

Il Gruppo Tecnocasa ha pensato ad una pubblicazione specifica sugli immobili per l'impresa che possa diventare un valido strumento di lavoro per coloro che operano in questo settore complesso ed articolato ma, allo stesso tempo, ricco di opportunità di business. Grazie ad una rete dedicata, ad una raccolta sistematica dei dati, ad una conoscenza profonda del territorio e delle sue realtà imprenditoriali, i professionisti del Gruppo hanno reso possibile una fotografia oggettiva di questo segmento del mercato immobiliare italiano. Nell' "Osservatorio degli Immobili per l'Impresa", troverete i prezzi ed i canoni di locazione di capannoni, negozi, uffici e laboratori di numerose località italiane. A completare il tutto ci saranno l'analisi dei trend, della domanda e dell'offerta a livello nazionale e le descrizioni puntuali dei diversi mercati locali. La pubblicazione si basa sui dati raccolti nel primo semestre del 2021 ed elaborati dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa.

GUIDA ALL'OS SERVA TORIO

Capannoni nuovi: immobili destinati alla produzione o al deposito merci, di nuova costruzione e mai utilizzati oppure recentemente ristrutturati con interventi radicali e completi e che non necessitano di ulteriori adeguamenti (non oltre 5 anni).

Capannoni usati: immobili usati o mai ristrutturati, in normale stato di usura per l'utilizzo, destinati alla produzione o al deposito merci

Negozi: unità immobiliare dove si svolge un esercizio commerciale.

Uffici nuovi: immobile destinato ad attività terziaria di nuova costruzione e mai utilizzati oppure recentemente ristrutturati con interventi radicali e completi e che non necessitano di ulteriori adeguamenti (non oltre 5 anni).

Uffici usati: immobili usati o mai ristrutturati, in normale stato di usura per l'utilizzo, destinati ad attività terziaria.

Uffici in centri direzionali: unità immobiliari a destinazione terziaria localizzate all'interno di strutture dedicate solo all'utilizzo direzionale.

Uffici in palazzine residenziali: unità immobiliari a destinazione terziaria localizzate all'interno di strutture dedicate ad utilizzo residenziale.

Laboratori: unità immobiliari dove si esercita prevalentemente attività di tipo artigianale



Il mercato degli immobili per l'impresa

L'economia italiana sta dando importanti segnali di ripresa.

I dati del Pil, relativi al terzo trimestre del 2021, evidenziano una crescita del 2,6% rispetto al trimestre precedente (Fonte: Istat) grazie soprattutto al traino dell'industria e alla ripresa dei servizi in seguito all'avanzamento della campagna vaccinale.

Particolarmente dinamico il settore manifatturiero che ha messo in atto un recupero inaspettato grazie alla domanda interna e alle attività di back shoring e riorganizzazioni delle filiere che hanno evitato strozzature delle catene del valore.

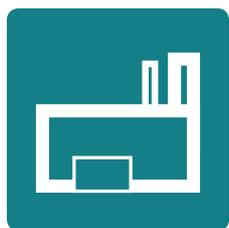
A sostenere il Pil sono stati anche i consumi privati che, secondo anche i dati di Censis – Confimprese, sono in ripresa ma devono fare i conti con un'inflazione galoppante, al 3,8% a novembre. In crescita la fiducia di famiglie e imprese e migliora anche l'occupazione, trainata però soprattutto dai contratti a termine.

Questo quadro di recupero generale fa da cornice al mercato degli immobili per l'impresa: nel primo semestre del 2021 le compravendite di tutti gli asset analizzati registrano un aumento rispetto allo stesso semestre del 2020.

