

NOTA STAMPA

Analisi di Immobiliare.it

43.000 immobili commerciali in vendita in Italia, +38% rispetto al pre-pandemia

In città come Venezia e Torino il valore di quelli già affittati supera il 20% rispetto a quelli vuoti

Milano, dicembre 2021 – Attualmente in Italia sono in vendita oltre **43.000 immobili commerciali**, a reddito e sfitti, un **numero in significativa crescita**, +38%, rispetto allo stesso periodo del 2019 quando il mercato non subiva ancora gli effetti della pandemia da Covid-19. All'aumento dell'offerta è corrisposto un calo dei prezzi che, in due anni, hanno perso il 7%. Questa è la situazione del Paese fotografata da **Immobiliare Insights**, business unit di [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it) specializzata in studi di mercato, che ha analizzato anche la distribuzione geografica degli immobili commerciali in vendita sul portale: **oltre la metà risulta equamente suddivisa tra Nord-Ovest e Centro** (29,2% e 26,3%, rispettivamente), **Sud e Isole arrivano al 25%** (15,1% e 10,1%, rispettivamente). Mentre il **restante 20% degli immobili ad uso commerciale si trova nel Nord-Est**.

Per quanto concerne il **Centro Italia ben il 29% dei fondi commerciali della macroarea si trova nella sola città di Roma**. **Napoli**, invece, aggrega circa il 12% degli annunci situati al Sud e **Palermo** il 12,7% di quelli nelle Isole. Nel Nord del Paese la situazione risulta più omogenea: nelle metropoli di **Milano** e **Torino** si trovano il 9,4% e il 10% rispettivamente dei negozi in vendita del Nord-Ovest. Ancora più diluita la concentrazione nel Nord-Est: **Venezia**, infatti, accentra solo il 4,3% degli immobili commerciali dell'area.

L'indagine ha voluto approfondire quanto, a parità di altre caratteristiche come la zona o le condizioni strutturali, gli immobili a reddito – ovvero immobili che vengono messi in vendita già con un affittuario presente nel locale – **abbiano un prezzo maggiorato rispetto agli immobili liberi/sfitti**. Prendendo in analisi le top 11 città italiane (Milano, Roma, Napoli, Torino, Firenze, Bologna, Genova, Palermo, Catania, Bari, Venezia) **di media la maggiorazione di prezzo è pari al 17,6%**.

*«Oggi, ancor più che in passato, per chi investe negli immobili commerciali risulta fondamentale la possibilità di conoscere a priori la redditività del locale – dichiara **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it** – Questo è sempre stato vero ma oggi ha ancora più valore per gli investitori in quanto ci troviamo in un momento storico in cui molte attività si trovano a fare i conti con la crisi economica scatenata dal Covid, come mostra il numero dell'offerta in costante aumento. Dall'altra parte, anche in virtù del calo dei prezzi richiesti, chi sceglie di comprare un fondo sfitto, a parità di condizioni, si assicura un importante risparmio sul prezzo dell'immobile».*

A Venezia gli immobili commerciali in vendita a reddito hanno in media un prezzo al metro quadro maggiore del 26,4% rispetto a quelli non a reddito, con una maggiorazione pari a 884 euro al metro quadro. **Superano il 20% anche le città di Catania e Torino** (23,6% e 20,5%, rispettivamente). Più contenuto l'aumento del prezzo per **Bologna e Milano**, che si attesta attorno a +13% per gli immobili a reddito. In coda Roma, al +11,3% e Palermo, al +10,1%.

In valore assoluto **Venezia è la città in cui la disparità di prezzo al metro quadro tra negozi a reddito e negozi sfitti o liberi è maggiore** (+884 euro/mq). Seguono, tutte con una differenza di prezzo di circa la metà rispetto alla città lagunare, **Firenze** (+478 euro/mq) **Napoli** (+439 euro/mq), e **Milano** (+430 euro/mq). **Palermo risulta la città dove la forbice di prezzo tra le due tipologie considerate è meno significativa**: un fondo commerciale a reddito costa infatti solo 136 euro al metro quadro in più rispetto ad uno libero.

Di seguito la tabella con il dettaglio sulle 11 grandi città analizzate, la differenza di prezzo fra immobile commerciale a reddito e immobile commerciale sfitto e le relative monetizzazioni in euro/mq:

Città	Differenza prezzo (%) immobili commerciali a reddito vs sfitti	Monetizzazione della differenza di prezzo €/mq fra immobili commerciali a reddito vs sfitti
Venezia	26,4%	884 €
Catania	23,6%	339 €
Torino	20,5%	256 €
Firenze	19,5%	478 €
Bari	19,5%	284 €
Napoli	19,0%	439 €
Genova	16,6%	232 €
Bologna	13,6%	283 €
Milano	13,4%	430 €
Roma	11,3%	300 €
Palermo	10,1%	136 €

Fonte: Immobiliare Insights

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Giusy Palmiero, Camilla Tomadini

392.1176397; 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it