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.

Secondo i dati diramati dall'Agenzia delle Entrate, **nei primi nove mesi del 2022**, ed elaborati dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa gli immobili per l'impresa hanno registrato i seguenti aumenti: **+13,5% per il settore produttivo, +5,8% per i depositi, +7,3% per i negozi e +8,4% per gli uffici**. ***Resta la volontà di acquistare questi immobili con la finalità di salvaguardare il proprio capitale dall'inflazione.***

CITTÀ	Primi nove mesi 2022	Primi nove mesi 2021
PRODUTTIVO	**11.321**	9.970
DEPOSITI	**60.828**	57.508
COMMERCIALE	**27.478**	25.605
UFFICI	**9.181**	8.471
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate		

I primi nove mesi del 2022 evidenziano un mercato con compravendite in aumento su tutti i segmenti con un andamento migliore proprio per gli asset che in questo momento sono all'attenzione degli investitori e non solo, ovvero **capannoni con finalità produttiva e uffici**. La nostra rete da tempo segnala un desiderio di acquisto di tali tipologie. I capannoni con finalità produttive sono acquistati da imprenditori che hanno rivisto i loro programmi di produzione anche alla luce del conflitto bellico (si pensi alle operazioni di back shoring). Si parla di aziende solide patrimonialmente che possono attingere soprattutto capitali propri e, in parte, 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. Tra l'altro i terreni in aree particolarmente strategiche (es. a ridosso di strade di passaggio) sono ormai pochi e la domanda si sta spostando in aree di seconda fascia.

In ripresa anche il segmento del retail. I negozi sono acquistati prevalentemente investitori che impiegano capitale indirizzandolo su soluzioni occupate con rendimenti annui lordi che possono toccare anche il 10-11%. La forte ripresa del segmento residenziale da cui è scaturita una forte carenza di prodotto sta portando ad acquistare negozi per realizzare un cambio d'uso in residenziale. La rete ci segnala però che alcune amministrazioni comunali stanno inserendo vincoli più severi perché questo avvenga. Vedremo nei prossimi mesi che impatto questo potrebbe produrre.

Aumentano anche gli acquisti di uffici e a fare il passo sono quasi sempre utilizzatori, spesso liberi professionisti, che stanno approfittando del ribasso dei prezzi. Anche in questo caso come per i negozi la nostra rete ci segnala acquisti di uffici per realizzare un cambio d'uso in abitazione. Li comprano investitori per rispondere alla domanda di tenant che cercano spazi nuovi e ripensati secondo nuove logiche di benessere.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa