

MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

BRESCIA

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	+3,1%	+3,6%	0%	0%
Canoni di locazione	0%	0%	+6,4%	+5,0%

LABORATORI

Prezzi	0%
Canoni di locazione	0%

Crescono i prezzi e i canoni di locazione nelle zone industriali di Brescia a causa di una domanda elevata e una bassa offerta. In alcune aree della città e del primo hinterland sono in corso alcuni interventi di nuova costruzione collocati sul mercato a 1000 € al mq. I prezzi elevati scremano i potenziali acquirenti e creano interesse da parte delle grandi aziende che necessitano di standard costruttivi di nuova concezione. La ricerca di immobili vede protagonisti artigiani e aziende di produzione del settore metallico e della carpenteria. Meno presenti, rispetto al passato, le aziende di logistica a causa di una bassa presenza di spazi adatti. I capannoni che si trovano in questa zona sono quasi sempre di tipologia usata - dichiara **Claudio Valecci, Affiliato Tecnocasa**.

Nella zona di **Brescia est** e nell' hinterland si registra una buona domanda di capannoni, fino a 2000 -2500 mq, con destinazione artigianale. L' offerta include prevalentemente soluzioni usate; c'è poca offerta di soluzioni di nuova costruzione, alla luce di assenza di interventi di sviluppo. Per questo motivo alcune aziende stanno acquistando capannoni occupati, con un contratto di locazione in scadenza al fine di liberare gli spazi e utilizzarli per espandersi. I prezzi si aggirano intorno a 450 € al mq ma possono salire a seconda della posizione, della presenza di carroponte e di un'area di pertinenza. Sono preferite le aree a ridosso della A4. Ci sono alcuni capannoni di nuova costruzione, ottenuti da frazionamenti (non superano i 1000 mq) che si affittano a 45 € al mq annuo.

NEGOZI

	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	0%	+3,1%
Canoni di locazione	+2,1%	0%

Sul segmento commerciale continua ad esserci sofferenza, si liberano spazi anche nelle zone più centrali (piazza Vittoria, piazza Duomo, piazza della Loggia, corso Zanardelli, corso Palestro, corso Magenta) a causa dei canoni troppo elevati richiesti dalla proprietà. Negli ultimi anni alcuni brand importanti, anche del lusso, hanno abbandonato le posizioni centrali. Gli affitti richiesti sulle zone di pregio vanno dai 300-450 € al mq annuo contro una capacità di spesa di 200-300 € al mq annuo. Al di fuori del centro storico la presenza di affitti più contenuti, intorno a 100 - 120 € al mq annuo, alimenta la domanda di spazi da destinare ad attività di erogazione di servizi, ristorazione, abbigliamento. Nelle vie non di passaggio, dove si affitta a 60-70 € al mq annuo, le posizioni vuote sono state occupate principalmente da chi eroga servizi alle persone e alle imprese. Nell'ultimo anno sono decisamente aumentate le cessioni di ramo d'azienda. I prezzi delle licenze sono diminuiti per le piccole attività (15-20 mila €).

Buona domanda di negozi in affitto nel quartiere **S. Eufemia** che ha il vantaggio di essere attraversata da una strada di collegamento con il lago di Garda. Questo determina un ottimo passaggio veicolare. Si insediano diversi tipi di attività, dalla ristorazione all'apertura di studi professionali, a canoni di 120 € al mq annuo.

UFFICI

Uffici	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	0%	0%	0%	0%
Canoni di locazione	0%	0%	-1,3%	+1,0%

Continua la ripresa della domanda da parte di professionisti di aziende del settore IT, di società di consulenza o che erogano servizi alle imprese, studi associati. Si cercano tagli intorno a 500 mq. Si prediligono le zone semicentrali. Il centro soffre di carenza di parcheggio.

BRESCIA PROVINCIA

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	+2,3%	+2,3%	+1,1%	+1,5%
Canoni di locazione	+2,7%	+3,2%	+1,7%	+2,4%

