



BRESCIA. MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

Stefano Ghidini, Affiliato Tecnocasa

CAPANNONI	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	0%	0%	0%	+2,0%
Canoni	0%	0%	0%	+2,8%

LABORATORI	
Prezzi	+4,0%
Canoni	+1,3%

CAPANNONI

Nelle aree industriali attorno a Brescia l'offerta di capannoni risulta in larga parte datata e non si registrano nuovi interventi di sviluppo, in quanto il territorio è ormai saturo. La limitata disponibilità ha determinato un incremento dei canoni di locazione, oggi attestati a 48 € al mq annuo. Si rilevano principalmente ricollocazioni di aziende alla ricerca di superfici diverse rispetto a quelle attualmente occupate. Nella provincia di Brescia in direzione Bre.Be.Mi, grazie alla presenza di aree ancora libere, si è invece sviluppata nuova edificazione: le nuove costruzioni vengono locate tra i 45/55 € al mq annuo, per soluzioni logistiche dotate di baie di carico o per soluzioni dotate di carroponte ed altezze nette sfruttabili importanti. Il prezzo si attesta intorno a 1.000 € al mq. Per tali ragioni, numerose aziende si stanno spostando dalla zona nord della città (da Concesio a Lumezzane), ormai saturata, verso l'area sud-ovest (da Cellatica a Rovato). La domanda proviene prevalentemente da imprese artigiane di piccola e media dimensione; le società di logistica manifestano un interesse costante per l'area.

I laboratori artigianali risultano concentrati principalmente in via Orzinuovi e limitrofi. La domanda privilegia unità al piano terra, luminose, con accesso agevole e adeguata disponibilità di parcheggi. I canoni di locazione si collocano indicativamente per gli immobili con le caratteristiche sopra indicate intorno a 36€ al mq annuo, con prezzi medi compresi tra 450 e 550€ al mq.

NEGOZI

NEGOZI	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	0%	0%
Canoni	0%	0%

Il mercato del centro città (piazza Vittoria, piazza Duomo, piazza della Loggia, corso Zanardelli) si mantiene stabile, con l'insediamento di brand di primaria importanza. I canoni di locazione raggiungono i 500- 600€ al mq annuo. Al di fuori del centro storico, nel Ring, risultano sostenibili canoni pari a 120 € al mq annuo. Tra le vie più accessibili si segnalano corso Martiri, corso Palestro, via San Faustino e corso Garibaldi, dove i canoni di locazione si attestano mediamente tra 120-180 € al mq annuo, mentre i prezzi variano da 1200 a 2000 € al mq. Nelle strade non di passaggio i canoni si collocano su 50-60 € al mq annuo; gli spazi sfitti sono stati in parte assorbiti da attività che erogano



servizi alla persona e alle imprese. Il commercio al dettaglio risente della concorrenza dell'e-commerce.

Si registra un aumento della vacancy per i negozi ubicati nel centro storico di Brescia, con particolare riferimento a corso Zanardelli, sia a causa degli elevati canoni di locazione richiesti dai proprietari, pari a 200-300 € al mq annuo, sia per effetto del contingentamento delle licenze per la vendita di alimenti. È infatti possibile acquistare esclusivamente le licenze già esistenti, che presentano prezzi poco accessibili. Per tale ragione, chi è alla ricerca di spazi commerciali tende a orientarsi verso viale S. Eufemia, che beneficia del passaggio su un'arteria di collegamento con il lago di Garda e registra mediamente 50 mila transiti. In questa zona i canoni di locazione si aggirano intorno a 180-190 € al mq annuo. La domanda di spazi commerciali proviene dalla ristorazione, dai servizi alle imprese e alle persone, nonché dall'apertura di concessionarie. In molti casi l'interesse è espresso da imprenditori immigrati. Resta infine difficile reperire spazi dotati di canna fumaria.

Nella zona Nord, in particolare in via Crocifissa di Rose, nell'area dell'Ospedale e in via Veneto, si concentra la domanda di operatori attivi nei servizi alla persona, con una crescente richiesta di spazi da destinare a personal trainer. La ricerca si indirizza verso immobili collocati su vie di passaggio, con buona visibilità e disponibilità di parcheggio. In alcuni casi, tali spazi vengono individuati anche da operatori già presenti con un canale di vendita online, interessati ad affiancare un punto vendita fisico. I canoni di affitto nelle vie di passaggio si collocano intorno a 144 € al mq annuo. Gli investitori, invece, si orientano su immobili a reddito, con contratti di locazione già in essere e rendimenti annui lordi intorno al 10%. Si rileva inoltre una buona domanda da parte di chi intende avviare attività di ristorazione veloce e d'asporto, con preferenza per soluzioni dotate di canna fumaria. Nelle strade meno commerciali, infine, acquistano soprattutto investitori interessati a realizzare cambi di destinazione d'uso in residenziale.

