



Speciale NORD-EST

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

“Analizzando i dati rilevati dalle agenzie affiliate operanti nella fascia Nord-Est da Treviso fino Bergamo - afferma **Gian Luca Tomasoni, Consulente d'Area Tecnocasa** - è evidente l'importanza strategica di quest'area per il settore degli immobili per l'impresa e il dinamismo che la caratterizza.

Veneto

Nell'area veneta la realtà delle zone industriali fa sì che la domanda di **capannoni** sia elevata a fronte di un'offerta decisamente contenuta in quanto le operazioni di sviluppo di capannoni sono rallentate a causa dei costi delle materie prime. La domanda arriva prevalentemente dalla **logistica** o da **grandi aziende** alla ricerca di ampi spazi dai 3.000 mq fino a 7/8.000 mq con adeguate aree di carico/scarico, anello antincendio ed altezze minime di 7 mt e particolare attenzione anche all'antisismico. Sempre privilegiate le zone attigue alle tangenziali o in prossimità dei caselli autostradali. Una buona domanda proviene da aziende di piccole-medie dimensioni che cercano capannoni e magazzini. Interesse anche da parte di **investitori** che vorrebbero ottenere, a fronte di disponibilità di 150/200.000 euro, rendimenti annui lordi del 10%. Dove la domanda di grandi spazi è elevata a fronte di un mercato saturo, si tende a spostarsi in aree industriali più distanti o ad abbattere strutture inadeguate per costruire ex novo. Molto ricercati capannoni ed aree nelle zone industriali di Treviso e Vicenza e nei comuni interessati dal futuro passaggio della Strada Pedemontana Veneta, oltre alla ZAI di Verona e all'interporto di Padova.

Lombardia

Anche a Brescia e a Bergamo, specialmente nelle aree adiacenti all'autostrada A4 ed alla Brebemi, aziende industriali e di logistica cercano **capannoni** di ampie metrature. Si registra un ritrovato interesse per i **terreni edificabili** nei quali aziende produttive erigono edifici a basse emissioni. Nella zona ad est di Brescia fino a raggiungere il Lago di Garda e la Valsabbia ed anche in Valle Camonica, si evidenzia una richiesta di capannoni sia in acquisto sia in affitto, di metrature di 300-500 metri quadri. Nella zona limitrofa a sud di Brescia forte è la domanda di capannoni in affitto ma l'offerta è decisamente bassa portando alla riduzione dei tempi di locazione. Ad ovest di Brescia la richiesta di capannoni in acquisto e in locazione è molto elevata, ma a causa di un'offerta contenuta si guarda ai comuni più distanti e a sud delle autostrade.

Nella bassa bresciana si registra una discreta domanda di capannoni per uso **investimento**.

Nella zona di Rovato è la **logistica** ad essere particolarmente attiva ed interessata ad insediarsi, tuttavia non trova riscontro e per questo motivo cerca **terreni per edificare nuovi poli**.

Nelle zone industriali della città di Bergamo la domanda riguarda soprattutto spazi di 250-300 mq. Sempre molto ambite le soluzioni nelle vicinanze dell'autostrada A4, in particolare nei pressi di Orio al Serio e nei comuni di Seriate e Grumello del Monte.

Nella bassa bergamasca la domanda di capannoni è per strutture in locazione di 300-400 metri quadri. Alcune aziende si dirottano sulla ricerca di terreni per costruire l'immobile.

Buono l'andamento del mercato immobiliare anche a Dalmine dove c'è una forte richiesta proveniente prevalentemente dalle attività produttive, di trasporto e logistica”.

