

Asset 2026

Il mercato immobiliare produttivo e terziario in Italia:
volumi, prezzi e previsioni per capannoni, laboratori e
uffici

Capannoni

16.910

compravendite 2025

Negozi e laboratori

41.195

compravendite 2025

Uffici

14.122

compravendite 2025

INDICE

Contenuti

01	Executive Summary	I numeri chiave in una pagina
02	Il quadro nazionale	Volumi, segmenti e geografia del mercato
03	Capannoni	Dove si compra di più, dove costa di più
04	Laboratori	Il segmento artigianale e commerciale
05	Uffici	Il terziario tra metropoli e provincia
06	Le 20 province chiave	Classifica per volumi e per prezzi
07	Rendimenti lordi	Canoni e prezzi a confronto
08	Previsioni 2026	La stima del modello VendiamolImprese
09	Conclusioni	Indicazioni per proprietari e investitori
10	Nota metodologica, Chi è VendiamolImprese, Licenza	

Come leggere questo report

Asset 2026 fa seguito a *Data Center Intelligence Italia 2025*. Il report precedente ha guardato a un singolo segmento emergente. Questo scatta una fotografia dell'intero mercato non residenziale: quanti capannoni, laboratori e uffici si comprano in ogni provincia, a quali prezzi e con quali prospettive per il 2026. Tutti i numeri derivano dalle quotazioni e dai volumi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, rielaborati dalla piattaforma di analisi di VendiamolImprese.

CAPITOLO 01

Executive Summary

Nel 2025 in Italia si sono registrate circa 16.900 compravendite di capannoni e 14.100 di uffici nelle province censite. Per il 2026 il modello VendiamolImprese stima una lieve contrazione in tutti i segmenti non residenziali.

CAPANNONI 2025

16.910

compravendite normalizzate · stima
2026: 16.645 (-1,6%)

UFFICI 2025

14.122

compravendite normalizzate · stima
2026: 13.827 (-2,1%)

NEGOZI E LAB. 2025

41.195

compravendite normalizzate · stima
2026: 39.529 (-4,1%)

PREZZO CAPANNONI

402 €/mq

mediana dei prezzi medi provinciali

PREZZO LABORATORI

539 €/mq

mediana dei prezzi medi provinciali

PREZZO UFFICI

1.061 €/mq

mediana dei prezzi medi provinciali

PUNTI CHIAVE

Cosa dicono i dati

- **Il mercato dei capannoni è un mercato del Nord.** Nord-Ovest e Nord-Est valgono il 65,5% delle compravendite. Milano da sola ne pesa il 7,8% (1.327 transazioni), seguita da Torino, Bergamo e Brescia.
- **Il volume è concentrato.** Le prime 10 province fanno il 37,8% dei capannoni, il 41,5% degli uffici e il 43,9% di negozi e laboratori. Le prime 20 province da sole valgono il 56,2% del mercato non residenziale analizzato.
- **Prezzi alti non vuol dire volumi alti.** I capannoni più cari sono a Imperia, Trento, Aosta e Venezia, territori con poca offerta e vincoli orografici. I mercati più liquidi, come Torino, Treviso e Varese, hanno prezzi sotto o in linea con la mediana nazionale.
- **Sette province sono insieme grandi e care:** Milano, Roma, Napoli, Bari, Firenze, Venezia, Genova. Sono i mercati in cui volume e valore si sommano, e in cui si concentra il potenziale di intermediazione.
- **I rendimenti lordi restano interessanti.** Nelle province con almeno 100 compravendite il rendimento lordo mediano stimato è del 6,2% per i capannoni e del 5,9% per gli uffici.
- **2026: frenata, non crollo.** Il modello stima -1,6% per il produttivo, -2,1% per il terziario e -4,1% per il commerciale. È la variazione più contenuta per il segmento dei capannoni.

CAPITOLO 02

Il quadro nazionale

Prima di scendere nelle province, il quadro d'insieme: quanto vale il mercato non residenziale, come è distribuito sul territorio e cosa ci si attende per il 2026.

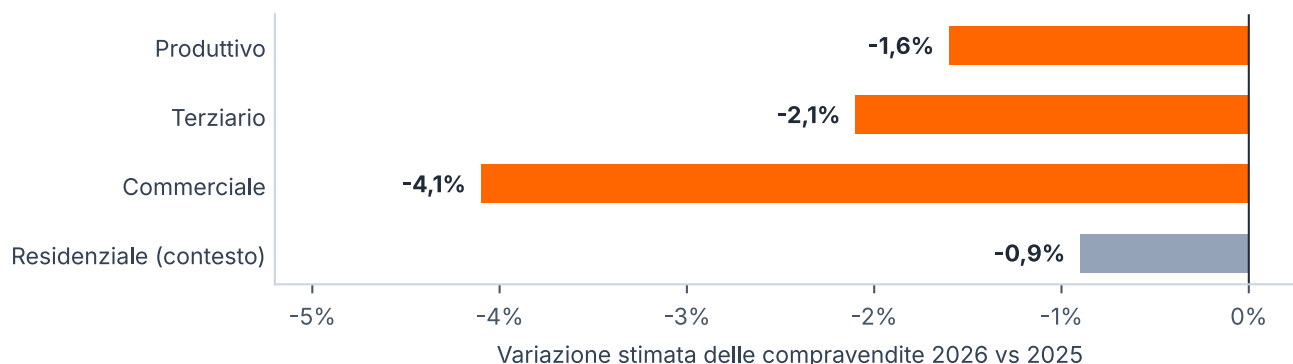
2.1

I segmenti del mercato non residenziale

L'OMI classifica le compravendite non residenziali in tre grandi segmenti. Il **produttivo** comprende capannoni e immobili agricoli. Il **terziario** comprende uffici e istituti di credito. Il **commerciale** comprende negozi, laboratori, depositi e alberghi. La tabella riporta i volumi nazionali 2025 e la stima 2026 del modello VendiamolImprese. Il residenziale è incluso solo come termine di paragone.

Segmento	Perimetro	NTN 2025	Stima 2026	Var.
Produttivo	Capannoni e immobili agricoli	20.640	20.305	-1,6%
Terziario	Uffici e istituti di credito	14.630	14.324	-2,1%
Commerciale	Negozi, laboratori, depositi, alberghi	138.740	133.050	-4,1%
Residenziale	Abitazioni (contesto)	767.160	760.260	-0,9%

NTN = numero di transazioni normalizzate (le quote di proprietà compravendute sono sommate per unità immobiliare). Volumi 2025 ricavati dalla stima 2026 e dal tasso di variazione. Fonte: elaborazione VendiamolImprese su dati OMI.



Variazione stimata delle compravendite 2026 rispetto al 2025, per segmento. Fonte: modello VendiamolImprese su dati OMI e indicatori macroeconomici.

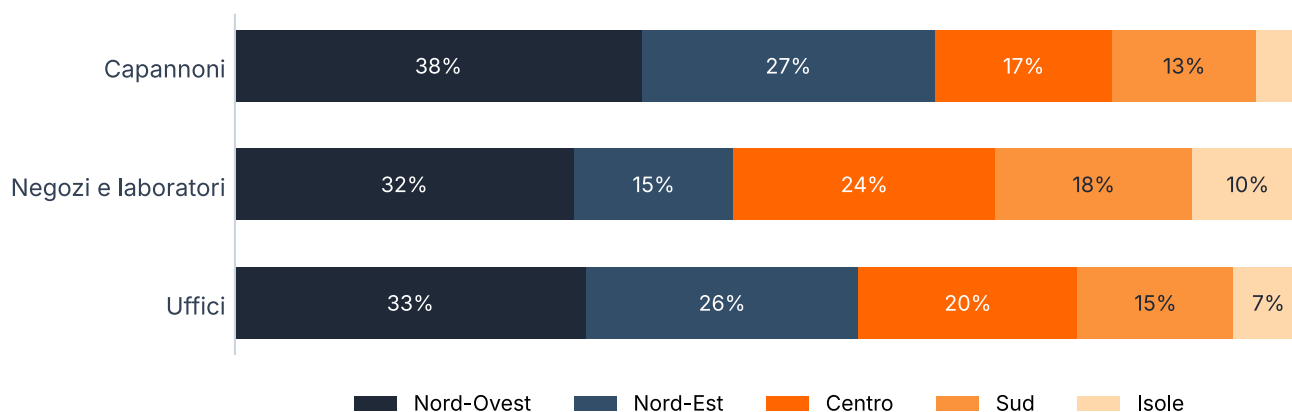
Perimetro dell'analisi provinciale

Nei capitoli seguenti i volumi provinciali sommano 16.910 compravendite di capannoni, 14.122 di uffici e 41.195 di negozi e laboratori. Il totale dei capannoni è inferiore al produttivo nazionale perché quest'ultimo include anche gli immobili agricoli. Le province di **Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste** hanno quotazioni di prezzo ma non volumi NTN, perché in quei territori vige il sistema del catasto tavolare. Sono quindi incluse nelle classifiche di prezzo e non in quelle di volume.