UFFICI

	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
UFFICI				
Prezzi	0%	0%	0%	0%
Canoni	0%	0%	0%	0%

Permane una vacancy significativa all'interno delle palazzine direzionali. Sempre più frequentemente, i professionisti preferiscono insediarsi in un negozio su strada, in grado di garantire maggiore visibilità. Gli affitti nei centri direzionali di "Brescia 2" sono arrivati a 96 € al mq annuo, anche in funzione dell'incidenza dei costi condominiali. In tali contesti si insediano attività legate al benessere della persona, come centri pilates e palestre, oltre ad aziende operanti nel settore tecnologico e IT

Nelle zone centrali, penalizzate dalla carenza di parcheggi, resistono prevalentemente gli uffici di rappresentanza. Gli spazi direzionali sfitti, ove possibile, vengono destinati a cambio d'uso in residenziale.

Nella zona Nord della città, la domanda di immobili A 10 è finalizzata principalmente all'apertura di studi medici, centri di pilates e spazi per personal trainer. I canoni di locazione variano da 120 a 144 € al mq annuo.

BRESCIA PROVINCIA. MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

Stefano Ghidini, Affiliato Tecnocasa

CAPANNONI Provincia BS	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	+2,1%	+1,4%	+1,3%	+1,1%
Canoni	+1,0%	+0,9%	+0,9%	+1,0%

LABORATORI Provincia BS	
Prezzi	+0,8%
Canoni	+1,0%

CAPANNONI

In **Valtrompia** si registra una domanda di capannoni in locazione da parte di artigiani, spesso attivi nel settore edile, orientata prevalentemente verso superfici comprese tra 500 e 2000 mq. I canoni di affitto si attestano intorno a 72 € al mq annuo. L’area non presenta sviluppi edilizi di rilievo, a causa della conformazione del territorio che limita la disponibilità di aree edificabili. La ridotta offerta di nuovo, presente a Nave, mostra prezzi medi di 1200 € al mq. Chi è alla ricerca di queste tipologie, talvolta, si sposta lungo la Bre.be.mi, dove può contare su maggiori opportunità di scelta.

Nell’area di **Castenedolo, Rezzato, Mazzano e Botticino** si rileva una buona domanda di capannoni destinati a uso produttivo, in particolare di piccola metratura, compresa tra 300 e 400 mq, richiesti da piccoli artigiani e da aziende attive nel settore dello stampaggio della plastica; permane invece una situazione di difficoltà nel comparto automotive. In generale si osserva un atteggiamento di discreta prudenza da parte delle imprese, accompagnato da una maggiore attenzione al capitale da investire, fattore che sta determinando un incremento delle trattative. Il capannone usato costa intorno a 600 € al mq, mentre un immobile nuovo presenta prezzi medi di 800-1000 € al mq. Il nuovo viene acquistato esclusivamente da aziende ad alta specializzazione, consapevoli della necessità di sostenere investimenti rilevanti per personalizzare l’immobile. I canoni di locazione sono di 30-40 € al mq annuo e possono arrivare a 50 € al mq annuo per immobili in ottime condizioni. L’area risulta strategica in quanto collega Brescia centro e Brescia est con la tangenziale, l’autostrada Milano – Venezia e gli assi direzionali verso Torino e Piacenza.

Il mercato nella zona della **Valsabbia** vive un momento di stabilità e di riflessione. Chi cerca un capannone in acquisto o in affitto quasi sempre è già posizionato nell’area e difficilmente si registrano richieste in arrivo da altre zone. Si esprimono quasi sempre esigenze migliorative. La domanda, quasi sempre di piccole medie imprese artigiane, si concentra su metrature comprese tra 500 e 1000 mq. Preferite le posizioni non lontane dalla A4. Si affitta a 36-48 € al mq annuo. Continua la ricerca di terreni agricoli da 2000-3000 mq da utilizzare con finalità ludiche. L’area del lago di Garda si caratterizza per la presenza di terreni destinati alla coltivazione di vigneti, in parte zona DOC, per produzione vino Lugana.

Nella **bassa bresciana** si rileva una sostanziale tenuta del mercato dei capannoni. Pur in presenza di criticità per le imprese terziste legate al comparto moda, si registrano operazioni di acquisto e



locazione da parte di aziende di medio-grandi dimensioni attive nella meccanica, nello stampaggio plastico per l'alimentare e nella carpenteria di nicchia (anche in ambito militare). La domanda si concentra su immobili a destinazione produttiva o di deposito, con superfici indicativamente comprese tra 4000 e 5000 mq. Anche la piccola imprenditoria artigiana con attività consolidate continua ad acquistare, favorita da valori ancora contenuti. L'offerta nell'area resta limitata e gli spazi di minori dimensioni, quando si liberano, vengono assorbiti rapidamente. Permane inoltre l'interesse della logistica: di recente si sono insediate realtà specializzate nella logistica del farmaco, nonostante la scarsa disponibilità di immobili specificamente logistici e i vincoli introdotti dai Comuni per l'area.

