

IL MERCATO NAZIONALE DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI E COMMERCIALI

“Il segmento degli immobili per l’impresa si inserisce in un quadro economico ancora debole. La crescita del PIL per fine anno è attesa intorno a +0,7%. In questo contesto - *afferma Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa* - la nostra rete ci restituisce un mercato comunque caratterizzato da una buona domanda che interessa capannoni, negozi e uffici”.

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	0,3	0,2	0,6	0,5
Canoni di locazione	0,7	0,9	1,2	1,5

La presenza di infrastrutture è fondamentale per il mercato dei capannoni; infatti, il posizionamento nei pressi di importanti collegamenti stradali, ferroviari, aeroportuali e portuali è il driver di scelta su dove posizionarsi, soprattutto per le aziende della logistica. Infatti, sono soprattutto queste ultime che insieme a quelle di produzione cercano spazi di nuova costruzione e in location prime di cui però c’è carenza sul mercato. Per questo motivo, gli imprenditori stanno procedendo all’acquisto di terreni su cui commissionare la costruzione dell’immobile, spostandosi anche in posizioni secondarie, meno sature. Protagoniste di questo mercato anche le aziende di produzione che stanno rivedendo i loro piani e cercano spazi adeguati. Gli sviluppatori hanno rallentato i piani di sviluppo a causa del forte aumento dei costi delle materie prime. Sempre più le nuove costruzioni sono sostenibili, edificate secondo criteri di efficienza energetica e con il minor impatto possibile sul territorio. Questo rallentamento ha portato anche a una diminuzione delle compravendite come confermano i dati dell’Agenzia delle Entrate (-3,7% nella prima parte del 2023 sullo stesso periodo del 2022), a un aumento di operazioni di locazione. Anche i dati del Gruppo Tecnocasa: le compravendite realizzate dalle agenzie si sono così ripartite: 71,7% in locazione e 28,3% in acquisto, contro il 65% e 35% di un anno fa. La carenza di offerta ha determinato, in questa prima parte dell’anno, una sostanziale stabilità dei prezzi e dei canoni di locazione. Nelle grandi città continua la ricerca dei capannoni da destinare a cambio d’uso in residenziale laddove questo è possibile.

NEGOZI

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

Il segmento del retail evidenzia una ripresa dal lato delle compravendite: l’inflazione in salita sta portando le persone a investire sul mattone per salvaguardare il capitale. Sono infatti in crescita nella prima parte del 2023 le compravendite secondo i dati dell’Agenzia delle Entrate: +3,9% rispetto alla prima parte del 2022. Anche le Agenzie del Gruppo Tecnocasa forniscono indicazioni in tal senso: il 50,5% degli acquisti sono realizzati per investimento. Questo è stato possibile anche grazie al ribasso dei prezzi avvenuto negli ultimi dieci anni: -30,9% per le soluzioni in via di passaggio e -34,9% per quelle in via non di passaggio. Diversi i trend che, in questi ultimi mesi, hanno inciso sul settore retail determinandone la tenuta ma anche cambiamenti: il



ritorno del turismo nel nostro Paese, la ripresa della ristorazione, il consolidamento del commercio on line. Gli importanti flussi turistici hanno contribuito a dare una spinta importante alla ristorazione in modo particolare. Infatti, gli operatori del settore hanno ripreso a cercare ampi spazi, con dehor esterno e canna fumaria (sempre meno presente). Cresce la domanda di immobili di qualità da poter pubblicare sui social per aumentarne l'attrattività. Tengono la ristorazione etnica e quella veloce, in particolare nei quartieri interessati da passaggio turistico, movida serale, facoltà universitarie, strutture ospedaliere. Bene le posizioni in strade di transito, con vacancy molto bassa, dove si sono realizzati riposizionamenti di brand importanti, soprattutto del lusso, che hanno occupato le posizioni strategiche laddove se ne fossero liberate. Nelle vie non di transito si indirizza chi eroga servizi alle persone e alle imprese. Queste posizioni sono scelte anche da chi ha una clientela fidelizzata, da chi recupera visibilità sui social oppure vende esclusivamente on line, usando il negozio come punto di ritiro. Si segnalano maggiori difficoltà per i negozi di vicinato che, dopo il boom del periodo della pandemia, stanno facendo i conti con l'aumento dei canoni di locazione e con la concorrenza dell'e-commerce. I canoni di locazione sono comunque diminuiti negli ultimi dieci anni: del 26,3% per le vie di passaggio e del 25,9% per quelle in vie non di passaggio.

UFFICI

Uffici	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	-0,2	-0,5	-0,6	-0,5
Canoni di locazione	0	-0,6	-0,3	-0,3

Il mercato degli uffici segnala dei miglioramenti dopo le incertezze del periodo immediatamente successivo al lockdown. Le aziende che hanno rivisto le modalità organizzative del lavoro e di fruizione degli spazi sempre più pensati per il benessere dei lavoratori si sono messe in moto per cercare nuove location o per cambiare quelle esistenti. Vanno soprattutto i tagli inferiori a 100 mq.

I potenziali acquirenti o inquilini sono sempre molto attenti al contenimento delle spese di gestione, ragione per cui prediligono le soluzioni all'interno di centri direzionali efficienti e di ultima generazione. In alternativa si cercano uffici usati ma in buono stato, luminosi e con impianti a norma. Gli immobili che non rispondono a queste esigenze si affittano solo dopo importanti ribassi di prezzi e di canoni di locazione. Continua lo spostamento verso le zone più esterne, facilmente raggiungibili, dotate di parcheggi o servite da metropolitana o altri mezzi di trasporto. Le location centrali delle metropoli sono scelte per insediare uffici di rappresentanza. Il ribasso dei prezzi, avvenuto negli anni scorsi, sta portando i professionisti a valutare l'acquisto dell'immobile. Infatti negli ultimi dieci anni gli uffici hanno perso il 29,3% del loro valore.

Si consolida l'interesse per gli uffici obsoleti e inseriti in contesti residenziali, al fine di sottoporli a cambio di destinazione d'uso in abitativo. Sono interessate al fenomeno soprattutto le grandi metropoli dove il mercato residenziale è in decisa ripresa anche se gli investitori devono fare i conti con regolamenti urbanistici sempre più severi. Anche gli affitti sono diminuiti nell'ultimo decennio: -16,5% per le soluzioni usate.

“Le previsioni per il prossimo anno, per un settore che è fortemente condizionato dall'andamento economico del Paese - conclude Megliola - sono per una tenuta del segmento dei capannoni, in particolare per quello logistico di cui c'è ancora carenza di offerta. Sui negozi ci aspettiamo una tenuta soprattutto nelle città con elevati flussi turistici e nelle top location dove si liberano pochi spazi. Una maggiore difficoltà è attesa nelle aree non soggette ad alto passaggio e per i negozi di vicinato. Sul direzionale, anche se si è segnalato un miglioramento, continuerà il processo di razionalizzazione degli spazi da parte delle imprese che cercheranno quelli più adatti. Si attende un calo dei valori nelle strutture più obsolete e una valorizzazione di quelle di nuova generazione”.