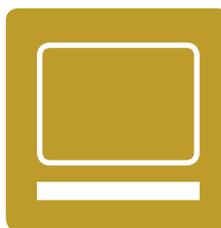
Compravendite

PRIMO SEMESTRE 2021

+65,2% +66,1% +61,8%



SETTORE PRODUTTIVO



SETTORE TERZIARIO



SETTORE COMMERCIALE

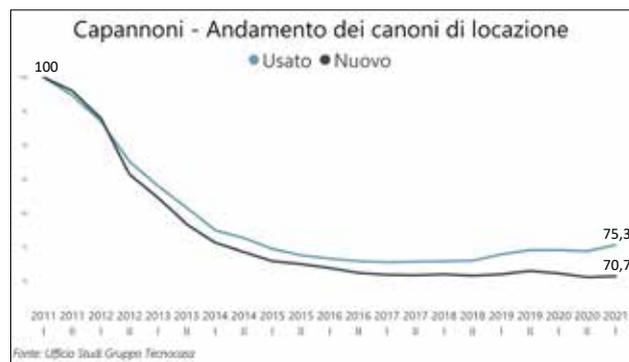
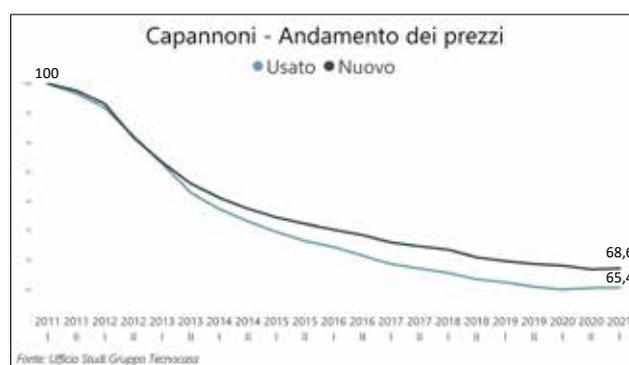
(Fonte Agenzia delle Entrate)

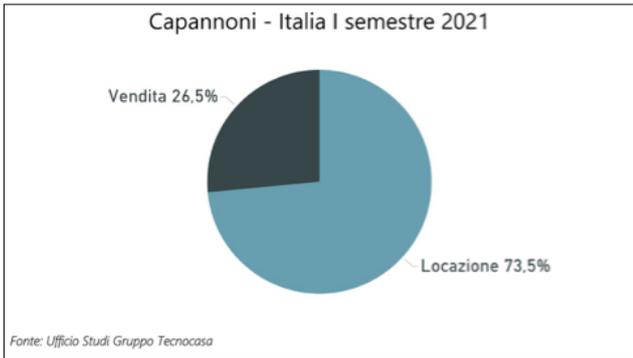
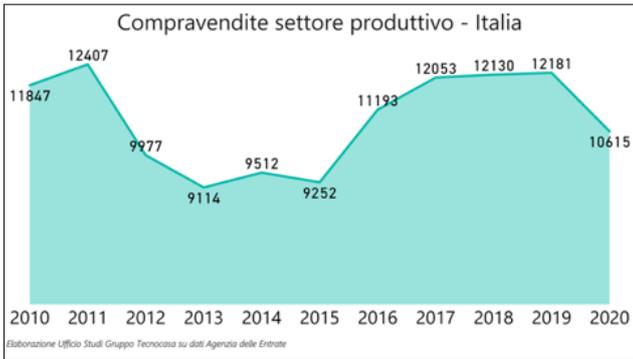
CAPANNONI PRIMO SEMESTRE 2021

	NUOVO		USATO	
	VICINO ARTERIE COMUNICAZIONE	LONTANO ARTERIE COMUNICAZIONE	VICINO ARTERIE COMUNICAZIONE	LONTANO ARTERIE COMUNICAZIONE
PREZZI	0,1%	0,3%	0,0%	0,2%
CANONI LOCAZIONE	0,2%	0,3%	0,8%	1,7%

