



IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

Indagine ITALIA

“Nella prima parte del 2022, lo scoppio della guerra in Ucraina, ha determinato una maggiore fragilità del quadro economico mondiale che risente dell’inflazione elevata, delle peggiorate condizioni finanziarie, della rottura delle catene del valore, dell’aumento dei costi energetici. La situazione - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - è simile anche in Italia in cui, le stesse motivazioni, hanno portato a un rallentamento della crescita del Pil che, secondo le previsioni dell’Istat, nel 2022 dovrebbe registrare un + 3,9%. I dati sull’occupazione sempre secondo l’Istat sale al 60,2% (+0,2 punti) mentre gli indici di fiducia di imprese e consumatori sono in diminuzione nel mese di ottobre: il clima di fiducia dei consumatori passa da 94,8 a 90,1, con una dinamica negativa per il secondo mese consecutivo, toccando il livello più basso da maggio 2013. Anche l’indice del clima di fiducia delle imprese diminuisce per il quarto mese consecutivo, passando da 105,1 a 104,5. L’inflazione, al contrario, continua a salire e a ottobre tocca + 11,9%.

In questo quadro economico incerto le compravendite degli immobili per l’impresa nel primo semestre del 2022 vedono un aumento del 12,5% per il settore produttivo, del 9,2% per i depositi, dell’8,5% per il settore commerciale e del 6% per il settore terziario rispetto allo stesso periodo del 2021.

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	+1,3%	+1,0%	+1,3%	+1,8%
Canoni di locazione	+1,9%	+2,3%	+2,5%	+2,7%

Il mercato dei capannoni è quello più dinamico a livello di volumi e, soprattutto, non ha avuto flessioni in questi anni post pandemia, grazie alla spinta della logistica trascinata dall’e-commerce e a quella del comparto produttivo che ha avuto un buon impulso dal settore manifatturiero, soprattutto nei primi mesi del 2022. I dati relativi alle operazioni effettuate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa, rispetto a un anno fa, evidenziano un aumento delle compravendite di capannoni e depositi: da 26,5% a 35%. Ad acquistare sono prevalentemente aziende solide, da tempo presenti sul mercato e che colgono le opportunità di prezzi ancora bassi. Si contano anche investitori che per arginare l’inflazione stanno tornando a puntare sul mattone. Sono attualmente 33,3 milioni gli italiani attivi come acquirenti on line (9,6 milioni in più che nel 2019), come evidenzia un’analisi dell’Osservatorio eCommerce B2C Netcomm del Politecnico di Milano. Il report stima una crescita consistente per il mercato italiano nel 2022, restituendo un’idea dell’impatto che questo potrebbe avere sulla logistica nei prossimi anni e sulla ricerca di spazi in cui stoccare la merce. Quest’ultima è stata influenzata anche dalla domanda di imprese che continuano a cercare spazi per stoccare le materie prime a seguito della riorganizzazione delle filiere per ridurre la distanza tra approvvigionamento, produzione e consumo, processi diventati necessari in seguito al conflitto bellico. La motivazione prevalente tra chi ha acquistato o locato con la nostra rete è stata assicurarsi uno spazio per depositare la merce. La logistica prevale tra le motivazioni: il 50% dei casi per i





capannoni compravenduti e il 54 % dei casi per quelli locati. Negli ultimi anni, nel nostro Paese, è cresciuto l'interesse degli operatori del real estate verso la logistica così come è in aumento la domanda di richieste di spazi logistici anche dalla GDO e del retail. La rete specializzata del Gruppo evidenzia un interesse per spazi a destinazione logistica, soprattutto in Lombardia, Emilia-Romagna e Veneto; presente un'importante ricerca anche in Lazio, Puglia e Campania. Uno dei nodi cruciali che coinvolge il settore, infatti, è la carenza di offerta e, spesso, sono le stesse aziende utilizzatrici a commissionare la costruzione di spazi logistici. Oltre a costruire ex novo si procede anche a riqualificare l'esistente laddove le condizioni lo rendano possibile. Quasi sempre si cercano posizioni in aree ad elevata presenza di infrastrutture ma la saturazione delle stesse sta portando a considerare anche le aree di seconda fascia dove sono maggiormente disponibili terreni edificabili compatibilmente con i vincoli urbanistici presenti in diverse aree comunali per limitare gli insediamenti logistici. Sono preferite le aree dove saranno potenziate le infrastrutture, sia via terra sia via mare. In questo senso sta andando anche il PNRR che punta a investire sulle infrastrutture, sulla mobilità e sulla logistica sostenibile. Negli ultimi tempi le società che sviluppano poli logistici sono più prudenti nel mettere in cantiere nuove operazioni alla luce degli aumentati costi di costruzione che ne abbattano la marginalità e, per questo motivo, optano per scelte mirate in termini di location e caratteristiche qualitative dell'immobile, queste ultime sempre più orientate alla sostenibilità ambientale così come richiesto anche da molti tenant. Questi, infatti, apprezzano sempre più gli immobili con certificazione Leed e Breeam, integrati con spazi verdi, utilizzabili sia dagli operatori sia da chi abita l'ambiente circostante. Infatti, gli spazi logistici impattano in modo importante sul territorio e sulla sua popolazione. Si studiano tipologie con pannelli fotovoltaici, impianti di illuminazione a basso consumo, possibilità di ricaricare mezzi elettrici. Le regioni attualmente più attive sono il Veneto e l'Emilia-Romagna che, con circa 1 milione di metri quadrati di iniziative ciascuna, si qualificano tra le principali regioni italiane interessate da sviluppi e progetti a vocazione logistica.

