PROVINCIA di VICENZA. MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

Claudio Valecci, Consulente Tecnocasa

CAPANNONI Provincia VI	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%	Nd	0%	0%
Canoni	0%	0%	0%	0%

LABORATORI Provincia VI	
Prezzi	0%
Canoni	0%

Si registra una domanda significativa di capannoni nelle aree industriali di **Bassano del Grappa** a seguito dell'apertura della Pedemontana, che collega Conegliano Veneto a Montecchio Maggiore. **La richiesta proviene principalmente da aziende della logistica non necessariamente con sede nella provincia, incluse realtà attive nelle aree di Treviso, Pordenone, Gorizia e Verona, interessate all'asse Veneto–Lombardia.** Sono ricercate superfici superiori a 5000 mq, dotate di area di carico e scarico e di impianto antincendio. I canoni di locazione per soluzioni con destinazione logistica si attestano intorno a 48 € al mq annuo. Risultano invece in difficoltà le piccole aziende del settore della carpenteria che, a fronte della riduzione delle attività, ricercano immobili di dimensioni più contenute. **Il comparto degli artigiani legati all'edilizia mostra maggiore tenuta**. I capannoni con finalità artigianale si locano a 36 € al mq annuo. I prezzi di compravendita degli immobili usati si collocano mediamente tra 300 e 600 € al mq, per i nuovi occorre mettere in conto 1300-1400 € al mq. È in crescita la presenza di investitori che acquistano per mettere a reddito l'immobile.

NEGOZI

NEGOZI Provincia VI	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	0%	0%
Canoni	Nd	-8,6%

Il segmento retail nel centro storico di Bassano del Grappa evidenzia criticità, principalmente a causa di richieste dei proprietari considerate eccessive, pari a circa 360 € al mq annuo contro una capacità di spesa che arriva intorno a 240 € al mq annuo. Livelli di canoni richiesti così elevati hanno favorito lo spostamento di numerose attività di servizi, ristorazione e vendita al dettaglio lungo la statale che collega Cittadella a Bassano del Grappa, dove i canoni si attestano a 120 € al mq annuo. La prevista ricollocazione del Tribunale nel centro cittadino potrebbe contribuire a rilanciare il commercio in area centrale. In centro città nelle posizioni top si toccano anche 3000 € al mq. Nelle vie laterali, diversi locali commerciali sono interessati da cambi d'uso in residenziale anche a ragione di prezzi intorno a 650-800 € al mq. Si osserva infine un rallentamento dell'attività degli investitori, oggi orientati prevalentemente a operazioni con rendimento annuo lordo intorno al 10%. Cresce l'attenzione per gli immobili con buona efficienza energetica per i quali si è disposti a pagare canoni più elevati della media.

UFFICI

UFFICI	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Canoni	+7,1%	Nd	+4,4%	+6,7%

Il comparto degli uffici nel centro storico di Bassano del Grappa si mantiene stabile, sostenuto in particolare da aperture con finalità di rappresentanza. I canoni di locazione si collocano indicativamente tra 60 e 84 € al mq annuo per gli immobili usati e tra 96 e 120 € al mq annuo per le nuove costruzioni. Permangono invece difficoltà nelle aree esterne al centro storico, dove l'adozione dello smart working ha determinato la liberazione di numerosi spazi. Sempre elevata l'attenzione per gli uffici di nuova generazione che possono arrivare anche a 2500 € al mq e per quelli inseriti in contesti direzionali, organizzati, in buone posizioni e per cui in gradi di garantire affluenza.

Fonte: Gruppo Tecnocasa