La nostra rete, da un anno a questa parte, evidenzia un aumento della domanda, in acquisto ed in affitto, di spazi da destinare alla produzione e allo stoccaggio delle merci. Le aziende, infatti, cercano metrature per collocare impianti o per stoccare le materie prime a seguito di processi di riorganizzazioni delle filiere o di reshoring finalizzato a ridurre la distanza tra approvvigionamento, produzione e consumo. Continua, poi, il buon andamento della logistica scaturito, in buona parte, dal boom dell'e-commerce. La nostra rete segnala che su queste tipologie sono state realizzate 73,5% di operazioni di locazione e 26,5% operazioni di acquisto. In locazione prevale la finalità di stoccaggio (48%), seguita da lavorazioni artigianali (14,4%) e produzione (11%). Anche in acquisto prevale la finalità di stoccaggio (50,8%). Questo trend trova conferma nei dati diramati in uno studio del Politecnico di Milano che conferma lo stoccaggio merce come prioritario ma prevede un futuro di magazzini capillari (di prossimità), automatizzati e sostenibili. È importante la location, lungo arterie di collegamento strategiche e a ridosso delle metropoli. Anche il contenimento dell'impatto ambientale è importante in questo settore che soffre di una carenza di offerta in grado di rispondere alle esigenze delle imprese: aree di carico scarico, presenza di bilici, altezze adeguate e soprattutto impianti a norma. La carenza di prodotto nuovo è il motivo per cui nell'ultimo anno diverse aziende hanno commissionato la costruzione di capannoni e sta aumentando la ricerca di terreni dove costruire. I capannoni si lasciano alle spalle dieci anni di ribasso di prezzi che sono diminuiti del 31,4% per le soluzioni nuove e del 34,6% per quelle usate. I canoni di locazione hanno avuto un ribasso maggiore sulle tipologie nuove (-29,3%) rispetto a quelle usate (-24,7%). Questo ha portato però le imprese solide patrimonialmente ad acquistare, cogliendo delle opportunità e sapendo che poi devono procedere a rivalificare. Lo dimostrano anche i dati diramati dall'Agenzia delle Entrate, che nella prima parte del 2021 hanno visto un aumento del transato degli immobili produt-

tivi del 65,2% rispetto alla prima parte del 2020 e del 20% rispetto allo stesso periodo del 2019, i depositi dell'81,8% e del 40,7%. I tagli più locati e compravenduti sono inferiori a 500 mq, ma c'è un discreto movimento per le metrature oltre i 1500 mq.

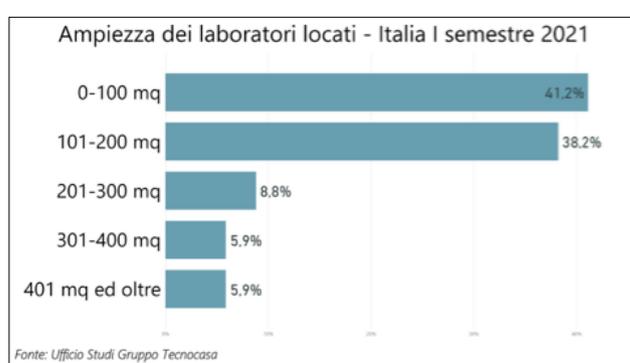
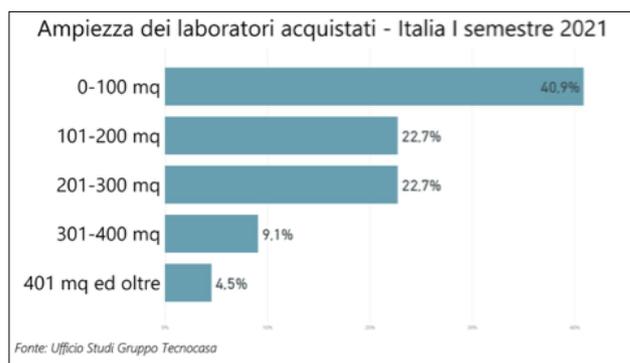
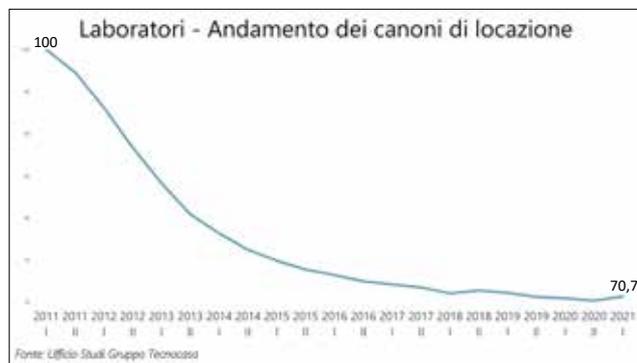
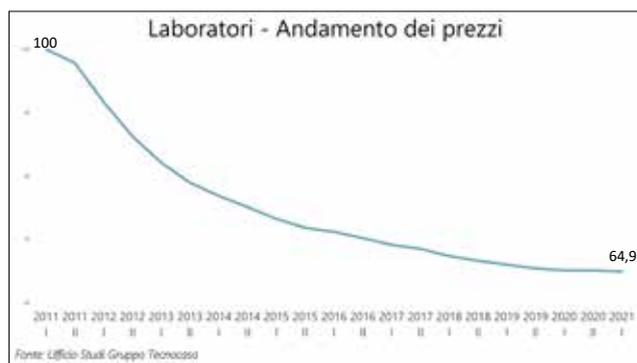




