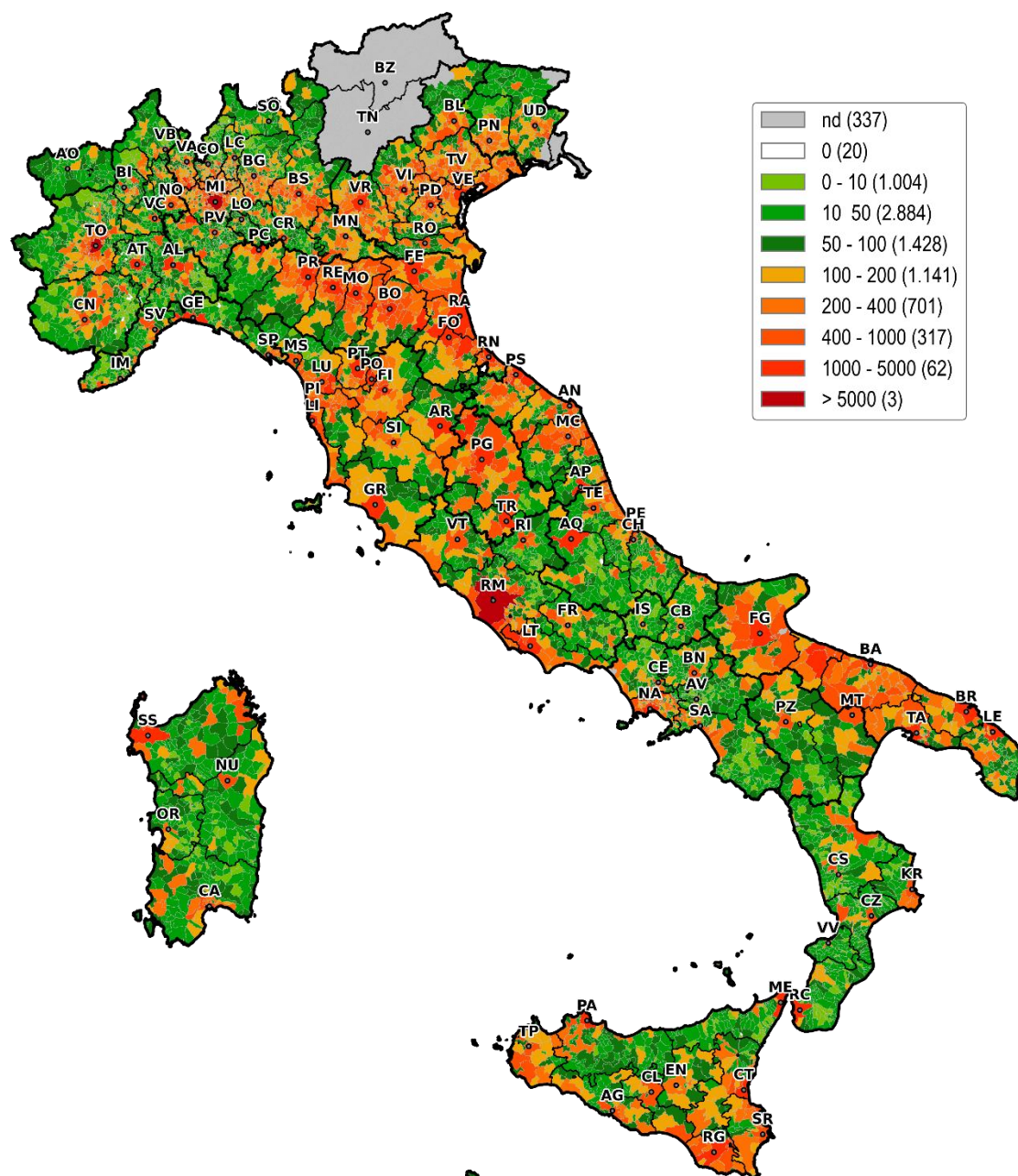
Tabella 27: Stock 2025 per area geografica e per regione – produttivo

| Area              | Regione                | Stock          | Quota %       |
|-------------------|------------------------|----------------|---------------|
| Nord Ovest        | Liguria                | 15.987         | 1,9%          |
|                   | Lombardia              | 168.837        | 19,9%         |
|                   | Piemonte               | 83.039         | 9,8%          |
|                   | Valle d'Aosta          | 2.887          | 0,3%          |
| <b>Nord Ovest</b> |                        | <b>270.750</b> | <b>32,0%</b>  |
| Nord Est          | Emilia-Romagna         | 99.788         | 11,8%         |
|                   | Friuli- Venezia Giulia | 17.868         | 2,1%          |
|                   | Veneto                 | 102.148        | 12,1%         |
| <b>Nord Est</b>   |                        | <b>219.804</b> | <b>26,0%</b>  |
| Centro            | Lazio                  | 42.862         | 5,1%          |
|                   | Marche                 | 35.507         | 4,2%          |
|                   | Toscana                | 55.365         | 6,5%          |
|                   | Umbria                 | 15.448         | 1,8%          |
| <b>Centro</b>     |                        | <b>149.182</b> | <b>17,6%</b>  |
| Sud               | Abruzzo                | 22.879         | 2,7%          |
|                   | Basilicata             | 9.815          | 1,2%          |
|                   | Calabria               | 19.180         | 2,3%          |
|                   | Campania               | 42.884         | 5,1%          |
|                   | Molise                 | 5.339          | 0,6%          |
|                   | Puglia                 | 46.774         | 5,5%          |
| <b>Sud</b>        |                        | <b>146.871</b> | <b>17,3%</b>  |
| Isole             | Sardegna               | 21.166         | 2,5%          |
|                   | Sicilia                | 38.939         | 4,6%          |
| <b>Isole</b>      |                        | <b>60.105</b>  | <b>7,1%</b>   |
| <b>Italia</b>     |                        | <b>846.712</b> | <b>100,0%</b> |

Tabella 28: Stock 2025 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – produttivo

| Area          | Comuni         | Stock   | Quota %      |
|---------------|----------------|---------|--------------|
| Nord Ovest    | Capoluoghi     | 32.285  | 11,9%        |
|               | Non capoluoghi | 238.465 | 88,1%        |
| Nord Est      | Capoluoghi     | 36.354  | 16,5%        |
|               | Non capoluoghi | 183.450 | 83,5%        |
| Centro        | Capoluoghi     | 34.686  | 23,3%        |
|               | Non capoluoghi | 114.496 | 76,7%        |
| Sud           | Capoluoghi     | 21.558  | 14,7%        |
|               | Non capoluoghi | 125.313 | 85,3%        |
| Isole         | Capoluoghi     | 11.333  | 18,9%        |
|               | Non capoluoghi | 48.772  | 81,1%        |
| <b>ITALIA</b> | Capoluoghi     | 136.216 | <b>16,1%</b> |
|               | Non capoluoghi | 710.496 | <b>83,9%</b> |

Figura 36: Mappa distribuzione stock 2025 nei comuni italiani – produttivo



## 4.2 I volumi di compravendita

Dopo il rallentamento registrato nel 2018 e nel 2019, con tassi di espansione dei volumi compravenduti inferiori all'1%, l'inevitabile calo del 2020 (-12,1%), la consistente ripresa rilevata nel 2021 (+41,6% rispetto al 2020 e +24,5% rispetto al 2019) il rialzo del 2022 prossimo al 7%, la successiva flessione nel 2023 (-3,8%) e la susseguente ripresa del 6,5% nel 2024, il mercato del settore produttivo registra un nuovo rallentamento con un tasso di crescita media a livello nazionale di 1,0 punti percentuali rispetto all'anno precedente, a cui corrispondono 16.913 NTN (Tabella 29).

Le regioni delle due aree del Nord con maggior *stock* disponibile registrano le flessioni dalle quali dipende il rallentamento del mercato nazionale, con variazioni negative per area comprese tra 1,6 e 3,2 punti percentuali medi. In consistente rialzo risultano invece le macroaree del Centro, del Sud e delle Isole, con tassi di crescita medi positivi rispettivamente del +6,6%, +8,6% e +15,3% dovuti principalmente all'incremento delle compravendite nel Lazio (+20,1%), nell'Umbria (+10,7%), nella Basilicata (+19,7%), nella Campania (+16,2%) e nella regione Sardegna (+20,1%).

La Lombardia continua a confermarsi la regione con il maggior numero assoluto di compravendite, 4.359 NTN, con una flessione nel numero di transazioni del -4,6% (206 NTN in meno rispetto al 2024); a seguire, per numero di transazioni, l'Emilia-Romagna e il Veneto, con rispettivamente circa 2.181 e 2.017 NTN, con tassi di crescita discordi (rispettivamente +0,9% e -6,0%). Tornando al Nord Ovest, segue per numero di transazioni il Piemonte, con un NTN pari a 1.770 ed una variazione leggermente negativa dello 0,6%.

Tra le regioni del Centro e del Sud con maggior numero di transazioni spicca la Toscana, con oltre 1.000 NTN ed una variazione di +4,8 punti percentuali che, nonostante sia l'incremento più basso dell'area Centro, contribuisce al rialzo complessivo dell'intera area. Il maggior recupero si rileva nel Lazio, +20,1% in termini di variazione del NTN rispetto al 2024 che ha comportato un aumento complessivo di 121 transazioni recuperando le flessioni registrate negli anni precedenti. La Campania e la Puglia, che nel 2023 avevano mostrato delle perdite rilevanti, continuano a crescere anche rispetto al 2024 con tassi rispettivi del 16,2% e 8,5%, così come le restanti regioni del Sud, tra le quali le uniche due in perdita sono il Molise (-29,5%) e la Calabria (-15,2%) ma con una differenza in termini di 50 NTN, del tutto ininfluenza rispetto al 2024.

In termini aggregati di quote di mercato, risulta ormai consolidato che i due terzi dell'intero mercato si concentrino al Nord e più di un quarto nella sola Lombardia.

Rapportando le compravendite ai relativi *stock*, gli equilibri territoriali cambiano poco, con la macroarea del Nord Ovest (IMI 2,38%) che rappresenta la realtà con la più alta intensità di mercato, condizionata dalla dinamicità della regione Lombardia dove l'indicatore IMI raggiunge il 2,58%, valore massimo tra le regioni. Per l'IMI, in termini di differenza rispetto al 2024, a fronte di un dato nazionale di poco negativo, si evidenziano i soli valori medi negativi delle macroaree del Nord Ovest e del Nord Est, dovuti principalmente alle perdite degli scambi rilevate nelle regioni Lombardia, Piemonte e Veneto.

Segmentando l'analisi tra comuni capoluogo e non capoluogo (Tabella 30), rispetto al 2024 in termini di NTN si rileva, a livello nazionale, un rallentamento generalizzato della crescita soprattutto dei primi (+2,5%) gli stessi che nella precedente annualità avevano riportato il rialzo più rilevante (+11,8%); anche i comuni non capoluogo mostrano una frenata con una variazione positiva dello 0,7%, a fronte del +5,6% rilevato nel 2024.

Per quanto riguarda l'IMI, i comuni maggiori presentano un dato superiore in termini di variazione rispetto al 2024, con la sola macroarea del Centro che presenta la medesima crescita, a livello nazionale, tra le diverse aggregazioni di comuni; uniche variazioni negative quelle relative ai comuni capoluogo e minori del Nord Ovest e Nord Est.

Disaggregando il settore per classi di rendita e area geografica (Tabella 31 e Tabella 32) la dinamica nazionale mostra una flessione nelle aree del Nord Ovest e Nord Est, concentrate per le classi di rendita da 500 a 5.000, 5.000 a 10.000 e oltre 10.000 Euro, con variazioni medie negative rispetto al 2024 rispettivamente di -3,2% e -1,6%. Tra le diverse macroaree è sempre la classe di rendita intermedia che detiene nel 2024 la maggior quota di transazioni, pari a circa il 43%.

I grafici di Figura 38 riportano le serie storiche del NTN dal 2011 al 2025, espresse tramite il numero indice per le diverse macroaree, sia a livello nazionale che per i soli comuni capoluogo, aggiornando e sostituendo a partire dall'annualità in esame le precedenti serie decorrenti dal 2004.

In Figura 39 si fornisce la serie storica dell'IMI, sia in termini generali, sia in riferimento ai soli capoluoghi di provincia. Il quadro che ne risulta corrisponde sostanzialmente a quanto detto in relazione al NTN; con la sola eccezione del Centro che mostra una leggera flessione si può scorgere nell'annualità in esame qualche segnale di ripresa del mercato produttivo rispetto allo *stock* disponibile.

La Figura 40 riporta, infine, la mappa della distribuzione comunale del NTN relativa al 2025.

Figura 37: Distribuzione NTN 2025 per area geografica – produttivo

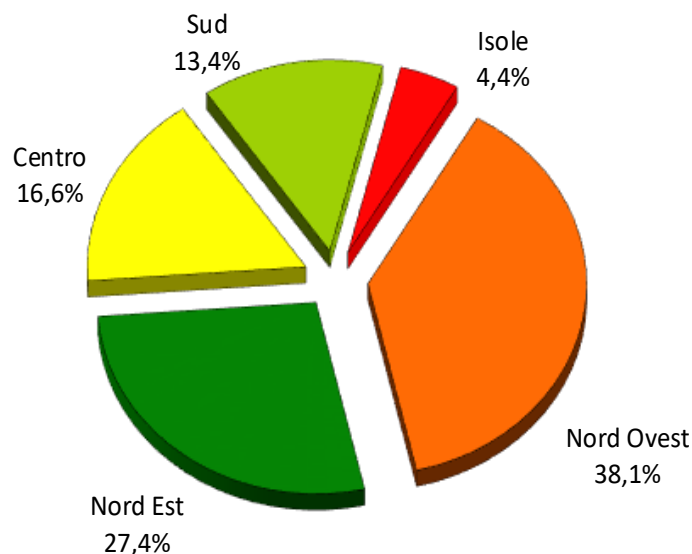


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – produttivo

| Area              | Regione                | NTN 2025      | Var % NTN 2025/2024 | Quota % NTN Italia | IMI 2025     | Diff IMI 2025-24 |
|-------------------|------------------------|---------------|---------------------|--------------------|--------------|------------------|
| Nord Ovest        | Liguria                | 283           | 3,7%                | 1,7%               | 1,77%        | 0,04             |
|                   | Lombardia              | 4.359         | -4,6%               | 25,8%              | 2,58%        | -0,19            |
|                   | Piemonte               | 1.770         | -0,6%               | 10,5%              | 2,13%        | -0,07            |
|                   | Valle d'Aosta          | 30            | 10,8%               | 0,2%               | 1,05%        | 0,08             |
| <b>Nord Ovest</b> |                        | <b>6.442</b>  | <b>-3,2%</b>        | <b>38,1%</b>       | <b>2,38%</b> | <b>-0,13</b>     |
| Nord Est          | Emilia-Romagna         | 2.181         | 0,9%                | 12,9%              | 2,19%        | -0,02            |
|                   | Friuli- Venezia Giulia | 439           | 8,5%                | 2,6%               | 2,45%        | 0,16             |
|                   | Veneto                 | 2.017         | -6,0%               | 11,9%              | 1,97%        | -0,16            |
| <b>Nord Est</b>   |                        | <b>4.636</b>  | <b>-1,6%</b>        | <b>27,4%</b>       | <b>2,11%</b> | <b>-0,07</b>     |
| Centro            | Lazio                  | 705           | 20,1%               | 4,2%               | 1,64%        | 0,25             |
|                   | Marche                 | 745           | -2,9%               | 4,4%               | 2,10%        | -0,09            |
|                   | Toscana                | 1.054         | 4,8%                | 6,2%               | 1,90%        | 0,06             |
|                   | Umbria                 | 310           | 10,7%               | 1,8%               | 2,01%        | 0,16             |
| <b>Centro</b>     |                        | <b>2.814</b>  | <b>6,6%</b>         | <b>16,6%</b>       | <b>1,89%</b> | <b>0,09</b>      |
| Sud               | Abruzzo                | 414           | 10,0%               | 2,4%               | 1,81%        | 0,15             |
|                   | Basilicata             | 108           | 19,7%               | 0,6%               | 1,10%        | 0,16             |
|                   | Calabria               | 151           | -15,2%              | 0,9%               | 0,79%        | -0,16            |
|                   | Campania               | 839           | 16,2%               | 5,0%               | 1,96%        | 0,24             |
|                   | Molise                 | 52            | -29,5%              | 0,3%               | 0,97%        | -0,42            |
|                   | Puglia                 | 706           | 8,5%                | 4,2%               | 1,51%        | 0,09             |
| <b>Sud</b>        |                        | <b>2.270</b>  | <b>8,6%</b>         | <b>13,4%</b>       | <b>1,55%</b> | <b>0,10</b>      |
| Isole             | Sardegna               | 257           | 20,1%               | 1,5%               | 1,21%        | 0,18             |
|                   | Sicilia                | 493           | 12,9%               | 2,9%               | 1,27%        | 0,12             |
| <b>Isole</b>      |                        | <b>750</b>    | <b>15,3%</b>        | <b>4,4%</b>        | <b>1,25%</b> | <b>0,14</b>      |
| <b>Italia</b>     |                        | <b>16.913</b> | <b>1,0%</b>         | <b>100,0%</b>      | <b>2,00%</b> | <b>-0,02</b>     |

Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi/non capoluoghi – produttivo

| Area          | Comuni         | NTN 2025      | Var % NTN 2025/2024 | Quota % NTN  | IMI 2025     | Diff IMI 2025-2024 |
|---------------|----------------|---------------|---------------------|--------------|--------------|--------------------|
| Nord Ovest    | Capoluoghi     | 714           | -0,9%               | 11,1%        | 2,21%        | -0,08              |
|               | Non capoluoghi | 5.729         | -3,4%               | 88,9%        | 2,40%        | -0,14              |
| Nord Est      | Capoluoghi     | 727           | 1,3%                | 15,7%        | 2,00%        | -0,01              |
|               | Non capoluoghi | 3.909         | -2,1%               | 84,3%        | 2,13%        | -0,08              |
| Centro        | Capoluoghi     | 644           | 6,8%                | 22,9%        | 1,86%        | 0,09               |
|               | Non capoluoghi | 2.170         | 6,6%                | 77,1%        | 1,90%        | 0,09               |
| Sud           | Capoluoghi     | 400           | 2,2%                | 17,6%        | 1,86%        | 0,01               |
|               | Non capoluoghi | 1.870         | 10,0%               | 82,4%        | 1,49%        | 0,11               |
| Isole         | Capoluoghi     | 178           | 7,1%                | 23,7%        | 1,57%        | 0,07               |
|               | Non capoluoghi | 572           | 18,1%               | 76,3%        | 1,17%        | 0,16               |
| <b>ITALIA</b> | Capoluoghi     | <b>2.662</b>  | <b>2,5%</b>         | <b>15,7%</b> | <b>1,95%</b> | <b>0,01</b>        |
|               | Non capoluoghi | <b>14.250</b> | <b>0,7%</b>         | <b>84,3%</b> | <b>2,01%</b> | <b>-0,02</b>       |

Tabella 31: NTN e distribuzione percentuale per classi di rendita per area geografica – produttivo

| Area          | fino a 100 € | da 100 € fino a 500 € | da 500 € fino a 5.000 € | da 5.000 € fino a 10.000 € | oltre 10.000 € | NTN 2025      |
|---------------|--------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|----------------|---------------|
| Nord Ovest    | 758          | 727                   | 2.664                   | 1.132                      | 1.161          | 6.442         |
| Nord Est      | 566          | 357                   | 2.166                   | 793                        | 754            | 4.636         |
| Centro        | 283          | 363                   | 1.185                   | 461                        | 523            | 2.814         |
| Sud           | 307          | 284                   | 936                     | 384                        | 360            | 2.270         |
| Isole         | 93           | 97                    | 297                     | 136                        | 126            | 750           |
| <b>Italia</b> | <b>2.007</b> | <b>1.829</b>          | <b>7.247</b>            | <b>2.906</b>               | <b>2.924</b>   | <b>16.913</b> |
| Nord Ovest    | 11,8%        | 11,3%                 | 41,4%                   | 17,6%                      | 18,0%          | 100,0%        |
| Nord Est      | 12,2%        | 7,7%                  | 46,7%                   | 17,1%                      | 16,3%          | 100,0%        |
| Centro        | 10,0%        | 12,9%                 | 42,1%                   | 16,4%                      | 18,6%          | 100,0%        |
| Sud           | 13,5%        | 12,5%                 | 41,2%                   | 16,9%                      | 15,8%          | 100,0%        |
| Isole         | 12,5%        | 13,0%                 | 39,5%                   | 18,1%                      | 16,8%          | 100,0%        |
| <b>Italia</b> | <b>11,9%</b> | <b>10,8%</b>          | <b>42,8%</b>            | <b>17,2%</b>               | <b>17,3%</b>   | <b>100,0%</b> |