2.2

Dove si compra: la geografia dei volumi

Il Nord domina in tutti i segmenti, ma con intensità molto diverse. Per i capannoni Nord-Ovest e Nord-Est valgono il 65,5% delle compravendite, mentre Sud e Isole si fermano al 17,9%. Il segmento di negozi e laboratori è il più distribuito: il Mezzogiorno vale il 28,8% delle transazioni, sostenuto dai grandi mercati urbani di Napoli, Bari, Catania e Palermo. Negli uffici il Nord pesa il 58,4%.



Distribuzione delle compravendite 2025 per macro-area e segmento. Fonte: elaborazione VendiamolImprese su dati OMI.

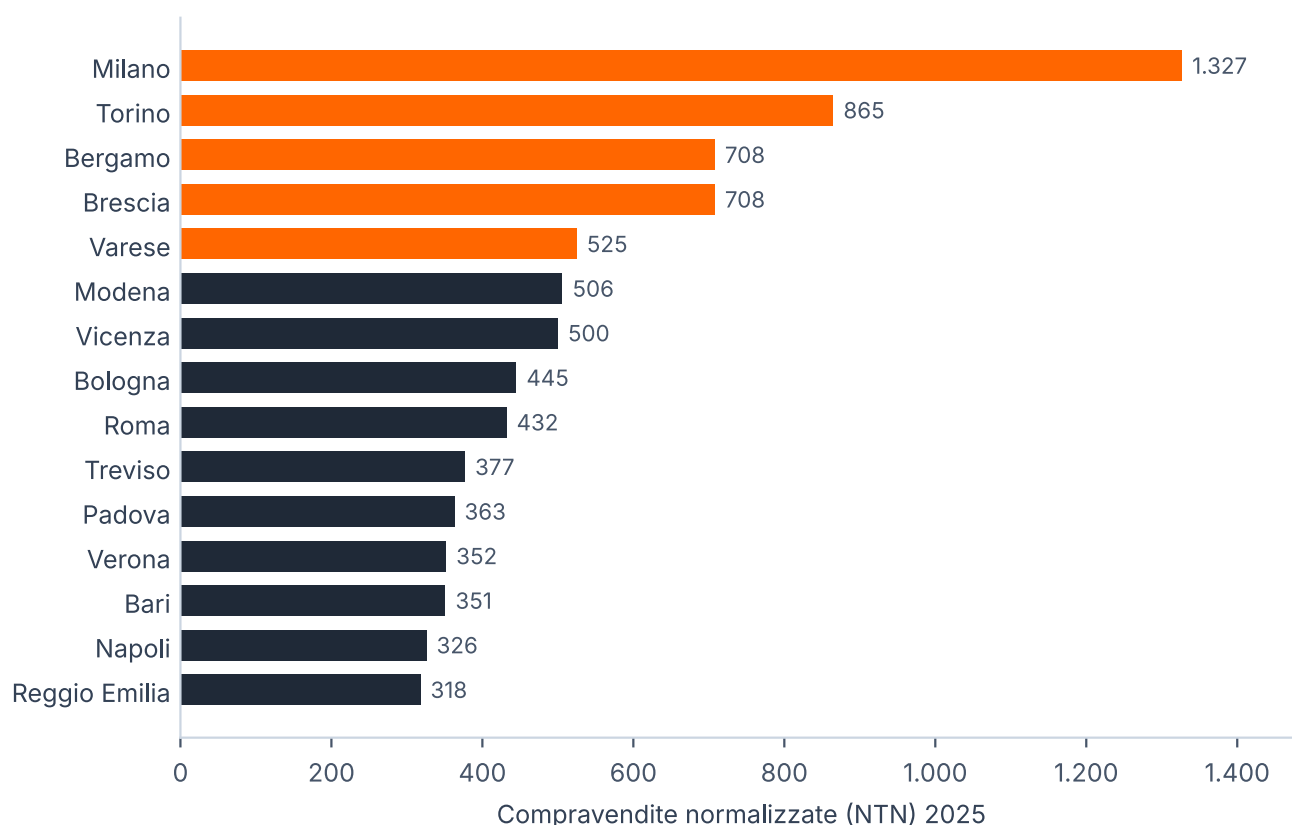
CAPITOLO 03

Capannoni

Il segmento produttivo: 16.910 compravendite nel 2025 a un prezzo medio provinciale mediano di 402 €/mq. Il mercato più liquido è anche il più concentrato: Milano, Torino, Bergamo e Brescia valgono da sole un quinto del volume nazionale.

3.1

Le province con più compravendite



Prime 15 province per compravendite di capannoni (NTN 2025). In arancio le prime cinque. Fonte: elaborazione VendiamolImprese su dati OMI.

#	Provincia	NTN 2025	Quota	Prezzo medio €/mq	Canone €/mq/mese	NTN 2026 stima
1	Milano MI	1.327	7,8%	574	3,59	1.306
2	Torino TO	865	5,1%	331	2,56	851
3	Bergamo BG	708	4,2%	585	4,35	697
4	Brescia BS	708	4,2%	473	2,52	697
5	Varese VA	525	3,1%	411	1,50	517
6	Modena MO	506	3,0%	419	2,06	498
7	Vicenza VI	500	3,0%	402	—	492
8	Bologna BO	445	2,6%	576	3,17	438
9	Roma RM	432	2,6%	572	3,92	425
10	Treviso TV	377	2,2%	307	1,75	371

Prezzo e canone sono la media tra le tipologie OMI "capannoni tipici" e "capannoni industriali" della provincia. Il volume NTN è unico per provincia: le due tipologie condividono la stessa cella e non vanno sommate.

3.2

Le province con meno compravendite

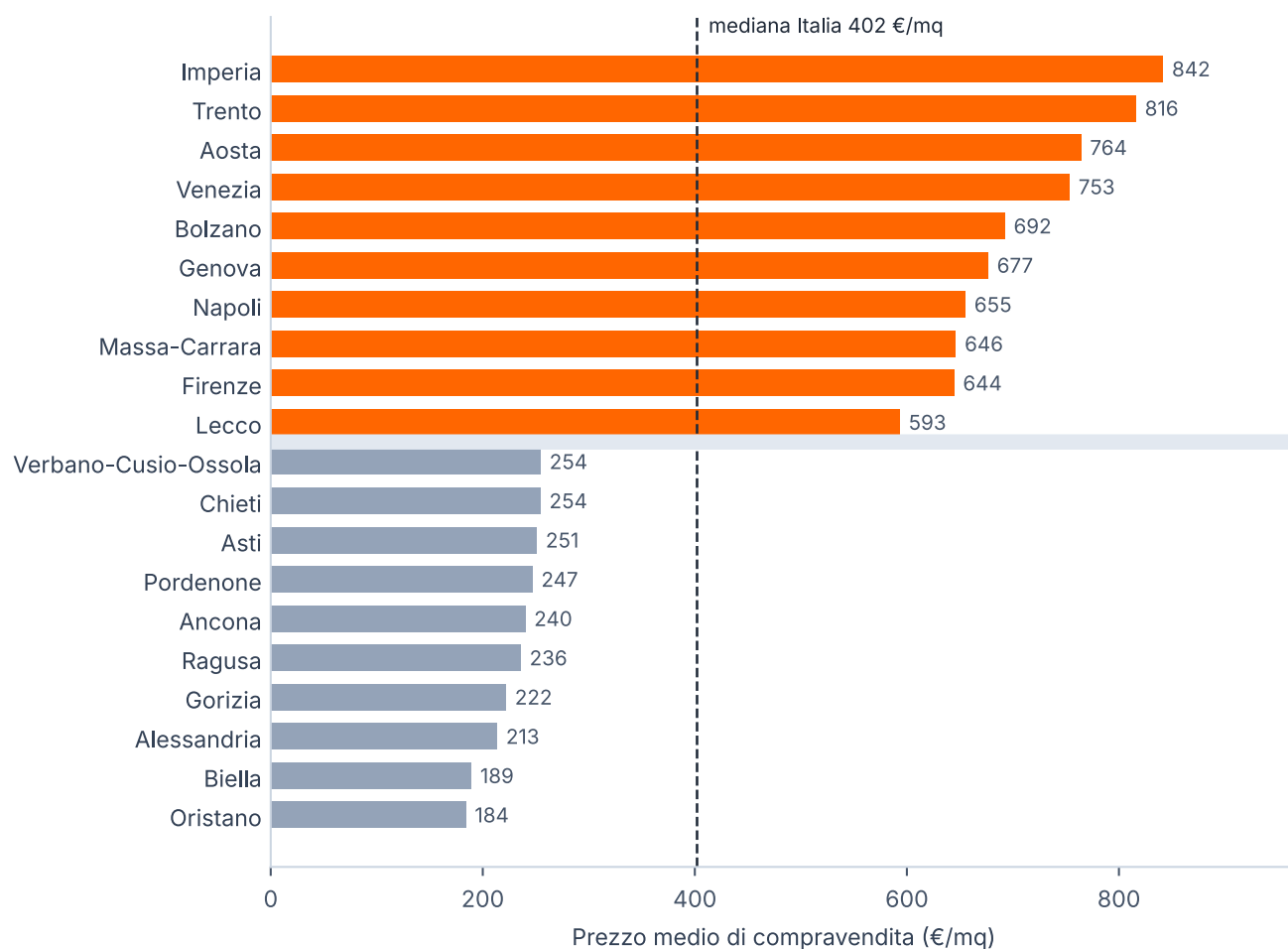
All'estremo opposto ci sono province con poche decine di transazioni l'anno. Sono mercati sottili, dove ogni singola operazione pesa sui valori e dove la ricerca di un acquirente richiede tempi e canali dedicati.