LABORATORI PRIMO SEMESTRE 2021

PREZZI	-0,3%
CANONI LOCAZIONE	0,7%

Lieve aumento dei canoni di locazione e ribasso dei prezzi sui laboratori che vedono comunque un buon riscontro da parte di piccoli artigiani. Negli ultimi dieci anni i prezzi sono diminuiti del 35,1%, i canoni di locazione del 29,3%.





NEGOZI PRIMO SEMESTRE 2021

	VIE DI PASSAGGIO	VIE NON DI PASSAGGIO
PREZZI	-1,2%	-1,1%
CANONI LOCAZIONE	-0,6%	-1,0%

Sul mercato dei negozi i prezzi e i canoni sono ancora in diminuzione nella prima parte dell'anno e, dopo le difficoltà importanti registrate durante il lockdown, sembrano esserci ora spiragli di ripresa. Le informazioni congiunturali più recenti segnalano un'ulteriore forte espansione dei consumi, favorita dall'allentamento delle restrizioni associato ai progressi nella campagna di vaccinazione. Il clima di fiducia delle famiglie è a livelli elevati e gli ultimi dati sui consumi degli Italiani, diffusi da Censis e Confimprese, fanno ben sperare. Infatti, sono 4,5 milioni gli Italiani pronti a spendere, più di quanto facessero nel periodo pre-Covid. Nel secondo trimestre del 2021 i consumi si sono ripresi del 14,2% rispetto allo stesso periodo del 2020, invertendo così la tendenza registrata nella prima parte dell'anno. E' importante sottolineare che, da più indagini, risulta che gli Italiani hanno il desiderio di acquistare nei negozi e di tornare allo shopping fisico da cui trarre emozioni e benessere: la tendenza sarà quella di procedere ad una combinazione di canali fisici e online. La ristorazione, particolarmente colpita, anche in seguito al forte ridimensionamento dei flussi turistici, è in parte sopravvissuta grazie al delivery e alla possibilità, nei mesi estivi, di occupare gli spazi esterni.