Tabella 32: Variazione annua NTN per classi di rendita e per area geografica 2025-2024 – produttivo

| Area          | fino a 100 € | da 100 € fino a 500 € | da 500 € fino a 5.000 € | da 5.000 € fino a 10.000 € | oltre 10.000 € | NTN 2025    |
|---------------|--------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|----------------|-------------|
| Nord Ovest    | 8,1%         | 9,0%                  | -8,1%                   | -3,7%                      | -4,0%          | -3,2%       |
| Nord Est      | 7,8%         | -1,1%                 | 0,4%                    | -6,4%                      | -7,9%          | -1,6%       |
| Centro        | 30,5%        | 7,9%                  | 3,3%                    | -0,2%                      | 9,4%           | 6,6%        |
| Sud           | -2,7%        | 8,2%                  | 16,6%                   | 6,4%                       | 2,7%           | 8,6%        |
| Isole         | 23,2%        | 0,3%                  | 18,0%                   | 20,2%                      | 11,8%          | 15,3%       |
| <b>Italia</b> | <b>9,4%</b>  | <b>6,0%</b>           | <b>-0,1%</b>            | <b>-1,8%</b>               | <b>-1,5%</b>   | <b>1,0%</b> |



Figura 38: Numero indice NTN nazionale per area geografica – produttivo

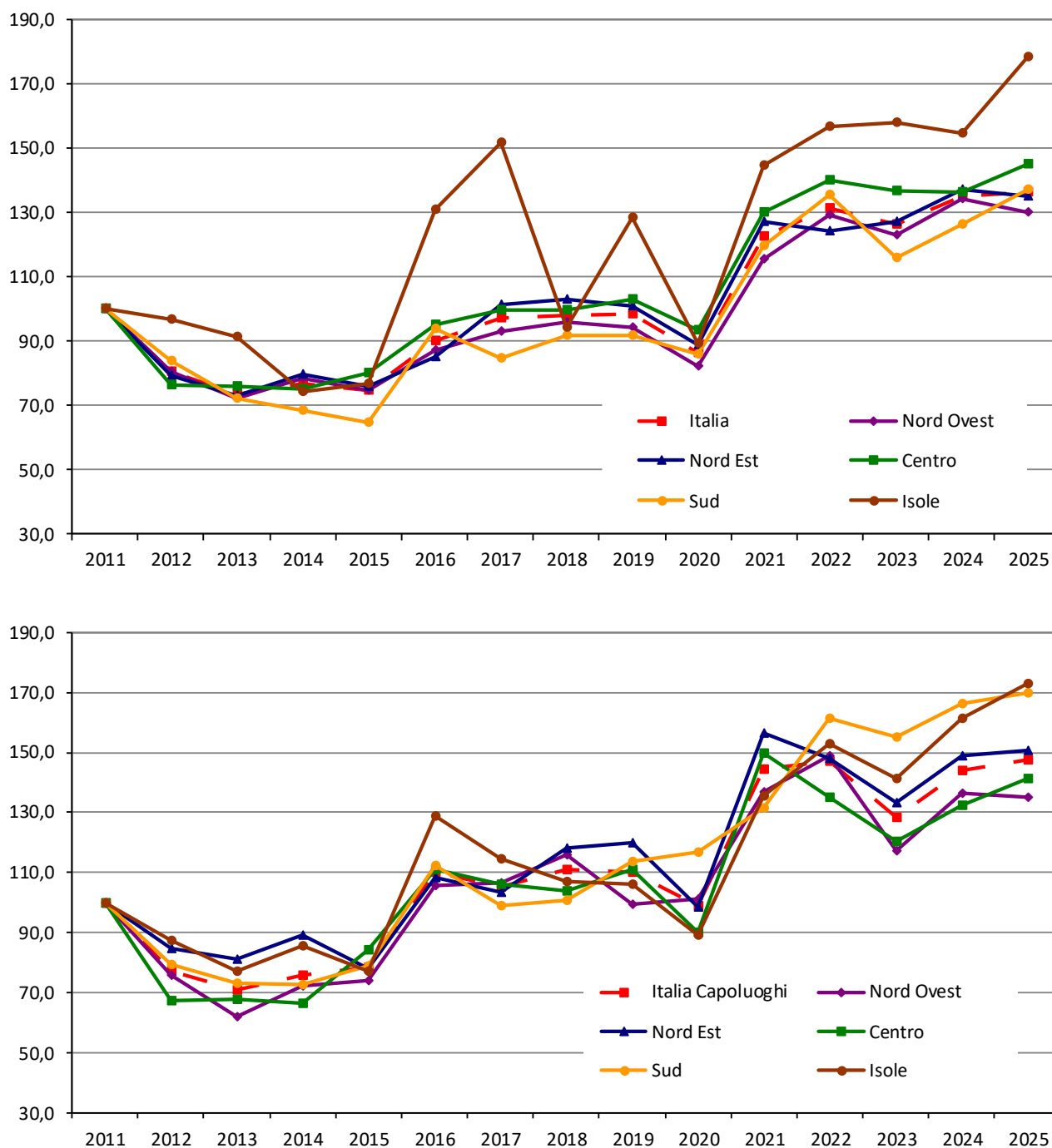




Figura 39: Andamento IMI nazionale per area geografica – produttivo

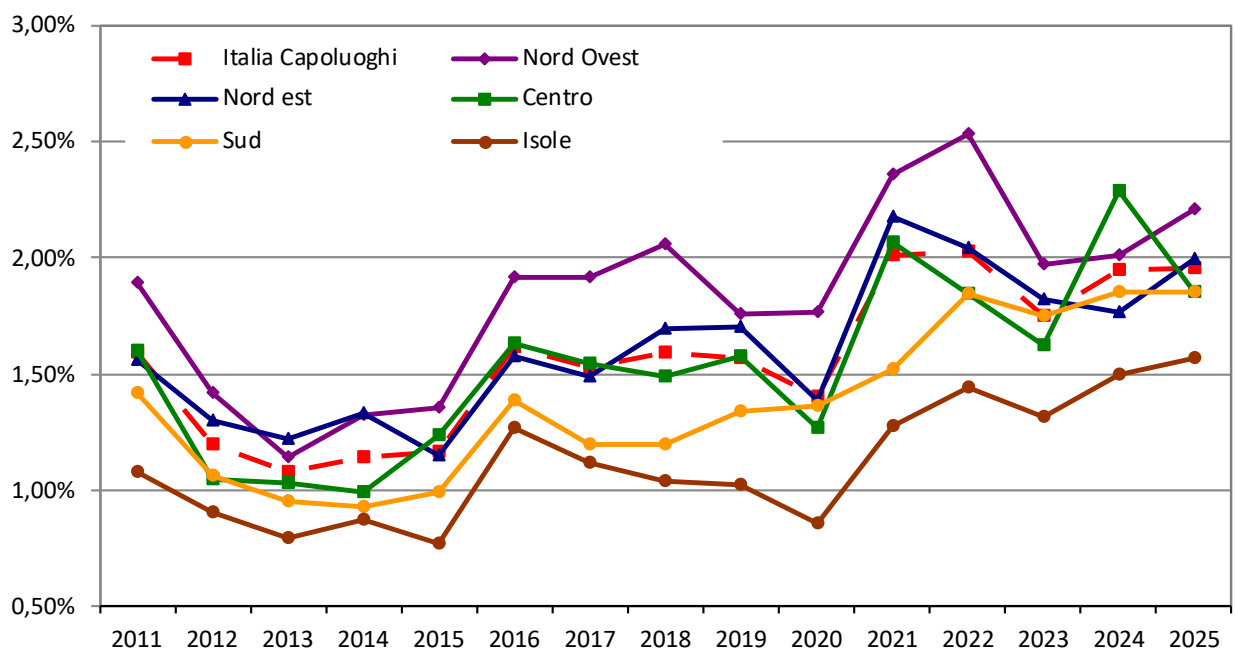
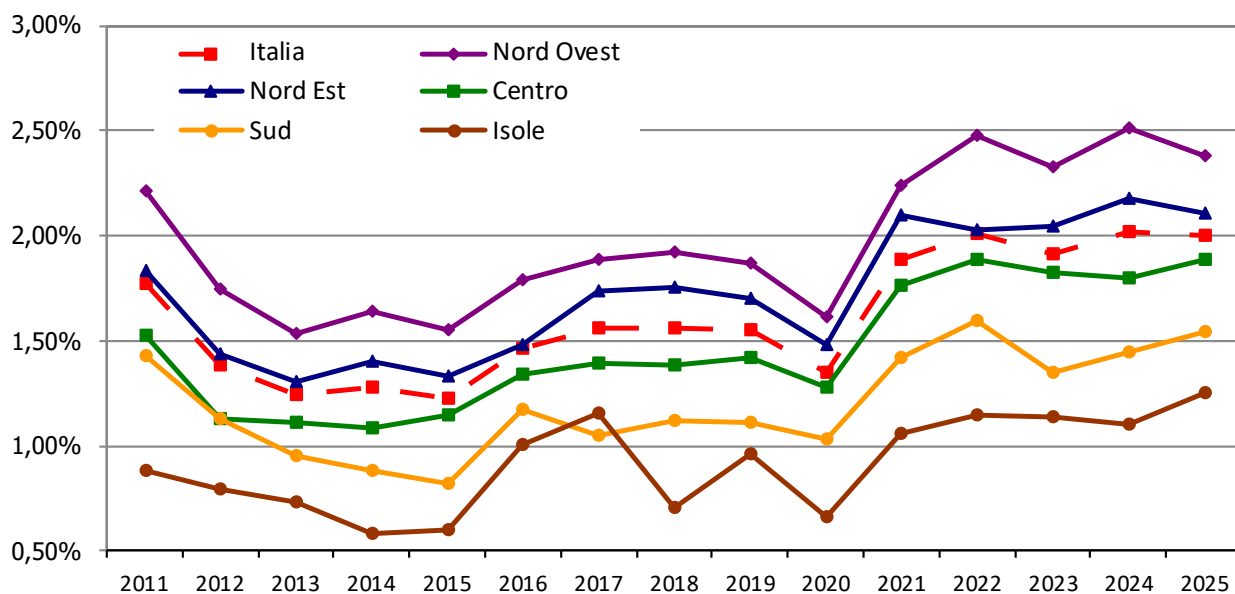
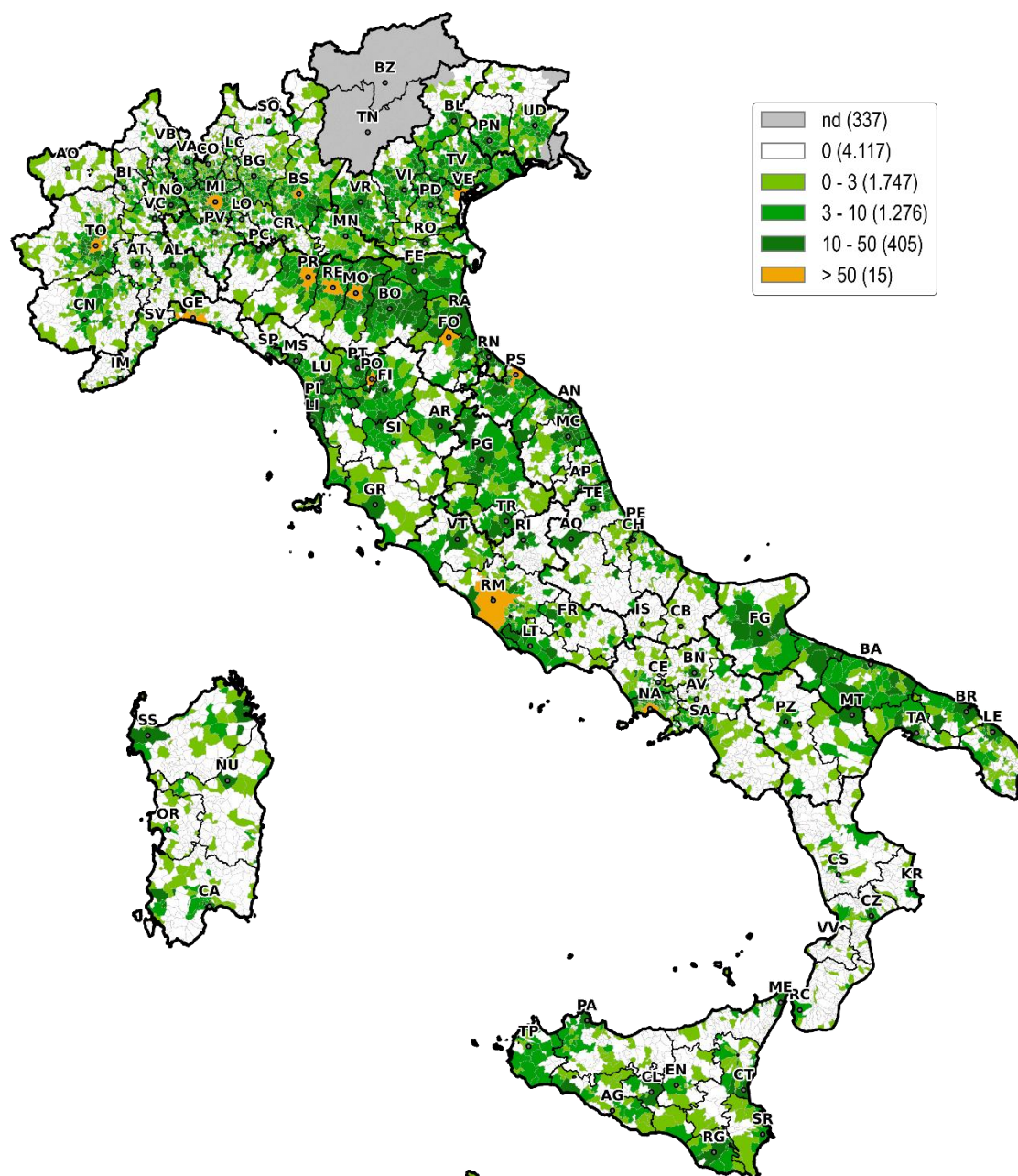


Figura 40: Mappa distribuzione NTN 2025 nei comuni italiani – produttivo



## 4.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2025, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo<sup>15</sup>, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media annuale di riferimento<sup>16</sup> per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale (Tabella 33), risulta nel 2025 pari a 446 €/m<sup>2</sup>, in calo di oltre mezzo punto percentuale rispetto al 2024, a conferma di una dinamica discendente, ma comunque in attenuazione rispetto le precedenti annualità. A livello di singole macroaree, solo il Sud e il Nord Est mostrano quotazioni medie con variazioni positive, trainate dalle corrispondenti e principali regioni in termini di scambi (rispettivamente +0,3% e +0,2%); in discesa tutte le restanti aree, con il massimo negativo del Centro, ma con un tasso di perdita che comunque non arriva al punto e mezzo percentuale.

Tra le singole regioni, il tasso di perdita più accentuato resta anche nel 2025 quello del Lazio, con una variazione del -3,0% che, insieme ai valori negativi di quasi tutte le restanti regioni della medesima area, incide maggiormente al calo del dato aggregato. A seguire, per la macroarea del Sud è la Calabria la regione che mostra la maggior perdita, di circa -0,8%, non riuscendo comunque ad influenzare negativamente il dato d'area che riporta una crescita media, grazie soprattutto alle risultanze delle restanti regioni tra cui il Molise (circa il 3% di crescita delle quotazioni).

La quotazione media più alta, anche a fronte della modesta perdita rilevata nel 2025, resta quella della Liguria, pari a 686 €/m<sup>2</sup>, seguita da quella di Valle d'Aosta, che raggiunge 685 €/m<sup>2</sup> e Toscana, circa 567 €/m<sup>2</sup>. Il Friuli-Venezia Giulia resta la regione con i valori medi del produttivo più bassi, l'unica che non supera i 300 €/m<sup>2</sup>; altra regione del nord Italia con quotazioni sotto la media nazionale è il Piemonte, con il valore di 324 €/m<sup>2</sup>.

Sulla base della quotazione media nazionale per i capannoni, è stato calcolato altresì l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori riportati nella stessa Tabella 33, consentono di confrontare le distanze relative tra la quotazione di ciascuna ripartizione territoriale, macroarea o regione e la quotazione media nazionale.

La Figura 41 e la Figura 42 presentano due formulazioni grafiche dello stesso indice, consentendo di coglierne con una certa immediatezza la distribuzione territoriale. Escludendo il già citato Friuli-Venezia Giulia, risulta evidente al Sud una concentrazione di regioni con quotazioni medie inferiori al dato nazionale (sole eccezioni la Campania e la Sardegna), mentre il quadro si presenta piuttosto disomogeneo nelle altre aree, con i valori positivi più significativi concentrati nel Centro (Lazio e Toscana) e nel Nord Ovest (Valle d'Aosta e Liguria).

Nella Figura 43 sono rappresentate in mappa le quotazioni medie regionali. Nella Figura 44, infine, sono presentati, sempre in mappa, i differenziali delle quotazioni medie comunali, che forniscono un'efficace sintesi grafica della distribuzione dei valori unitari sul territorio nazionale.

<sup>15</sup> Le quotazioni OMI fanno riferimento a capannoni tipici e industriali che sono in prevalenza censiti nelle categorie catastali D/1 e D/7. In tali categorie sono però censiti anche altri immobili di tipologia diversa dai capannoni (ad es. immobili ospitanti impianti per la produzione, trasporto e distribuzione di energia).

<sup>16</sup> La variazione annua della quotazione media aggregata riflette la variazione della ricchezza, sia perché la media è ponderata sullo stock degli immobili e non sulle compravendite, sia in quanto le quotazioni sono elaborate anche nei comuni con scarsa o nulla dinamica di mercato.