#	Provincia	NTN 2025	Quota	Prezzo medio €/mq	Canone €/mq/mese	NTN 2026 stima
90	Aosta AO	30	0,18%	764	3,46	30
91	Rieti RI	30	0,18%	356	1,85	30
92	Caltanissetta CL	29	0,17%	349	1,61	29
93	Reggio Calabria RC	27	0,16%	339	1,96	27
94	Oristano OR	24	0,14%	184	0,86	24
95	Imperia IM	19	0,11%	842	3,63	19
96	Isernia IS	15	0,09%	494	2,74	15
97	Vibo Valentia VV	13	0,08%	268	1,48	13
98	Enna EN	10	0,06%	265	1,34	10
99	Crotone KR	8	0,05%	259	1,68	8

3.3

Dove costa di più comprare un capannone

La classifica dei prezzi racconta una storia diversa da quella dei volumi. Ai primi posti ci sono territori con poca superficie edificabile e un'offerta scarsa: la Liguria di ponente (Imperia), le province alpine (Trento, Aosta, Bolzano) e la laguna (Venezia). Tra i mercati con più di 100 compravendite, oltre a Venezia, solo Genova, Napoli e Firenze superano i 640 €/mq.



Le 10 province più care (arancio) e le 10 più economiche (grigio) per prezzo medio dei capannoni. La linea tratteggiata indica la mediana nazionale.

#	Provincia	Prezzo medio €/mq	Mediana €/mq	Range min-max	Canone medio	NTN 2025
1	Imperia IM	842	935	315 – 1.200	3,63	19
2	Trento TN	816	769	500 – 1.600	2,98	—
3	Aosta AO	764	772	410 – 1.200	3,46	30
4	Venezia VE	753	681	500 – 1.550	—	282
5	Bolzano BZ	692	675	350 – 1.450	2,15	—
6	Genova GE	677	665	215 – 1.300	3,38	126
7	Napoli NA	655	656	350 – 1.000	3,55	326
8	Massa-Carrara MS	646	691	250 – 950	—	55
9	Firenze FI	644	600	250 – 1.300	2,86	235
10	Lecco LC	593	600	400 – 850	—	149

3.4

Dove costa di meno

I prezzi più bassi si trovano in Piemonte (Biella, Alessandria, Asti, Verbano-Cusio-Ossola), a Oristano e Ragusa, ma anche in province manifatturiere come Ancona e Pordenone. Qui un capannone si acquista a meno della metà di quanto costa nelle province più care.

#	Provincia	Prezzo medio €/mq	Mediana €/mq	Range min-max	Canone medio	NTN 2025
1	Oristano OR	184	172	100 – 380	0,86	24
2	Biella BI	189	185	125 – 315	—	99
3	Alessandria AL	213	207	120 – 380	1,04	180
4	Gorizia GO	222	225	150 – 320	1,35	—
5	Ragusa RG	236	231	120 – 430	—	50
6	Ancona AN	240	253	90 – 410	1,27	184
7	Pordenone PN	247	250	150 – 400	1,54	176
8	Asti AT	251	234	140 – 710	1,23	89
9	Chieti CH	254	255	120 – 640	—	134
10	Verbano-Cusio-Ossola VB	254	238	150 – 500	1,38	66

Capannoni tipici o industriali?

L'OMI distingue i capannoni "tipici", tradizionali e spesso di prima generazione, da quelli "industriali", più grandi e strutturati. Nel 61% delle province che quotano entrambe le tipologie il capannone industriale vale più del tipico. Il premio non è però sistematico: in diverse aree del Centro-Sud la scarsità di immobili moderni comprime le differenze.

CAPITOLO 04

Laboratori

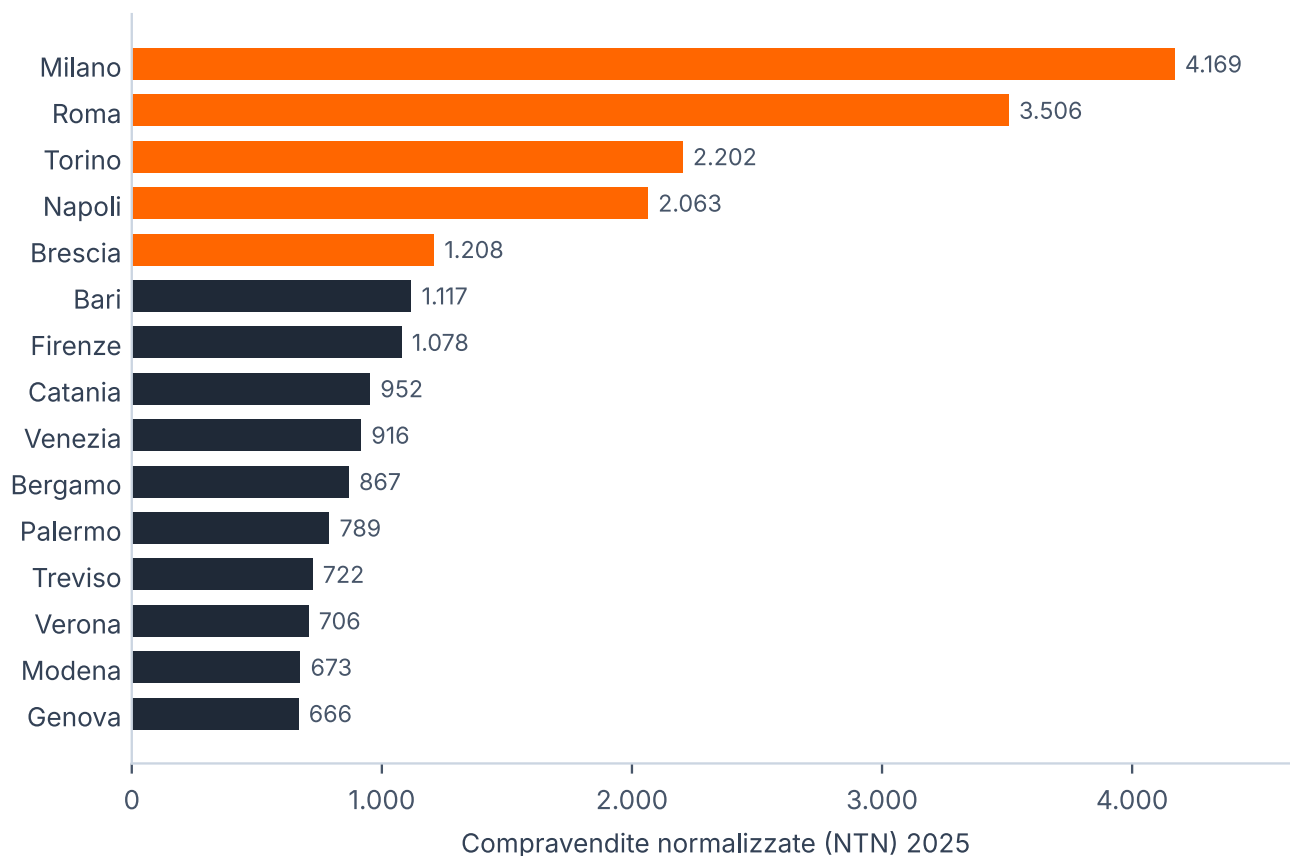
Il segmento artigianale ha una dimensione molto diversa dagli altri due: 41.195 compravendite nel 2025, guidate da Milano (4.169) e Roma (3.506). Il prezzo medio provinciale mediano è di 539 €/mq.

Nota sui volumi

L'OMI pubblica le compravendite dei laboratori insieme a quelle dei negozi, in un'unica voce "negozi e laboratori". I volumi di questo capitolo comprendono quindi entrambe le destinazioni, mentre i prezzi si riferiscono ai soli laboratori. Padova non ha quotazioni OMI per la tipologia laboratori.

4.1

Le province con più compravendite



Prime 15 province per compravendite di negozi e laboratori (NTN 2025). In arancio le prime cinque.