LABORATORI

Prezzi	+1,4%
Canoni di locazione	+2,0%

Nella zona della **Bassa Bresciana** il mercato dei capannoni evidenzia una bassa offerta e una domanda sempre elevata che ha portato i canoni di locazione intorno a 36 € al mq annuo. Si sono realizzate, in modo sporadico, compravendite di immobili all'asta, collocati poi a 250 € al mq. La richiesta arriva principalmente da aziende di medio grandi dimensioni, alla ricerca di spazi da 4000-5000 mq destinati a produttivo o deposito. Cresce l'attenzione al risparmio energetico. A spingere in questo senso anche il decreto 5.0 che prevede un credito d'imposta che favorisce la digitalizzazione e la svolta green delle imprese residenti e che spetta a prescindere dalla dimensione dell'azienda e dal regime adottato. Per alcune attività svolte in zona occorrono specifiche autorizzazioni che impattano sulla ricerca del capannone (che deve essere posizionato in determinate location e avere determinate caratteristiche). Si è fermata la ricerca della logistica che cerca metrature superiori a 10 mila mq e possibilmente a poca distanza dall'uscita del casello autostradale, difficili da trovare in zona. La presenza di terreni edificabili in aree di seconda fascia sta portando chi ha le possibilità economiche ad acquistare il terreno e a commissionare la struttura. Il costo del terreno edificabile si aggira intorno a 30 € al mq. Valori più elevati nelle aree industriali di Brescia Sud a motivo della vicinanza alla città: 400-500 € al mq i prezzi e 24-30 € al mq annuo i canoni di locazione. Intorno all'uscita autostradale di Brescia Sud si sta sviluppando un'importante area logistica e i prezzi arrivano anche a 600 € al mq per strutture costruite ad hoc.

Ai capannoni posizionati nella **bassa Valsabbia** sono interessati, in modo particolare, le aziende artigianali e produttive alla ricerca di pezzi da 500 a 3000-4000 mq con dotazione di carroponte, facile da trovare alla luce del fatto che molti capannoni del luogo erano occupati da aziende di lavorazione del marmo. Si affitta a 36-48 € al mq annuo. Alcuni proprietari di capannoni hanno effettuato lavori per l'installazione di pannelli



fotovoltaici e questo consente loro di affittare a canoni leggermente più elevati. Non ci sono spazi per la costruzione di nuove strutture.

A **Rovato e Chiari** si registra, da fine 2023, un rallentamento sul mercato dei capannoni. Gli imprenditori sono più prudenti anche alla luce degli eventi bellici che stanno impattando sull'economia mondiale. I prezzi del nuovo sono elevati, intorno a 1100-1150 € al mq, a causa della bassa offerta e dei costi delle nuove costruzioni. Queste ultime tendono a crescere per adeguarsi alle normative europee e locali sull'impatto ambientale e il risparmio energetico. Diverse aziende della "Rubber Valley", nella valle del Sebino, esportano soprattutto verso la Germania la cui economia è abbastanza ferma e in più le aziende lamentano difficoltà a trovare manodopera specializzata, motivo per cui frenano i progetti di espansione. A Chiari e Rovato gli affitti oscillano da 35 a 50 € al mq annuo. Questi ultimi canoni si toccano soprattutto a **Rovato** che è la zona più richiesta. Poche anche le nuove costruzioni in corso, ad eccezione di quelle realizzate dalle stesse aziende della logistica che cercano metrature da 10-15 mila mq, a ridosso di strade provinciali e con facile accesso da parte di mezzi pesanti. La vicinanza alla A4 e alla Bre.be.mi è uno dei punti di forza dell'area. In difficoltà i piccoli laboratori dal momento che molti artigiani non hanno un ricambio generazionale.

Nell'area orientale di Brescia e nell'hinterland ad essa annesso si registra una buona domanda di capannoni, fino a 2000 -2500 mq ad uso artigianale. L'offerta è prevalentemente di tipo usata; c'è poco nuovo alla luce di assenza di interventi di sviluppo, motivo per cui alcune aziende acquistano capannoni occupati, con contratto di locazione in scadenza, per poi liberare gli spazi e utilizzarli per espandersi. I prezzi si aggirano intorno a 450 € al mq ma cambiano a seconda della posizione, presenza di carroponte e area di pertinenza. Sono preferite le aree a ridosso della A4. Ci sono alcuni capannoni di nuova costruzione, ottenuti da frazionamenti (non superano i 1000 mq) che si affittano a 45 € al mq annuo.

In **Valcamonica** la ricerca di capannoni arriva da aziende di meccanica, carpenteria che lavorano per conto di realtà più importanti insediate nell'area. Cercano tagli da 400-1000 mq, posizionati al piano terra e con accesso ai bilici. Non ci sono nuove costruzioni e quelle presenti, quasi sempre ricavate da vecchie strutture esistenti, sono spesso commissionate dallo stesso utilizzatore. Talvolta acquistano i terreni che costano 70-80 € al mq (non urbanizzati) e 120-200 € al mq (urbanizzati). L'assenza di strutture adatte sta portando ad accontentarsi di quanto già esistente e, di conseguenza, è aumentata la richiesta di immobili in affitto. Piace l'area compresa tra **Pisogne, Piancamuno, Corte Franca e Rogno**. I canoni di locazione si aggirano intorno a 38 e 42 € al mq annuo. Maggiormente richieste le aree che consentono un facile accesso all'autostrada e alle strade di maggiore passaggio. I prezzi si aggirano intorno a 450-500 € al mq.

