



**OSSERVATORIOIMMOBILIPERL'IMPRESA**

edizione 2023





# Il mercato degli immobili per l'impresa

Nella prima parte del 2023, il quadro economico del nostro Paese vede un calo dell'inflazione, ma prospettive deboli: la crescita del Pil, nel terzo trimestre del 2023, è rimasta ferma e per la fine dell'anno è atteso un recupero dello 0,7%. Il terzo trimestre del 2023 ha visto, infatti, una diminuzione del valore aggiunto nel comparto dell'agricoltura, un aumento in quello dell'industria e stazionarietà in quello dei servizi. Dal lato della domanda si riduce quella nazionale (al lordo delle scorte) mentre c'è un apporto positivo della componente estera.

L'occupazione, secondo l'Istat, a settembre 2023 sale al 61,7% (+0,2 punti) mentre a ottobre 2023 si stima una diminuzione sia del clima di fiducia dei consumatori (l'indice passa da 105,4 a 101,6) sia di quello delle imprese, che cala da 104,9 a 103,9.

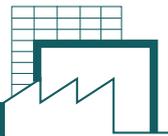
In questo quadro economico incerto le compravendite degli immobili per l'impresa nel primo semestre del 2023, sono state 7199 con un decremento del 3,7% per il settore produttivo, 19.978 con un aumento del 3,9% per il settore commerciale e 6.294 con una contrazione dell'1,6% per il settore terziario. Il confronto è realizzato rispetto allo stesso periodo del 2022.

| CAPANNONI           |  |  |
|---------------------|--|--|
|                     | Nuovo vicino alle arterie di comunicazione | Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione |
| Prezzi              | +0,3%                                      | +0,2%  |
| Canoni di locazione | +0,7%                                      | +0,9%  |
|                     | Usato vicino alle arterie di comunicazione | Usato lontano dalle arterie di comunicazione |
| Prezzi              | +0,6%                                      | +0,5%  |
| Canoni di locazione | +1,2%                                      | +1,5%  |

