



NORD-EST

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

LOMBARDIA

Bergamo e provincia

“A Bergamo nella prima parte del 2023 il mercato dei capannoni registra sempre una buona richiesta da parte di imprese della logistica e di produzione. La domanda - afferma Gian Luca Tomasoni, Consulente d’Area Tecnocasa - resta concentrata per spazi tra 250 e 500 mq di cui c’è bassa offerta. Le aziende di produzione cercano tagli a partire da 2000 mq, area carico e scarico e altezze oltre 5 metri. L’offerta è bassa, soprattutto nelle aree più ambite come quelle che si sviluppano lungo la A4. La saturazione del mercato sta spostando le richieste da Orio al Serio, Seriate e Grassobbio verso le altre zone limitrofe. Negli anni scorsi diversi imprenditori avevano acquistato terreni per costruire capannoni ma, al momento, si nota un rallentamento causato dall’aumento dei costi di costruzione. Le tipologie usate hanno valori medi intorno a 500-600 € al mq, i canoni di locazione possono arrivare a 50 € al mq annuo. Si prediligono le soluzioni usate, in buono stato, con impianti a norma.

Nei comuni di Curno e Dalmine l’alto livello dei tassi di interesse ha scoraggiato l’acquisto e, di conseguenza c’è un incremento della domanda di immobili in affitto. I piccoli artigiani chiedono laboratori o capannoni da 150-200 mq, le aziende della logistica vanno su metrature superiori a 3000 mq. Ambito il posizionamento lungo la A4, la Bre.be.mi, l’A1 e la T.e.m. Non ci sono nuove costruzioni in corso e le uniche sono state messe in campo dalle stesse aziende utilizzatrici. Il nuovo ha subito un rallentamento a causa dell’aumento dei tassi di interesse che spaventa gli imprenditori. I canoni di locazione in queste zone si aggirano intorno a 50-60 € al mq annuo. A Romano di Lombardia e nei comuni limitrofi la domanda in locazione è decisamente elevata. Le aziende di logistica cercano spazi ampi, difficili da trovare e per cui spesso acquistano terreni dove costruire. Sono disponibili, infatti, terreni agricoli che sono poi trasformati in terreni industriali. Gli insediamenti logistici sono subordinati ai permessi concessi da comuni. L’area più ambita dove si cercano spazi intorno a 100 mila mq sono ricercati soprattutto lungo la Bre.be.mi. Esiste una domanda che arriva da artigiani, alla ricerca di tagli superiori a 500 mq che sono spesso utilizzati come deposito. I prezzi sono di 400-500 € al mq, i canoni di locazione di 30-35 € al mq annuo con punte di 50 € al mq annuo per le tipologie posizionate in aree ad elevato passaggio.

Brescia e provincia

A sud - ovest e nord di Brescia c’è un forte interesse per capannoni e laboratori di cui c’è però poca offerta. A cercare queste tipologie sono aziende della logistica, di metalmeccanica e piccoli artigiani. Si prediligono le posizioni adiacenti alla Brebemi e all’autostrada A4.

Le aziende industriali e della logistica cercano metrature superiori a 1000 mq. I capannoni sono quasi sempre di tipologia usata, con canoni di locazione che oscillano intorno a 30-50 € al mq annuo. **Dalla zona nord della città (Concesio, Sarezzo, Lumezzane), ormai satura, si spostano verso la zona sud ovest (Brescia, Gussago, Rovato) dove ci sono nuove lottizzazioni a 900-1000 € al mq. Il prezzo elevato comporta interesse soprattutto da parte delle grandi aziende che necessitano di standard costruttivi di nuova concezione, mentre le più piccole prediligono le tipologie usate, meno onerose e già dotate di impianti da rimodernare.**

Spazi intorno a 150-300 mq sono richiesti per realizzare magazzini o laboratori. Si cercano soluzioni a piano terra, luminosi, con accesso comodo e con facilità di parcheggio. I canoni di locazione si aggirano intorno a 30 - 50 € al mq annuo, prezzi medi da 400 a 500 € al mq.

Buon andamento per il mercato dei capannoni nella Bassa Bresciana e intorno all’area di Poncarale e Flero. Le aziende di produzione, quelle artigiane e, in particolare quelle della logistica, si scontrano con un’offerta carente e vetusta. I prezzi si aggirano intorno a 300 € al mq, i canoni di locazione sono di 24 € al mq annuo.



