

## PREVISIONI IMMOBILI PER L'IMPRESA 2022

### Logistica, prossimità e sostenibilità le parole chiave

*I dati positivi, che arrivano dall'economia, in particolare, dal settore industriale e dai consumi, danno speranza al settore anche se la prudenza è d'obbligo alla luce del rincaro delle materie prime e dell'energia.*

Questa è la considerazione di partenza dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa in merito alle previsioni sul mercato non residenziale.

“I **capannoni** sono l'asset su cui si ha maggiore fiducia di recupero, - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - lo **sprint della logistica** e della produzione insieme alla carenza di prodotto sul mercato potrebbero creare tensione sui prezzi, soprattutto sulle tipologie in buono stato. Resta il fatto che questo è un segmento di mercato in grado di catalizzare l'attenzione di potenziali acquirenti e utilizzatori. Si conferma la volontà di acquisto da parte di aziende che hanno una solidità patrimoniale alle spalle e che approfittano dei prezzi bassi per diventare proprietarie dell'immobile.

Più articolato e complesso il futuro del segmento del **retail**, in attesa di capire sia gli effetti dello sblocco degli sfratti sia le modalità di riorganizzazione del settore caratterizzato da riposizionamenti di brand. Incombe sul retail l'andamento della pandemia che, nonostante l'allentamento delle restrizioni, potrebbe incidere sui flussi turistici e sulle presenze nei punti vendita. Questo deporrebbe a favore della possibilità di stipulare contratti con formule più flessibili, come quelle che prevedono canoni di locazione più bassi nei primi anni di locazione per poi andare a regime in un momento successivo oppure canoni legati al fatturato.

Terranno i **negozi di prossimità**, il canale on line continuerà ad affiancare il punto vendita fisico sia come “spazio” in cui acquistare (magari con click and collect) oppure solo come possibilità di confronto dei prezzi. Sembra però evidente che tra i consumatori è forte il desiderio dello shopping esperienziale. La **ristorazione** continuerà a ricorrere a formule di delivery.

*I **prezzi e i canoni di locazione potranno ancora diminuire, ad eccezione delle top location.*** Continueranno a esserci interesse e opportunità per gli investitori che punteranno a rendimenti elevati.

Sugli **uffici** non ci aspettiamo un particolare dinamismo, soprattutto sulle soluzioni più obsolete che, alla luce del recupero del mercato residenziale, potranno ancora subire, se possibile, un cambio di destinazione d'uso in residenziale. Non dovrebbero esserci, invece, difficoltà per il collocamento di **immobili di ultima generazione** soprattutto se costruiti secondo criteri di **efficienza energetica**: il contenimento dei costi di gestione è un aspetto ben ponderato dalle aziende. Ma non dobbiamo dimenticare che queste ultime continuano a valutare lo smart working e che nei loro obiettivi danno importanza alla cura dei dipendenti, puntando al loro benessere e costruendo, di conseguenza, spazi di lavoro sempre più integrati con l'ambiente circostante”.