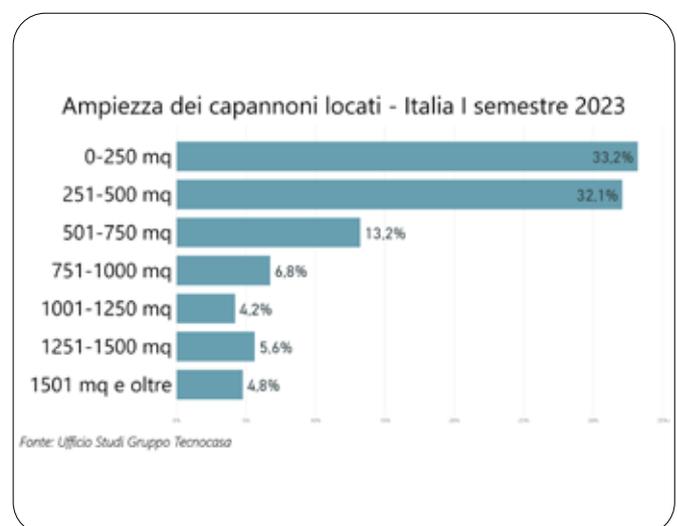
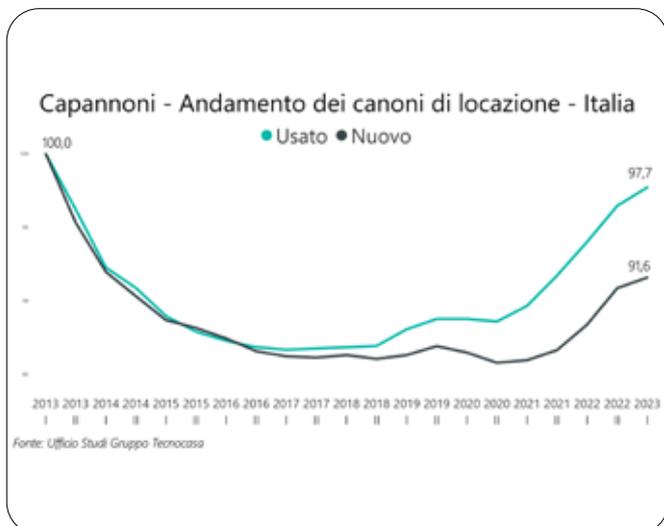
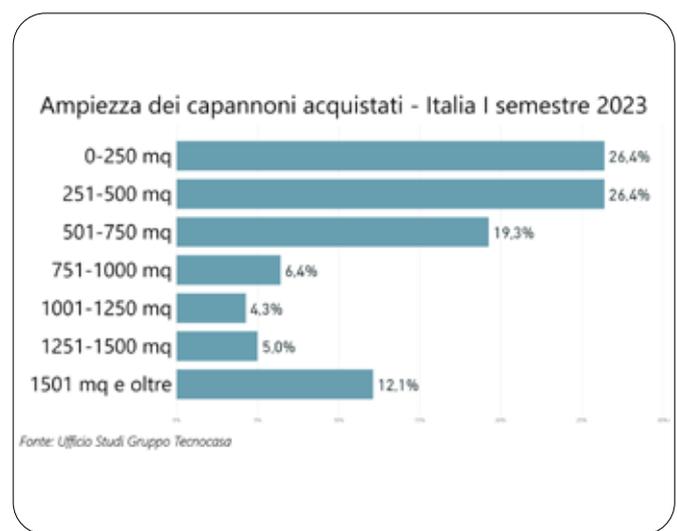
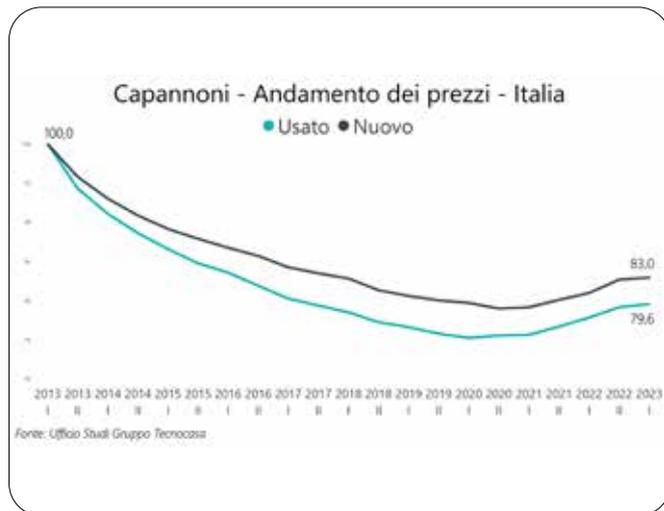
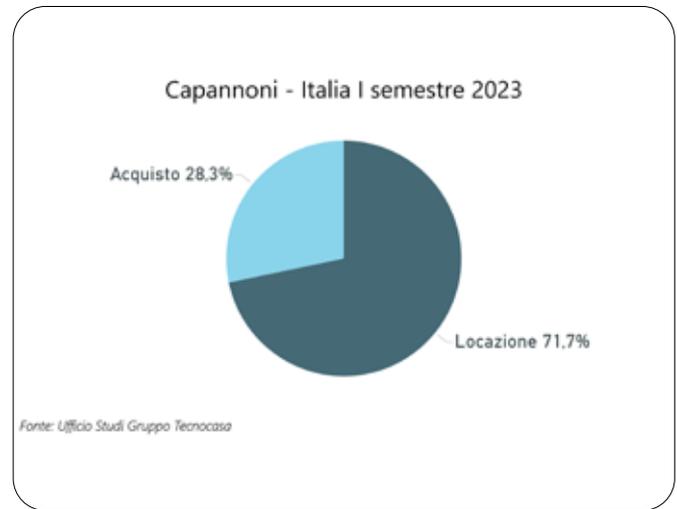
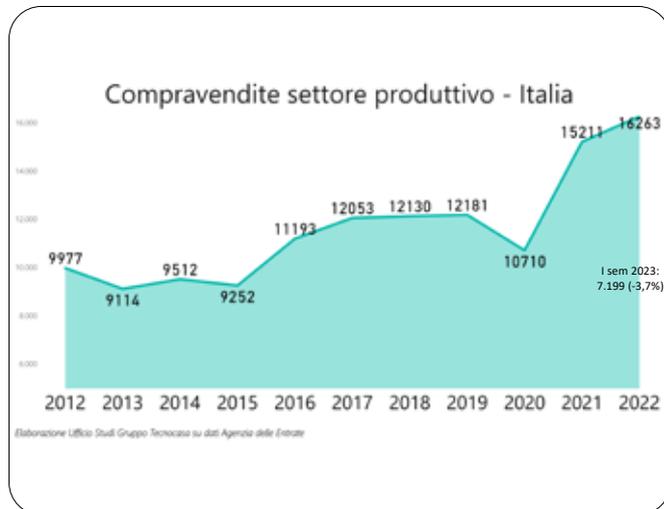
Nella prima parte del 2023, le compravendite realizzate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa, si sono così ripartite: 71,7% in locazione e 28,3% in acquisto, contro il 65% e 35% di un anno fa.