#	Provincia	NTN 2025	Quota	Prezzo medio €/mq	Canone €/mq/mese	NTN 2026 stima
1	Milano MI	4.169	10,1%	699	4,41	4.000
2	Roma RM	3.506	8,5%	1.098	8,41	3.364
3	Torino TO	2.202	5,3%	449	2,65	2.113
4	Napoli NA	2.063	5,0%	749	3,12	1.979
5	Brescia BS	1.208	2,9%	558	3,03	1.159
6	Bari BA	1.117	2,7%	815	3,21	1.072
7	Firenze FI	1.078	2,6%	780	3,81	1.034
8	Catania CT	952	2,3%	595	3,40	913
9	Venezia VE	916	2,2%	806	—	879
10	Bergamo BG	867	2,1%	529	3,87	832

4.2

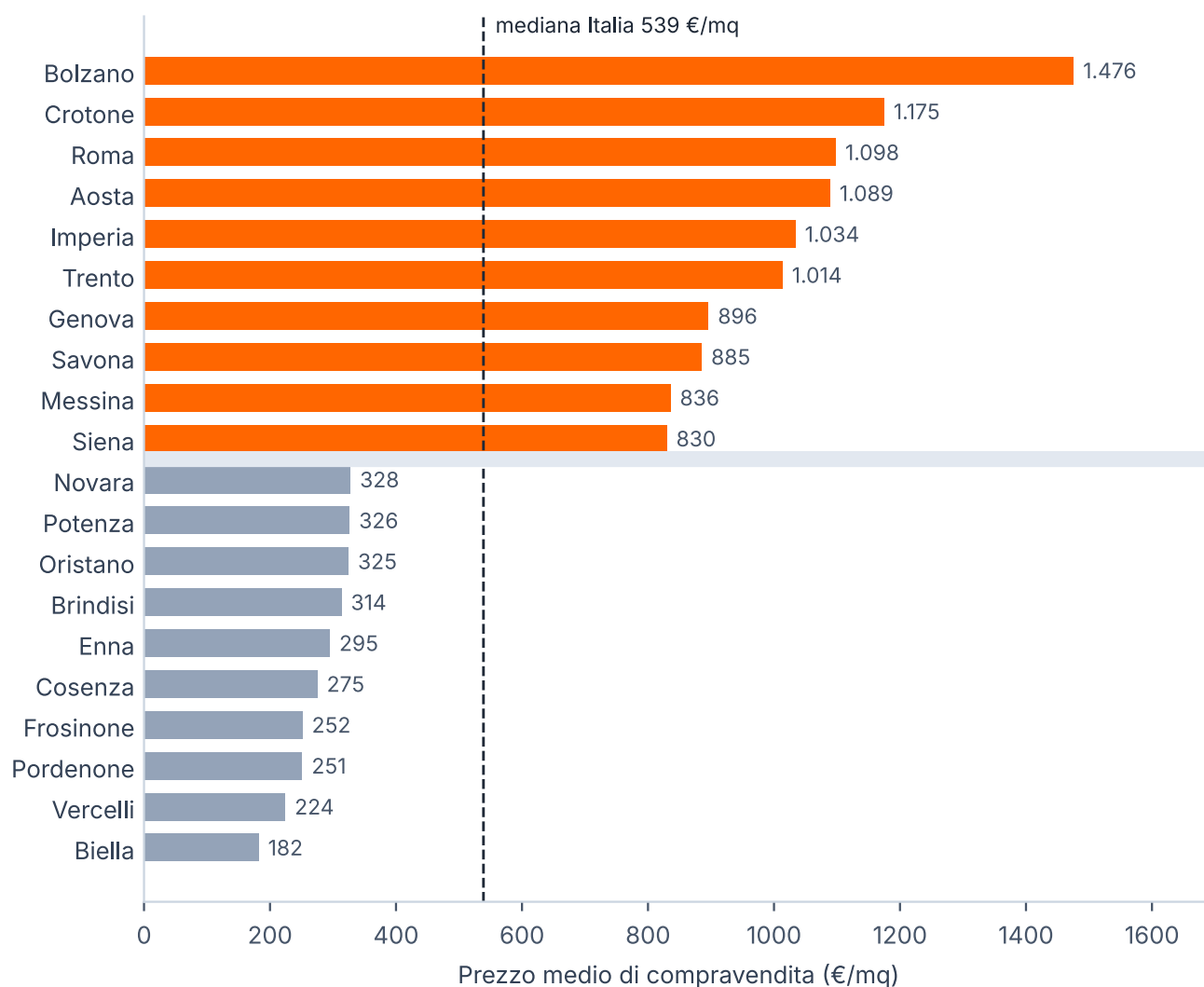
Le province con meno compravendite

#	Provincia	NTN 2025	Quota	Prezzo medio €/mq	Canone €/mq/mese	NTN 2026 stima
80	Verbano - Cusio - Ossola VB	125	0,30%	352	1,98	120
81	Campobasso CB	122	0,30%	395	1,87	117
82	Matera MT	114	0,28%	629	2,68	109
83	Sondrio SO	100	0,24%	586	2,41	96
84	Oristano OR	99	0,24%	325	1,53	95
85	Aosta AO	98	0,24%	1.089	4,60	94
86	Rieti RI	88	0,21%	514	—	84
87	Enna EN	84	0,20%	295	1,41	81
88	Crotone KR	79	0,19%	1.175	5,90	76
89	Vibo Valentia VV	75	0,18%	329	1,63	72

4.3

Dove costa di più

Roma è l'unico grande mercato tra le province più care, con un prezzo medio di 1.098 €/mq e il canone medio più alto d'Italia (8,41 €/mq/mese). Il primato di Bolzano e il secondo posto di Crotone vanno letti con cautela. Nel primo caso pesano i valori molto alti del capoluogo. Nel secondo le quotazioni riguardano poche zone OMI.



Le 10 province più care e le 10 più economiche per prezzo medio dei laboratori.

#	Provincia	Prezzo medio €/mq	Mediana €/mq	Range min-max	Canone medio	NTN 2025
1	Bolzano BZ	1.476	1.350	600 – 5.200	5,24	—
2	Crotone KR	1.175	1.175	1.100 – 1.250	5,90	79
3	Roma RM	1.098	1.000	450 – 2.500	8,41	3.506
4	Aosta AO	1.089	948	740 – 1.750	4,60	98
5	Imperia IM	1.034	940	315 – 2.400	4,65	151
6	Trento TN	1.014	950	550 – 1.800	3,35	—
7	Genova GE	896	820	200 – 5.100	3,85	666
8	Savona SV	885	840	140 – 3.500	3,20	263
9	Messina ME	836	840	355 – 1.700	5,33	365
10	Siena SI	830	750	250 – 2.700	2,57	246

4.4

Dove costa di meno

#	Provincia	Prezzo medio €/mq	Mediana €/mq	Range min-max	Canone medio	NTN 2025
1	Biella BI	182	178	115 – 285	—	153
2	Vercelli VC	224	215	105 – 485	—	142
3	Pordenone PN	251	250	150 – 400	1,64	159
4	Frosinone FR	252	225	135 – 810	1,85	254
5	Cosenza CS	275	270	130 – 590	1,42	451
6	Enna EN	295	278	140 – 740	1,41	84
7	Brindisi BR	314	318	255 – 425	—	280
8	Oristano OR	325	278	180 – 990	1,53	99
9	Potenza PZ	326	290	150 – 1.100	1,00	217
10	Novara NO	328	328	200 – 500	2,05	313