Tabella 33: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo

| Area                   | Regione                | Quotazione media Capannoni 2025 (€/m²) | Var % quotazione 2025/2024 | Indice territoriale |
|------------------------|------------------------|----------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Nord Ovest             | Liguria                | 686                                    | -0,4%                      | 154,0               |
|                        | Lombardia              | 508                                    | -1,7%                      | 114,0               |
|                        | Piemonte               | 324                                    | -0,2%                      | 72,8                |
|                        | Valle d'Aosta          | 685                                    | 0,2%                       | 153,7               |
| <b>Nord Ovest</b>      |                        | <b>465</b>                             | <b>-1,1%</b>               | <b>104,3</b>        |
| Nord Est               | Emilia-Romagna         | 461                                    | 0,4%                       | 103,5               |
|                        | Friuli- Venezia Giulia | 296                                    | 0,0%                       | 66,4                |
|                        | Veneto                 | 471                                    | 0,1%                       | 105,6               |
| <b>Nord Est</b>        |                        | <b>452</b>                             | <b>0,2%</b>                | <b>101,4</b>        |
| Centro                 | Lazio                  | 523                                    | -3,0%                      | 117,3               |
|                        | Marche                 | 312                                    | -1,1%                      | 70,1                |
|                        | Toscana                | 567                                    | -0,6%                      | 127,3               |
|                        | Umbria                 | 335                                    | 0,6%                       | 75,2                |
| <b>Centro</b>          |                        | <b>466</b>                             | <b>-1,2%</b>               | <b>104,6</b>        |
| Sud                    | Abruzzo                | 311                                    | -0,7%                      | 69,8                |
|                        | Basilicata             | 325                                    | 0,1%                       | 73,0                |
|                        | Calabria               | 365                                    | -0,8%                      | 81,9                |
|                        | Campania               | 493                                    | 0,8%                       | 110,7               |
|                        | Molise                 | 381                                    | 3,0%                       | 85,6                |
|                        | Puglia                 | 388                                    | 0,4%                       | 87,0                |
| <b>Sud</b>             |                        | <b>397</b>                             | <b>0,3%</b>                | <b>89,1</b>         |
| Isole                  | Sardegna               | 472                                    | -1,7%                      | 105,9               |
|                        | Sicilia                | 343                                    | 0,1%                       | 77,0                |
| <b>Isole</b>           |                        | <b>391</b>                             | <b>-0,9%</b>               | <b>87,7</b>         |
| <b>Media nazionale</b> |                        | <b>446</b>                             | <b>-0,6%</b>               | <b>100,0</b>        |

Figura 41: Indice territoriale quotazioni 2025 per area e per regione – produttivo (Media nazionale=100)

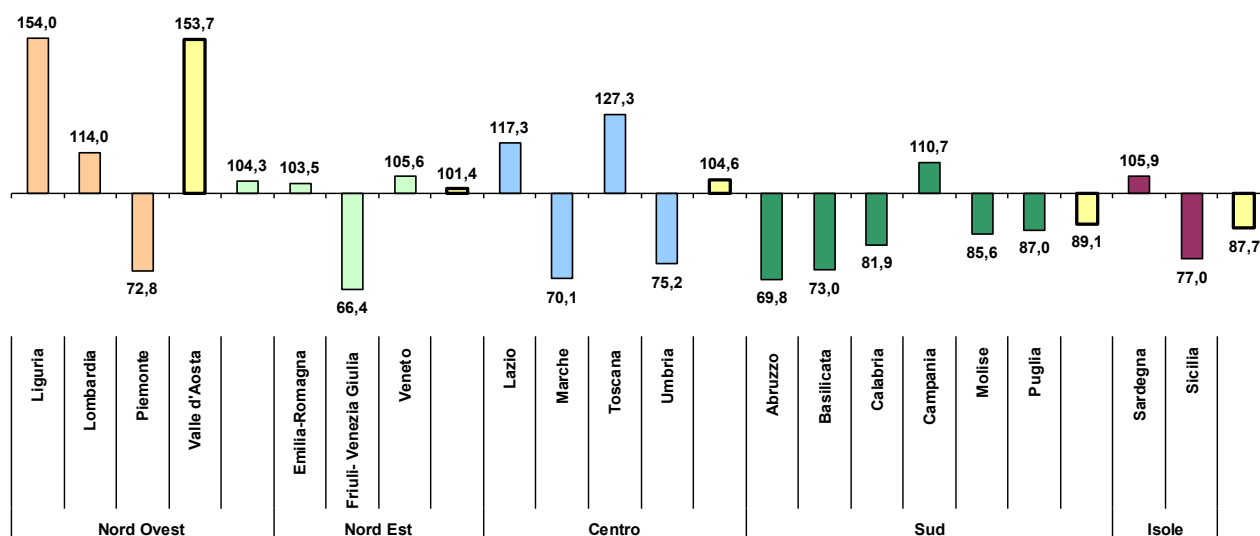




Figura 42: Indice territoriale quotazioni 2025 produttivo - scala valori regionale

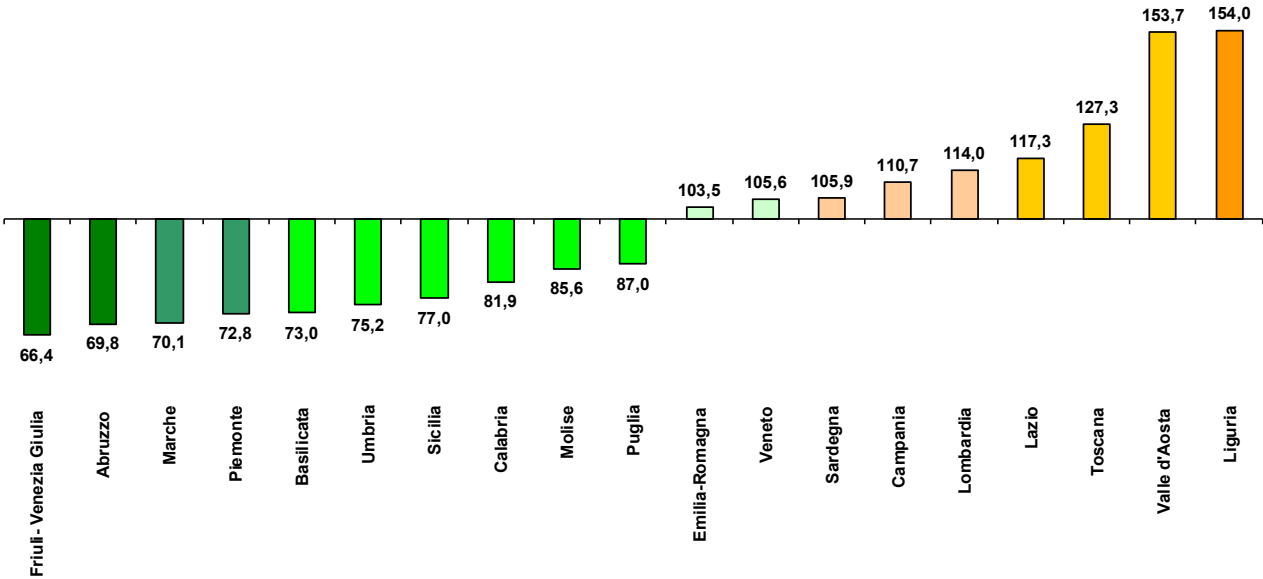


Figura 43: Mappa delle quotazioni medie regionali 2025 – produttivo

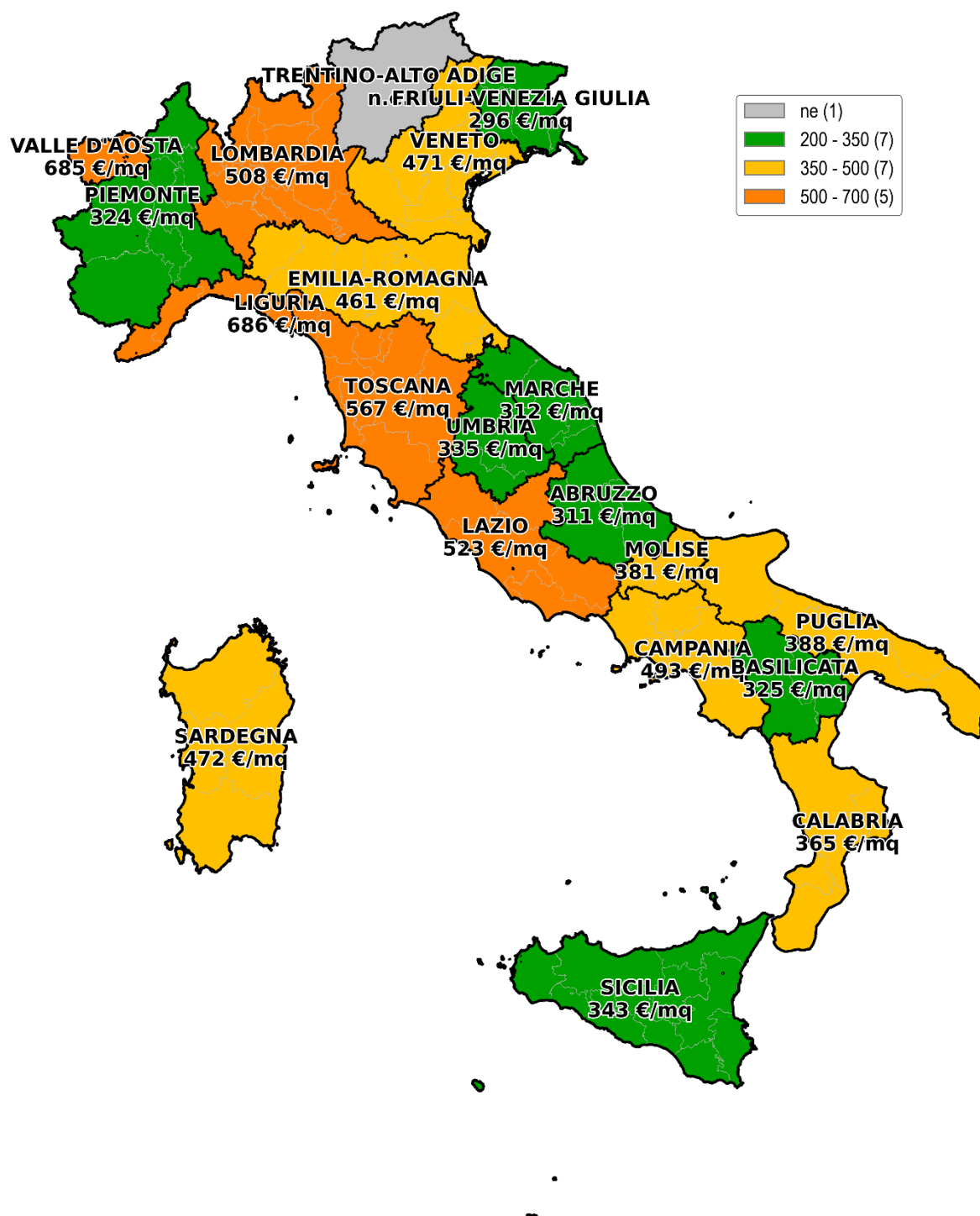
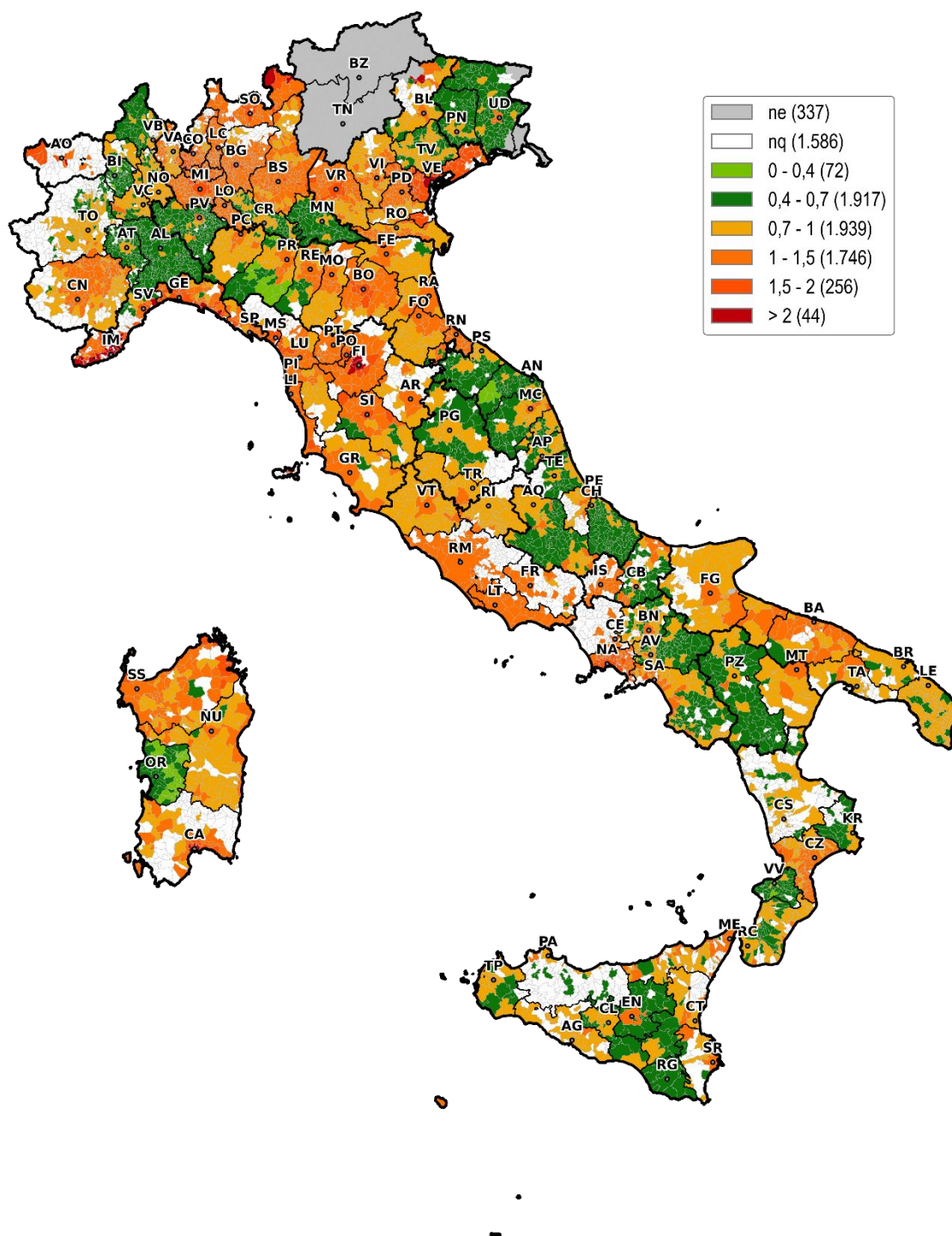


Figura 44: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2025<sup>17</sup> (valore medio nazionale=1) – produttivo



<sup>17</sup> Nella mappa tematica i comuni tavolari sono evidenziati in grigio ed etichettati "ne – non elaborati", mentre quelli per i quali non sono disponibili le quotazioni OMI sono evidenziati in bianco ed etichettati "nq – non quotati".

## 4.4 L'andamento nelle principali province

Per gli immobili produttivi, in conclusione, si presenta un quadro di sintesi del mercato relativo alle dodici province nelle quali è ubicata la maggior quota dello *stock* di questo settore. I dati del 2025 riguardanti NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale, calcolato sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi (529 €/m<sup>2</sup>), sono riportati nella Tabella 33; le variazioni di NTN e IMI sono riferite al 2024.

In termini assoluti Milano risulta la provincia con il numero più alto di unità immobiliari a destinazione produttiva compravendute, più di 1.300, seguono le province di Torino (NTN 865), Brescia e Bergamo (NTN 708). Le variazioni nel numero di transazioni rispetto al 2024 sono eterogenee, con dei picchi positivi per Roma (+19,7%) e Bari (+17%), e dei picchi negativi a Padova (-14,4%) e Varese (-9,3%). La provincia che nel 2025 mostra maggiore dinamica di mercato, superando il 3% in termini di IMI, è Milano; seguono con più di 2,5 punti percentuali Bergamo (2,95%), Varese (2,79%) e Modena (2,67%). Le province meno dinamiche, e uniche sotto il 2% di IMI, sono quelle di Treviso, Padova, Roma e Bari (rispettivamente 1,95%, 1,95%, 1,85% e 1,78%).

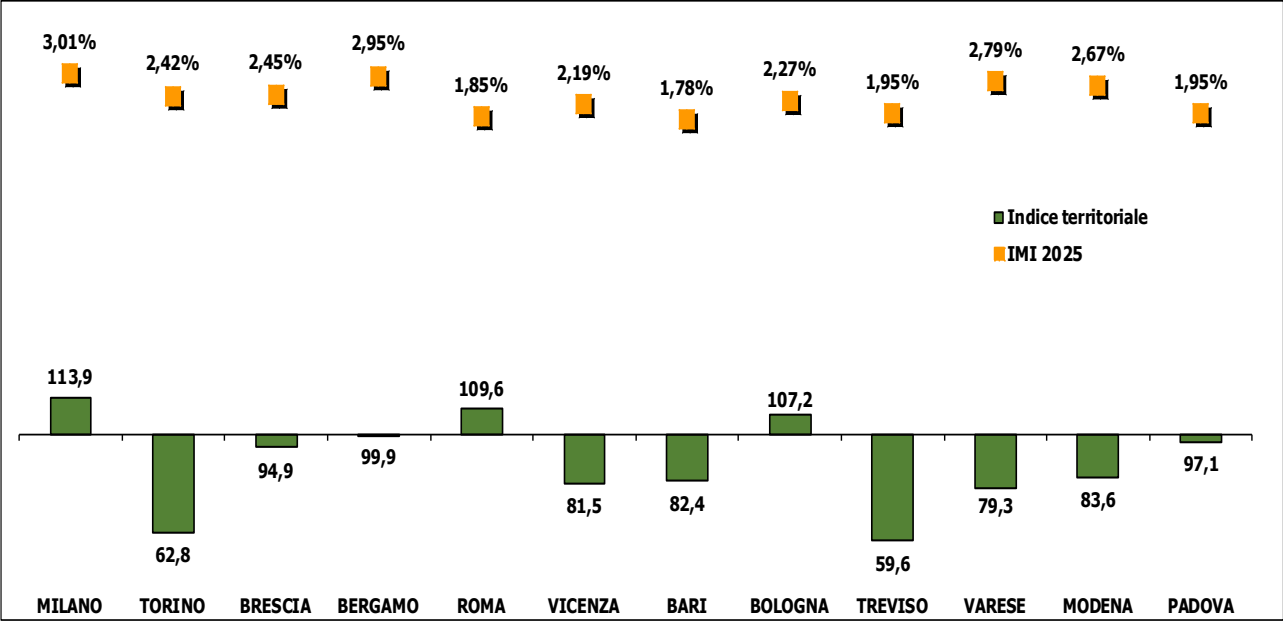
Con riferimento alle quotazioni medie, la provincia di Milano rimane quella con il massimo valore unitario, unica sopra i 600 €/m<sup>2</sup>, mentre quella di Roma vede nel 2025 una perdita di più di 3 punti percentuali che la portano, seppur di poco, sotto tale soglia; le quotazioni più basse si rilevano nelle province di Treviso e Torino, poco sopra i 300 €/m<sup>2</sup>. In termini di variazione sulle quotazioni rispetto all'annualità precedente, la perdita maggiore si osserva nella provincia di Milano (-4,2%), seguita da quella di Brescia (-3,6%) e da quella di Roma (-3,1%).

In Figura 45 sono riportati i valori dell'indice territoriale delle quotazioni medie degli immobili produttivi nelle 12 province considerate e messi a confronto con la relativa dinamica del mercato, in termini di IMI.

Tabella 34: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale maggiori province per *stock* – produttivo

| Province | NTN 2025 | Var % NTN 2025/2024 | IMI 2025 | Diff IMI 25-24 | Quotazione media Capannoni 2025 (€/m <sup>2</sup> ) | Var % quotazione 2025/2024 | Indice territoriale |
|----------|----------|---------------------|----------|----------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| MILANO   | 1.327    | 2,9%                | 3,01%    | 0,01           | 602                                                 | -4,2%                      | 113,9               |
| TORINO   | 865      | 1,9%                | 2,42%    | -0,02          | 332                                                 | -0,2%                      | 62,8                |
| BRESCIA  | 708      | -1,3%               | 2,45%    | -0,09          | 502                                                 | -3,6%                      | 94,9                |
| BERGAMO  | 708      | -2,8%               | 2,95%    | -0,16          | 528                                                 | 0,3%                       | 99,9                |
| ROMA     | 432      | 19,7%               | 1,85%    | 0,28           | 580                                                 | -3,1%                      | 109,6               |
| VICENZA  | 500      | -5,3%               | 2,19%    | -0,15          | 431                                                 | 0,7%                       | 81,5                |
| BARI     | 351      | 17,0%               | 1,78%    | 0,24           | 436                                                 | 0,9%                       | 82,4                |
| BOLOGNA  | 445      | 5,3%                | 2,27%    | 0,07           | 567                                                 | 1,2%                       | 107,2               |
| TREVISIO | 377      | -4,5%               | 1,95%    | -0,13          | 315                                                 | -0,2%                      | 59,6                |
| VARESE   | 525      | -9,3%               | 2,79%    | -0,31          | 420                                                 | 0,1%                       | 79,3                |
| MODENA   | 506      | 1,0%                | 2,67%    | -0,04          | 443                                                 | -0,1%                      | 83,6                |
| PADOVA   | 363      | -14,4%              | 1,95%    | -0,36          | 513                                                 | 0,1%                       | 97,1                |

Figura 45: Indice territoriale e IMI maggiori province per stock – produttivo



## 5 Analisi e confronto degli indici territoriali

In questa sezione è proposta un’analisi di confronto, per area geografica e per le principali città, degli indici territoriali delle quotazioni dei segmenti non residenziali precedentemente esposti.

Le quotazioni dei capannoni continuano a scendere sia su scala nazionale sia nei comuni capoluogo con tassi di variazione che vanno oltre il mezzo punto percentuale, leggermente più elevata nei capoluoghi dove si registra un calo dell’1,2%. La quotazione media nazionale dei negozi, pari a 1.419 €/m<sup>2</sup>, è in leggera flessione dello 0,2% rispetto al 2024, mentre nei capoluoghi si osserva un lieve rialzo +0,3% (Figura 46).

La Tabella 35 e il grafico di Figura 47, che riportano i valori degli indici territoriali delle quotazioni e dell’IMI relativi a uffici, negozi e capannoni nelle diverse aree, raccontano bene il profondo divario tra Nord e Sud: le aree meridionali presentano quotazioni sistematicamente più basse rispetto ai valori medi e una minore dinamicità in tutti i settori. Nel confronto tra i segmenti, sia in termini aggregati sia per macroarea, i negozi hanno l’IMI più basso rispetto a uffici e capannoni, con l’unica parziale eccezione delle Isole dove presenta minor dinamica il mercato degli immobili produttivi.

