Una prima stima del numero di negozi sfitti in Italia

Confcommercio in collaborazione con Istituto Tagliacarne

MARIANO BELLA
DIRETTORE UFFICIO STUDI CONFCOMMERCIO

Roma, 22 ottobre 2026

traccia per una presentazione orale

perimetro di analisi per una stima dei negozi sfitti

Banca dati: si parte da **2,7 milioni di indirizzi di unità locali** (Istat-Archivio ASIA) che sono risultati attivi in almeno un anno nel periodo 2011-2023. I dati sono stati elaborati dal Centro Studi Tagliacarne. La metodologia è in www.confcommercio.it sezione pubblica ufficio studi (nota del Tagliacarne per Confcommercio)

Attività economiche:

1) commercio e riparazione di auto e moto
2) grande distribuzione
3) piccolo commercio alimentare
4) piccolo commercio non alimentare
5) alloggio
6) ristorazione
7) bar
8) professioni ordinistiche
9) altre professioni
10) intrattenimento e cultura
11) altri servizi (es. agenzie immobiliari, cura della persona)

per semplicità assumiamo: indirizzi di unità locali = negozi

come sono stati stimati i negozi sfitti

i negozi sfitti nel 2023 sono ottenuti sottraendo dai 2,7 milioni di negozi inclusi nel nostro perimetro di analisi quelli che risultano attivi nel 2023:

numero negozi sfitti nel 2023	=	**2,7 milioni di negozi**	-	**negozi attivi nel 2023**

partendo dal dato del 2023 è stata realizzata una stima per il periodo 2024-2025

previsione negozi sfitti al 2025: si è ipotizzato che la dinamica dei negozi sfitti nel periodo 2024-2025 riproduca, con segno opposto, quella osservata per le unità locali attive.

i numeri fondamentali: una stima per il 2025

negozi sfitti per settore di attività economica

	negozi sfitti 2025	%	totale negozi	%	sfitti su totale (%)
commercio e riparazione di auto e moto	24.898	5,4	127.205	4,7	19,6
grande distribuzione	4.020	0,9	26.793	1,0	15,0
piccolo commercio alimentare	47.389	10,3	177.393	6,5	26,7
piccolo commercio non alimentare	114.182	24,8	438.189	16,1	26,1
alloggio	7.843	1,7	65.843	2,4	11,9
ristorazione	39.511	8,6	212.435	7,8	18,6
bar	29.586	6,4	129.599	4,8	22,8
professioni ordinistiche	101.325	22,0	907.794	33,4	11,2
altre professioni	26.916	5,8	235.105	8,6	11,4
intrattenimento e cultura	8.561	1,9	55.718	2,0	15,4
altri servizi (es. agenzie imm., cura della persona)	56.235	12,2	342.965	12,6	16,4
totale	**460.466**	**100,0**	**2.719.039**	**100,0**	**16,9**

accentuazioni della patologia per sotto-settori economici (anno 2023)

	negozi sfitti 2023	totale negozi	sfitti su totale (%)
10 settori con il tasso di sfitto alto			
Filati per maglieria e merceria	2.134	5.763	**37,0**
Articoli per l'illuminazione	591	1.794	**32,9**
Confezioni per bambini e neonati	3.473	10.544	**32,9**
Registrazioni musicali e video in esercizi specializzati	260	802	**32,4**
Mobili usati e oggetti di antiquariato	705	2.214	**31,8**
Utensili per la casa, cristallerie e vasellame	3.143	10.010	**31,4**
Pane	2.350	7.552	**31,1**
Calzature e accessori	4.938	16.262	**30,4**
Frutta e verdura	6.009	20.348	**29,5**
Giornali, riviste e periodici	3.470	11.775	**29,5**
10 settori con il tasso di sfitto basso			
Apparecchiature per le telecomunicazioni e la telefonia	1.658	7.606	**21,8**
Piccoli animali domestici	1.181	5.765	**20,5**
Empori ed altri negozi di vari prodotti non alimentari	1.374	7.181	**19,1**
Ottica e fotografia	2.169	13.043	**16,6**
Tabaccherie	5.077	32.115	**15,8**
Supermercati	2.458	16.876	**14,6**
Grandi magazzini	269	1.885	**14,3**
Discount di alimentari	544	4.067	**13,4**
Farmacie	2.604	21.657	**12,0**
Ipermercati	117	1.186	**9,9**