I principali sviluppi di nuova costruzione si concentrano in prossimità del casello di Manerbio, dove sono in corso interventi rilevanti sulla viabilità e l'attivazione di nuove aree edificabili destinate alla realizzazione di capannoni di nuova generazione. Si evidenzia infatti una carenza di prodotto nuovo e, frequentemente, la disponibilità riguarda immobili usati che richiedono adeguamenti, in particolare agli impianti antincendio, con conseguente incremento dei costi. Le aziende con fabbisogni energetici significativi ricorrono spesso all'installazione di pannelli fotovoltaici in copertura, soluzione meno diffusa per attività esclusivamente di stoccaggio. Le soluzioni nuove si vendono a 1000 € al mq e si affittano a 60 € al mq annuo. Una soluzione usata si affitta a 36 € al mq annuo.

L'attuale contesto geopolitico e le preoccupazioni legate alla reperibilità dei carburanti stanno inducendo alcune aziende di trasporto a sospendere temporaneamente le attività.

Nonostante le incertezze globali, il mercato degli immobili d'impresa a **Chiari e Rovato** mostra segnali incoraggianti. Il comparto dei capannoni registra una domanda sostenuta, trainata soprattutto da aziende della logistica e della produzione. Le prime si confrontano con una limitata disponibilità di immobili idonei, poiché l'offerta propone spesso superfici più contenute, intorno a 7000-8000 mq; inoltre, non sempre sono reperibili terreni adeguati per nuove realizzazioni. La ricerca si concentra prevalentemente nelle aree prossime agli svincoli autostradali lungo la Brebemi e la A4. Nel primo caso si acquista a 850 € al mq (nuovo) e si affitta a 40-50 € al mq annuo, sulla A4 i prezzi del nuovo sono di 1000 € al mq e canoni di 55-60 € al mq annuo. Anche le imprese del settore meccanico sono alla ricerca di spazi, sia in locazione sia in acquisto. Molte hanno capitalizzato negli anni scorsi e oggi reinvestono in capannoni da destinare all'uso diretto o alla messa a reddito. Non si segnalano interventi di nuova costruzione, per la carenza di spazi disponibili; risultano invece possibili operazioni di recupero e riqualificazione dell'esistente.

Nei comuni di **Poncarale, Flero, Bagnolo Mella, Alzano Mella** segnala un rallentamento delle operazioni e una distanza maggiore tra le richieste dei proprietari e la capacità di spesa dei potenziali acquirenti. La maggioranza delle richieste si rivolge ad artigiani e aziende del settore della plastica e meccanico. Le metrature più ambite sono comprese tra 500 e 1000 mq. La logistica cerca ampi spazi che non trova così come le aziende di autotrasporto e stoccaggio merce che cercano piazzali molto ampi, 800-1000 mq, difficili da trovare. L'area gode del passaggio della Bre.be.mi e della Corda Molle. Nel frattempo, è stata aperta l'uscita autostradale di Bagnolo Mella che ha portato a una maggiore accessibilità dell'area. Non ci sono nuove costruzioni in zona ma solo tipologie usate che si affittano a 40 € al mq annuo o si vendono a 500-600 € al mq. I capannoni sono ricercati da officine meccaniche per il controllo numerico, produzione di materiale plastico. Preferite le tipologie dotate di un'area di carico e scarico merci, ingresso per bilici, impiantistica a norma di legge. Importante la presenza del carroponente. Non ci sono investitori sul segmento dei capannoni ma sui negozi: si è investito su tagli da 90-100 mila € nel comune di Bagnolo Mella.

In **Valcamonica** la domanda di capannoni si confronta con un mercato caratterizzato da un'offerta limitata. Aziende attive nei comparti della meccanica, della carpenteria e della verniciatura industriale ricercano superfici comprese tra 400-1000 mq, preferibilmente con accesso agevole ai bilanci. La scarsità di prodotto disponibile, tuttavia, non ha determinato un incremento dei canoni di locazione: in media, gli immobili si affittano da 35 a 55 € al mq annuo. I prezzi si attestano intorno a 450-500 € al mq. Le aree industriali intorno a **Pisogne, Costa Volpino, Piancamuno e Rogno** risultano tra le più richieste, grazie ai buoni collegamenti con Bergamo e Brescia. Non si registrano interventi di nuova costruzione, se non su commissione. Si conferma inoltre l'interesse per i terreni agricoli da parte di operatori del settore vitivinicolo, con investimenti anche da Milano. I terreni si vendono a 10 € al mq.