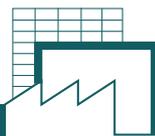
Si registra dunque una contrazione della percentuale di compravendite, nonostante il desiderio di acquistare sia ancora forte, alla luce dei ribassi dei prezzi che si sono avuti negli ultimi dieci anni: -16,8% per le soluzioni nuove e -20,3% quelle usate. La motivazione va ricercata nella bassa offerta di capannoni, soprattutto di nuova costruzione e in linea con le esigenze della domanda. A rallentare gli scambi ha contribuito anche l'aumento dei tassi

di interesse. I dati dell'agenzia delle Entrate confermano la tendenza: nel primo semestre del 2023 le compravendite di capannoni sono diminuite del 3,7%. L'analisi delle motivazioni per cui il capannone è stato acquistato vede prevalere lo stoccaggio della merce (61,7%). Infatti, le aziende che maggiormente si muovono su questo segmento di mercato appartengono al settore logistico che, ormai da tempo, lamenta carenze di prodotto adeguato. Molte di esse, infatti, continuano a cercare terreni su cui commissionare spazi ad hoc oppure si spostano in mercati secondari, lontani dalle aree più ambite e a ridosso di importanti arterie autostradali, aeroporti, porti. Chi opta per queste strategie valuta sempre attentamente la possibilità di insediarsi in una determinata area, alla luce di eventuali restrizioni previste dai piani regolatori. Meno praticati gli interventi di riqualificazione di spazi già esistenti, obsoleti e posizionati in location prime. Sul segmento della locazione prevale la motivazione legata al deposito e ugualmente si lamenta un'assenza di spazi adeguati. Non trascurabile il 18% di chi ha acquistato capannoni per uso investimento, anche alla luce dell'aumentata domanda di immobili in locazione. La nostra rete, pur segnalando diversi interventi di sviluppo, nota una discreta prudenza da parte degli investitori a causa degli aumentati costi delle materie prime e dei tassi di interesse. Questi si orientano sulla costruzione di immobili con certificazione Leed e Breeam, con un impatto minimo sul territorio e sulla sua popolazione. Le nuove costruzioni edificate anche con criteri antisismici e anti alluvioni possono essere dotate di pannelli fotovoltaici, strutture perimetrali con isolamento, colonnina per la ricarica dei mezzi di trasporto. Importante l'impiantistica a norma. Si segnalano diversi casi di installazione di pannelli fotovoltaici per ricavare energia da utilizzare e da vendere ai gestori in caso di eccedenza. Si segnala poi, sempre da dati del Gruppo Tecnocasa, un 12% di aziende di produzione che acquista spazi per cogliere la possibilità di prezzi più bassi, percentuale che sale al 16% per le operazioni di locazione. Sono inclusi in queste percentuali anche gli artigiani. Infatti, negli ultimi tempi, aziende di produzione industriale o artigianale hanno ricercato spazi aggiuntivi per ampliare la produzione o stoccare materie prime. Spesso sono aziende fornitrici di importanti realtà operanti nel settore della moda, della meccanica, dell'alimentare, del viticolo. Nelle grandi città continua la ricerca di capannoni finalizzata al cambio d'uso in residenziale, laddove ci siano le condizioni per poterlo fare. Quasi sempre si tratta di strutture industriali obsolete, posizionate all'interno di aree in cui si segnala un forte recupero del segmento residenziale. Le città più attive in questo senso



sono Milano e Torino anche se, i costi elevati per gli oneri di urbanizzazione e le operazioni di bonifica, stanno rallentando i processi determinando una maggiore trattativa sui prezzi. La maggioranza dei capannoni acquistati ha metrature inferiori a 500 mq, lo stesso vale per quelle prese in affitto. Interessante il 12,1% di acquisti di spazi superiori a 1500 mq.





## NEGOZI

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

In questa prima parte del 2023 si registra un recupero della domanda di spazi da destinare al commercio, nonostante l'aumento dei prezzi delle materie prime e dell'energia. La ripresa del settore si è tradotta in un incremento delle compravendite: il timore dell'inflazione ha portato a investire anche nel settore retail. Lo dimostrano gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate, secondo cui le transazioni nella prima parte del 2023 sono aumentate del 3,9%. I professionisti degli immobili per l'impresa del Gruppo Tecnocasa segnalano che si sono realizzate 78,4% operazioni di locazione e 21,6% di compravendite. Il 50,5% di queste ultime è destinato all'investimento, grazie alla diminuzione dei prezzi che si è avuta negli ultimi dieci anni: - 30,9% per le soluzioni nelle vie di passaggio e - 34,9% per quelle nelle vie non di passaggio.

E' evidente anche un maggiore interesse per l'affitto. Nonostante l'aumento Istat sui canoni di locazione negli ultimi dieci anni questi sono diminuiti del 26,3% sulle vie di passaggio e del 25,9% per quelli sulle vie non di passaggio.