Figura 46: Quotazioni medie nazionali 2025 e variazione rispetto al 2024 - uffici, negozi e produttivo

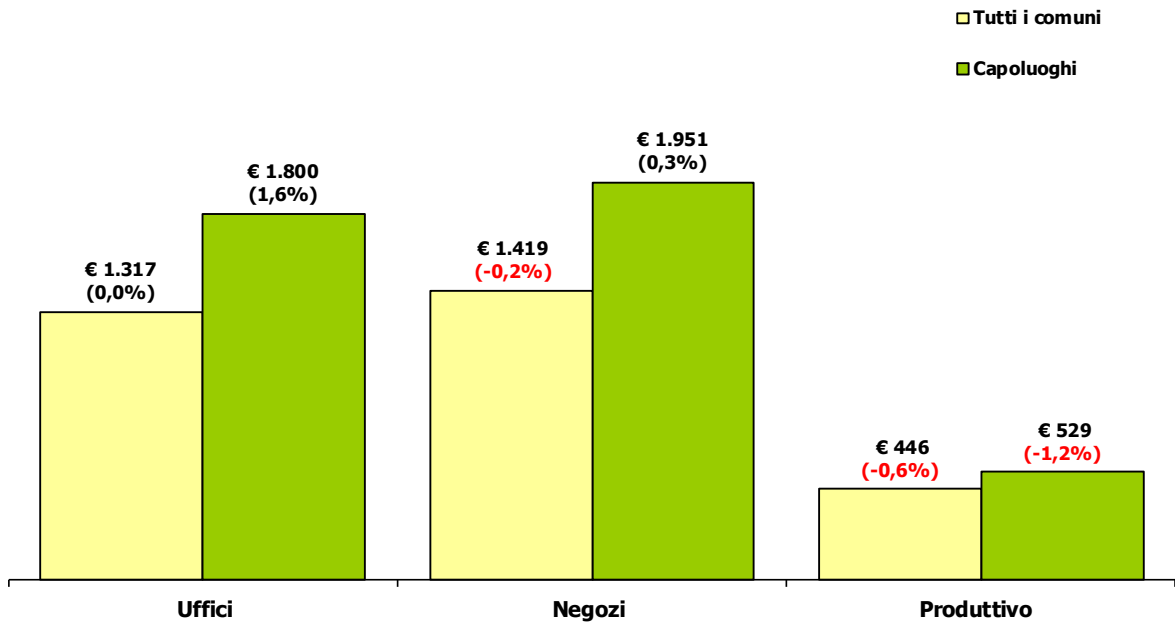
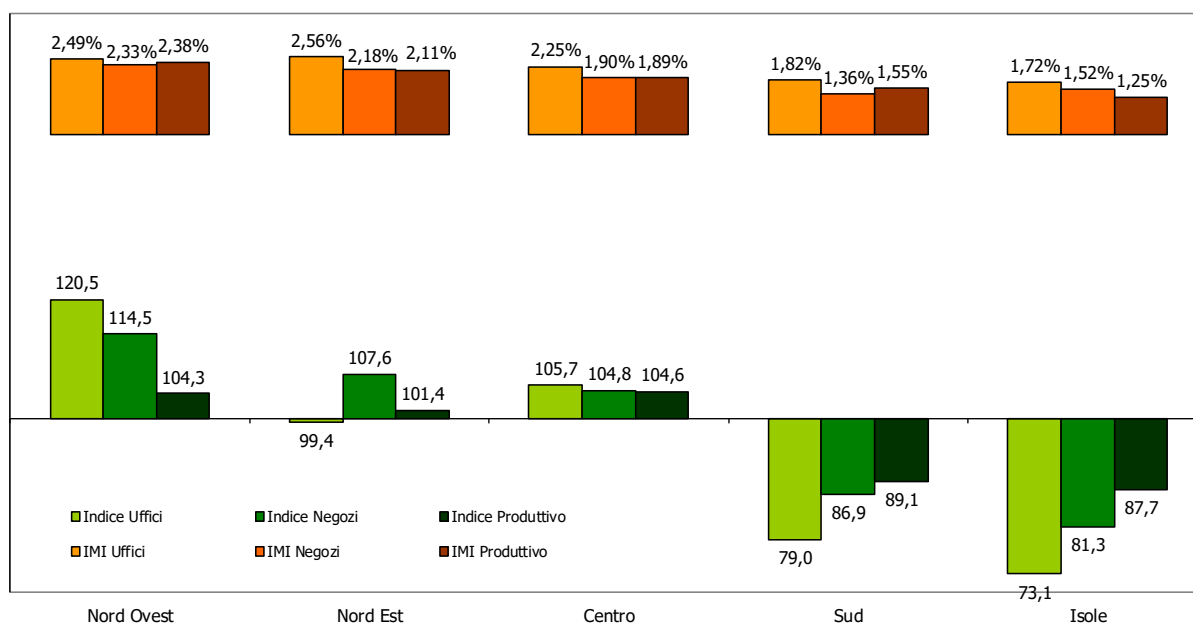


Tabella 35: Indice territoriale e IMI 2025 - uffici, negozi e produttivo

| Area       | Indice Uffici       |            | Indice Negozi       |            | Indice Produttivo   |                |
|------------|---------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|----------------|
|            | Indice territoriale | IMI Uffici | Indice territoriale | IMI Negozi | Indice territoriale | IMI Produttivo |
| Nord Ovest | 120,5               | 2,49%      | 114,5               | 2,33%      | 104,3               | 2,38%          |
| Nord Est   | 99,4                | 2,56%      | 107,6               | 2,18%      | 101,4               | 2,11%          |
| Centro     | 105,7               | 2,25%      | 104,8               | 1,90%      | 104,6               | 1,89%          |
| Sud        | 79,0                | 1,82%      | 86,9                | 1,36%      | 89,1                | 1,55%          |
| Isole      | 73,1                | 1,72%      | 81,3                | 1,52%      | 87,7                | 1,25%          |
| ITALIA     | 100,0               | 2,27%      | 100,0               | 1,85%      | 100,0               | 2,00%          |



Figura 47: Indice territoriale e IMI 2025 - uffici, negozi e produttivo



Con riferimento a uffici e negozi, la Tabella 36 mostra, per le principali città italiane, l'IMI e l'indice territoriale delle quotazioni calcolato rispetto al dato medio nazionale dei capoluoghi. Sia per gli uffici, sia per i negozi, spicca la quotazione media di Venezia, oltre il doppio del valore medio dei capoluoghi, seguita a distanza da Milano il cui indice territoriale supera il valore 200 sia per gli uffici sia per i negozi. Il maggiore livello di intensità del mercato immobiliare si osserva a Genova per gli uffici con un IMI che sfiora 3,5% e a Torino per i negozi dove l'IMI si porta a 3,74%.

Tabella 36: Indice territoriale e IMI 2025 nelle città con oltre 250.000 ab. – uffici e negozi

| Città con oltre 250.000 ab. | Uffici              |            | Negozi              |            |
|-----------------------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
|                             | Indice territoriale | IMI Uffici | Indice territoriale | IMI Negozi |
| Bari                        | 97,9                | 1,77%      | 89,4                | 2,43%      |
| Bologna                     | 137,1               | 2,75%      | 122,2               | 2,67%      |
| Catania                     | 72,6                | 1,80%      | 86,9                | 3,67%      |
| Firenze                     | 126,8               | 2,48%      | 109,8               | 2,35%      |
| Genova                      | 97,5                | 3,47%      | 83,5                | 2,05%      |
| Milano                      | 217,9               | 2,48%      | 226,7               | 2,73%      |
| Napoli                      | 142,6               | 2,54%      | 133,7               | 1,98%      |
| Palermo                     | 48,2                | 2,31%      | 60,9                | 2,21%      |
| Roma                        | 148,1               | 2,32%      | 115,0               | 2,23%      |
| Torino                      | 82,6                | 2,85%      | 79,8                | 3,74%      |
| Venezia                     | 210,7               | 2,60%      | 245,0               | 2,55%      |
| Verona                      | 91,8                | 2,06%      | 98,4                | 2,44%      |

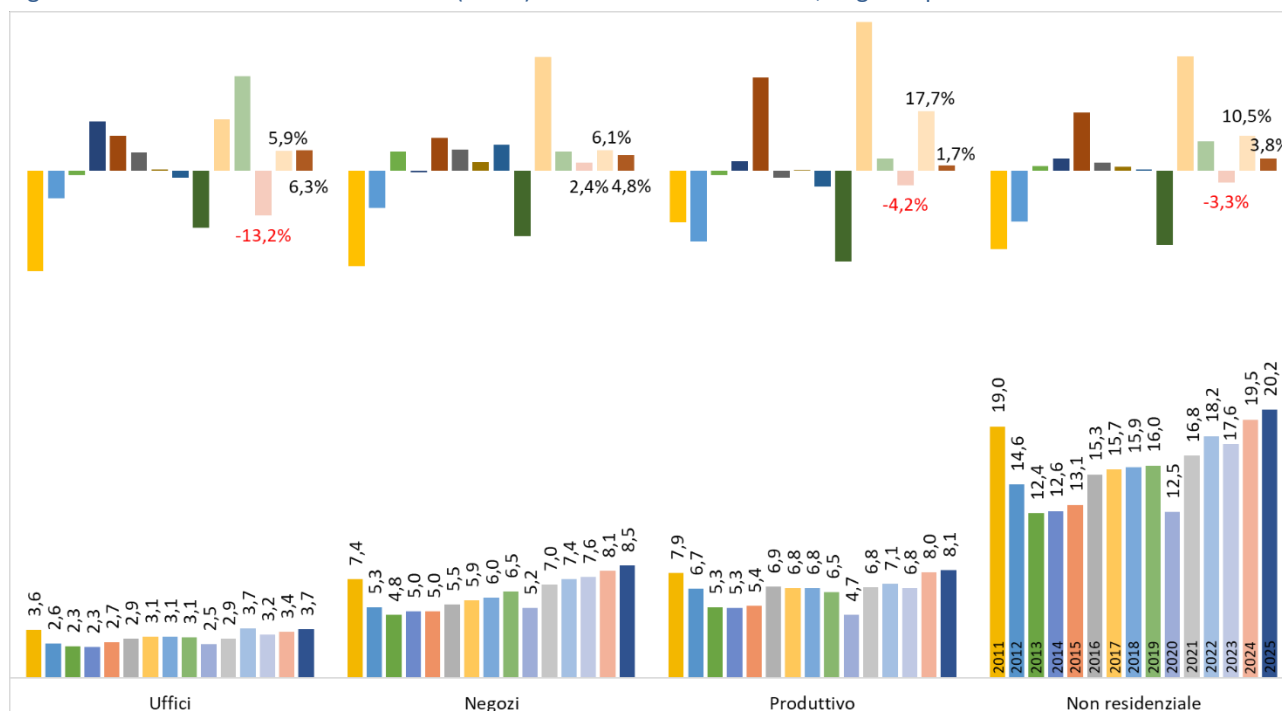
## 6 Stima del valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali

Sulla base delle superfici elaborate (STN)<sup>18</sup>, è stata effettuata una stima di larga massima del valore complessivo, e per macroarea territoriale, degli scambi nel 2025 delle unità immobiliari relative alle tipologie non residenziali analizzate (uffici, negozi e capannoni), utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI.

Alle superfici degli immobili compravenduti sono state applicate le quotazioni unitarie medie comunali, calcolando quindi, a tale livello territoriale, un valore di scambio poi aggregato per area. Procedendo in questo modo, sono state utilizzate, quindi, esclusivamente le quotazioni medie per i comuni nei quali è stata compravenduta almeno un'unità immobiliare. Il risultato è un andamento del valore di scambio che può non riflettere andamenti della quotazione media pesata con lo *stock*<sup>19</sup> e delle superfici delle unità compravendute. È possibile, cioè, che si verifichi, a fronte di una diminuzione della quotazione media, nazionale o di area, pesata sullo *stock* e delle quantità scambiate, sia in termini di NTN sia di superficie (STN), che il "fatturato" risulti in aumento proprio per effetto di una diversa distribuzione delle quotazioni medie comunali utilizzate nelle due diverse aggregazioni (comuni con *stock*≠0 / comuni con NTN≠0).

Nel 2025 il valore di scambio stimato per i tre settori ammonta complessivamente a 20,2 miliardi di euro, quasi il 4% in più rispetto al 2024, crescita sostenuta principalmente dai negozi, che registrano un volume di affari in aumento di circa 400 milioni rispetto allo scorso anno. In salita anche il fatturato di uffici e capannoni, rispettivamente quasi i 3,7 e gli 8,1 miliardi di euro. La Figura 48 illustra l'evoluzione del fatturato e delle relative variazioni annue dal 2011, mentre le tabelle successive riportano i dati relativi a NTN, superficie (totale e media) e valore di scambio di uffici (Tabella 37), negozi (Tabella 38) e capannoni (Tabella 39) nel dettaglio delle singole aree territoriali.

Figura 48: Stima del fatturato 2011-2025 (mld €) e variazione annua - uffici, negozi e produttivo



<sup>18</sup> Per i capannoni la stima della superficie media è molto grossolana essendo stata stimata, a livello nazionale, solo sulle schede di rilevazione elaborate dall'OMI nel 2025. I criteri di calcolo della superficie degli uffici e dei negozi compravenduti (STN) sono riportati nella nota metodologica disponibile alla pagina web: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

<sup>19</sup> Si rammenta che le quotazioni medie e i relativi andamenti presentati nei precedenti capitoli sono il risultato dell'elaborazione di tutte le quotazioni medie comunali laddove è presente uno *stock* diverso da zero per la tipologia esaminata (medie di area ponderate con lo *stock* comunale). Invece, il calcolo della quotazione media derivata dal valore di scambio, a un livello aggregato sovracomunale, implicitamente pondera quotazioni medie comunali non già con lo *stock* ma con le superfici medie compravendute. Pertanto, è del tutto ammissibile che, nei due diversi casi, le quotazioni medie a un livello di aggregazione territoriale superiore al comune possano presentare andamenti, anche nel segno, diversi.

Tabella 37: Stima del valore di scambio 2025 – uffici

| Area          | NTN<br>2025   | Superficie<br>compravenduta<br>(Stima) m <sup>2</sup> | Sup. media u.i.<br>compravenduta<br>m <sup>2</sup> | Valore volume di<br>scambio 2025<br>milioni di € | Var. %<br>2025/2024 |
|---------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|
| Nord Ovest    | 4.637         | 763.605                                               | 151,6                                              | 1.626                                            | 10,5%               |
| Nord Est      | 3.604         | 497.748                                               | 135,0                                              | 752                                              | 2,1%                |
| Centro        | 2.893         | 413.787                                               | 144,7                                              | 709                                              | 2,8%                |
| Sud           | 2.064         | 300.388                                               | 131,1                                              | 417                                              | 1,8%                |
| Isole         | 921           | 138.020                                               | 139,1                                              | 151                                              | 14,4%               |
| <b>ITALIA</b> | <b>14.119</b> | <b>2.113.548</b>                                      | <b>142,2</b>                                       | <b>3.656</b>                                     | <b>6,3%</b>         |

Tabella 38: Stima del valore di scambio 2025 – negozi

| Area          | NTN<br>2025   | Superficie<br>compravenduta<br>(Stima) m <sup>2</sup> | Sup. media u.i.<br>compravenduta<br>m <sup>2</sup> | Valore volume di<br>scambio 2025<br>milioni di € | Var. %<br>2025/2024 |
|---------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|
| Nord Ovest    | 13.797        | 1.816.262                                             | 131,6                                              | 2.948                                            | -0,7%               |
| Nord Est      | 8.380         | 1.138.147                                             | 135,8                                              | 1.656                                            | 6,6%                |
| Centro        | 10.342        | 1.365.258                                             | 132,0                                              | 2.061                                            | 5,7%                |
| Sud           | 9.231         | 931.482                                               | 100,9                                              | 1.155                                            | 8,6%                |
| Isole         | 4.286         | 477.815                                               | 111,5                                              | 639                                              | 18,7%               |
| <b>ITALIA</b> | <b>46.036</b> | <b>5.728.964</b>                                      | <b>124,4</b>                                       | <b>8.460</b>                                     | <b>4,8%</b>         |

Tabella 39: Stima del valore di scambio 2025 – produttivo

| Area          | NTN<br>2025   | Superficie<br>compravenduta<br>(Stima) m <sup>2</sup> | Sup. media u.i.<br>compravenduta<br>m <sup>2</sup> | Valore volume di<br>scambio 2025<br>milioni di € | Var. %<br>2025/2024 |
|---------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|
| Nord Ovest    | 6.442         | 6.770.857                                             | 1051                                               | 3.187                                            | -3,6%               |
| Nord Est      | 4.636         | 4.872.415                                             | 1051                                               | 2.199                                            | -0,7%               |
| Centro        | 2.814         | 2.957.924                                             | 1051                                               | 1.395                                            | 8,8%                |
| Sud           | 2.270         | 2.385.875                                             | 1051                                               | 1.011                                            | 12,1%               |
| Isole         | 750           | 788.155                                               | 1051                                               | 321                                              | 16,2%               |
| <b>Italia</b> | <b>16.913</b> | <b>17.775.227</b>                                     | <b>1051</b>                                        | <b>8.113</b>                                     | <b>1,7%</b>         |

Il grafico a torta di Figura 49 mostra la composizione del valore di scambio per settore: si può notare che gli scambi di negozi e capannoni generano un fatturato molto simile, che si attesta su livelli doppi rispetto a quello prodotto dagli uffici, che coprono appena il 18% del valore scambiato totale. Analizzando la distribuzione per area (Figura 50), si osserva che oltre il 60% del fatturato totale viene prodotto nelle regioni del Nord, confermando ancora una volta la netta distanza strutturale con le altre aree del paese, che raccolgono circa 8 dei 20 miliardi complessivi.

La Tabella 40 fornisce una sintesi dei risultati del 2025, anno che vede una crescita di NTN, STN e valore di scambio per tutti i comparti analizzati. Rispetto al 2024, il numero di unità scambiate registra un aumento prossimo al 5%, trainato in particolare dall'incremento delle compravendite di negozi, +7%. Cresce in modo più contenuto la dimensione degli immobili trasferiti, +2,7%, mentre il valore scambiato rileva una variazione del +3,8%.

Nei grafici di Figura 51 sono rappresentati, dal 2011, gli indici del 'fatturato' di uffici, negozi e capannoni per area geografica. Su scala nazionale, uffici e capannoni registrano un livello di fatturato poco superiore al valore iniziale, a differenza dei negozi che mostrano una crescita più marcata. Tuttavia, si possono osservare differenze molto rilevanti tra le aree territoriali: ad esempio, nel 2025 le compravendite di uffici al Centro hanno prodotto un fatturato inferiore di circa il 40% rispetto ai livelli del 2011, a fronte di un incremento

superiore al 30% per il Nord Ovest e del 10% nelle Isole, con una sostanziale stabilità nelle altre aree. Più uniforme l'andamento del valore di scambio nelle diverse aree per il settore dei negozi che, dopo una prima fase di contrazione, ha iniziato, dal 2015, un graduale recupero, arrestatosi soltanto nel 2020 a causa della pandemia, fino alla forte espansione che ha caratterizzato gli ultimi anni, con l'eccezione, anche in questo caso, dell'area del Centro, unica al di sotto dei valori del 2011, e delle Isole, che registrano un picco del 50%. Nel comparto produttivo, le aree del Nord Ovest e del Centro si trovano poco al di sotto dei valori iniziali, mentre il fatturato delle Isole supera del 50% i livelli del 2011; nelle altre aree, l'incremento è moderato.