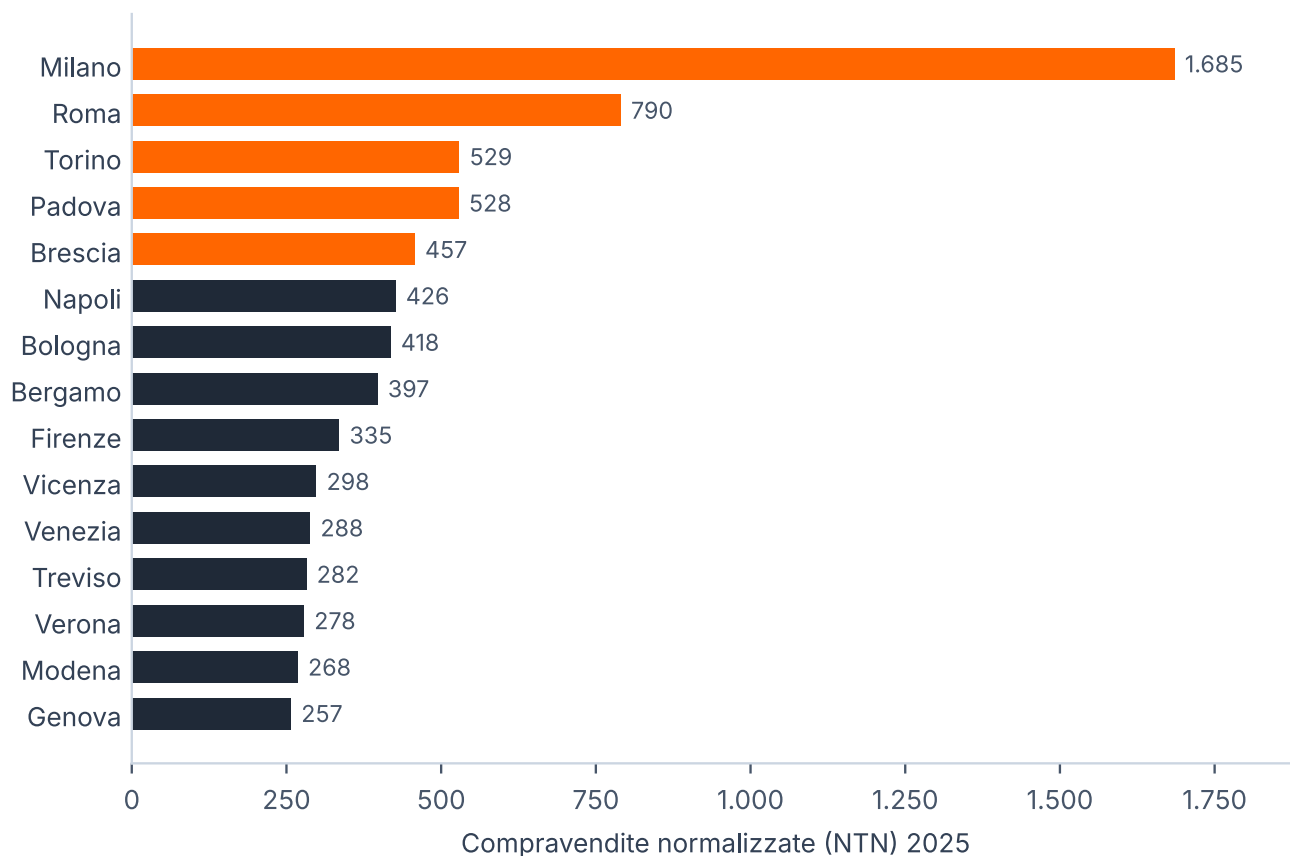
CAPITOLO 05

Uffici

Il terziario è il segmento più polarizzato: Milano da sola fa 1.685 compravendite, più del doppio di Roma (790). Il prezzo medio provinciale mediano degli uffici è di 1.061 €/mq.

5.1

Le province con più compravendite



Prime 15 province per compravendite di uffici (NTN 2025). In arancio le prime cinque.

#	Provincia	NTN 2025	Quota	Prezzo medio €/mq	Canone €/mq/mese	NTN 2026 stima
1	Milano MI	1.685	11,9%	1.645	8,22	1.650
2	Roma RM	790	5,6%	2.211	11,33	774
3	Torino TO	529	3,7%	1.017	6,20	518
4	Padova PD	528	3,7%	1.201	5,04	517
5	Brescia BS	457	3,2%	1.155	6,10	448
6	Napoli NA	426	3,0%	1.783	6,69	417
7	Bologna BO	418	3,0%	1.866	7,84	409
8	Bergamo BG	397	2,8%	1.252	5,70	389
9	Firenze FI	335	2,4%	1.687	6,20	328
10	Vicenza VI	298	2,1%	1.346	6,84	292

I prezzi si riferiscono alla tipologia OMI "Uffici". Il volume NTN della provincia comprende anche gli "Uffici strutturati", dove presenti, perché le due tipologie condividono la stessa cella.

5.2

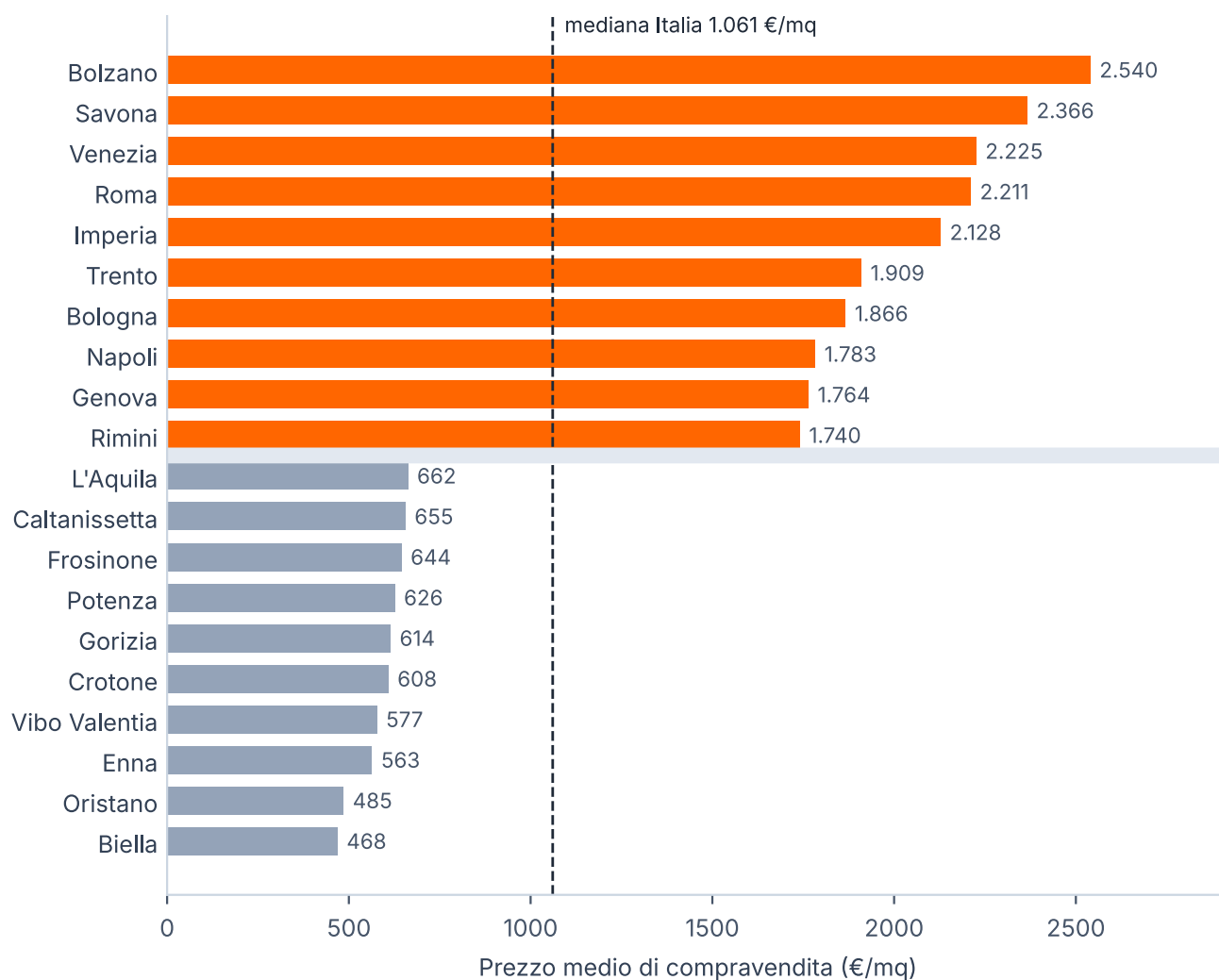
Le province con meno compravendite

#	Provincia	NTN 2025	Quota	Prezzo medio €/mq	Canone €/mq/mese	NTN 2026 stima
90	Imperia IM	21	0,15%	2.128	9,24	21
91	Rieti RI	19	0,13%	967	4,80	19
92	Vercelli VC	19	0,13%	788	—	19
93	Vibo Valentia VV	18	0,13%	577	3,34	18
94	Matera MT	16	0,11%	700	2,64	16
95	Oristano OR	13	0,09%	485	2,38	13
96	Caltanissetta CL	12	0,08%	655	2,93	12
97	Enna EN	9	0,06%	563	2,30	9
98	Crotone KR	9	0,06%	608	3,13	9
99	Isernia IS	5	0,04%	985	5,45	5

5.3

Dove costa di più

Ai vertici ci sono le province turistiche e alpine (Bolzano, Savona, Venezia, Imperia, Trento) insieme ai grandi capoluoghi di Roma, Bologna, Napoli e Genova. Milano non compare tra le prime dieci per prezzo medio della tipologia standard (1.645 €/mq). La media provinciale comprende infatti tutte le zone OMI, dal centro all'hinterland, e le numerose zone periferiche la abbassano. Il valore massimo quotato in provincia, 13.000 €/mq, è però il più alto d'Italia per questa tipologia.



Le 10 province più care e le 10 più economiche per prezzo medio degli uffici (tipologia standard).