In questa area cercano realtà che operano nel settore della meccanica, della siderurgia e della logistica. Queste ultime cercano metrature superiori a 10 mila mq, possibilmente a poca distanza dall'uscita del casello autostradale. La presenza di terreni edificabili sta inducendo le aziende con disponibilità economica ad acquistare il terreno per costruire il capannone. Il costo del terreno edificabile si aggira intorno a 70 - 80 € al mq. Prezzi più elevati si riscontrano nelle aree industriali di Brescia Sud per la vicinanza alla città: 400-500 € al mq i prezzi, 24-30 € al mq annuo i canoni di locazione. Intorno all'uscita autostradale di Brescia Sud, dove ci sono spazi edificabili, si sta sviluppando un'importante area logistica. **Molto interesse per l'area industriale di Flero dove i prezzi dei capannoni arrivano a 500-550 € al mq: è vicina a Brescia e ben collegata tramite tangenziali ad A4, A21 e Bre.be.mi.** Sulle nuove costruzioni c'è attenzione alla sostenibilità ambientale. Per alcune attività occorrono delle specifiche autorizzazioni che impattano sulla ricerca del capannone (che deve essere posizionato in determinate location e avere determinate caratteristiche).

A Castenedolo e aree limitrofe si registra una buona domanda di capannoni fino a 2000-2500 mq, da destinare a uso artigianale e produttivo. Prevalgono le soluzioni usate alla luce dei pochi piani di sviluppo, a esclusione di una lottizzazione realizzata con finalità logistiche nell'area conosciuta come "Fascia d'oro". Si costruiscono capannoni solo su commissione. I prezzi si aggirano intorno a 600 € al mq ma cambiano a seconda della posizione, della presenza di carroponte e area di pertinenza. Sono preferite le aree a ridosso della A4.

Aziende della logistica e di produzione sono interessate ai capannoni presenti a Rovato e Chiari. Sono al momento fermi gli investitori: i prezzi intorno a 1000 -1500 € al mq, i canoni di locazione di 30-35 al mq annuo non rendono conveniente l'operazione. C'è bassa offerta di capannoni ma una domanda importante. A Chiari e Roccafranca, piazze più richieste, si affitta anche a 55€ al mq annuo. Poche anche le nuove costruzioni in corso, ad eccezione di quelle realizzate dalle stesse aziende della logistica che cercano metrature da 10-15 mila mq, a ridosso di strade provinciali e con facile accesso da parte di mezzi pesanti. Il settore produttivo è interessato a metrature più piccole, intorno a 500 o 1000 mq. In acquisto spesso si ricorre al leasing. Sempre elevata la domanda nella Rubber Valley, il settore della gomma del Sebino.

VENETO

Padova provincia

Ad Albignasego aziende di produzione che stanno espandendo la loro attività ricercano metrature più ampie per realizzare magazzini o aree più ampie di carico e scarico. Le metrature più richieste vanno da 1500 a 2500 mq. La necessità di spazi e la carenza di offerta stanno determinando interesse per i terreni presenti in località più defilate rispetto alle arterie stradali principali. I terreni costano da 70 a 100 € al mq. I canoni di locazione sono arrivati a 60 € al mq annuo i prezzi viaggiano intorno a 500-550 € al mq.

L'area industriale che si sviluppa intorno al comune di Cittadella, negli ultimi tempi, segnala un aumento di domanda di capannoni ricercati dalla logistica e da chi opera nel settore della metalmeccanica. Il posizionamento strategico, tra le province di Treviso, Vicenza e Padova la rende un'area molto richiesta da chi cerca soluzioni per la logistica di cui però c'è bassa offerta. Infatti, si desiderano metrature da 5 a 10 mila mq, altezze da 8-12 metri e area di carico e scarico merci. Per questo motivo la ricerca si sposta verso la provincia di Treviso e a Bassano del Grappa. Non ci sono importanti sviluppi di capannoni. I lotti di terreno, presenti nell'area di Rometta, sono stati tutti venduti a 90 € al mq. C'è al momento un'area di 70 mila mq a Piazzola del Brenta con prezzi medi di 90 € al mq. Il capannone nuovo si vende a 900 - 1000 € al mq. Negli ultimi tempi le aziende di lavorazione della lamiera che in questa zona concentra molti importanti produttori e aziende satellite, chiedono metrature più ampie per posizionare macchinari di grande dimensione in grado di automatizzare determinati processi produttivi per i quali non si trova più personale specializzato. Queste ultime cercano anche altezze oltre i sette metri. Ci sono poi comunque realtà alla ricerca di tagli da 1000-1500 mq con altezze di 5-5,5 metri. I canoni di locazione a causa della forte domanda sono in aumento e si aggirano intorno a 36 € al mq annuo. I prezzi si aggirano intorno a 300 € al mq per l'usato degli anni '70 e 500-600 € al mq per le soluzioni più recenti. Negli ultimi tempi sta crescendo la domanda da parte di aziende di produzione