NEGOZI

NEGOZI Provincia BS	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	+0,7%	+0,3%
Canoni	+0,2%	+0,4%

Positivo l'andamento dei locali commerciali a **Sirmione, Salò e Desenzano sul Garda** dove, il forte afflusso turistico comporta un'importante domanda di locali commerciali in affitto. La ricerca di spazi con dehors e canna fumaria interessa soprattutto chi pratica attività di somministrazione e mira al lungolago. Nelle vie interne si posizionano spesso brand nazionali importanti, anche dell'abbigliamento e chi pratica attività di somministrazione con delivery e quindi meno interessato alla visibilità. La piazza più costosa e anche più ambita è quella della penisola di Sirmione. In penisola all'interno delle mura si affitta anche a 600 € al mq annuo, canoni che scendono drasticamente al di fuori della penisola: 300 € al mq annuo. Qui vige anche il contingentamento delle licenze di somministrazione e ristorazione e per cui chi desidera aprire all'interno delle mura deve necessariamente acquistare la licenza di chi svolge l'attività dentro le mura. Spesso si prevede anche il pagamento di una key money. Quest'ultima è richiesta anche a **Salò** dove importanti gruppi nazionali fanno i conti con una carenza di offerta importante. Piacciono sempre via San Carlo, via Butturini e il lungolago Zanardelli dove si toccano anche 480 € al mq annuo, valore che si dimezza nelle vie traverse. Quotazioni simili a **Desenzano del Garda** dove si segnala un turismo più giovane. Nei comuni dell'entroterra del lago di Garda si nota una ricerca di spazi commerciali da destinare ad attività di servizio alle imprese e alle persone. Si affitta a 72 € al mq annuo.

A **Chiari e Rovato** si osserva un netto ritorno all'investimento. Particolarmente ricercati gli immobili posizionati lungo la Statale 11, dove i canoni possono andare da 120 a 200 € al mq annuo. I centri storici risultano leggermente meno quotati, con valori pari a 100 € al mq annuo, anche a causa della vacancy accumulata nel tempo. La riduzione dei canoni richiesti da parte dei proprietari sta tuttavia favorendo un rinnovato interesse per le posizioni centrali. La domanda proviene soprattutto da aziende che offrono servizi alla persona e alle imprese, orientate verso superfici di 40-50 mq o di 70-80 mq. Particolarmente apprezzato il comune di **Rovato**, grazie alla collocazione in Franciacorta e alla conseguente capacità di attrarre un significativo flusso di persone. Gli investitori confermano interesse per l'acquisto di negozi a reddito, con rendimenti annui lordi intorno al 10%-11%. Investono mediamente intorno a 100 mila €.

Nei comuni della Bassa Bresciana, ad eccezione di **Manerbio**, il mercato dei locali commerciali non risulta particolarmente dinamico, salvo che per gli spazi collocati nei principali centri commerciali dell'area, che si affittano a 120 € al mq annuo. La domanda è sostenuta soprattutto da attività di servizi alla persona e alle imprese. Negli ultimi periodi si è inoltre riscontrato il passaggio di proprietà di alcuni centri commerciali dismessi.

A **Pisogne, Costa Volpino, Piancamuno e Rogno** si registra un interesse all'acquisto di negozi, favorito dal ribasso dei prezzi e da valori oggi più accessibili. Si va da 400 a 800 € al mq, con rendimenti annui lordi del 13%. Positivo anche l'andamento del mercato dei negozi a Tirano, dove, su viale Italia e Piazza Cavour, si affitta a 110-140 € al mq annuo. Si tratta di un comune che, grazie ai collegamenti con la Svizzera e alla partenza del Trenino Rosso della Bernina, conta oltre un milione di turisti all'anno. In questo contesto hanno aperto attività di servizi e commerciali, tra cui un punto vendita Ovs, gelaterie artigianali e attività di nicchia. A Morbegno la domanda di spazi commerciali si concentra nel centro storico, dove si affitta a 70-80 € al mq annuo. Buon andamento anche nel comune di Castione Andevenno, dove si segnala la nascita di attività commerciali lungo viale Bruno Tirelli.

UFFICI

	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
UFFICI				
Prezzi	+0,9%	+0,3%	+0,3%	+0,2%
Canoni	0%	0%	0%	0%

Prosegue a **Chiari e Rovato** la ripresa del segmento uffici, con un numero crescente di professionisti e aziende alla ricerca di spazi. Si prediligono le ubicazioni all'interno di centri direzionali lungo le principali arterie di collegamento, oppure unità al primo piano di centri commerciali o di capannoni, con particolare attenzione alla disponibilità di parcheggi. I canoni in zona sono di 100-120 € al mq annuo. Nei centri cittadini si riscontra inoltre la presenza di professionisti che acquistano approfittando dei valori contenuti (1000 € al mq), così come di investitori che valutano operazioni di cambio d'uso in ambito residenziale.