Figura 49: Stima del valore di scambio 2025 complessivo - uffici, negozi e produttivo

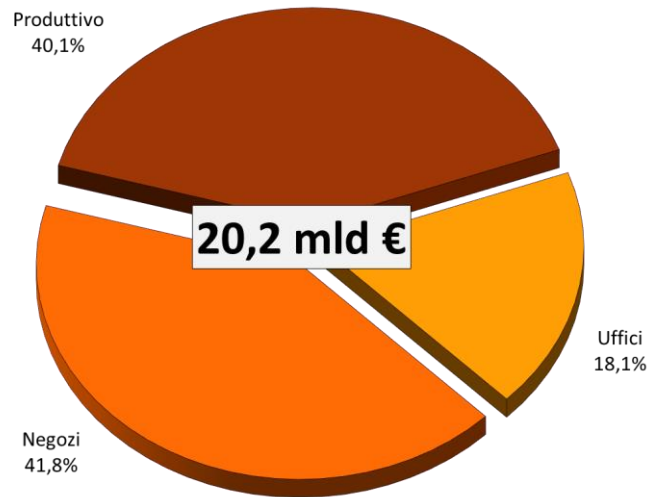


Figura 50: Stima del valore di scambio 2025 complessivo per area geografica

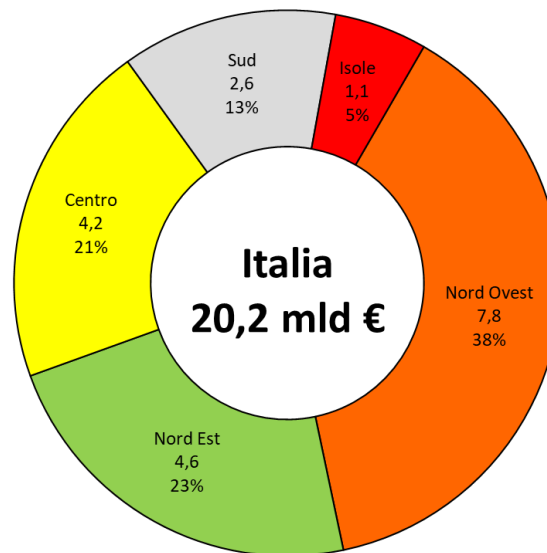
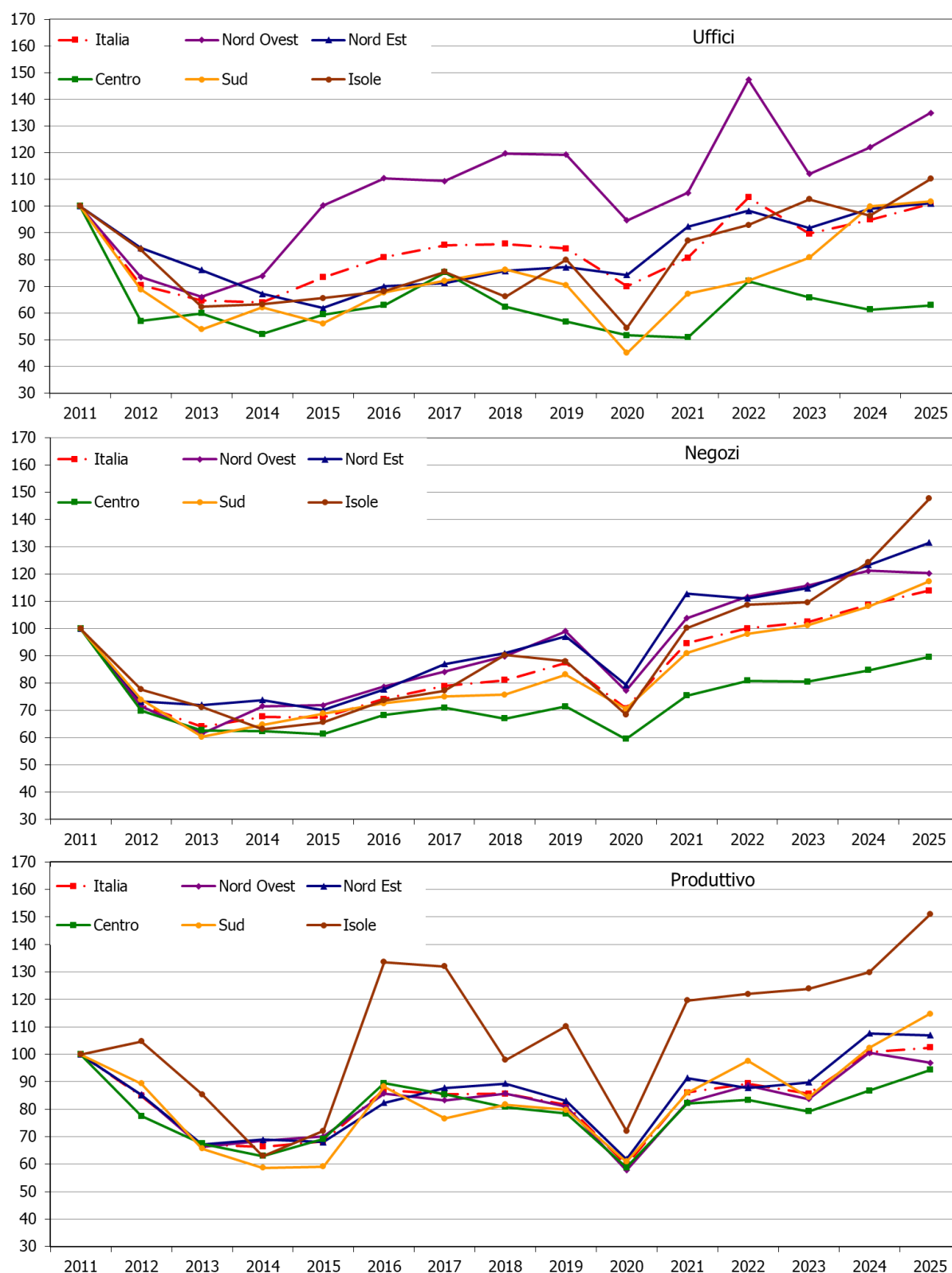


Tabella 40: NTN, superficie compravenduta, valore di scambio nazionale e variazioni 2025/24 - uffici, negozi e produttivo

| Tipologia     | NTN 2025      | Var. % 2025/2024 | Superficie compravenduta 2025 | Var. % 2025/2024 | Valore volume di scambio 2025 | Var. % 2025/2024 |
|---------------|---------------|------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
| Uffici        | 14.119        | 3,2%             | 2.113.548                     | 5,2%             | 3.656                         | 6,3%             |
| Negozi        | 46.036        | 7,0%             | 5.728.964                     | 5,7%             | 8.460                         | 4,8%             |
| Capannoni     | 16.913        | 1,0%             | 17.775.227                    | 1,5%             | 8.113                         | 1,7%             |
| <b>Totale</b> | <b>77.067</b> | <b>4,9%</b>      | <b>25.617.738</b>             | <b>2,7%</b>      | <b>20.228</b>                 | <b>3,8%</b>      |



Figura 51: Numero indice del fatturato nazionale e per area geografica – uffici, negozi e produttivo



## 7 Il mercato leasing immobiliare

### *Premessa: Leasing e investimenti delle PMI*

Il leasing è un servizio finanziario che si rivolge principalmente al mondo delle imprese, soprattutto di minore dimensione.

Nel corso del 2025 quasi il 20% delle imprese medio piccole ha stipulato almeno un nuovo contratto di leasing per finanziare i propri investimenti. Nello stesso anno, circa il 65% degli investimenti delle PMI in beni strumentali di cui alla Nuova Sabatini sono stati finanziati attraverso il leasing.

Anche il leasing immobiliare risulta essere particolarmente apprezzato soprattutto dalle PMI e dagli artigiani per la sua semplicità, rapidità d'intervento rispetto agli strumenti tradizionali del credito bancario e flessibilità rispetto alle condizioni di durata, anticipo e riscatto, adattabili sulla base delle esigenze del richiedente.

Inoltre, è una forma di finanziamento che presenta per le imprese alcuni possibili vantaggi connessi alla differente deducibilità fiscale dei canoni ovvero alla possibilità di dedurre i canoni in un intervallo di tempo inferiore rispetto a quello previsto dall'ammortamento ordinario in caso di acquisto diretto.

Il mercato del leasing immobiliare in Italia è quasi interamente costituito da operazioni aventi ad oggetto immobili a destinazione non residenziale, in particolare ad uso ufficio, produttivo e commerciale e presenta un'incidenza pari al 15,8% sul valore complessivo delle compravendite totali 2025 di immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva stimato da Agenzia delle Entrate.

Pur in presenza di una dinamica moderata degli investimenti nel comparto non residenziale privato, il 2025 è stato un anno che ha visto un proseguimento della crescita del leasing immobiliare.

I finanziamenti leasing hanno superato i volumi registrati nel 2024, in particolare, nel comparto destinato a immobili da costruire/in costruendo. Questo a dimostrazione di come il leasing sia riuscito ad intercettare la domanda di nuovi immobili produttivi, soprattutto nelle fasce d'importo medio-alte.

Guardando alla tipologia di immobili finanziati, si conferma una quota elevata di leasing di immobili industriali, seguita nell'ordine dal leasing di immobili commerciali e ad uso ufficio; in sensibile aumento rispetto all'anno precedente, il leasing di alberghi e centri ricreativi, come risposta alla crescente domanda di capacità ricettiva a fini turistici e di business.

Il cluster degli operatori "top 5" del settore ha visto una dinamica dello stipulato più brillante rispetto alla media del mercato, rafforzando un trend che già si era osservato negli anni precedenti e che denota una forte specializzazione degli operatori del settore, soprattutto nel comparto "da costruire".

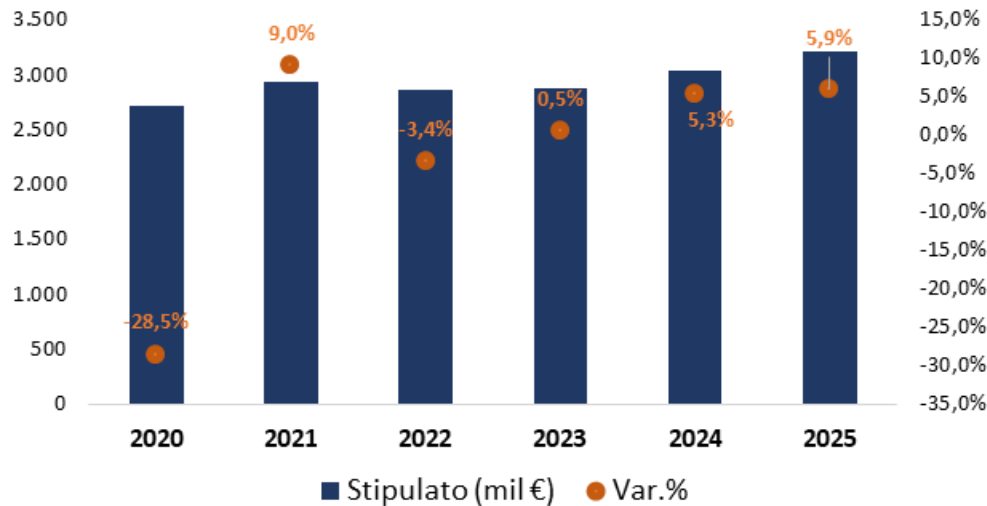
Anche se l'attività si è concentrata soprattutto nel Nord Ovest, nel 2025 il leasing immobiliare è cresciuto significativamente in alcune maggiori regioni del Sud Italia, a testimonianza di una capacità produttiva ancora inespressa.

Ampi sono ancora i margini di sviluppo del leasing immobiliare. L'incidenza del prodotto sul totale degli investimenti immobiliari non residenziali è ancora contenuta. L'Italia, pur essendo tra i paesi leader dello stipulato leasing immobiliare in Europa, presenta un'incidenza dello stipulato sul volume degli investimenti in costruzioni non residenziali inferiore rispetto a quella di altri mercati importanti, quali Francia e Portogallo.

## 7.1 Dinamiche del mercato leasing immobiliare

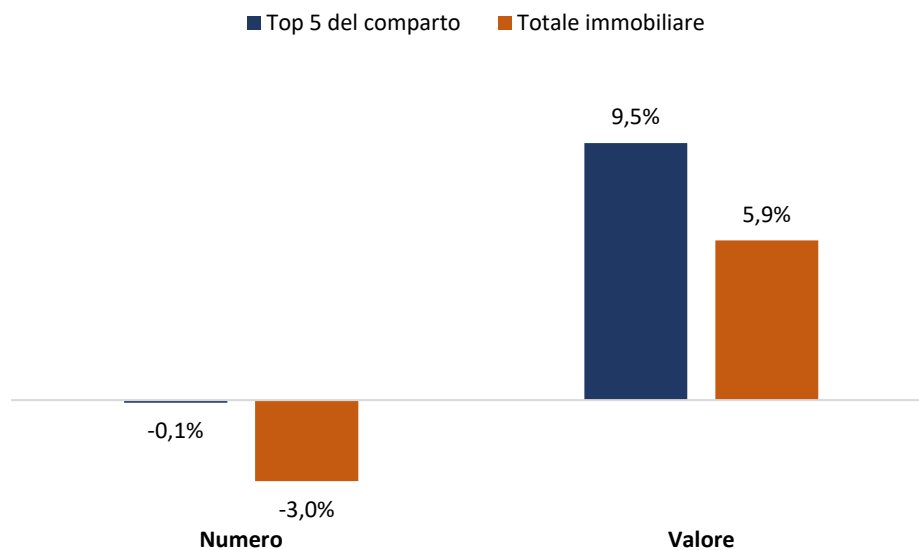
Nel 2025 sono stati stipulati 2.513 contratti per un valore di oltre 3,2 miliardi di euro (Figura 52). Dopo il +5,3% che il comparto aveva registrato nel 2024, l'anno ha chiuso con una crescita più sostenuta del +5,9%, in termini di valore dei nuovi contratti. Si è invece registrata un'ulteriore contrazione del numero di operazioni rispetto all'anno precedente (-3,0% che segue il -5,1% del 2024).

Figura 52: Serie storica stipulato leasing immobiliare (in milioni di euro) e variazione % anno/anno



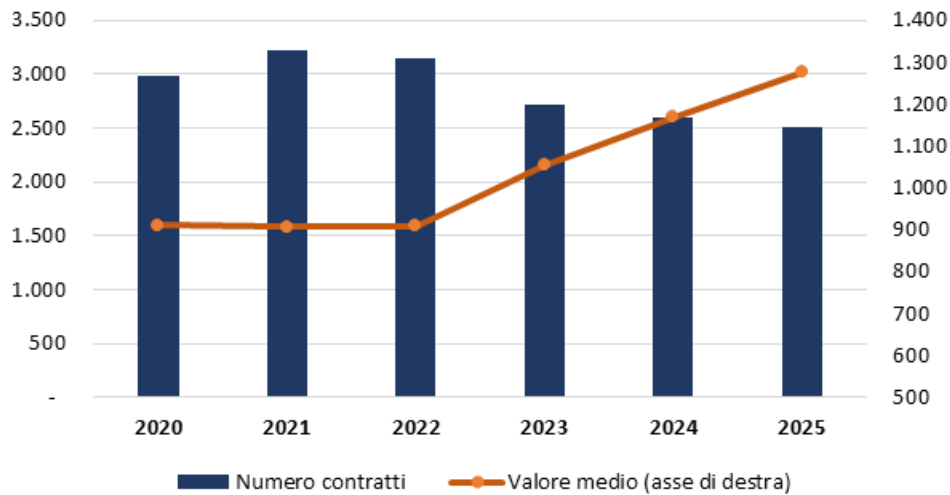
La dinamica osservata sul mercato è fortemente differenziata tra i diversi operatori e testimonia la maggiore propensione ad aumentare gli impieghi da parte delle società di leasing più attive nel leasing immobiliare che appartengono al cluster delle "top 5" per volumi di stipulato nel comparto. Questo cluster, infatti, ha visto una dinamica molto al di sopra della media di mercato in termini di importo di stipulato (+9,5%), a fronte di una stabilità del numero di contratti (-0,1%) (Figura 53). In particolare, questi operatori hanno visto crescere del +33,4% lo stipulato leasing immobiliare "da costruire", che richiede una maggiore specializzazione nel settore.

Figura 53: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare per le prime società nel comparto (Var. % '25/'24)



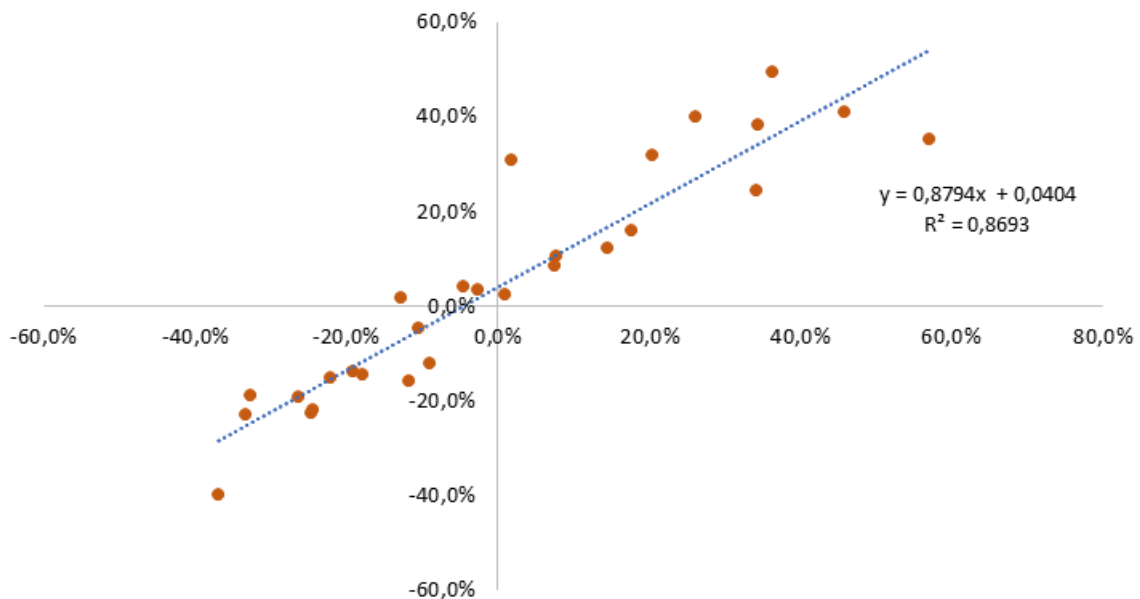
Sul totale del mercato, il valore medio dei nuovi contratti è salito dai 1.170 euro del 2024 ai 1.277 euro del 2025 (Figura 54). L'incremento è stato del +9,2% (che segue al +10,9% del 2024), nettamente superiore a quello medio del leasing (+4,3%) e di altri comparti specifici, quale ad esempio il leasing strumentale (+9,9%).

Figura 54: Numero dei nuovi contratti stipulati e valore medio (in migliaia di euro) contrattuale



La correlazione tra la dinamica congiunturale del numero dei nuovi contratti di leasing e quella delle variazioni trimestrali delle nuove transazioni normalizzate su immobili non residenziali (commerciali, produttivi e agricoli) è molto alta, come si può osservare analizzando la serie storica degli ultimi sette anni (Figura 55).

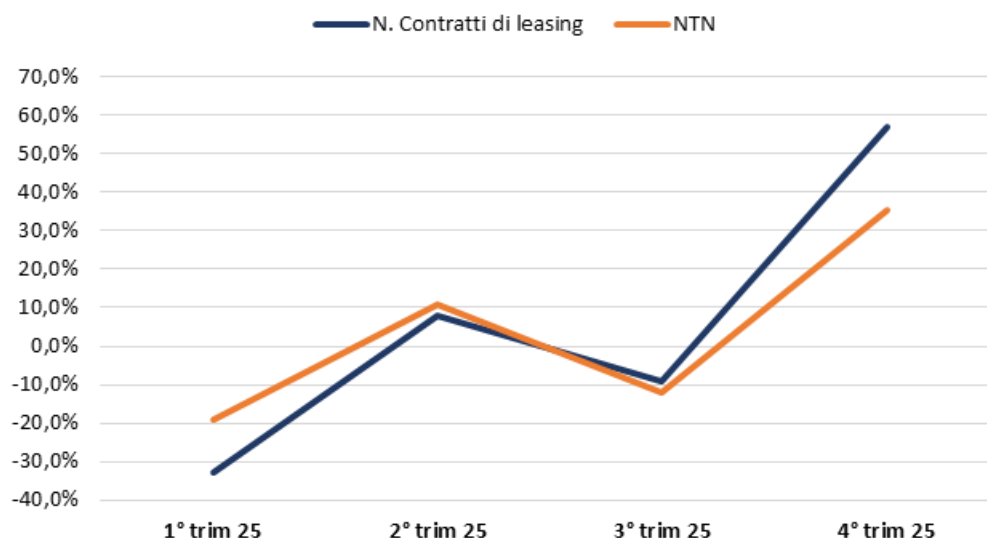
Figura 55: Correlazione tra la variazione congiunturale del numero dei contratti di leasing immobiliare (rispetto al trimestre precedente) e quella delle transazioni normalizzate su immobili non residenziali (commerciali, produttivi e agricoli) (trimestri 2019-2025)



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assilea su dati OMI Agenzia delle Entrate

Nel 2025, l'accelerazione dell'ultimo trimestre dell'anno del leasing (+57,1%) è stata superiore a quella riferita al totale delle transazioni considerate (+35,4%) (Figura 56). In tale ultimo trimestre il numero dei contratti leasing è cresciuto anche in termini tendenziali rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (+3,8%).