Diversi i trend che hanno inciso sul settore retail:

- il ritorno del turismo nel nostro Paese
- la ripresa della ristorazione
- il consolidamento del commercio on line
- la ricerca di spazi da destinare all'erogazione di servizi alle persone e alle imprese

L'importante ritorno del turismo ha dato una spinta al settore della ristorazione, i cui operatori sono alla ricerca di locali commerciali, anche di ampie dimensioni. Questo avviene in particolare nelle grandi città (Milano, Roma, Firenze, Venezia e Verona in testa) e nelle località turistiche, dove incide anche la possibilità di avere un dehor esterno potendo sfruttare il clima favorevole. Tiene la ristorazione serale che risponde a un'esigenza di maggiore socialità, in leggera difficoltà chi ha puntato sulla pausa pranzo perché, nonostante il ritorno in presenza di tanti lavoratori, si assiste a una rimodulazione dei consumi con una maggiore attenzione alla spesa. Queste tendenze di consumo stanno portando aziende importanti e consolidate a cercare spazi più ampi per aumentare le sedute. La novità è

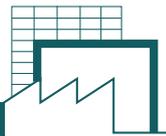
rappresentata però da una maggiore attenzione verso location esteticamente attrattive, per rendere il locale più interessante sui social, alla luce del fatto che la visibilità su tali canali ha ormai sostituito il passaparola. Continua la ricerca di immobili con canna fumaria, ormai una rarità (con conseguente aumento di richieste di spazi con cappe a carboni attivi). Si conferma il trend che vede brand del lusso aprire spazi di ristorazione per offrire ai clienti un'esperienza più completa.

In generale tengono la formula del delivery ormai consolidata modalità di fruizione del cibo, la ristorazione etnica e quella veloce, quest'ultima in particolare nei quartieri interessati da passaggio turistico, movida serale, presenza di facoltà universitarie, aziende e strutture ospedaliere. Si conferma una certa sofferenza per i negozi di abbigliamento, a meno che non siano altamente specializzati. Si segnala anche un aumento degli spazi lasciati liberi da istituti di credito che spesso, per caratteristiche strutturali (ad esempio la presenza del caveau), non si riescono a riutilizzare.