di spazi che arrivano anche a 1000 mq per stoccare le materie prime. Interessante l'aumento della domanda di aziende che producono pannelli fotovoltaici o che li installano. Si segnala anche che molte aziende stanno dotando i loro capannoni di pannelli fotovoltaici per ricavare energia e che vendono al Gse. C'è anche chi utilizza per sé l'energia e vende quella in eccedenza al Gse ottenendo così una rendita annuale.

Vicenza provincia

Mercato dei capannoni dinamico a Bassano del Grappa. Imprese del settore metalmeccanico cercano spazi con altezze intorno a 7-8 metri, poco presenti. In quest'area si sono insediate importanti aziende del settore dell'automotive, della meccanica, della bicicletta, dell'abbigliamento, della distilleria. Gli elevati costi di costruzione, intorno a 1000 € al mq, hanno rallentato lo sviluppo del nuovo. Si muovono solo aziende solide che ne commissionano la costruzione secondo criteri di efficienza energetica, con pannelli fotovoltaici, strutture perimetrali con isolamento, colonnina per la ricarica dei mezzi di trasporto, criteri antisismici e anti alluvioni, impiantistica a norma. **Anche le società di logistica cercano in quest'area perché grazie alla presenza della SS47 e la Superstrada Pedemontana Veneta** che vanta numerose uscite da Breganze fino a Montebelluna. I prezzi dei capannoni usati sono di 550-650 € al mq, i canoni di locazione si aggirano intorno a 30-50 € al mq annuo. Buone potenzialità di sviluppo sono attribuite all'area di Cassola, non lontano da Bassano del Grappa, ma poco appetibile per le aziende che sono posizionate in aree molto più distanti (Bassano, Romano d'Ezzelino, Rosà-Tezze sul Brenta e Marostica).

Verona

Allo Z.A.I. si rileva un'importante richiesta di capannoni che non riesce ad essere evasa a causa della poca offerta, tanto che molte aziende stanno guardando alle aree lungo la A22 dove, negli ultimi anni, si è insediato un importante polo logistico di cui fanno parte Zalando, Amazon, Aldi e Honda. Infatti, non ci sono piani di sviluppo dal 2008 e neppure interventi di riqualificazione. Anche le aziende di produzione cercano in zona. I capannoni dalla metratura inferiore a 500 mq si affittano a 48 € al mq annuo, quelli di metratura più ampia a 36 € al mq annuo. I prezzi vanno da 500 a 700 € al mq.

FRIULI-VENEZIA GIULIA

Trieste

A Trieste il mercato degli immobili per l'impresa registra un momento vivace, con tempi di vendita veloci. Le aziende di produzione incrementano lo spazio a disposizione per potenziare l'attività, le aziende di logistica sono invece attratte dalla vicinanza al porto. Queste ultime cercano soluzioni con importanti aree scoperte, da 5000 a 10 mila mq, con immobili annessi. In città le zone industriali sono definite dal COSELG, il consorzio che stabilisce la destinazione delle diverse aree (industriali o logistiche). Le altezze ricercate sono di circa di 6-7 metri. **Le zone industriali più importanti si trovano nell'area del Porto Vecchio e a Muggia.** I prezzi medi sono di 450-550 € al mq con punte anche di 900-1000 € al mq. I canoni di locazione viaggiano intorno a 36 € al mq annuo. L'offerta immobiliare risale agli anni '70-'80 e spesso non ha le altezze adeguate (intorno a 6,5 metri contro 7,5 metri). Investitori stanno acquistando terreni per costruire capannoni".