#	Provincia	Prezzo medio €/mq	Mediana €/mq	Range min-max	Canone medio	NTN 2025
1	Bolzano BZ	2.540	2.325	700 – 9.300	7,27	—
2	Savona SV	2.366	2.250	410 – 8.600	8,26	40
3	Venezia VE	2.225	1.650	1.000 – 7.800	15,56	288
4	Roma RM	2.211	2.000	800 – 8.000	11,33	790
5	Imperia IM	2.128	2.150	420 – 5.000	9,24	21
6	Trento TN	1.909	1.800	880 – 5.000	5,47	—
7	Bologna BO	1.866	1.750	550 – 4.300	7,84	418
8	Napoli NA	1.783	1.490	610 – 5.700	6,69	426
9	Genova GE	1.764	1.550	425 – 9.100	7,61	257
10	Rimini RN	1.740	1.775	640 – 4.700	6,40	82

5.4

Dove costa di meno

#	Provincia	Prezzo medio €/mq	Mediana €/mq	Range min-max	Canone medio	NTN 2025
1	Biella BI	468	450	265 – 890	—	39
2	Oristano OR	485	415	265 – 2.000	2,38	13
3	Enna EN	563	512	260 – 1.400	2,30	9
4	Vibo Valentia VV	577	535	330 – 1.450	3,34	18
5	Crotone KR	608	538	410 – 1.550	3,13	9
6	Gorizia GO	614	520	400 – 2.400	3,85	—
7	Potenza PZ	626	480	350 – 1.850	2,15	43
8	Frosinone FR	644	575	335 – 2.150	2,55	49
9	Caltanissetta CL	655	590	370 – 1.200	2,93	12
10	L'Aquila AQ	662	570	0 – 2.700	2,98	60

Uffici strutturati: il segmento premium

In 38 province l'OMI quota anche gli "uffici strutturati": immobili direzionali di taglio medio-grande, spesso cielo-terra. Qui i prezzi sono molto superiori alla media. A Milano gli strutturati valgono in media 3.200 €/mq.

Provincia	Uffici strutturati €/mq	Uffici €/mq	Premio
Milano	3.200	1.645	+95%
Genova	2.588	1.764	+47%
Napoli	2.547	1.783	+43%
Parma	2.313	950	+144%
Imperia	2.292	2.128	+8%
Bologna	2.164	1.866	+16%
Bari	2.160	1.306	+65%
Salerno	1.984	1.068	+86%

CAPITOLO 06

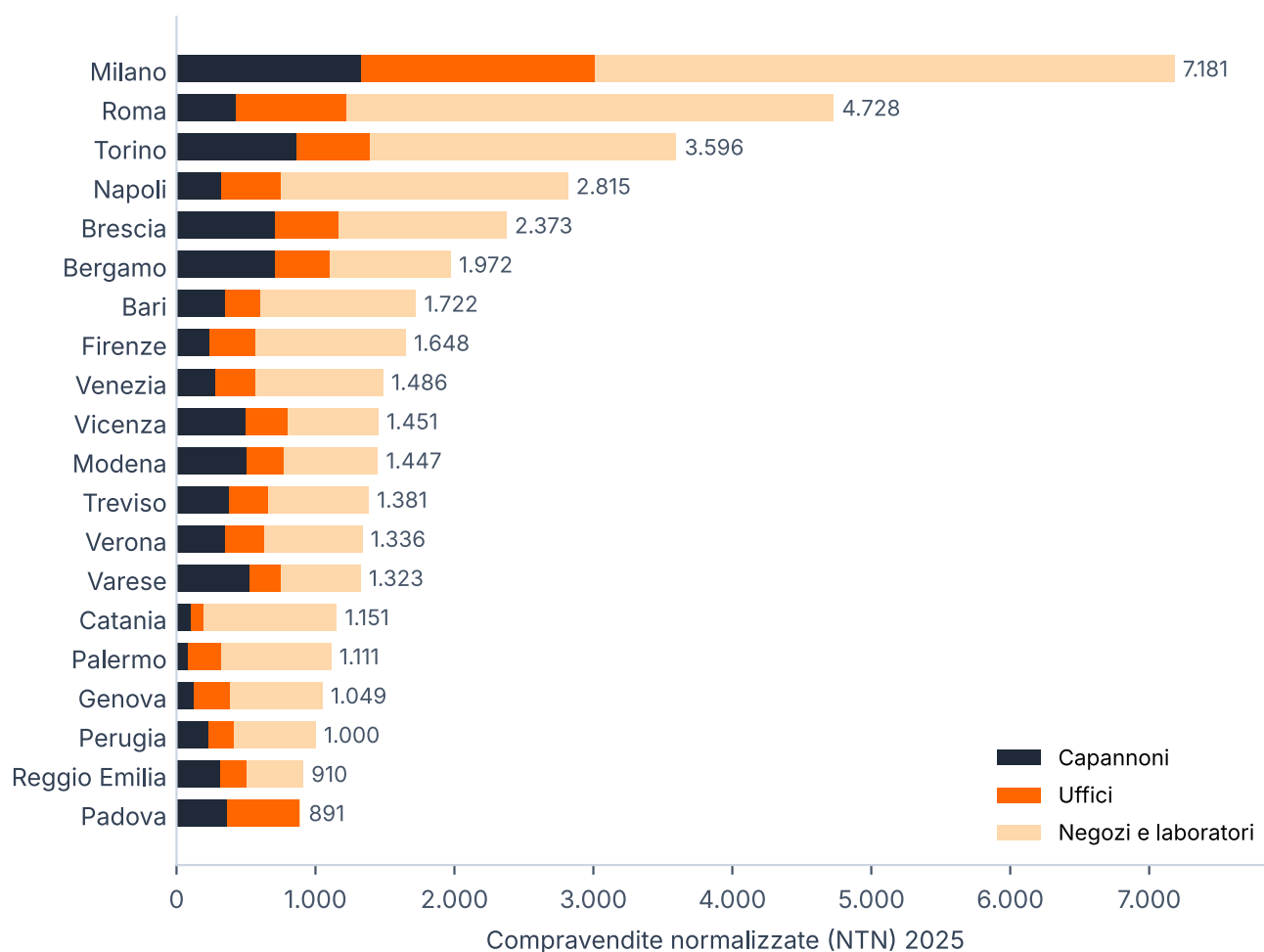
Le 20 province chiave

Il capitolo centrale del report mette insieme i tre segmenti in due classifiche: le 20 province con più compravendite e le 20 province più care. Incrociandole emergono i mercati su cui si gioca il 2026.

6.1

Le 20 province con più compravendite

Le 20 province con più compravendite valgono il 56,2% del mercato non residenziale analizzato. Milano, con oltre 7.100 transazioni tra capannoni, laboratori e uffici, è un mercato a sé, più grande di Roma e Torino. Seguono Napoli, Brescia, Bergamo e Bari.



Le 20 province per compravendite 2025, ripartite per segmento.

#	Provincia	Area	Capannoni	Negozi/lab.	Uffici	Totale	Quota
1	Milano MI	Nord-Ovest	1.327	4.169	1.685	7.181	9,9%
2	Roma RM	Centro	432	3.506	790	4.728	6,5%
3	Torino TO	Nord-Ovest	865	2.202	529	3.596	5,0%
4	Napoli NA	Sud	326	2.063	426	2.815	3,9%
5	Brescia BS	Nord-Ovest	708	1.208	457	2.373	3,3%
6	Bergamo BG	Nord-Ovest	708	867	397	1.972	2,7%
7	Bari BA	Sud	351	1.117	254	1.722	2,4%
8	Firenze FI	Centro	235	1.078	335	1.648	2,3%
9	Venezia VE	Nord-Est	282	916	288	1.486	2,1%
10	Vicenza VI	Nord-Est	500	653	298	1.451	2,0%
11	Modena MO	Nord-Est	506	673	268	1.447	2,0%
12	Treviso TV	Nord-Est	377	722	282	1.381	1,9%
13	Verona VR	Nord-Est	352	706	278	1.336	1,8%
14	Varese VA	Nord-Ovest	525	575	223	1.323	1,8%
15	Catania CT	Isole	102	952	97	1.151	1,6%
16	Palermo PA	Isole	83	789	239	1.111	1,5%
17	Genova GE	Nord-Ovest	126	666	257	1.049	1,5%
18	Perugia PG	Centro	227	585	188	1.000	1,4%
19	Reggio Emilia RE	Nord-Est	318	407	185	910	1,3%
20	Padova PD	Nord-Est	363	—	528	891	1,2%

Padova non ha quotazioni OMI per i laboratori, quindi il suo totale comprende solo capannoni e uffici.

6.2

Le 20 province più care

Per confrontare segmenti con livelli di prezzo diversi abbiamo costruito l'**Indice prezzo VendiamolImprese**. Per ogni segmento il prezzo medio della provincia è rapportato alla mediana delle province (= 100). L'indice è la media dei tre valori. Un indice di 150 indica una provincia in media del 50% più cara della provincia tipica.