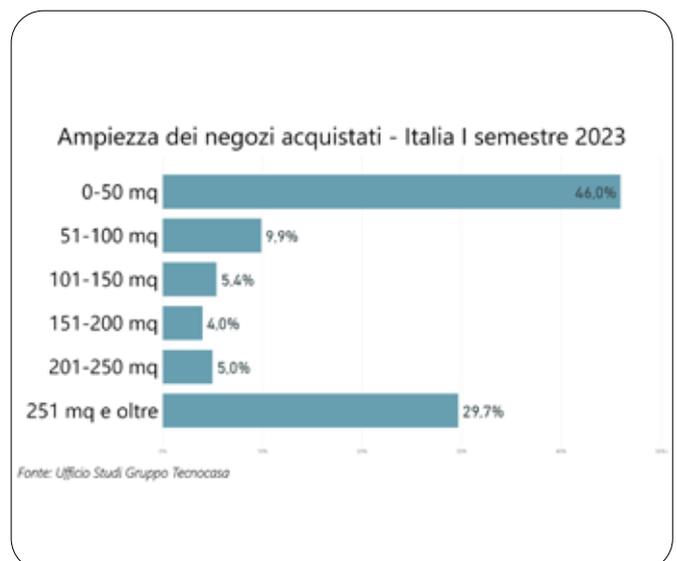
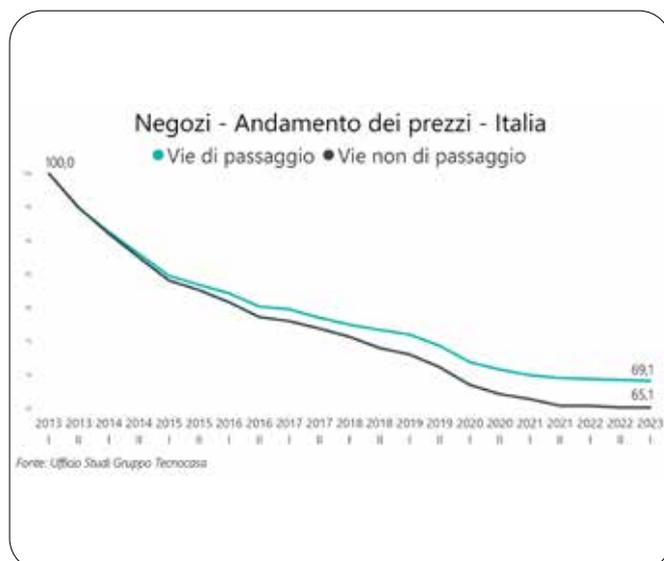
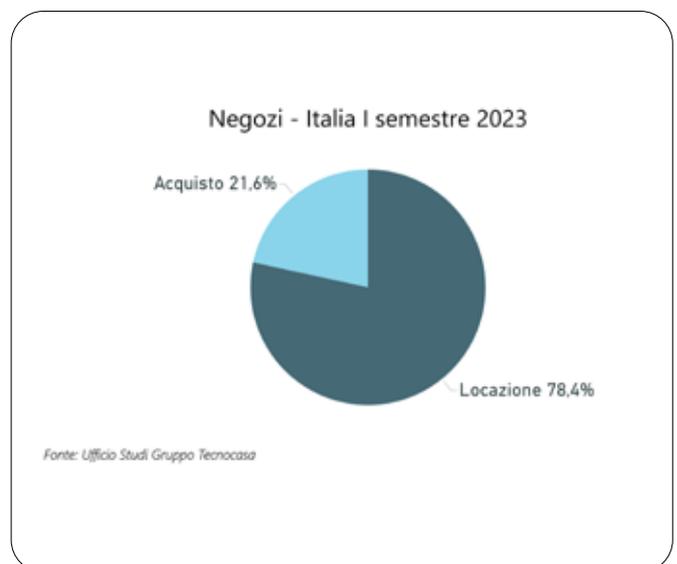
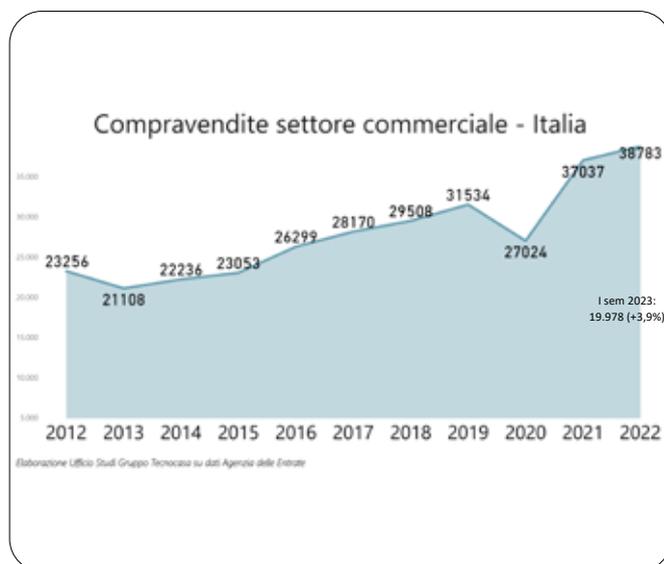
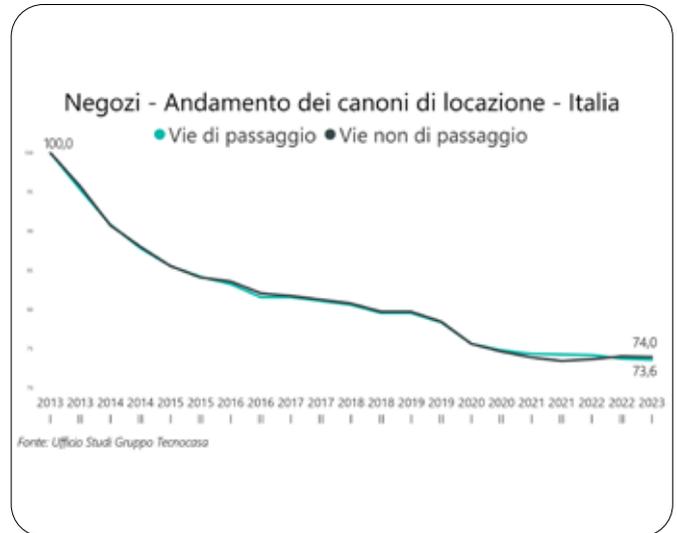
Passando in esame le strade di maggiore passaggio delle grandi città in cui siamo presenti, si nota che importanti brand, nazionali e internazionali del settore del lusso e del mass market, quando possibile si riposizionano occupando i pochi spazi rimasti liberi per aumentare la metratura o avere maggiore visibilità. Nelle top location si torna a parlare di key money.