Figura 56: Variazioni congiunturali trimestrali 2025 (Var.% sul trimestre precedente)



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assilea su dati OMI Agenzia delle Entrate

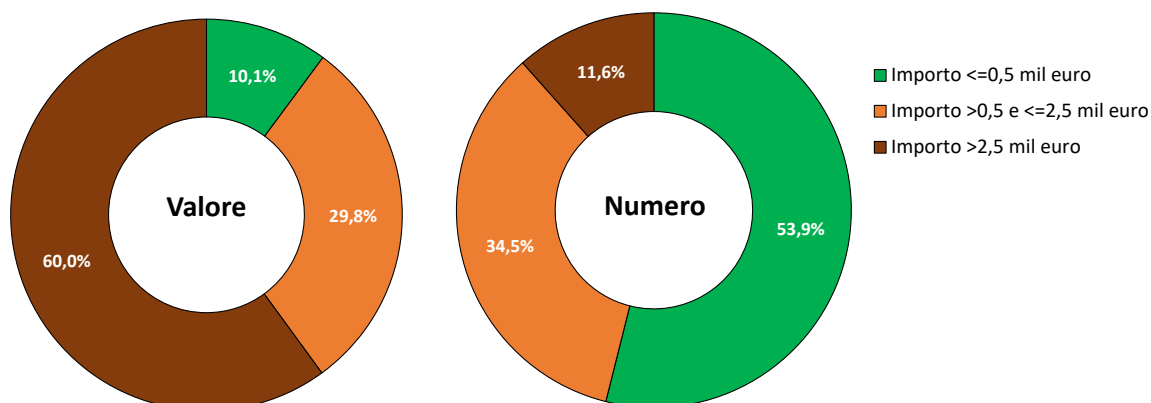
Il 60% dei nuovi finanziamenti leasing immobiliare si concentra nella fascia d'importo più elevata, quella dei contratti su immobili di valore superiore ai 2,5 milioni di euro (Tabella 41 e Figura 57). Tali contratti hanno visto una dinamica positiva nel 2025 (+6,1%) superiore alla media dal settore (+5,9%). Il 29,8% dei finanziamenti riguarda immobili d'importo compreso tra 0,5 e 2,5 milioni di euro, che hanno registrato un +10,3% rispetto al 2024. Una quota più contenuta (10,1%) si riferisce a immobili di valore non superiore ai 500.000 euro, che hanno visto un -6,5% rispetto al 2024.

Il peso dei differenti sotto-comparti in termini di numero di stipule scende al crescere della fascia d'importo. Un peso molto elevato (53,9%) ed una contrazione importante (-9,8%), rispetto ai numeri del 2024, si osserva nel comparto degli immobili d'importo non superiore ai 500.000 euro. Si collocano nella fascia d'importo intermedia, tra 0,5 e 2,5 milioni di euro, il 34,5% dei contratti (+7,3% la dinamica rispetto al 2024). L'11,6% dei contratti, infine, ha un valore superiore a 2,5 milioni di euro ed ha visto un incremento del +3,6% rispetto al 2024.

Tabella 41: I nuovi contratti di leasing immobiliare stipulati – per fascia d'importo (valori in migliaia di euro)

|                               | 2025         |                  | 2024         |                  | Var.%        |                |
|-------------------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|
|                               | N. Contratti | Val. Contratti   | N. Contratti | Val. Contratti   | N. Contratti | Val. Contratti |
| Importo <=0,5 mil euro        | 1.355        | 325.481          | 1.503        | 348.215          | -9,8%        | -6,5%          |
| Importo >0,5 e <=2,5 mil euro | 867          | 957.720          | 808          | 867.978          | 7,3%         | 10,3%          |
| Importo >2,5 mil euro         | 291          | 1.927.117        | 281          | 1.816.478        | 3,6%         | 6,1%           |
| <b>Totale</b>                 | <b>2.513</b> | <b>3.210.318</b> | <b>2.592</b> | <b>3.032.671</b> | <b>-3,0%</b> | <b>5,9%</b>    |

Figura 57: Composizione dei nuovi contratti di leasing immobiliare 2025 per classi d'importo (valore e numero contratti)



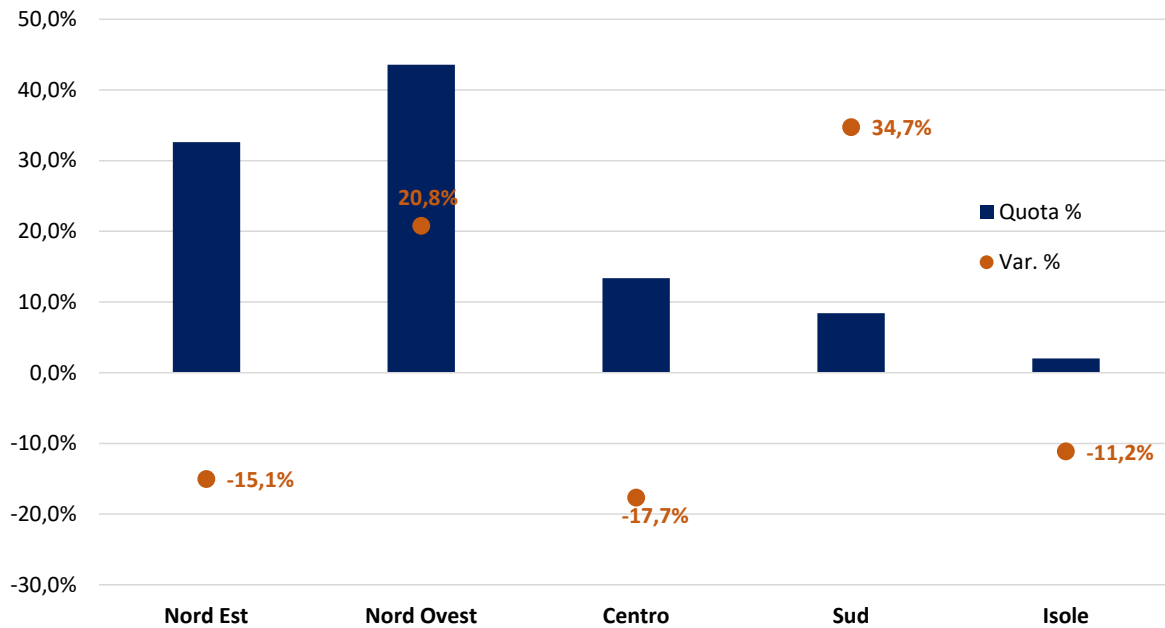
I dati di fonte BDCR Assilea permettono di approfondire l'analisi delle principali caratteristiche contrattuali dei nuovi finanziamenti<sup>20</sup> e la loro destinazione geografica. Il campione BDCR del comparto immobiliare è infatti rappresentativo del 94% della rilevazione dei dati segnalati dalle Associate a fini statistici.

I nuovi contratti stipulati nel 2025 hanno una durata media di 131 mesi (poco meno di 11 anni), in linea con l'anno precedente, con poca differenziazione per le diverse categorie di immobili. I contratti con durata media più lunga sono quelli su immobili residenziali (143 mesi), mentre quelli con durata più breve sono i contratti di leasing su immobili industriali (131 mesi).

Analizzando la ripartizione dello stipulato leasing immobiliare per area geografica, si osserva che nel Nord Ovest si è concentrato il 43,6% dei nuovi finanziamenti di leasing immobiliare 2025, con una crescita media del +20,8% rispetto al 2024 (Figura 58). In quest'area si è registrato un incremento molto elevato nel Piemonte (+63,4%) ed una pesante flessione in Liguria (-32,0%). Nel Nord Est si è concentrato il 32,6% dei finanziamenti del comparto, con una flessione del -15,1% sull'anno precedente, per effetto delle dinamiche negative registrate in tutte le regioni, ad eccezione del Trentino-Alto Adige (+2,9%). Nelle regioni del Centro si è concentrato il 13,4% dei volumi di leasing immobiliare, con una flessione del -17,7% e dinamiche positive in tutte le regioni ad eccezione del Lazio (-40,7%). Il Sud ha rappresentato l'8,4% dello stipulato immobiliare con una crescita sul 2024 del +34,7% e dinamiche particolarmente positive in Puglia (+265,7%), Calabria (+65,5%) e Campania (+17,3%). Nelle Isole (2,0% del totale immobiliare), si è registrata una flessione rispetto all'anno precedente (-11,2%).

<sup>20</sup> Questa analisi è basata sulle elaborazioni statistiche della Banca Dati Centrale dei Rischi Assilea (BDCR) sui dati dei contratti segnalati dalle società partecipanti a tale banca dati. Nella restante parte del capitolo, ove non specificato, le statistiche derivano dai dati aggregati sui numeri e valori dei nuovi contratti stipulati mensilmente dalle società di leasing aderenti ad Assilea, inseriti direttamente da queste ultime sul portale statistico dell'Associazione.

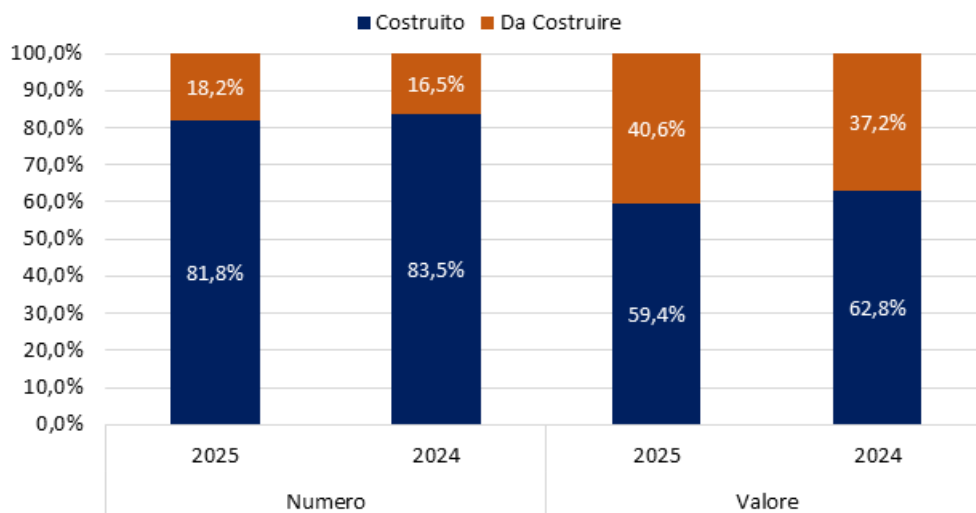
Figura 58: Ripartizione e dinamica del leasing immobiliare 2025 per area geografica (in valore e var.% rispetto all'anno precedente)



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

La quota maggiore dei contratti di leasing stipulati annualmente riguarda immobili finiti, nello specifico l'81,8% nel 2025, rispetto ad una quota del 18,2% di contratti stipulati lo stesso anno su immobili da costruire o in costruzione (Figura 59), tali quote erano pari rispettivamente all'83,5% e al 16,5% nell'anno precedente. In termini di valore, il leasing su immobili da costruire o in costruzione rappresenta il 40,6% del totale, in crescita rispetto al 37,2% che si registrava nel 2024.

Figura 59: Ripartizione stipulato leasing immobiliare costruito e da costruire



Lo stipulato leasing immobiliare nel «costruito», ha visto confermati nel 2025 i volumi che già si registravano nel 2024, superando 1,9 miliardi di nuovi finanziamenti (Figura 60). A fronte di una diminuzione del numero delle nuove stipule (-5,1%) l'importo medio contrattuale è salito dai 800mila euro del 2024 a 927mila euro del 2025 (Figura 61).



Figura 60: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare COSTRUITO (in milioni di euro) e variazioni anno/anno

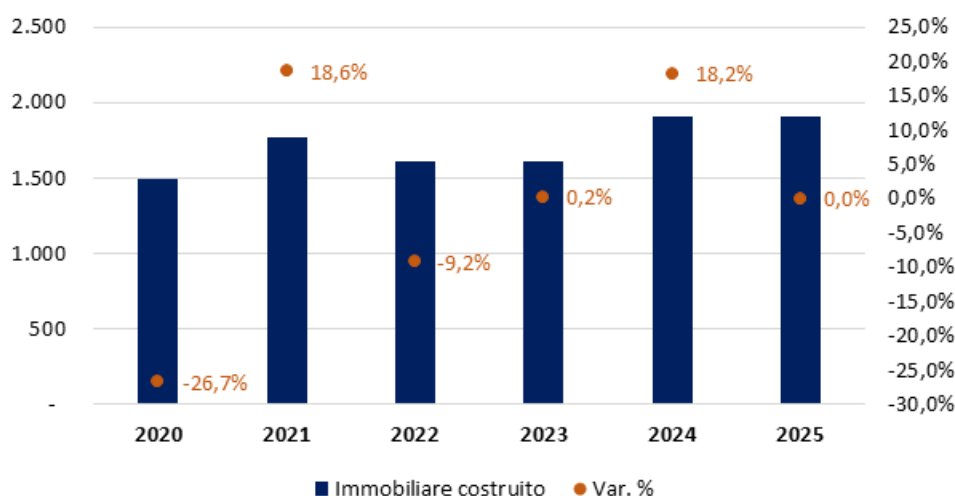
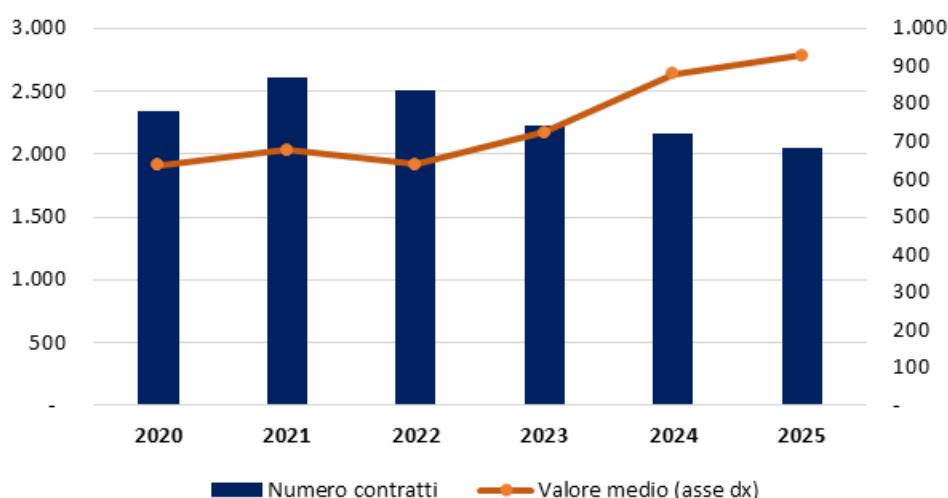


Figura 61: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing immobiliare COSTRUITO



Il comparto ha registrato una flessione nella fascia d'importo contrattuale più contenuta, quella riguardante immobili d'importo inferiore a 0,5 milioni di euro (-5,7%) ed in quella più elevata, d'importo superiore ai 2,5 miliardi di euro (-2,6%), in crescita la fascia intermedia (tra 0,5 e 2,5 milioni di euro), con un incremento del +6,6% (Tabella 42).

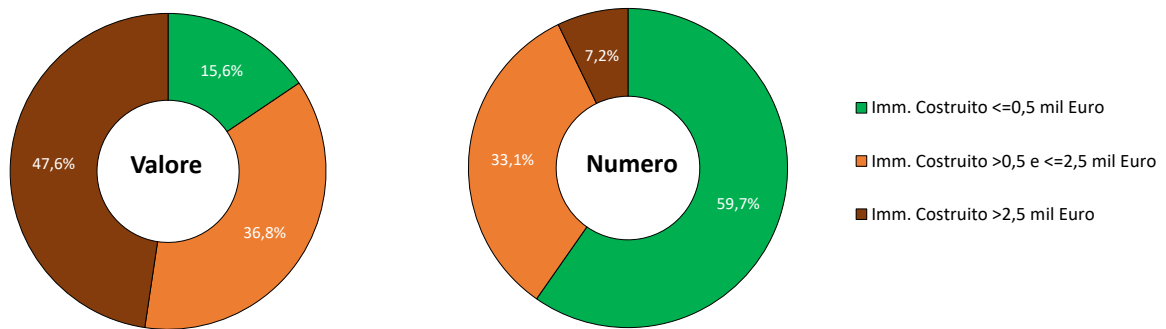
Tabella 42: Stipulato leasing immobiliare COSTRUITO (valori in migliaia di euro)

|                                     | 2025         |                  | 2024         |                  | Var. %       |                |
|-------------------------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|
|                                     | N. Contratti | Val. Contratti   | N. Contratti | Val. Contratti   | N. Contratti | Val. Contratti |
| Costruito ≤0,5 mil euro             | 1.227        | 296.575          | 1.392        | 314.558          | -11,9%       | -5,7%          |
| Costruito >0,5 e ≤2,5 mil euro      | 680          | 701.126          | 641          | 658.050          | 6,1%         | 6,6%           |
| Costruito >2,5 mil euro             | 148          | 907.801          | 132          | 932.455          | 12,1%        | -2,6%          |
| <b>Totale Immobiliare costruito</b> | <b>2.055</b> | <b>1.905.502</b> | <b>2.165</b> | <b>1.905.063</b> | <b>-5,1%</b> | <b>0,0%</b>    |

Nel leasing costruito si attesta al primo posto, per volumi complessivi, lo stipulato nella classe d'importo più elevata (superiore ai 2,5 milioni di euro), che ha visto un peso sullo stipulato del comparto del 47,5% (di poco inferiore al 48,9% del 2024), Figura 62.

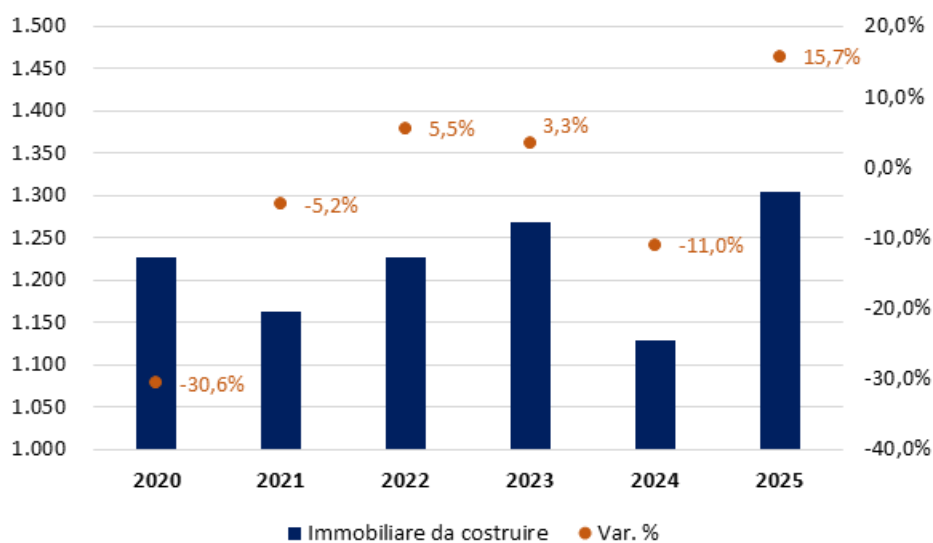
In termini di numero di nuovi contratti per classi d'importo, prevalgono anche nel 2025 le operazioni d'importo più contenuto (59,7%, 4,6 punti percentuali in meno rispetto al 2024), seguono quelle di importo intermedio (33,1%, circa 3,5 punti percentuali in più rispetto al 2024) ed una percentuale minore (7,2%, 1,1 punti percentuali in più rispetto al 2024) delle operazioni d'importo superiore ai 2,5 milioni di euro.

Figura 62: Ripartizione leasing immobiliare COSTRUITO 2025 per fasce d'importo



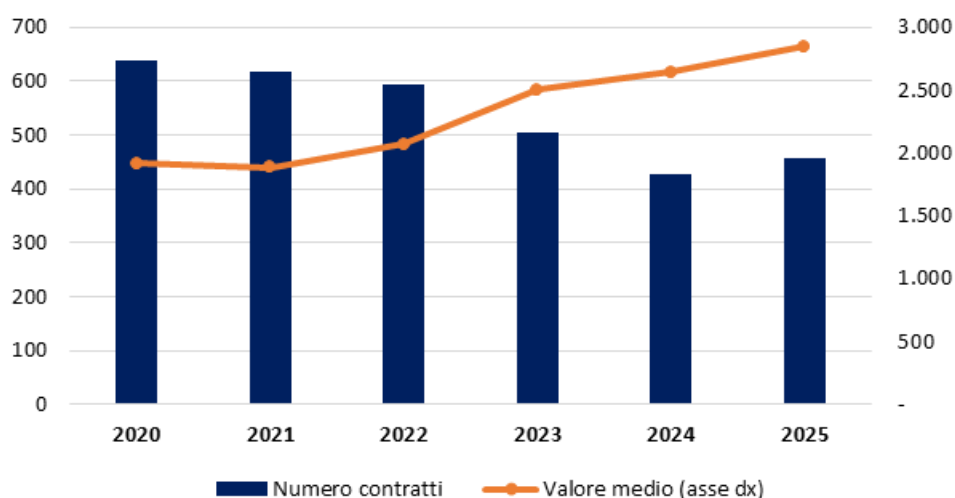
Nel leasing «**da costruire**» la dinamica dei nuovi contratti nel 2025 è stata positiva sia in numero (+7,3%) che in valore (+15,7%) e il volume dello stipulato si è attestato a 1,3 miliardi di euro (Figura 63).