Si segnalano anche una crescita degli spazi in prossimità delle città per la logistica dell'ultimo miglio e in regioni quali Piemonte e in Lombardia le agenzie del Gruppo Tecnocasa segnalano la ricerca di spazi da destinare a data center. Una domanda che cresce alla luce della necessità di accelerare la digitalizzazione del nostro Paese. Negli ultimi dieci anni i prezzi dei capannoni in Italia sono diminuiti del 29,8% per quelli usati, del 27,3 % per quelli nuovi mentre i canoni di locazione hanno messo a segno un ribasso del 15,5% per l'usato e del 22,6% per quelli nuovi.

I tagli più locati e compravenduti sono inferiori a 500 mq ma c'è una discreta percentuale che cerca tagli superiori a 1500 mq.





NEGOZI

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

Gli ultimi dati sui consumi elaborati di Confimprese-EY restituiscono segnali positivi per quanto riguarda i ricavi per la ristorazione (+18%), l'abbigliamento-accessori (+7,6%) e retail non food (+2,2%) (ottobre 2022 su ottobre 2021). In ripresa anche il travel che registra +34%. Alla data delle analisi l'aumento dei costi delle materie prime, gas ed elettricità, non si è ancora trasferito sul consumatore finale ma, molto probabilmente, potrebbe accadere nei mesi a venire. La caduta delle restrizioni per la pandemia, il rientro seppur parziale dei lavoratori in presenza e la ripresa dei flussi turistici hanno determinato il rilancio della ristorazione, pur confermandosi formule come il delivery emerse durante il lockdown e che sono ormai entrate tra le modalità di fruizione del cibo. Il motivo principale è legato all'abbattimento dei costi e infatti succede anche che i ristoratori decidano talvolta di spostarsi in periferia per abbattere i costi, puntando proprio sul delivery. Sulle metrature più ampie si stanno posizionando marchi importanti della ristorazione con una presenza consolidata nel tempo. Queste ultime si affidano comunque alle piattaforme di delivery. Nelle grandi città i marchi e le imprese consolidate stanno mettendo in atto piani di sviluppo. Vanno le aperture di ristorazione etnica, si cercano sempre immobili con la canna fumaria ma, dal momento che non sempre lo stabile ne consente l'installazione, aumenta la richiesta di cappe a carboni attivi. Nonostante cresca in generale il ricorso all'e-commerce c'è ancora desiderio di acquistare nel negozio fisico, ragione per cui nel retail sempre più si sperimentano formule che combinano shopping fisico e shopping on line. Tengono le High street su cui si assiste ancora a riposizionamenti da parte di brand del lusso e dove si torna a parlare di key money. La nostra rete segnala richieste perle top location a Milano, Verona, Venezia e Firenze. Cresce la domanda per aprire negozi di abbigliamento sportivo. Uno dei trend messo in luce durante la pandemia e confermatosi ancora nell'anno in corso è la riscoperta dei negozi di vicinato. Secondo un'indagine Nielsen il 30% degli intervistati ha segnalato un aumento della frequentazione dei negozi di quartiere legato alla comodità, ma anche a una percezione della qualità dei prodotti offerti e dei nuovi punti vendita scoperti. Il 79% dei consumatori ritiene che lo shopping vicino casa sia più piacevole rispetto a quello al di fuori della zona locale e il 77% che possa aiutare l'economia locale. In quest'ottica si conferma l'apertura di punti vendita di vicinato da parte delle più importanti catene della GDO e la tenuta di queste tipologie di commercio nelle zone periferiche, spesso gestite da immigrati. Le vie di passaggio sono sempre quelle più richieste, meglio se interessate da fermate di metropolitane. Continua la ricerca di spazi esterni per la creazione di dehors. Milano resta la città dove si sperimentano sempre nuovi format e che suscita una forte attrattività a livello di brand, ancora di più adesso che i flussi turistici sono quasi tornati a livelli pre-pandemia. Negli ultimi tempi si segnala una riscoperta di alcune delle principali strade di Bari, città che si sta rilanciando attraverso il turismo. La nostra rete conferma la stipula di contratti scalettati anche se sulle imprese, oltre allo spettro dell'inflazione che potrebbe ridurre le spese delle famiglie, incombe l'aumento dei canoni di locazione agganciati all'Istat. I dati relativi alle operazioni realizzate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa hanno rilevato come il 77,7% di queste siano indirizzate alla locazione e il 22,3% alle operazioni di acquisto. Rispetto a un anno fa si segnala una sostanziale stabilità. La maggioranza di chi acquista lo fa con finalità di investimento e la percentuale è in leggero aumento rispetto all'anno