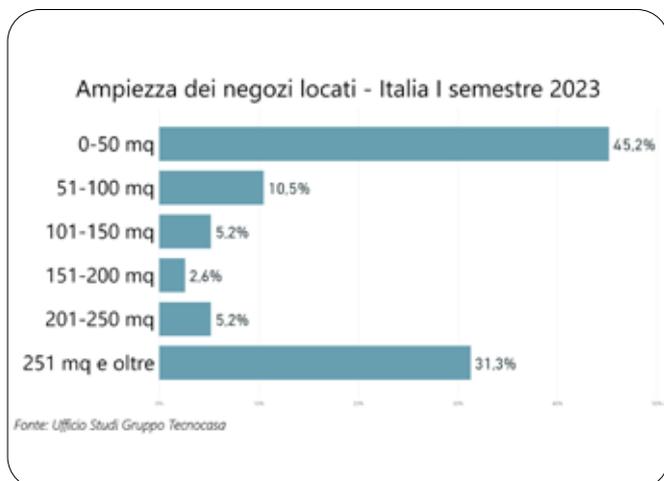
Sulle vie non di passaggio, sulle laterali delle vie di passaggio in zone centrali e sulle strade periferiche ad alto transito si posiziona chi eroga servizi alle persone e alle imprese che, sempre più, mirano ad avere un ufficio in "strada". In tali location va anche chi ha una clientela fidelizzata, chi recupera visibilità sui social, chi vende solo on line usando il negozio esclusivamente come punto di ritiro, start up. La motivazione è l'abbattimento dei canoni di locazione anche se talvolta sui nuovi contratti di locazione si è proceduto a inserire un tetto alla rivalutazione Istat. Si segnala, inoltre, la ricerca di spazi commerciali a ridosso di importanti strutture direzionali e nelle aree oggetto di riqualificazione e recupero.

Si evidenziano difficoltà per i negozi di vicinato, dopo un periodo di intensa crescita post Covid. Tra le cause i canoni di locazione tornati a livelli poco sostenibili, la concorrenza dell'e-commerce e dei centri commerciali e, nel caso di negozi storici, l'assenza di cambio generazionale. Per sopravvivere, alcune attività di vicinato rimodulano l'offerta erogando servizi aggiuntivi, si specializzano, si convertono al digitale oppure investono sul personale assunto perché sia più vicino



al cliente. Per aiutare il commercio di vicinato, considerato importante anche per rivitalizzare e rendere sicuri i quartieri, regioni e comuni hanno messo in campo numerose iniziative. Continua però la ricerca di spazi da parte di brand della GDO per aprire supermercati di vicinato per i quali però non si trovano immobili adatti. Spesso i negozi posizionati su vie a basso transito, nelle aree ad alta densità abitativa, con presenze di atenei o flussi turistici importanti e laddove i regolamenti urbanistici lo consentono, sono sottoposti a cambio d'uso in residenziale, nonostante molti comuni stiano andando verso una legislazione più stringente in tal senso. A spingere in questa direzione anche il ribasso dei prezzi che ha interessato gli immobili posizionati nelle strade non di passaggio.



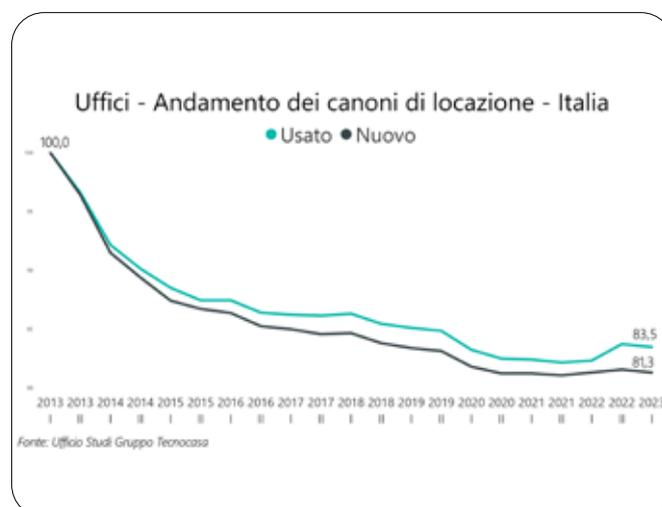


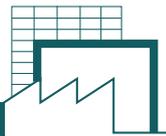
| UFFICI              |                             |                                 |
|---------------------|-----------------------------|---------------------------------|
|                     | Nuovo in centri direzionali | Nuovo in palazzine residenziali |
| Prezzi              | -0,2%       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

Miglioramenti si sono evidenziati sul mercato degli uffici richiesti da aziende che, negli ultimi anni, hanno rivisto le modalità organizzative del lavoro e di fruizione degli spazi, sempre più pensati per il benessere dei lavoratori e il miglioramento delle relazioni tra gli stessi. Questo ha portato a un notevole interesse per gli immobili nuovi di grado "A" che consentono di contenere i costi di gestione, aspetto a cui si è sempre più sensibili.