Figura 63: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare DA COSTRUIRE (in milioni di euro) e variazioni anno/anno



Cresce il valore medio contrattuale, che è molto più alto di quello del leasing di immobili costruiti ed è salito da 2,6 milioni di euro nel 2024 a 2,8 milioni di euro nel 2025 (Figura 64).

Figura 64: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing immobiliare DA COSTRUIRE



Si è registrata una crescita nelle principali fasce d'importo, fatta eccezione per quella inferiore a 0,5 milioni di euro, che ha visto una flessione del -14,1% rispetto al 2024. Crescite a doppia cifra si sono, invece, osservate, sia nella fascia intermedia tra 0,5 e 2,5 milioni di euro (+22,2%) che in quella più importante in termini di volumi complessivi, relativa ai contratti d'importo superiore ai 2,5 milioni di euro (+15,3%), (Tabella 43).

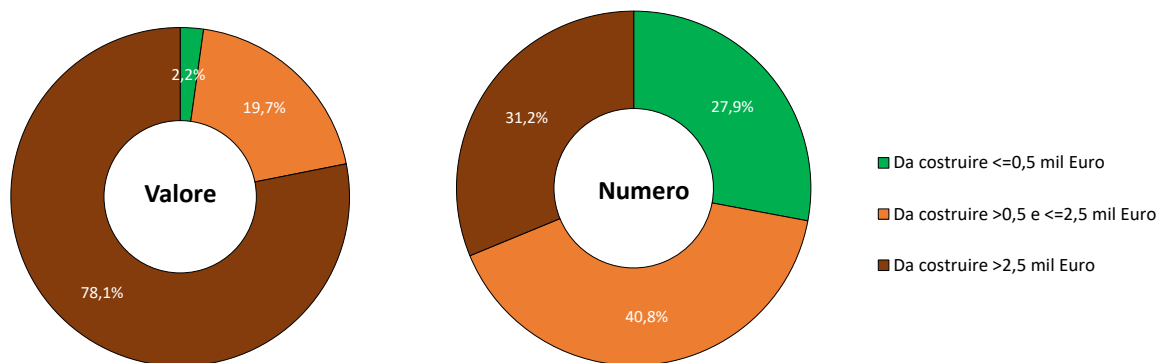
Tabella 43: Stipulato leasing immobiliare DA COSTRUIRE (valori in migliaia di euro)

|                                        | 2025         |                  | 2024         |                  | Var.%        |                |
|----------------------------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|
|                                        | N. Contratti | Val. Contratti   | N. Contratti | Val. Contratti   | N. Contratti | Val. Contratti |
| Da costruire <=0,5 mil euro            | 128          | 28.906           | 111          | 33.657           | 15,3%        | -14,1%         |
| Da costruire >0,5 e <=2,5 mil euro     | 187          | 256.594          | 167          | 209.928          | 12,0%        | 22,2%          |
| Da costruire >2,5 mil euro             | 143          | 1.019.316        | 149          | 884.023          | -4,0%        | 15,3%          |
| <b>Totale Immobiliare da costruire</b> | <b>458</b>   | <b>1.304.816</b> | <b>427</b>   | <b>1.127.608</b> | <b>7,3%</b>  | <b>15,7%</b>   |

Le operazioni d'importo superiore ai 2,5 milioni di euro nel comparto del leasing da costruire si sono confermate al di sopra del 78% dello stipulato anche 2025 (Figura 65), in linea con l'anno precedente. Le operazioni tra 0,5 e 2,5 milioni di euro rappresentano il 19,7% dello stipulato leasing da costruire (1,1 punti percentuali in più rispetto al 2024). I contratti d'importo inferiore a 0,5 milioni di euro rappresentano il 2,2% dell'importo complessivo (0,8 punti in meno rispetto al 2024).

In termini di numero di contratti, la classe d'importo intermedia è quella più numerosa (40,8% dei contratti stipulati nel 2025) ed ha registrato un +12,0% rispetto all'anno precedente. Segue un 31,2% di contratti d'importo superiore a 2,5 milioni di euro (-4,0% rispetto al 2024) ed un 27,9% di contratti di importo non superiore a 0,5 milioni di euro (+15,3% rispetto al 2024).

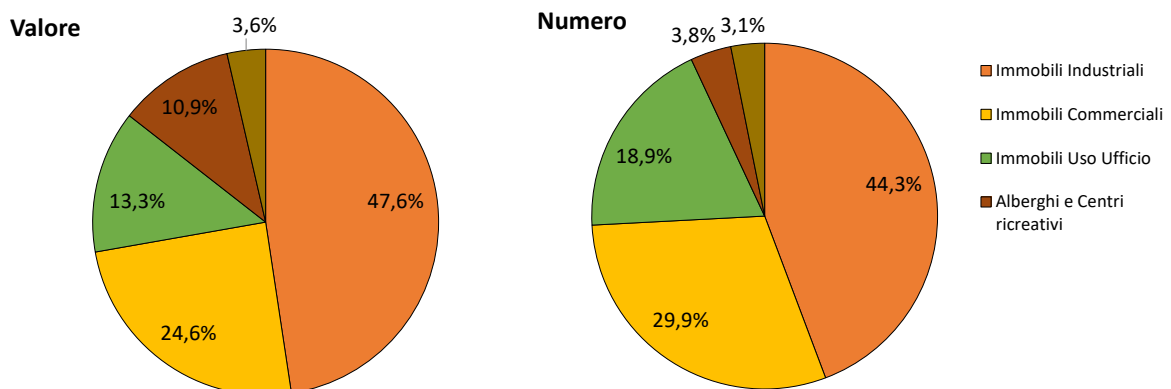
Figura 65: Ripartizione leasing immobiliare DA COSTRUIRE 2025 per fasce d'importo



## 7.2 Analisi leasing immobiliare per destinazione di immobile: ufficio, produttiva, commerciale

I dati di fonte BDCR permettono di approfondire l'analisi per tipologia di immobile. In Figura 66 viene mostrata la ripartizione del nuovo stipulato immobiliare 2025 da cui emerge la prevalenza degli immobili industriali sia in valore che in numero contratti (rispettivamente 47,6% e 44,3% del totale) seguiti da quelli commerciali (24,6% e 29,9%). In volume, il comparto degli immobili ad uso ufficio pesa per il 13,3%. Segue un 10,9% di leasing su alberghi e centri ricreativi, categoria che ha visto un incremento del +131,8% dei volumi di finanziamento leasing rispetto al 2024. Il leasing di immobili residenziali rappresenta una percentuale più contenuta, pari al 3,6%.

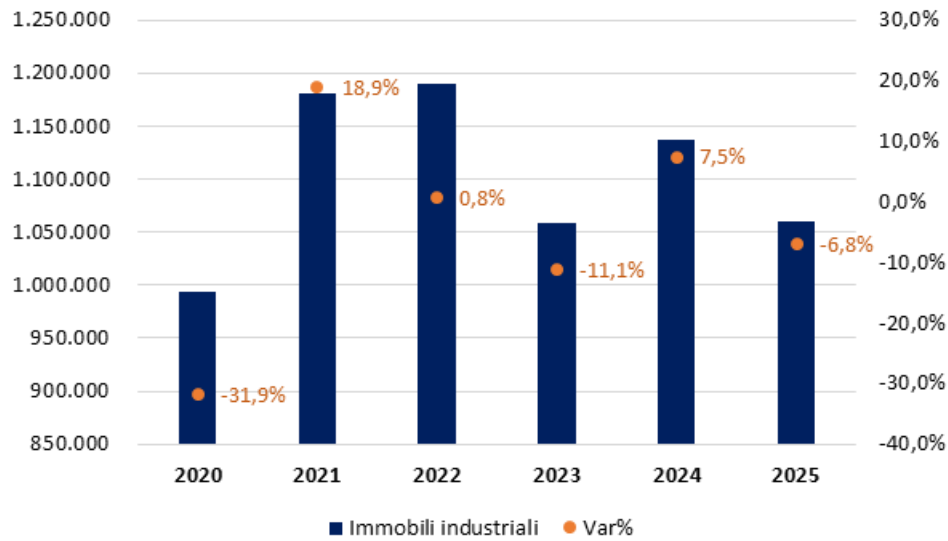
Figura 66: Ripartizione dello stipulato leasing immobiliare 2025 per tipologia di immobile locato (valore e numero contratti)



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

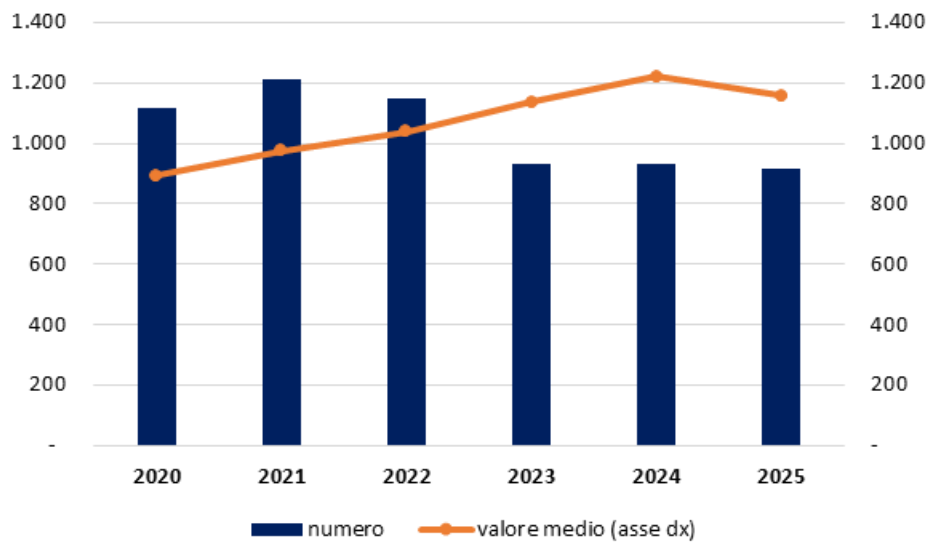
Lo stipulato **leasing di immobili industriali**, dopo un +7,5% nel 2024, ha visto scendere i nuovi finanziamenti del -6,8% attestandosi a poco più di 1 miliardo nel 2025 (Figura 67). La diminuzione del numero dei nuovi contratti è stata più contenuta (-1,7%) e il valore medio contrattuale è così sceso a 1,2 milioni di euro nel 2025 (Figura 68).

Figura 67: Dinamica dello stipulato leasing di IMMOBILI INDUSTRIALI (in migliaia di euro) e variazioni anno/anno



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

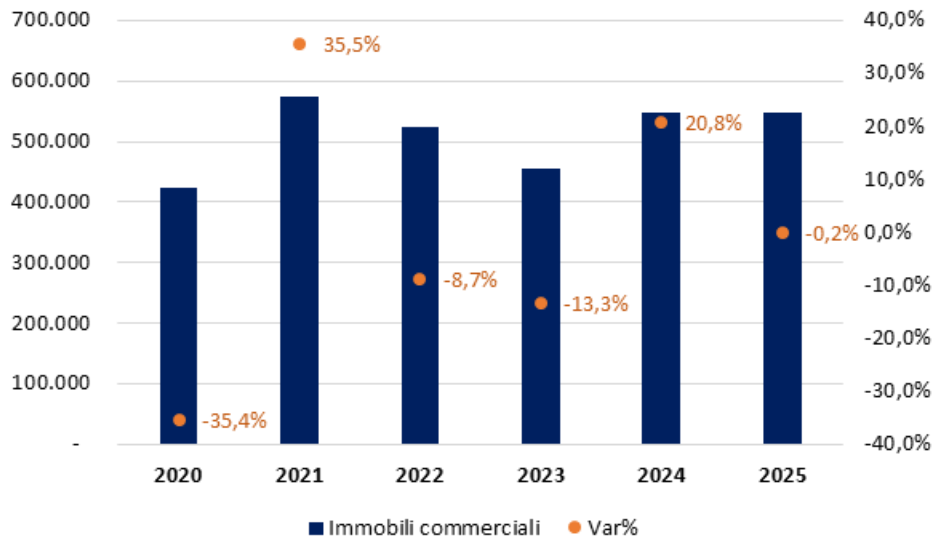
Figura 68: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing di IMMOBILI INDUSTRIALI



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

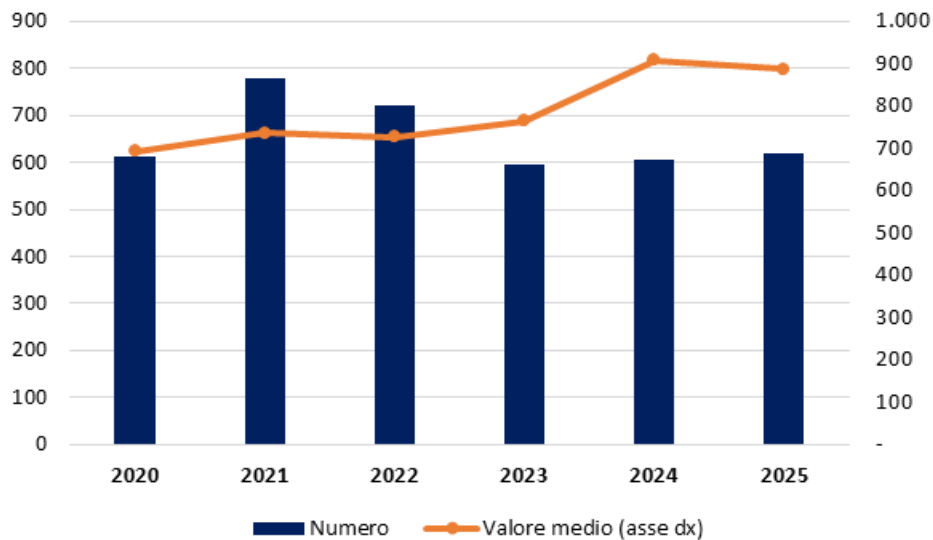
Il volume di stipulato annuo di **leasing di immobili commerciali** è stato pari a 548 milioni di euro ed è rimasto stabile nel 2025 rispetto all'anno precedente (Figura 69). In corrispondenza di un incremento del +2,1% del numero dei contratti, l'importo medio contrattuale per il comparto degli immobili commerciali è sceso da 907mila euro a 886mila euro nel periodo considerato (Figura 70).

Figura 69: Dinamica dello stipulato leasing di IMMOBILI COMMERCIALI (in migliaia di euro) e variazioni anno/anno



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

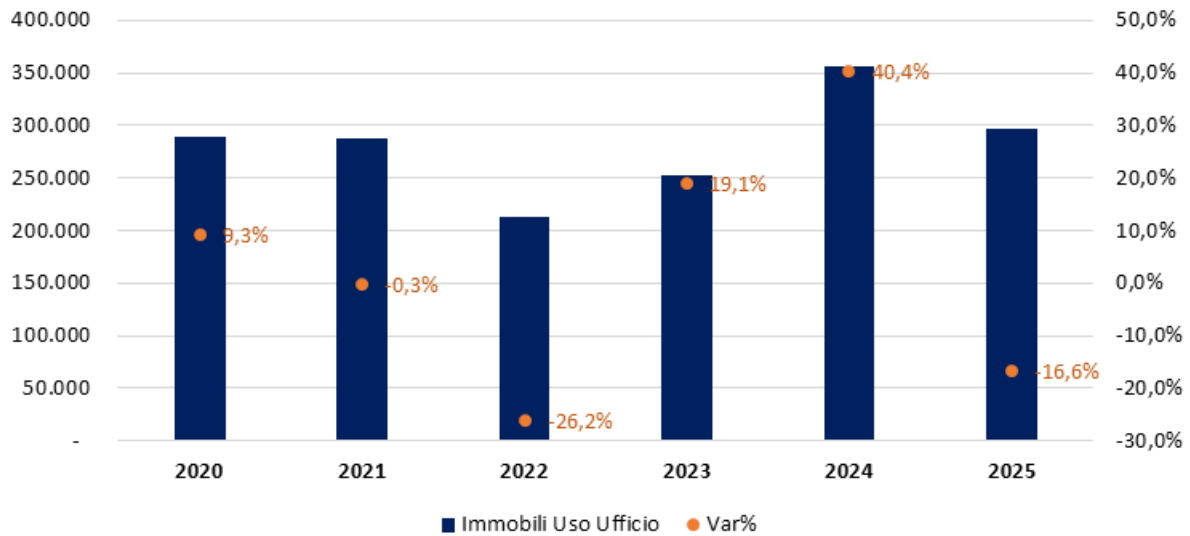
Figura 70: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing di IMMOBILI COMMERCIALI



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

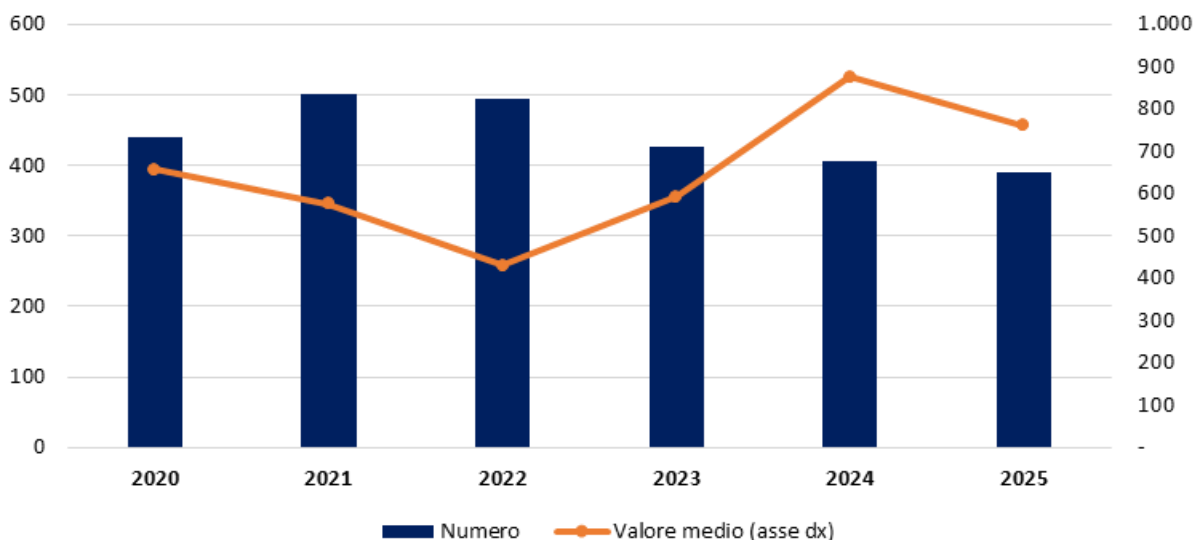
Il volume dello stipulato **leasing di immobili ad uso ufficio**, dopo una crescita a due cifre nel biennio precedente (+40,4% nel solo 2024), ha visto una flessione del -16,6% nel 2025, per un volume complessivo di 296 milioni di euro (Figura 71). La diminuzione del numero di nuove operazioni è stata più contenuta (-3,9%) rispetto ai volumi, il valore medio contrattuale è sceso dagli 876mila euro del 2024 ai 760mila euro del 2025 (Figura 72).

Figura 71: Dinamica dello stipulato leasing di IMMOBILI USO UFFICIO (in migliaia di euro) e variazioni anno/anno



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

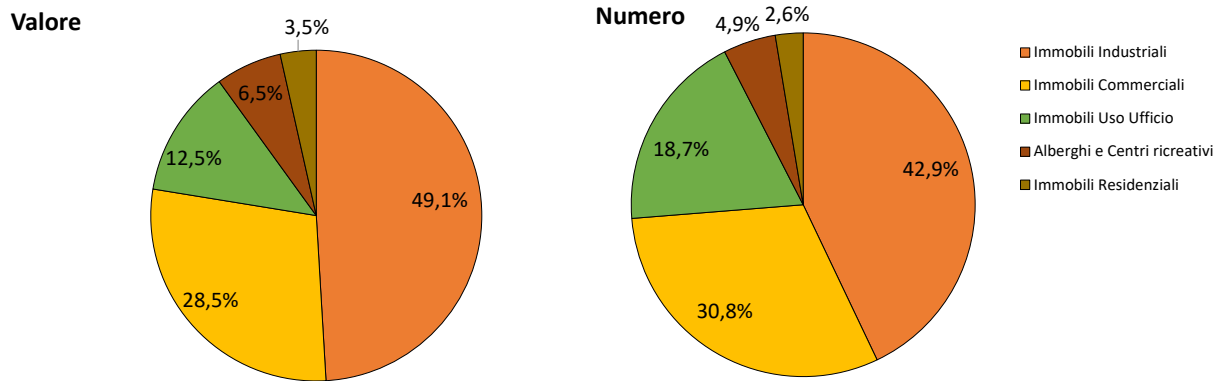
Figura 72: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing di IMMOBILI USO UFFICIO



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

Anche dall'analisi del portafoglio leasing immobiliare in essere a fine 2025 per tipologia di immobile locato si rileva la prevalenza degli immobili industriali; questi hanno visto un incremento di 0,8 punti percentuali della loro quota in valore rispetto all'anno precedente e mostrano un'incidenza 49,1% in valore e al 42,9% in numero (Figura 73). Al secondo posto, troviamo gli immobili commerciali (28,5% in valore e 30,8% in numero), seguiti dagli immobili ad uso ufficio (stabili al 12,5% in valore e al 18,7% in numero); ambedue le categorie presentano una lieve flessione rispetto al peso del loro valore sul portafoglio 2024. Rimane in linea con l'anno precedente l'incidenza degli alberghi e centri ricreativi, con quote rispettivamente pari al 6,5% e al 4,9%.