scorso (passa da 48,9% a 53,3%). I rendimenti lordi da locazione (intorno al 9% annuo lordo) hanno sempre attratto gli investitori, ancora di più adesso con l'inflazione che spinge verso il mattone.

Sulle vie non di passaggio i locali commerciali sono ricercati da chi svolge attività che non necessitano di visibilità o che la ottengono attraverso i social oppure che erogano servizi. Sempre più si realizzano cambi d'uso in residenziale, in particolare in quei quartieri dove c'è un'elevata domanda di immobili residenziali, in affitto e in acquisto. Sul segmento dei negozi, negli ultimi dieci anni, si segnala una diminuzione dei prezzi del 36,7% per le soluzioni nelle vie di passaggio e del 40,5% per quelle nelle vie non di passaggio. Sui canoni di locazione, invece, il ribasso è rispettivamente del 34,2% per le vie di passaggio e del 33,7% per le vie non di passaggio. La maggioranza dei negozi locati e compravenduti hanno una metratura inferiore a 50 mq.

UFFICI

	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	-0,1%	0,0%	+0,2%	+0,1%
Canoni di locazione	+0,4%	+0,2%	+0,1%	+0,2%

Gli uffici, dapprima svuotati dal Covid e poi ripopolati con nuove regole di riorganizzazione del lavoro, rappresentano il segmento che segnala miglioramenti rispetto all'anno scorso, evidenziando una ricerca più mirata. Numerose aziende hanno rivisto le modalità di fruizione degli spazi con conseguente riconfigurazione del layout di questi immobili che punta sempre più al benessere dei lavoratori e al miglioramento delle relazioni tra gli stessi. Si pensano strutture in comunicazione con il quartiere circostante e, soprattutto, 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. In generale gli immobili di grado "A" continuano a registrare un aumento della domanda che mostra sensibilità al contenimento dei costi, ragione per cui i centri direzionali di vecchia generazione sono appetibili solo a canoni e prezzi particolarmente convenienti. Le nostre agenzie sul territorio ci dicono che le location centrali e top sono scelte per insediare uffici di rappresentanza così come resistono le posizioni all'esterno dei centri urbani ma servite dalla metropolitana e vicine ad arterie di collegamento, siano esse in zone periferiche o nell'hinterland. Apprezzata la presenza di: parcheggio, assenza di barriere architettoniche, luminosità e buono stato d'uso. Il ribasso dei prezzi, avvenuto negli anni scorsi, sta portando i professionisti a valutare l'acquisto dell'immobile. In generale, la necessità di contenere i costi porta ad associarsi o a spostarsi in negozi su strada soprattutto se non si necessita di visibilità. Il 40% di chi ha acquistato un ufficio con la nostra rete lo ha fatto per realizzare uno studio professionale e il 36,7% per investimento. Si conferma, infatti, il fenomeno consolidato da tempo che vede gli investitori interessati a uffici obsoleti e inseriti in contesti residenziali, al fine di sottoporli a cambio di destinazione d'uso in abitativo. Sono interessate soprattutto le grandi metropoli dove il mercato residenziale è in decisa ripresa anche se deve fare i conti con regolamenti urbanistici sempre più stringenti. In Italia la diminuzione dei prezzi delle soluzioni usate si aggira intorno a 35,9%, quelli delle tipologie nuove intorno a 36,7%. I canoni di locazione diminuiscono rispettivamente del 25,6% e del 28,9%. La maggiore concentrazione degli uffici locati e compravenduti si segnala su tagli inferiori a 100 mq.

