

## IMMOBILI PER L'IMPRESA. COMPRAVENDITE IN AUMENTO

### Tecnocasa: bene i capannoni e gli uffici

Secondo i dati, relativi alle **compravendite**, diramati dall'Agenzia delle Entrate ed elaborati dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa gli immobili per l'impresa, **nel 2022**, hanno registrato i seguenti aumenti: **+6,9% per il settore produttivo, +2,7% per i depositi, +4,7% per i negozi e +7,6% per gli uffici. Buona la volontà di acquistare questo tipo di immobili con la finalità di salvaguardare il proprio capitale dall'inflazione.**

CITTÀ	2022	2021
PRODUTTIVO	16.263	15.211
DEPOSITI	84.326	82.122
COMMERCIALE	38.783	37.037
UFFICI	13.378	12.438

*Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate*

Mercato delle compravendite in aumento su tutti i segmenti con un andamento migliore per gli **uffici seguiti dai capannoni con finalità produttiva**. Le reti specializzate del Gruppo Tecnocasa da tempo segnalano un desiderio di acquisto di capannoni, mentre gli uffici stanno recuperando. I capannoni con finalità produttive sono acquistati da imprenditori che stanno potenziando la propria attività e che cercano spazi per ampliarsi. C'è anche chi sta cercando strutture di piccole dimensioni per stoccare la materia prima di cui si sta approvvigionando per timore che si verifichino rotture di stock. Senza dimenticare tutte quelle aziende che hanno rivisto anche nel 2022 i loro programmi di produzione alla luce del conflitto bellico (si pensi alle operazioni di back shoring). Sono aziende solide patrimonialmente che possono attingere soprattutto a capitali propri e, in parte, a finanziamento. Continua la tendenza già vista di ricerca di terreni su cui far costruire il capannone su commissione. 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.** Le compravendite sul settore dei negozi riguardano principalmente investitori che desiderano mettere al riparo i loro capitali dall'erosione dell'inflazione. Cercano quasi sempre negozi già occupati e con contratti di locazione in essere da tempo che garantiscano certezza del pagamento dei canoni di locazione. Chiedono rendimenti annui lordi che possono toccare anche il 10-11% nelle zone meno centrali. La forte ripresa del segmento residenziale da cui è scaturita una carenza di prodotto sta portando gli investitori ad acquistare negozi per realizzare un cambio d'uso in residenziale. Le agenzie Tecnocasa immobili per l'impresa e Tecnorete immobili per l'impresa ci segnalano però che alcune amministrazioni comunali stanno inserendo vincoli più severi perché questo avvenga.

**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. Senza contare tutte le operazioni, concentrate soprattutto nelle grandi città, che mirano a realizzare strutture di nuova generazione, con spazi di aggregazione e un mix commerciale.

Milano da questo punto di vista è la città che ha concretizzato i progetti più interessanti. Sono operazioni realizzate da investitori per rispondere alla domanda di tenant che cercano spazi nuovi e ripensati secondo nuove logiche di benessere. Come per i negozi la nostra rete ci segnala acquisti di uffici per realizzare un cambio d'uso in abitazione.