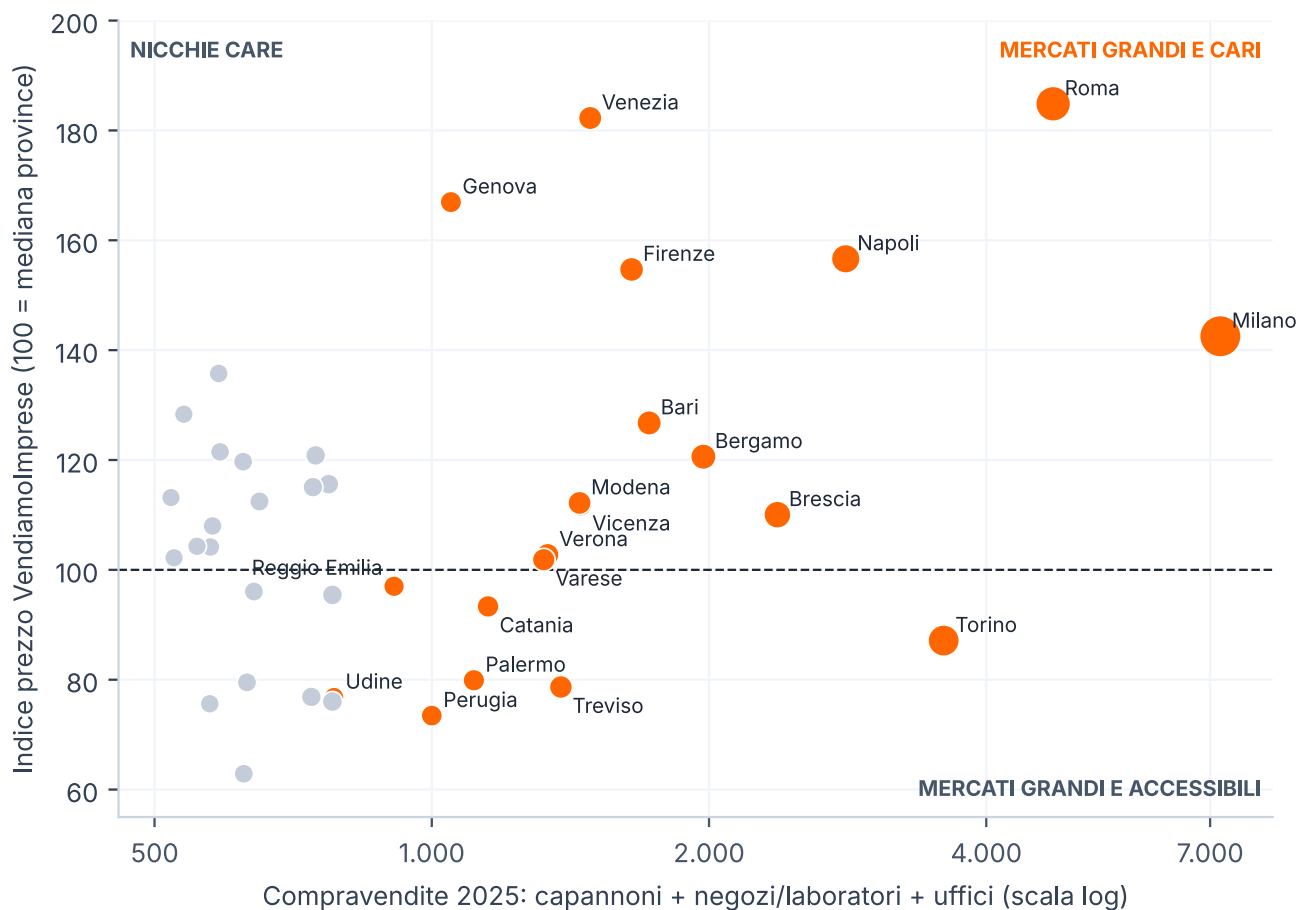
#	Provincia	Capannoni €/mq	Negozi/lab. €/mq	Uffici €/mq	Indice	NTN totale
1	Bolzano BZ	692	1.476	2.540	228	n.d.
2	Imperia IM	842	1.034	2.128	201	191
3	Trento TN	816	1.014	1.909	190	n.d.
4	Roma RM	572	1.098	2.211	185	4.728
5	Venezia VE	753	806	2.225	182	1.486
6	Aosta AO	764	1.089	1.639	182	153
7	Savona SV	543	885	2.366	174	373
8	Genova GE	677	896	1.764	167	1.049
9	Napoli NA	655	749	1.783	157	2.815
10	Firenze FI	644	780	1.687	155	1.648
11	Milano MI	574	699	1.645	143	7.181
12	Sondrio SO	584	586	1.707	138	198
13	Livorno LI	591	730	1.324	136	587
14	Messina ME	525	836	1.257	135	483
15	Lecco LC	593	593	1.360	129	465
16	La Spezia SP	501	763	1.262	128	283
17	Latina LT	492	727	1.354	128	538
18	Bari BA	426	815	1.306	127	1.722
19	Siena SI	446	830	1.201	126	431
20	Massa-Carrara MS	646	658	987	125	247

Bolzano e Trento sono incluse nella classifica prezzi anche senza volumi NTN (catasto tavolare). Sono considerate solo le province che quotano tutti e tre i segmenti.

6.3

La matrice volume-prezzo

Incrociando le due classifiche, **7 province** compaiono in entrambe: Milano, Roma, Napoli, Bari, Firenze, Venezia, Genova. Sono i mercati "grandi e cari", dove il valore delle transazioni è più alto. Torino, Treviso, Palermo, Perugia e Catania sono invece mercati grandi e accessibili, con prezzi sotto la mediana; Brescia, Vicenza, Modena, Varese e Verona hanno volumi elevati e prezzi vicini alla mediana. È lì che si concentra la domanda di spazi produttivi a costi competitivi.



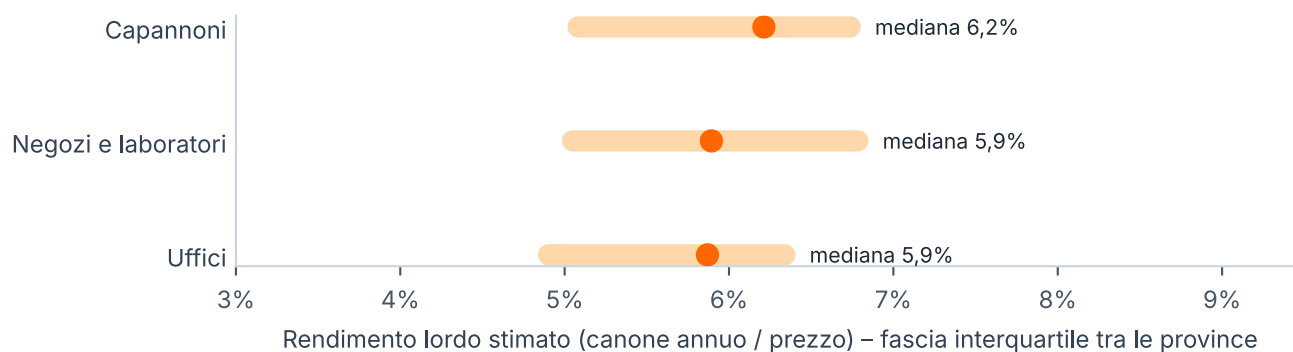
Le 40 province con più compravendite tra quelle che quotano tutti e tre i segmenti (esclusa quindi Padova): volume totale 2025 (asse orizzontale, scala logaritmica) e Indice prezzo VendiamolImprese (asse verticale). In arancio, con nome, le prime 20 per volume; in grigio le province dalla 21^a alla 40^a. La dimensione del punto è proporzionale al volume.

CAPITOLO 07

Rendimenti lordi

Per chi investe a reddito conta il rapporto tra canone e prezzo. Usando le quotazioni OMI di vendita e locazione abbiamo stimato il rendimento lordo di ogni provincia.

Il rendimento lordo è il canone medio annuo diviso per il prezzo medio di compravendita. Il calcolo considera solo le province con almeno 100 compravendite, per escludere i mercati in cui poche quotazioni distorcono il dato. La mediana è del 6,2% per i capannoni, del 5,9% per gli uffici e del 5,9% per i laboratori.



Rendimento lordo stimato: mediana delle province con almeno 100 compravendite (punto) e fascia interquartile di tutte le province (barra).

7.1

Le province con il rendimento più alto per segmento

Segmento	Provincia	Prezzo €/mq	Canone €/mq/mese	Rendimento lordo	NTN 2025
Capannoni	Pavia	307	3,40	13,3%	284
Capannoni	Prato	584	4,60	9,5%	138
Capannoni	Torino	331	2,56	9,3%	865
Capannoni	Bergamo	585	4,35	8,9%	708
Capannoni	Roma	572	3,92	8,2%	432
Negozi e laboratori	Catanzaro	428	4,22	11,8%	228
Negozi e laboratori	Belluno	358	2,90	9,7%	150
Negozi e laboratori	Roma	1.098	8,41	9,2%	3.506
Negozi e laboratori	Frosinone	252	1,85	8,8%	254
Negozi e laboratori	Bergamo	529	3,87	8,8%	867
Uffici	Verona	1.061	8,78	9,9%	278
Uffici	Venezia	2.225	15,56	8,4%	288
Uffici	Mantova	763	4,92	7,7%	108
Uffici	Prato	1.094	7,00	7,7%	120
Uffici	Ferrara	1.064	6,79	7,7%	135

Come leggere il rendimento lordo

Il dato è indicativo. Le quotazioni di locazione OMI non sono disponibili per tutte le zone in cui sono quotate le vendite, e in alcune province, come Pavia, coprono soprattutto le aree più dinamiche. Il rendimento lordo non tiene conto di imposte, manutenzione, sfritto e costi di gestione. È utile per confrontare le province tra loro, non per valutare un singolo immobile.

CAPITOLO 08

Previsioni 2026

Il modello VendiamolImprese stima le compravendite del 2026 a partire dalla relazione storica tra volumi OMI e indicatori macroeconomici. Le previsioni indicano un anno di assestamento per tutti i segmenti.

8.1

Il modello

Il modello stima l'andamento nazionale delle compravendite di ciascun segmento con una regressione sui principali indicatori macroeconomici: tassi sui mutui, Euribor, inflazione, PIL, occupazione e clima di fiducia. Tra gli indicatori disponibili seleziona quelli più correlati al segmento. Il tasso di variazione nazionale così ottenuto viene poi applicato ai volumi di ogni provincia.

CAPANNONI 2026

16.645

-1,6% · -265 transazioni nelle province censite

UFFICI 2026

13.827

-2,1% · -295 transazioni

NEGOZI E LAB. 2026

39.529

-4,1% · -1.666 transazioni

Il produttivo è il segmento più resiliente: la stima di -1,6% indica una domanda di spazi produttivi che regge meglio degli altri segmenti. Il terziario cede il 2,1%, dopo un 2025 di crescita. Il commerciale, che comprende negozi e laboratori, registra la contrazione più ampia (-4,1%), coerente con la debolezza dei consumi e con la trasformazione del commercio di prossimità.

8.2

Le 20 province principali nel 2026

#	Provincia	Capannoni 2026	Negozi/lab. 2026	Uffici 2026	Totale 2025	Totale 2026	Δ
1	Milano	1.306	4.000	1.650	7.181	6.956	-225
2	Roma	425	3.364	774	4.728	4.563	-165
3	Torino	851	2.113	518	3.596	3.482	-114
4	Napoli	321	1.979	417	2.815	2.717	-98
5	Brescia	697	1.159	448	2.373	2.304	-69
6	Bergamo	697	832	389	1.972	1.918	-54
7	Bari	345	1.072	249	1.722	1.666	-56
8	Firenze	231	1.034	328	1.648	1.593	-55
9	Venezia	277	879	282	1.486	1.438	-48
10	Vicenza	492	627	292	1.451	1.411	-40
11	Modena	498	646	262	1.447	1.406	-41
12	Treviso	371	693	276	1.381	1.340	-41
13	Verona	346	677	272	1.336	1.295	-41
14	Varese	517	552	218	1.323	1.287	-36
15	Catania	100	913	95	1.151	1.108	-43
16	Palermo	82	757	234	1.111	1.073	-38
17	Genova	124	639	252	1.049	1.015	-34
18	Perugia	223	561	184	1.000	968	-32
19	Reggio Emilia	313	391	181	910	885	-25
20	Padova	357	—	517	891	—	—

Stima 2026 = volume 2025 della provincia × (1 + variazione nazionale del segmento), arrotondata all'intero. Δ = differenza assoluta tra totale 2026 e totale 2025.

Limiti della stima

Il modello lavora su una serie storica di quattro anni (2022-2025), quindi la stima va letta come scenario di riferimento e non come previsione puntuale. Applicando lo stesso tasso a tutte le province si assume che ogni territorio segua l'andamento nazionale. Le differenze locali, come nuovi insediamenti logistici o grandi operazioni di riconversione, possono spostare i risultati in un senso o nell'altro. VendiamolImprese aggiornerà la stima con i dati del primo semestre 2026.

CAPITOLO 09

Conclusioni

Il mercato non residenziale italiano entra nel 2026 su volumi stabili e prezzi molto differenziati: un mercato in cui conoscere la provincia conta più della media nazionale.

PER CHI VENDE

Il territorio fa il prezzo

Tra la provincia più cara e quella più economica il prezzo medio di un capannone varia di oltre quattro volte. Nei mercati sottili, con meno di 50 compravendite l'anno, la vendita richiede una strategia attiva: valutazione basata sui dati, marketing mirato e una rete di acquirenti qualificati anche fuori provincia.

PER CHI COMPRA

I mercati grandi e accessibili

Torino, Treviso, Brescia, Vicenza, Modena, Varese e Verona uniscono volumi elevati e prezzi sotto o vicini alla mediana. Offrono scelta, liquidità in uscita e rendimenti lordi interessanti: sono i mercati da presidiare per chi cerca spazi produttivi a costi competitivi.

PER CHI INVESTE

Il 2026 come anno di posizionamento

Una contrazione contenuta dei volumi, con prezzi che reggono, può aprire margini di trattativa per chi ha capitale. Le province "grandi e care" restano il riferimento per gli asset di qualità, mentre quelle con i rendimenti più alti offrono flussi di cassa migliori a fronte di un rischio di liquidità maggiore.

«Questo report nasce da una convinzione: nel mercato degli immobili d'impresa la media nazionale non serve a nessuno. Un capannone a Torino e uno a Imperia hanno poco in comune, e chi vende o compra ha bisogno di numeri provincia per provincia. Con Asset 2026 mettiamo a disposizione di proprietari, imprenditori e investitori la stessa base di dati che usiamo ogni giorno per valutare e vendere. Il 2026 sarà un anno di assestamento: per chi si muove con dati e metodo, è il momento giusto per farlo.»

Ivan Laffranchi, Fondatore di VendiamolImprese

CAPITOLO 10

Nota metodologica

Fonte dei dati. Quotazioni immobiliari e volumi di compravendita dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni sono quelle del 2° semestre 2025. I volumi (NTN) si riferiscono all'anno 2025. I dati sono aggregati per provincia dalla piattaforma di analisi VendiamolImprese, unendo le quotazioni per zona OMI con i volumi comunali.

Prezzi. Il prezzo medio provinciale è la media dei valori medi delle zone OMI della provincia per la tipologia considerata. La mediana è il valore centrale delle stesse zone. Per i capannoni il dato provinciale è la media tra "capannoni tipici" e "capannoni industriali". Per gli uffici è usata la sola tipologia "Uffici", mentre gli "Uffici strutturati" sono trattati a parte (cap. 5).

Volumi. NTN è il numero di transazioni normalizzate: ogni compravendita è pesata per la quota di proprietà trasferita. Quando più tipologie condividono la stessa categoria catastale il volume è unico e non va sommato. Per i laboratori il volume OMI comprende anche i negozi.

Copertura. Il dataset comprende 103 province secondo la ripartizione OMI. Le province istituite più di recente sono ricomprese nelle province di origine (ad esempio Monza e Brianza in Milano, Barletta-Andria-Trani in Bari, Fermo in Ascoli Piceno). Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste non hanno volumi NTN per effetto del catasto tavolare.

Anomalie. In alcune province (Ascoli Piceno, L'Aquila, Perugia, Rieti, Teramo) l'OMI riporta valori minimi pari a 0 per alcune zone, probabilmente per assenza di quotazione. Questi valori incidono marginalmente sulle medie e non sono stati corretti, per mantenere la tracciabilità con la fonte.

Previsioni. Il modello VendiamolImprese stima la variazione nazionale delle compravendite di ciascun segmento con una regressione su indicatori macroeconomici (tasso medio dei mutui, Euribor 3 mesi, inflazione NIC/HICP, PIL reale, tasso di occupazione, clima di fiducia dei consumatori), su una serie storica 2022-2025. La variazione nazionale è poi applicata ai volumi provinciali.

Rendimenti. Il rendimento lordo è il canone medio di locazione OMI ($\text{€/mq/mese} \times 12$) diviso per il prezzo medio di compravendita OMI della stessa provincia e tipologia.



CHI SIAMO

Chi è VendiamolImprese

VendiamolImprese è una società di consulenza immobiliare specializzata nella vendita di capannoni industriali, aziende, studi professionali e asset produttivi ad alto valore aggiunto. È stata fondata dal dott. Ivan Laffranchi, professionista con oltre 25 anni di esperienza nel settore. A differenza delle agenzie generaliste, VendiamolImprese unisce competenze tecniche, giuridiche, fiscali e di marketing per valorizzare ogni immobile, e accompagna venditori e investitori in un processo strutturato e trasparente. La piattaforma proprietaria di analisi dei dati OMI, usata per questo report, è la base delle valutazioni che VendiamolImprese realizza ogni giorno per i propri clienti.

LICENZA

Licenza e condizioni di utilizzo

Questo report è distribuito liberamente ed è disponibile per la consultazione, la condivisione e la citazione, a condizione che venga sempre citata la fonte: **"Asset 2026 – a cura di VendiamolImprese (www.vendiamoimpresa.it)"**. È vietata la riproduzione parziale o integrale del contenuto per fini commerciali senza autorizzazione scritta dell'editore. Per richieste di collaborazione, utilizzo professionale o pubblicazione su media: info@vendiamoimpresa.it.

Ricerca realizzata nell'ottobre 2026 per VendiamolImprese. I dati hanno finalità informative e non costituiscono una valutazione di singoli immobili né una consulenza all'investimento.



SITO WEB

vendiamoimprese.it

EMAIL

info@vendiamoimprese.it

TELEFONO

+39 351 630 85 74

SOCIAL

[@vendiamoimprese](#)
LinkedIn · Facebook · YouTube

SEDE LEGALE

Via Ottavio Revel 20
10121 Torino

SEDE OPERATIVA

Corso Torino 87/b
10090 Buttigliera Alta (TO)