Gli immobili meno efficienti si affittano solo dopo importanti ribassi di prezzi e affitti. Sempre più aziende si spostano in aree esterne, facilmente raggiungibili o servite dalla metropolitana. Le nostre agenzie sul territorio ci confermano, ancora una volta, che le location centrali e top sono scelte per insediare uffici di rappresentanza. Appreziate la presenza di parcheggio, l'assenza di barriere architettoniche, la luminosità e il buono stato dell'immobile. Il ribasso dei prezzi, avvenuto negli anni scorsi, sta portando i professionisti a valutare l'acquisto dell'immobile e gli investitori a trasformare in abitazione gli uffici obsoleti e inseriti in contesti residenziali. Spesso sono destinati al turistico ricettivo. La diminuzione dei prezzi delle soluzioni usate e nuove si aggira intorno al 29,3%. I canoni di lo-

cazione diminuiscono rispettivamente del 16,3% per le tipologie usate e del 18,7% per quelle di nuova costruzione. La maggiore concentrazione degli uffici locati e compravenduti si segnala su tagli inferiori a 100 mq.





Uffici - Italia I semestre 2023



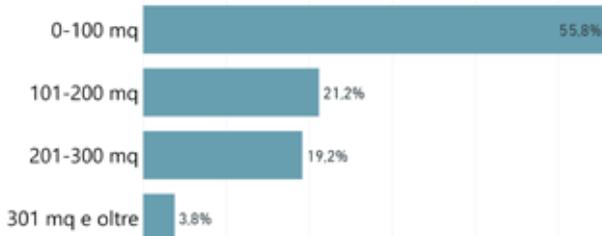
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**LABORATORI**

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Prezzi              | +0,6% |
| Canoni di locazione | +1,1% |

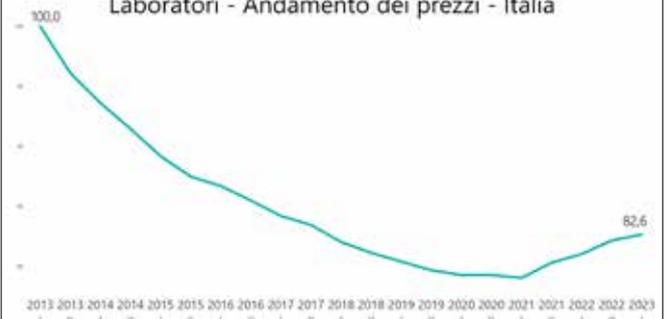
Sono immobili ricercati per realizzare magazzini (imprese edili) o laboratori artigianali ( falegnamerie, tappezzerie, vetrerie), possibilmente a piano terra, luminosi, con facilità di accesso e di parcheggio. Per le tipologie posizionate a piano terra si procede, ove possibile, a realizzare un cambio d'uso in residenziale.

Ampiezza degli uffici acquistati - Italia I semestre 2023



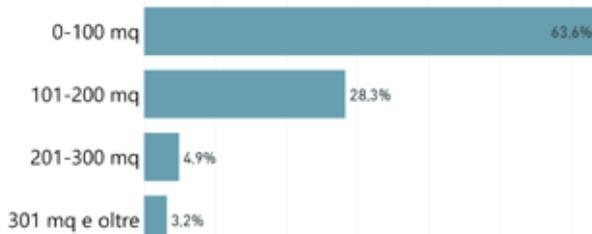
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Laboratori - Andamento dei prezzi - Italia



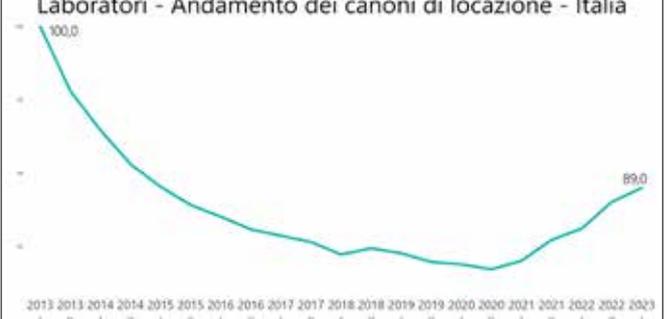
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Ampiezza degli uffici locati - Italia I semestre 2023

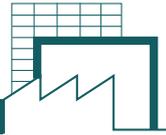


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

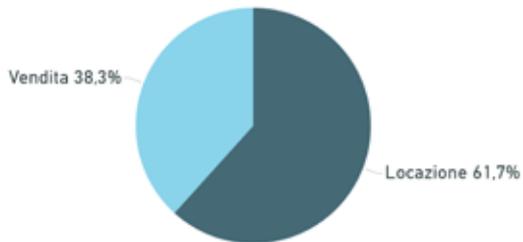
Laboratori - Andamento dei canoni di locazione - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