Figura 73: Ripartizione dell'outstanding leasing immobiliare al 31.12.2025 per tipologia di immobile locato (valore e numero contratti)



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

La durata media contrattuale dei contratti in essere è lievemente più breve quando il contratto finanzia un immobile industriale (14,7 anni), rispetto alla durata media che si osserva nel comparto degli immobili commerciali (15,1 anni) e ad uso ufficio (15,0 anni). Leggermente più lunga è la durata riferita ai contratti di leasing in essere di alberghi e centri ricreativi (15,7 anni). È mediamente più elevata nelle aree del Centro, Sud e Isole (Tabella 44). A livello di concentrazione territoriale, spicca l'area del Nord Ovest, con una percentuale del 39,0% del leasing di immobili industriali, del 34,5% di immobili commerciali, del 40,3% di leasing di immobili ad uso ufficio e del 42,8% di alberghi e centri ricreativi.

Tabella 44: Ripartizione (in valore) e durata contrattuale dei contratti di leasing immobiliare in essere al 31.12.2025 (tipologia di immobile ed area geografica)

| Ripartizione per area geografica delle tipologie di immobili in leasing | Ripartizione contratti in essere al 31.12.2025 | Durata media in mesi |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|
| Nord Est                                                                | 36,8%                                          | 171                  |
| Nord Ovest                                                              | 39,0%                                          | 177                  |
| Centro                                                                  | 16,8%                                          | 184                  |
| Isole                                                                   | 5,8%                                           | 185                  |
| Sud                                                                     | 1,8%                                           | 186                  |
| <b>Immobili Industriali</b>                                             | <b>100,0%</b>                                  | <b>177</b>           |
| Nord Est                                                                | 30,3%                                          | 177                  |
| Nord Ovest                                                              | 34,5%                                          | 183                  |
| Centro                                                                  | 21,6%                                          | 182                  |
| Isole                                                                   | 8,9%                                           | 180                  |
| Sud                                                                     | 4,7%                                           | 181                  |
| <b>Immobili Commerciali</b>                                             | <b>100,0%</b>                                  | <b>181</b>           |
| Nord Est                                                                | 23,4%                                          | 177                  |
| Nord Ovest                                                              | 40,3%                                          | 179                  |
| Centro                                                                  | 22,5%                                          | 184                  |
| Isole                                                                   | 9,7%                                           | 180                  |
| Sud                                                                     | 4,1%                                           | 180                  |
| <b>Immobili Uso Uffici</b>                                              | <b>100,0%</b>                                  | <b>180</b>           |
| Nord Est                                                                | 21,3%                                          | 186                  |
| Nord Ovest                                                              | 42,8%                                          | 184                  |
| Centro                                                                  | 22,9%                                          | 194                  |
| Isole                                                                   | 7,0%                                           | 193                  |
| Sud                                                                     | 5,9%                                           | 190                  |
| <b>Alberghi</b>                                                         | <b>100,0%</b>                                  | <b>188</b>           |

Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

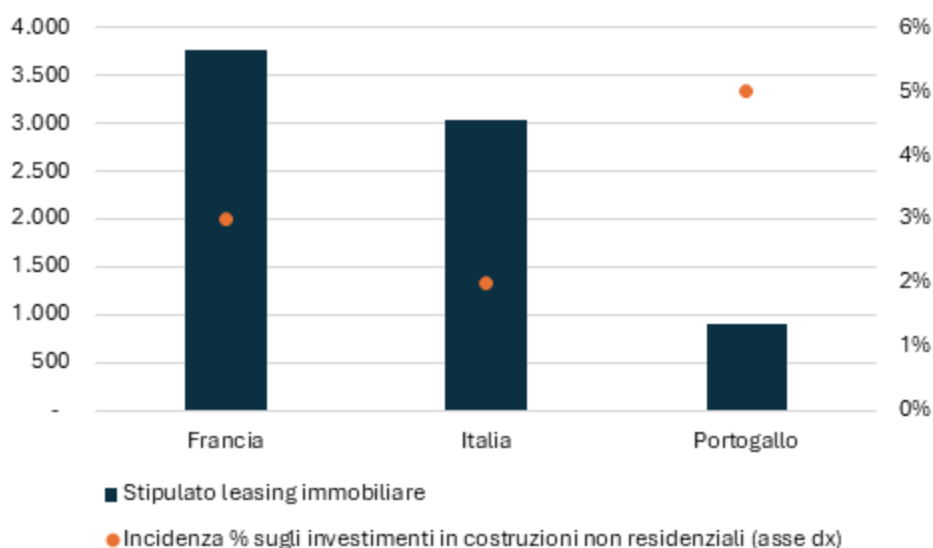
### 7.3 Prospettive di crescita del settore

L'Italia è uno dei Paesi leader del leasing immobiliare in Europa. Le statistiche della Federazione europea del Leasing (Leaseurope) fotografano un settore che ha finanziato 11,5 miliardi di euro di investimenti immobiliari nel 2024.

L'Italia con una quota pari al 26,2% dell'intero stipulato leasing immobiliare europeo è al secondo posto dopo la Francia (32,5%), ma rispetto al Portogallo che la segue in classifica (con un peso del 7,9%) presenta un'incidenza del leasing sul totale degli investimenti non residenziali più contenuta, Figura 74.

Rapportando, infatti, i volumi di stipulato al totale degli investimenti in immobili non residenziali, si stima un'incidenza media del leasing nel comparto pari all'1% in Europa; incidenza che sale al 2% in Francia, al 3% in Italia e che raggiunge il suo massimo proprio in Portogallo, Paese che presenta un'incidenza del leasing immobiliare pari al 5% sul totale degli investimenti di riferimento.

Figura 74: Paesi che presentano i maggiori volumi di leasing immobiliare in Europa<sup>21</sup> (valori in milioni di euro)



Fonte: Leaseurope (Federazione europea del leasing) su dati Commissione Europea

Esistono, pertanto, ulteriori spazi di crescita del leasing immobiliare sia in Europa che nel nostro Paese, grazie al ruolo che il prodotto può giocare per aumentare la capacità produttiva delle PMI.

Le previsioni espresse dagli operatori leasing Assilea ed aggiornate da Prometeia - alla luce delle positive dinamiche del leasing in Italia nei primi quattro mesi del 2026 - indicano su base annua un possibile ulteriore aumento dello stipulato leasing immobiliare del +4,7% rispetto al 2025.

<sup>21</sup> Dati aggiornati al 2024.

## Indice delle figure

|                                                                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni .....                                                       | 3  |
| Figura 2: Distribuzione dello <i>stock</i> e del NTN per settore .....                                                                                               | 4  |
| Figura 3: Distribuzione dello <i>stock</i> e del NTN delle tipologie non residenziali (esclusa la voce "altre destinazioni") .....                                   | 6  |
| Figura 4: Indice NTN per le principali tipologie non residenziale (nazionale e solo capoluoghi) .....                                                                | 7  |
| Figura 5: Andamento dell'IMI dal 2011 per le principali tipologie non residenziale (nazionale e solo capoluoghi) .....                                               | 8  |
| Figura 6: Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2011 per le principali tipologie non residenziale .....                                                     | 9  |
| Figura 7: Distribuzione <i>stock</i> 2025 per area geografica – uffici .....                                                                                         | 10 |
| Figura 8: Mappa distribuzione <i>stock</i> 2025 nei comuni italiani – uffici .....                                                                                   | 12 |
| Figura 9: Distribuzione NTN 2025 per area geografica – uffici .....                                                                                                  | 14 |
| Figura 10: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica – uffici .....                                                                          | 16 |
| Figura 11: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – uffici .....                                                                              | 17 |
| Figura 12: Mappa distribuzione NTN 2025 nei comuni italiani – uffici .....                                                                                           | 18 |
| Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2025 per area e per regione – Uffici (Media nazionale=100) .....                                                           | 21 |
| Figura 14: Indice territoriale quotazioni 2025 uffici - scala valori regionale (Media nazionale=100) .....                                                           | 21 |
| Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2025 – uffici .....                                                                                                | 23 |
| Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2025 (valore medio nazionale=1) – uffici .....                                                    | 24 |
| Figura 17: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. – uffici .....                                                                                    | 26 |
| Figura 18: Distribuzione <i>stock</i> 2025 per area geografica – negozi .....                                                                                        | 27 |
| Figura 19: Mappa distribuzione <i>stock</i> 2025 nei comuni italiani – negozi .....                                                                                  | 29 |
| Figura 20: Distribuzione NTN 2025 per area geografica – negozi .....                                                                                                 | 31 |
| Figura 21: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica – negozi .....                                                                          | 32 |
| Figura 22: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – negozi .....                                                                              | 33 |
| Figura 23: Mappa distribuzione NTN 2025 nei comuni italiani – negozi .....                                                                                           | 34 |
| Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2025 per area e per regione – negozi (Media nazionale=100) .....                                                           | 37 |
| Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2025 negozi - scala valori regionale .....                                                                                 | 37 |
| Figura 26: Mappa delle quotazioni medie regionali 2025 – negozi .....                                                                                                | 39 |
| Figura 27: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2025 (valore medio nazionale=1) – negozi .....                                                    | 40 |
| Figura 28: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. – negozi .....                                                                                    | 42 |
| Figura 29: Quota di negozi locati sul totale degli immobili locati ad uso non abitativo per destinazione catastale .....                                             | 43 |
| Figura 30: Distribuzione del numero di locazioni locati nel 2025 - Intero territorio e solo capoluoghi .....                                                         | 44 |
| Figura 31: Mappa distribuzione numero di negozi oggetto di nuova locazione nel 2025 nei comuni italiani .....                                                        | 45 |
| Figura 32: Numero indice nazionale per area geografica - Numero di negozi locati dal 2016 al 2025 (2016=100) .....                                                   | 46 |
| Figura 33: Numero indice nazionale per area geografica – Canone annuo medio per unità di superficie dei negozi locati dal 2016 al 2025 (2016=100) .....              | 48 |
| Figura 34: Numero indice nazionale per area geografica – Canone annuo medio per unità di superficie dei negozi locati dal 2016 al 2025 (2016=100) – capoluoghi ..... | 48 |
| Figura 35: Distribuzione <i>stock</i> 2025 per area geografica – produttivo .....                                                                                    | 50 |
| Figura 36: Mappa distribuzione <i>stock</i> 2025 nei comuni italiani – produttivo .....                                                                              | 52 |
| Figura 37: Distribuzione NTN 2025 per area geografica – produttivo .....                                                                                             | 54 |
| Figura 38: Numero indice NTN nazionale per area geografica – produttivo .....                                                                                        | 57 |
| Figura 39: Andamento IMI nazionale per area geografica – produttivo .....                                                                                            | 58 |
| Figura 40: Mappa distribuzione NTN 2025 nei comuni italiani – produttivo .....                                                                                       | 59 |
| Figura 41: Indice territoriale quotazioni 2025 per area e per regione – produttivo (Media nazionale=100) .....                                                       | 61 |
| Figura 42: Indice territoriale quotazioni 2025 produttivo - scala valori regionale .....                                                                             | 62 |
| Figura 43: Mappa delle quotazioni medie regionali 2025 – produttivo .....                                                                                            | 63 |
| Figura 44: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2025 (valore medio nazionale=1) – produttivo .....                                                | 64 |
| Figura 45: Indice territoriale e IMI maggiori province per <i>stock</i> – produttivo .....                                                                           | 66 |
| Figura 46: Quotazioni medie nazionali 2025 e variazione rispetto al 2024 - uffici, negozi e produttivo .....                                                         | 67 |
| Figura 47: Indice territoriale e IMI 2025 - uffici, negozi e produttivo .....                                                                                        | 68 |
| Figura 48: Stima del fatturato 2011-2025 (mld €) e variazione annua - uffici, negozi e produttivo .....                                                              | 69 |
| Figura 49: Stima del valore di scambio 2025 complessivo - uffici, negozi e produttivo .....                                                                          | 71 |
| Figura 50: Stima del valore di scambio 2025 complessivo per area geografica .....                                                                                    | 71 |
| Figura 51: Numero indice del fatturato nazionale e per area geografica – uffici, negozi e produttivo .....                                                           | 72 |
| Figura 52: Serie storica stipulato leasing immobiliare (in milioni di euro) e variazione % anno/anno .....                                                           | 74 |
| Figura 53: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare per le prime società nel comparto (Var. % '25/'24) .....                                                     | 74 |
| Figura 54: Numero dei nuovi contratti stipulati e valore medio (in migliaia di euro) contrattuale .....                                                              | 75 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figura 55: Correlazione tra la variazione congiunturale del numero dei contratti di leasing immobiliare (rispetto al trimestre precedente) e quella delle transazioni normalizzate su immobili non residenziali (commerciali, produttivi e agricoli) (trimestri 2019-2025) ..... | 75 |
| Figura 56: Variazioni congiunturali trimestrali 2025 (Var.% sul trimestre precedente) .....                                                                                                                                                                                      | 76 |
| Figura 57: Composizione dei nuovi contratti di leasing immobiliare 2025 per classi d'importo (valore e numero contratti) .....                                                                                                                                                   | 77 |
| Figura 58: Ripartizione e dinamica del leasing immobiliare 2025 per area geografica (in valore e var.% rispetto all'anno precedente) .....                                                                                                                                       | 78 |
| Figura 59: Ripartizione stipulato leasing immobiliare costruito e da costruire .....                                                                                                                                                                                             | 78 |
| Figura 60: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare COSTRUITO (in milioni di euro) e variazioni anno/anno .....                                                                                                                                                              | 79 |
| Figura 61: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing immobiliare COSTRUITO .....                                                                                                                                                         | 79 |
| Figura 62: Ripartizione leasing immobiliare COSTRUITO 2025 per fasce d'importo .....                                                                                                                                                                                             | 80 |
| Figura 63: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare DA COSTRUIRE (in milioni di euro) e variazioni anno/anno .....                                                                                                                                                           | 80 |
| Figura 64: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing immobiliare DA COSTRUIRE .....                                                                                                                                                      | 81 |
| Figura 65: Ripartizione leasing immobiliare DA COSTRUIRE 2025 per fasce d'importo .....                                                                                                                                                                                          | 82 |
| Figura 66: Ripartizione dello stipulato leasing immobiliare 2025 per tipologia di immobile locato (valore e numero contratti) .....                                                                                                                                              | 82 |
| Figura 67: Dinamica dello stipulato leasing di IMMOBILI INDUSTRIALI (in migliaia di euro) e variazioni anno/anno .....                                                                                                                                                           | 83 |
| Figura 68: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing di IMMOBILI INDUSTRIALI .....                                                                                                                                                       | 83 |
| Figura 69: Dinamica dello stipulato leasing di IMMOBILI COMMERCIALI (in migliaia di euro) e variazioni anno/anno .....                                                                                                                                                           | 84 |
| Figura 70: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing di IMMOBILI COMMERCIALI .....                                                                                                                                                       | 84 |
| Figura 71: Dinamica dello stipulato leasing di IMMOBILI USO UFFICIO (in migliaia di euro) e variazioni anno/anno .....                                                                                                                                                           | 85 |
| Figura 72: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing di IMMOBILI USO UFFICIO .....                                                                                                                                                       | 85 |
| Figura 73: Ripartizione dell'outstanding leasing immobiliare al 31.12.2025 per tipologia di immobile locato (valore e numero contratti) .....                                                                                                                                    | 86 |
| Figura 74: Paesi che presentano i maggiori volumi di leasing immobiliare in Europa (valori in milioni di euro) .....                                                                                                                                                             | 88 |

## Indice delle tabelle

|                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2025 e variazioni per settore .....                                                                                    | 4  |
| Tabella 2: Stock anno 2025 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali (esclusa la voce "altre destinazioni") .....                  | 5  |
| Tabella 3: NTN anno 2025 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali (esclusa la voce "altre destinazioni") .....                    | 5  |
| Tabella 4: IMI anno 2025 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali (esclusa la voce "altre destinazioni") .....                    | 5  |
| Tabella 5: Variazione % NTN 2025/24 principali tipologie non residenziali .....                                                                   | 6  |
| Tabella 6: Quotazione media 2025 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali .....                                            | 9  |
| Tabella 7: Stock 2025 per regione e per area geografica – uffici .....                                                                            | 11 |
| Tabella 8: Stock 2025 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – uffici .....                                                         | 11 |
| Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – uffici .....                                                           | 14 |
| Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – uffici .....                                      | 15 |
| Tabella 11: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – Uffici .....                             | 20 |
| Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – Uffici .....                 | 22 |
| Tabella 13: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – uffici .....                       | 25 |
| Tabella 14: Stock 2025 per regione e per area geografica – negozi .....                                                                           | 28 |
| Tabella 15: Stock 2025 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi –negozi .....                                                         | 28 |
| Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – negozi .....                                                          | 31 |
| Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – negozi .....                                      | 32 |
| Tabella 18: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – negozi .....                             | 36 |
| Tabella 19: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – Negozi .....                 | 38 |
| Tabella 20: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – Negozi .....                       | 41 |
| Tabella 21: Negozi locati, IML e variazione annua per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi .....                                         | 44 |
| Tabella 22: Superficie complessiva, superficie media e variazione annua dei Negozi locati per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi ..... | 47 |
| Tabella 23: Canone complessivo, variazione annua e canone medio dei Negozi locati per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi .....         | 47 |
| Tabella 24: Negozi locati, IML, variazioni e differenze - Grandi città .....                                                                      | 49 |
| Tabella 25: Superfici e variazioni - Grandi città .....                                                                                           | 49 |
| Tabella 26: Canone complessivo e variazioni - Grandi città .....                                                                                  | 49 |
| Tabella 27: Stock 2025 per area geografica e per regione – produttivo .....                                                                       | 51 |
| Tabella 28: Stock 2025 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – produttivo .....                                                    | 51 |
| Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – produttivo .....                                                      | 55 |

|                                                                                                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi/non capoluoghi – produttivo .....                                                           | 55 |
| Tabella 31: NTN e distribuzione percentuale per classi di rendita per area geografica – produttivo .....                                                                 | 56 |
| Tabella 32: Variazione annua NTN per classi di rendita e per area geografica 2025-2024 – produttivo .....                                                                | 56 |
| Tabella 33: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo .....                                                | 61 |
| Tabella 34: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale maggiori province per <i>stock</i> – produttivo .....                                     | 65 |
| Tabella 35: Indice territoriale e IMI 2025 - uffici, negozi e produttivo .....                                                                                           | 67 |
| Tabella 36: Indice territoriale e IMI 2025 nelle città con oltre 250.000 ab. – uffici e negozi .....                                                                     | 68 |
| Tabella 37: Stima del valore di scambio 2025 – uffici .....                                                                                                              | 70 |
| Tabella 38: Stima del valore di scambio 2025 – negozi .....                                                                                                              | 70 |
| Tabella 39: Stima del valore di scambio 2025 – produttivo .....                                                                                                          | 70 |
| Tabella 40: NTN, superficie compravenduta, valore di scambio nazionale e variazioni 2025/24 - uffici, negozi e produttivo .....                                          | 71 |
| Tabella 41: I nuovi contratti di leasing immobiliare stipulati – per fascia d'importo (valori in migliaia di euro) .....                                                 | 76 |
| Tabella 42: Stipulato leasing immobiliare COSTRUITO (valori in migliaia di euro) .....                                                                                   | 79 |
| Tabella 43: Stipulato leasing immobiliare DA COSTRUIRE (valori in migliaia di euro) .....                                                                                | 81 |
| Tabella 44: Ripartizione (in valore) e durata contrattuale dei contratti di leasing immobiliare in essere al 31.12.2025 (tipologia di immobile ed area geografica) ..... | 87 |