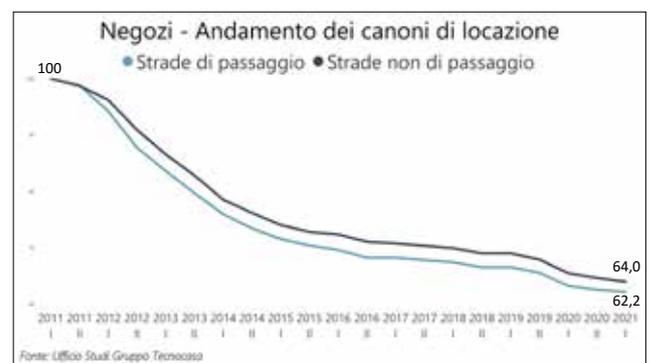
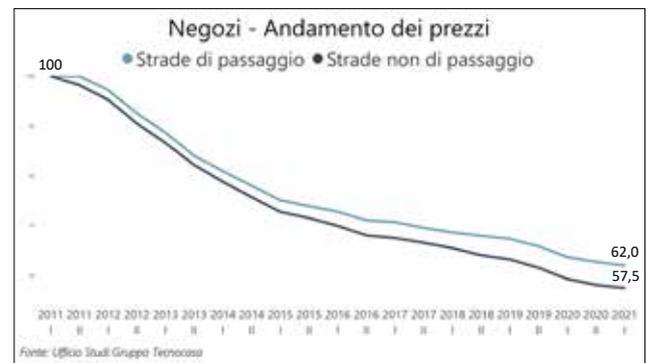
Nelle top location si sono liberati spazi e questo sta spingendo le operazioni di riposizionamento, rese possibili dal fatto che si ricorre sempre meno al pagamento delle key money e che, in molti casi, sono stati rinegoziati i canoni di locazione. Quando la rinegoziazione non è stata possibile, le attività che non necessitano di visibilità si sono spostate dal centro verso la periferia per pagare canoni più contenuti.

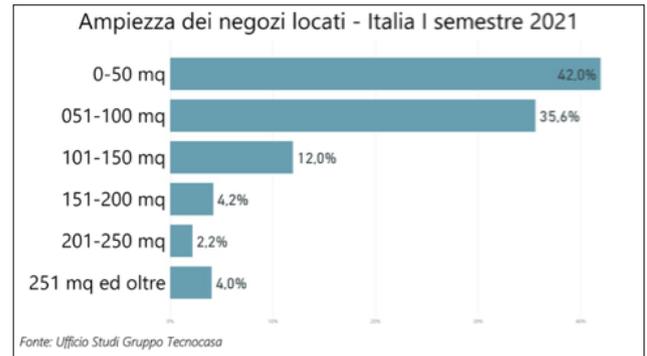
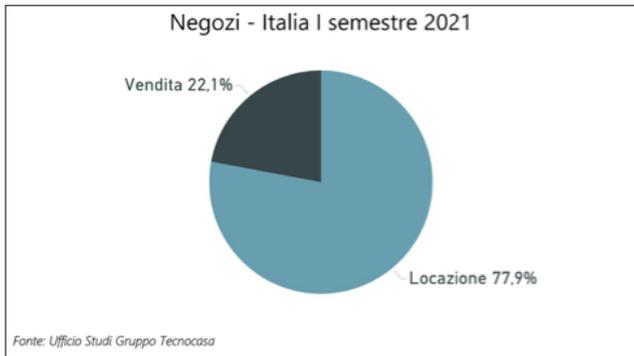
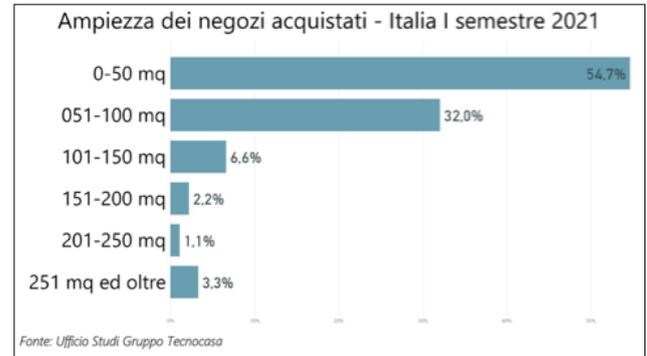
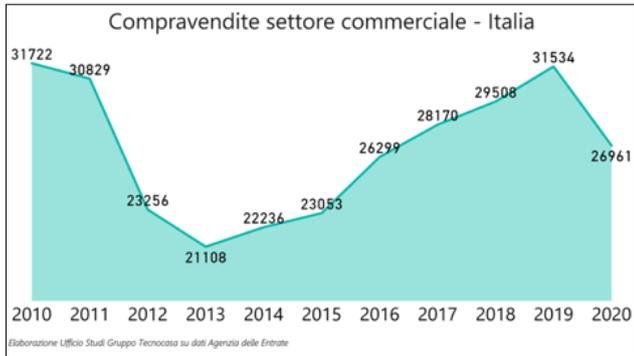
Si conferma la tenuta del negozio di vicinato, in particolare nelle zone più periferiche dove aprono ancora minimarket. Le catene della distribuzione organizzata continuano a cercare spazi da destinare all'apertura di supermercati di prossimità, anche in zone centrali.

