Negozi in affitto e in proprietà in Italia – 2026

Nel 2026, solo il 36,6% dei negozi del commercio al dettaglio in Italia è di proprietà. In altri termini, poco più di un esercizio su tre è proprietario dell'immobile nel quale svolge la propria attività, mentre il restante 63,4% opera in locali in affitto. Il dato evidenzia la limitata diffusione della proprietà immobiliare nel commercio al dettaglio e la conseguente esposizione della maggioranza degli esercizi ai costi di locazione e alle condizioni del mercato immobiliare.
Il ricorso agli affitti risulta ancora più diffuso nelle principali realtà urbane, accentuando l'esposizione delle attività commerciali ai costi di locazione: nelle otto grandi città considerate — Roma, Milano, Torino, Napoli, Genova, Palermo, Bologna e Firenze — la quota stimata di esercizi in affitto raggiunge, infatti, il 69,8%, dunque, meno di un negozio su tre in queste città (30,2%) è di proprietà, con una differenza di 6,4 punti percentuali rispetto al dato nazionale.
A livello regionale emergono differenze significative. La quota stimata di negozi di proprietà varia dal 31,5% del Lazio al 46,5% della Basilicata, con uno scarto di 15 punti percentuali. Le percentuali più basse, dopo il Lazio, si registrano in Campania (33,2%), Liguria e Toscana (33,6%), mentre le quote più elevate, oltre alla Basilicata, si osservano in Calabria (44,9%) e Molise (43,4%). In nessuna delle regioni considerate, dunque, i negozi di proprietà raggiungono la metà del totale.

Tab. 1 – Stima dei negozi di proprietà e in affitto in Italia (stima 2026)

Regione	N. attività	Affitti	% Proprietà	% Affitti
Piemonte	40.469	26.000	35,8%	64,2%
Valle d'Aosta	1.157	731	36,8%	63,2%
Lombardia	83.392	52.802	36,7%	63,3%
Liguria	17.201	11.422	33,6%	66,4%
Trentino-Alto Adige	8.884	5.691	35,9%	64,1%
Veneto	47.205	29.516	37,5%	62,5%
Friuli-Venezia Giulia	9.146	5.586	38,9%	61,1%
Emilia-Romagna	39.888	25.561	35,9%	64,1%
Toscana	38.431	25.508	33,6%	66,4%
Umbria	8.989	5.562	38,1%	61,9%
Marche	14.939	9.108	39,0%	61,0%
Lazio	58.969	40.365	31,5%	68,5%
Abruzzo	14.258	8.509	40,3%	59,7%
Molise	3.444	1.951	43,4%	56,6%
Campania	71.475	47.769	33,2%	66,8%
Puglia	49.024	29.938	38,9%	61,1%
Basilicata	6.580	3.518	46,5%	53,5%
Calabria	22.863	12.600	44,9%	55,1%
Sicilia	51.924	31.335	39,7%	60,3%
Sardegna	18.028	11.145	38,2%	61,8%
Nord-ovest			*36,0%*	*64,0%*
Nord-est			*36,9%*	*63,1%*
Centro			*33,6%*	*66,4%*
Sud			*37,8%*	*62,2%*
Isole			*39,3%*	*60,7%*
Totale Italia	**606.266**	**384.617**	**36,6%**	**63,4%**

Fonte: stime Confcom-Centro Studi Tagliacarne su dati MEF, Rapporto Immobiliare OMI e Archivio ASIA-Istat