la dimensione macro-regionale e gli sfitti per grado di urbanizzazione (anno 2023)

	negozi sfitti	%	totale negozi	%	sfitti su totale (%)
Nord-ovest	98.956	21,2	729.998	26,8	13,6
Nord-est	89.585	19,2	532.465	19,6	16,8
Centro	98.781	21,1	591.566	21,8	16,7
Sud	179.781	38,5	865.010	31,8	20,8
totale	**467.103**	**100,0**	**2.719.039**	**100,0**	**17,2**

	negozi sfitti	%	totale negozi	%	sfitti su totale (%)
Città	142.102	30,4	1.145.375	42,1	12,4
Piccole città e sobborghi	234.101	50,1	1.199.717	44,1	19,5
Zone rurali	90.900	19,5	373.947	13,8	24,3
totale	**467.103**	**100,0**	**2.719.039**	**100,0**	**17,2**

una stima della persistenza temporale dello sfitto e il costo per il sistema economico

	sfitti	%	cumulata
2012	62.417	13,4	62.417
2013	54.970	11,8	117.387
2014	40.955	8,8	158.342
2015	40.674	8,7	199.016
2016	34.837	7,5	233.853
2017	31.704	6,8	265.557
2018	35.760	7,7	301.317
2019	32.900	7,0	334.217
2020	39.060	8,4	373.277
2021	27.950	6,0	401.227
2022	30.487	6,5	431.714
2023	35.389	7,6	467.103
totale	467.103	100,0	

durata media dello sfitto nel periodo 2012-2023= 7,2 ANNI

assunto un canone di affitto medio per negozio pari a circa 16mila euro annui a prezzi 2025 (Omi), ogni locale sfitto determina una perdita pari 116mila euro (canone x 7,2); moltiplicando questo numero per quello dei negozi oggi sfitti si ottiene una perdita per il sistema Italia di circa 53 miliardi di euro nel periodo, pari a 4,4 miliardi all'anno, oggi equivalenti allo 0,2% del PIL

la tabella fondamentale originale per l'anno 2023

	negozi sfitti 2023	%	totale negozi	%	sfitti su totale (%)
commercio e rip. auto e moto	24.782	5,3	127.205	4,7	19,5
grande distribuzione	4.076	0,9	26.793	1,0	15,2
piccolo commercio alimentare	45.285	9,7	177.393	6,5	25,5
piccolo commercio non alimentare	111.031	23,8	438.189	16,1	25,3
alloggio	9.359	2,0	65.843	2,4	14,2
ristorazione	40.351	8,6	212.435	7,8	19,0
bar	28.453	6,1	129.599	4,8	22,0
professioni ordinistiche	109.160	23,4	907.794	33,4	12,0
altre professioni	28.093	6,0	235.105	8,6	11,9
intrattenimento e cultura	8.807	1,9	55.718	2,0	15,8
altri servizi	57.706	12,4	342.965	12,6	16,8
totale	**467.103**	**100,0**	**2.719.039**	**100,0**	**17,2**

fonti e note

chart 3: elaborazioni Ufficio Studi Confcommercio (USC) su dati Centro Studi Camere Commercio G. Tagliacarne (CST) e Movimprese.
chart 4-5: elaborazioni USC su dati CST.
chart 6: elaborazioni USC su dati CST e Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare (Omi).
chart 7: elaborazioni USC su dati CST.