Maggiori difficoltà per le posizioni di minor passaggio occupate da attività che ricorrono esclusivamente all'e-commerce e da chi eroga servizi a persone e imprese (è il caso dell'ufficio su strada). C'è interes-

se da parte degli investitori, che restano prudenti, alla ricerca di immobili spesso già locati da tempo ad inquilini affidabili e con rendimenti che possono superare anche il 10 % annuo lordo, soprattutto per le posizioni più periferiche e rischiose. Quasi la metà di chi ha acquistato un negozio con le nostre reti lo ha fatto con finalità di investimento. Anche in questo caso il ribasso dei prezzi che ha interessato questo asset immobiliare ha incentivato l'acquisto: negli ultimi dieci anni i valori sono diminuiti del 38% nelle vie di passaggio e del 42,5% nelle vie non di passaggio, i canoni di locazione hanno registrato una contrazione del 36% sulle vie non di passaggio e del 37,8% nelle vie di passaggio.

I dati sulle compravendite diramati dall'Agenzia delle Entrate hanno visto nei primi sei mesi del 2021 un aumento del 61,8% rispetto al 2020 e del 15,4% rispetto al 2019. In compravendita e in locazione vanno i tagli fino a 100 mq.





UFFICI PRIMO SEMESTRE 2021

	NUOVO		USATO	
	IN CENTRI DIREZIONALI	IN PALAZZINE RESIDENZIALI	IN CENTRI DIREZIONALI	IN PALAZZINE RESIDENZIALI
PREZZI	-0,1%	-0,1%	-0,2%	-0,4%
CANONI LOCAZIONE	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,1%

Lo smart working e le nuove modalità di lavoro hanno coinvolto soprattutto il segmento degli uffici che, prima del Covid, soffrivano già per problematiche di vetustà, posizionamento e costi di gestione elevati. Tante aziende confermeranno lo smart working, con modalità diverse, all'interno di una revisione dei processi organizzativi e hanno già provveduto a ridisegnare i layout degli uffici. I luoghi di lavoro del futuro punteranno soprattutto a facilitare le relazioni tra i lavoratori e a garantire loro benessere. Si pensano strutture che comunichino con il quartiere circostante e che siano efficienti dal punto di vista energetico. Gli interventi di ultima generazione, e Milano ancora una volta è capofila in questo, sono progettati per avere certificazioni green. Le nostre agenzie sul territorio ci dicono che le location centrali e top sono scelte per posizionare uffici di rappresentanza, ma sono comunque andati bene gli uffici posizionati nelle zone servite dalla metropolitana, anche se esterne alla città o nell'hinterland. I professionisti, per abbattere i costi, si associano o si spostano in strada, posizionandosi all'interno dei negozi. Se l'immobile ha un prezzo interessante chi ha un'attività solida lo acquista. Le tipologie obsolete e inserite in contesti residenziali, quando possibile, sono sottoposte a cambio di destinazione d'uso in abitativo. Infatti, anche gli uffici, negli ultimi dieci anni, hanno registrato una diminuzione di prezzi e canoni di locazione: i prezzi sono diminuiti del 38,4% per le soluzioni usate e del 37% per quelle nuove. Questi ribassi di prezzo giustificano anche l'importante incremento delle compravendite come dicono i dati dell'Agenzia delle Entrate (+66,1% rispetto al 2020, +24,7% rispetto al 2019). I canoni di locazione hanno invece registrato un ribasso del 30% per le tipologie usate e del 32,9% per quelle nuove. Su questo segmento i tagli che vanno maggiormente sono inferiori a 100 mq.

