

IMMOBILI PER L'IMPRESA. COMPRAVENDITE IN AUMENTO

Tecnocasa: dinamico il settore dei capannoni

Lo scenario economico attuale impatta in modo particolare sulle imprese che si trovano ad affrontare aumenti importanti dei costi, difficoltà di reperimento di materie prime e della manodopera. Gli effetti non si sono, per il momento, trasferiti sulle compravendite degli immobili non residenziali.

I dati diramati dall'Agenzia delle Entrate, riferiti al **secondo trimestre 2022**, ed elaborati dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa hanno registrato i seguenti aumenti: **+4,3% per il settore produttivo, +5,5% per i depositi, +3,1% per i negozi e +0,9% per gli uffici**. *Resta la volontà di acquistare questi immobili con la finalità di salvaguardare il proprio capitale dall'inflazione.*

CITTÀ	Secondo trimestre 2022	Secondo trimestre 2021
PRODUTTIVO	4.002	3.837
DEPOSITI	22.428	21.257
COMMERCIALE	10.042	9.740
UFFICI	3.317	3.288

Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate

Il secondo trimestre del 2022 evidenzia un mercato con compravendite in aumento su tutti i segmenti. Il **settore più dinamico, in generale, sembra essere quello dei capannoni sia con utilizzo produttivo (+4,3%) sia come deposito (+5,5%)**, tipologie che dallo scoppio della pandemia hanno registrato un recupero costante. Già dall'anno scorso la nostra rete segnalava un rafforzamento della volontà di acquisto di questo asset da parte delle imprese, attratte dai prezzi contenuti, dopo un decennio di ribassi. Si tratta di aziende solide patrimonialmente che possono attingere a capitali propri e a finanziamento. La mancanza di offerta di prodotto, soprattutto di nuova costruzione, sta portando anche all'acquisto di terreni per poi commissionare la costruzione del capannone. La maggioranza delle compravendite realizzate dalle agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa, nel periodo considerato e relative a questa tipologia immobiliare, ha avuto come finalità la creazione di depositi (47,6%) il cui utilizzo è esploso con il boom dell'e-commerce. A seguire l'uso per investimento (+23,2%).

In ripresa anche il segmento del retail, più impattato dalla pandemia e con conseguente liberazione di molti spazi. Ad acquistare negozi sono prevalentemente investitori che impiegano capitale indirizzandolo su soluzioni occupate con rendimenti annui lordi che possono toccare anche il 10-11%. Le agenzie del Gruppo Tecnocasa hanno registrato che, nei primi tre mesi del 2022, il 55,1% degli acquisti di negozi è stato realizzato con finalità di investimento.

Aumentano di meno gli acquisti di uffici e a fare il passo sono quasi sempre utilizzatori, spesso liberi professionisti, che stanno approfittando del ribasso dei prezzi. In questo trimestre, così come in quello precedente, la nostra rete ci segnala acquisti di uffici per realizzare un cambio d'uso in abitazione.