NEGOZI

Negozi	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	0%	+0,5%
Canoni di locazione	+0,3%	+0,8%

Il mercato dei negozi nei comuni della Bassa Bresciana, fatta eccezione per **Manerbio**, non è particolarmente dinamico ad eccezione degli spazi posizionati nei centri commerciali più importanti della zona che si affittano a 156 € al mq annuo. A Manerbio i canoni di locazione viaggiano da 44 a 64 € al mq annuo. Sempre più aziende che erogano servizi si posizionano nelle strade di passaggio.

Positivo l'andamento dei locali commerciali a **Sirmione e Desenzano sul Garda** dove, il forte afflusso turistico comporta un'importante domanda di locali commerciali in affitto. Gettonata, in particolare modo, la penisola di **Sirmione** che vede una concentrazione di attività di ristorazione e vendita di oggettistica, destinata ai turisti (prodotti tipici, abbigliamento di nicchia). In penisola si affitta anche a 840 € al mq annuo, canoni che

scendono drasticamente al di fuori della penisola: 180-200 € al mq annuo. Qui si concentrano maggiormente le attività di servizi alle persone e alle imprese. Sul segmento della ristorazione si cercano sia spazi per la somministrazione in loco sia da asporto. Fondamentale la presenza di una canna fumaria e di un dehor esterno visto che la presenza turistica si concentra nel periodo estivo - primaverile. I prezzi nella Penisola di Sirmione arrivano a 10 mila € al mq, fuori dalla penisola si scende a 2500 € al mq. A **Desenzano** si affitta a 480 € al mq annuo e i prezzi arrivano a 5000 € al mq con punte anche superiori. Esternamente al centro storico di pregio i valori sono compresi tra 2500 e 3000 € al mq. Si conferma il forte interesse degli investitori per l'acquisto di immobili commerciali a reddito, con rendimenti annui lordi tra 8 e 10%, che scendono a 5-6% annuo lordi per le posizioni più prestigiose. Non lontano, a Lonato, si concentrano importanti centri commerciali.

Anche a **Salò** la ricerca di negozi in affitto è dinamica e vede protagonisti sia brand nazionali sia internazionali attirati dagli importanti flussi turistici. Sul lungolago Zanardelli cercano, in modo particolare, le attività di ristorazione e somministrazione che pagano 480 € al mq annuo per posizionarsi in spazi dotati anche di dehor esterno, importante per le località turistiche. Nelle strade più interne (via San Carlo, via Butturini e limitrofe) si insediano attività di abbigliamento e altro e i canoni di locazione scendono intorno a 420 € al mq annuo. La forte domanda di immobili in affitto e l'assenza di spazi vuoti sta portando al pagamento di key money il cui valore cambia a seconda della posizione dell'immobile e della durata residua del contratto di locazione.

Dinamico, negli ultimi mesi, il comparto dei negozi a **Chiari e Rovato** che hanno visto una forte domanda da parte di chi eroga servizi e che sta occupando molti degli spazi lasciati liberi dagli istituti di credito. A questi si uniscono gli studi medici, poliambulatori alla ricerca di ampi spazi. Le attività di erogazioni di servizi alla persona stanno rivitalizzando anche le zone meno di passaggio dal momento che la visibilità non è una priorità. Il comune più ricercato in questo momento è **Rovato**, in Franciacorta, e di conseguenza in grado di garantire un importante flusso di persone. I canoni di locazione sono di 84 € al mq annuo in Franciacorta e 60 € al mq annuo a Chiari. Si segnala anche un ritorno alla ricerca di spazi da parte di mobilifici che, dopo anni di difficoltà, si stanno riaffacciando sul mercato cercando ampi spazi a ridosso di arterie di alto scorrimento veicolare e con la presenza di parcheggio. Ferma la ristorazione. Gli investitori si dimostrano sempre interessati all'acquisto di un negozio a reddito con rendimenti annui lordi intorno al 10%-11%.

UFFICI

Uffici	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	0%	+0,5%	+0,2%	+0,3%
Canoni di locazione	+0,5%	+1,1%	+0,2%	+1,1%

Chi desidera aprire uffici, in particolar modo se di rappresentanza, si concentra su **Desenzano del Garda** che offre anche il posizionamento presso l'uscita autostradale A4. C'è sempre stato un buon riscontro per gli uffici all'interno dei centri direzionali posizionati presso l'uscita autostradale di Desenzano del Garda e per gli immobili in centro storico o su vie di passaggio. Si affitta a 120 € al mq annuo - conclude **Claudio Valecci**, *Affiliato Tecnocasa*.