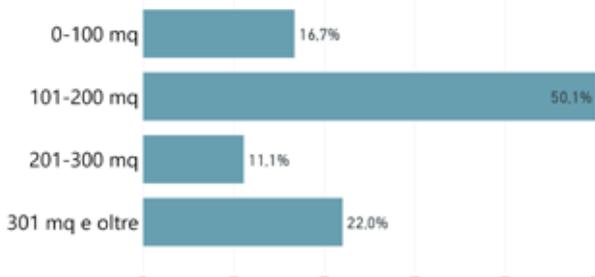


Laboratori - Italia I semestre 2023



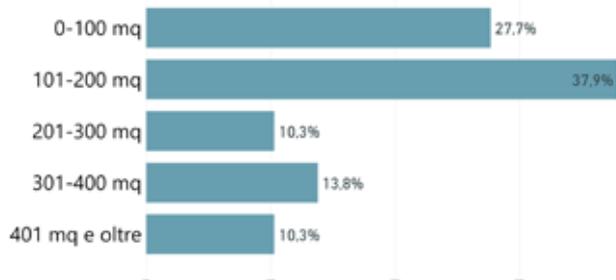
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Ampiezza dei laboratori acquistati - Italia I semestre 2023

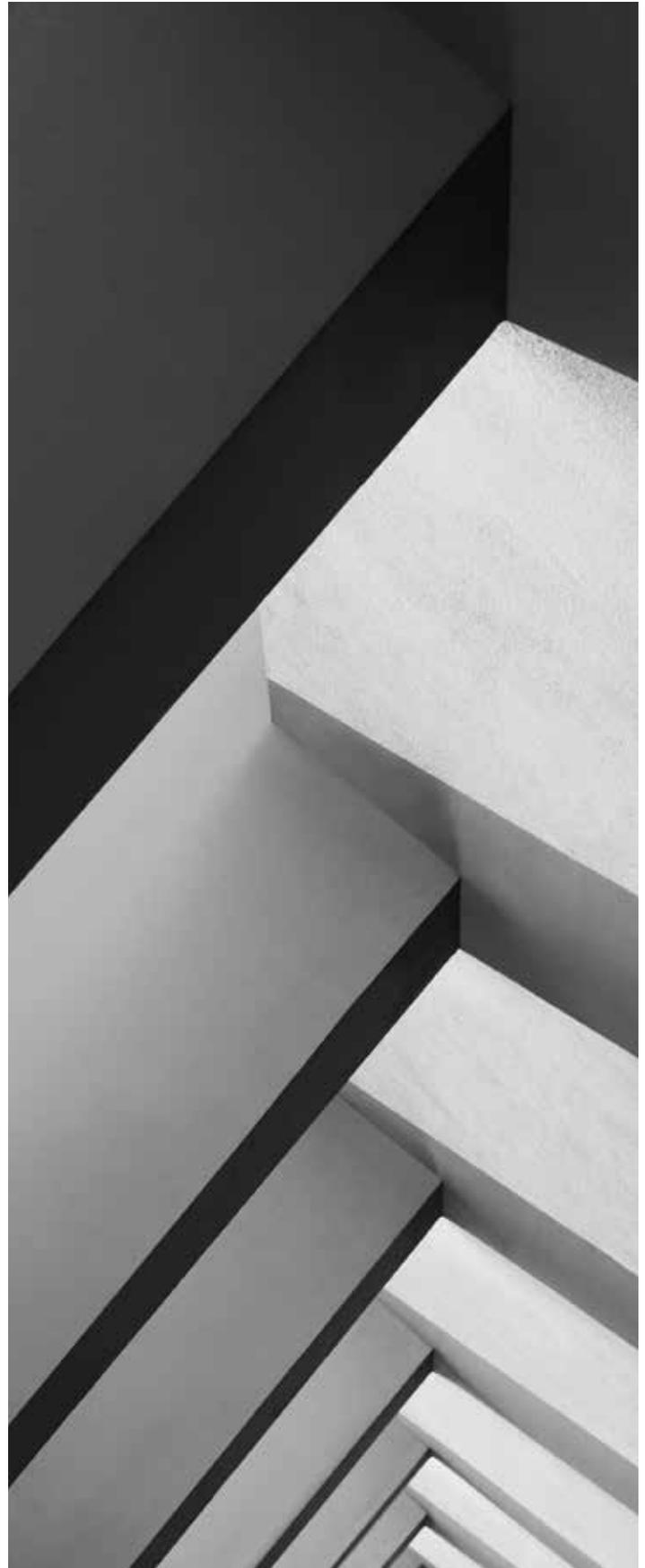


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Ampiezza dei laboratori locati - Italia I semestre 2023



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Hanno già trovato posto  
**quelle scatole?**



Abbiamo spazi per magazzini e capannoni.  
E per **ogni altra attività.**



Una mano alla tua impresa