

COMPRAVENDITE IMMOBILI PER L'IMPRESA

Tecnocasa: primo trimestre 2024 in positivo.

Crescono i volumi nel produttivo e gli uffici riprendono fiato

CITTÀ	Primo trimestre 2023	Primo trimestre 2024
PRODUTTIVO	3.339	3.864
COMMERCIALE	9.649	10.273
UFFICI	2.961	3.285

Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate

I primi mesi del 2024 descrivono uno scenario positivo per gli immobili d'impresa. Le compravendite analizzate dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sono in aumento in tutti i comparti ad eccezione dei depositi che registrano un leggero calo.

Sono stati gli immobili ad uso produttivo ad aver mostrato l'aumento più sostenuto con +15,7%: le aziende se possibile acquistano il capannone. I prezzi, che si lasciano dietro anni di ribasso, sono ancora convenienti e questo spinge all'acquisto. A farlo sono realtà solide che, nella maggioranza dei casi, utilizzano liquidità propria. Il segmento dei capannoni lamenta da tempo una carenza di offerta, soprattutto di soluzioni logistiche e di nuova costruzione, motivo per cui molte aziende stanno acquistando i terreni per commissionarne la costruzione.

A seguire ci sono **gli uffici i cui scambi sono aumentati dell'11%**. La novità di questi primi mesi del 2024 è rappresentata proprio da questa tipologia immobiliare che, **dopo un periodo di sofferenza determinato dal forte ricorso allo smart working, stanno ora recuperando** terreno e risultano nuovamente appetibili. Se le imprese sono maggiormente orientate sulla locazione, ad acquistarli sono professionisti con attività stabili e consolidate oppure investitori che, compatibilmente con i regolamenti comunali, attuano un cambio d'uso in residenziale.

Roma e Milano sono state le città con gli aumenti più significativi.

Anche **i negozi chiudono il trimestre con un aumento del 6,5%**. Parliamo dell'unica tipologia immobiliare che aveva chiuso il 2023 in aumento. Gli ultimi dati del Gruppo Tecnocasa, riferiti al 2023, evidenziano che il 52,6% degli acquisti dei negozi sono stati destinati all'investimento. Si prediligono immobili che rendano almeno il 10% annuo lordo, percentuale che scende notevolmente per le posizioni più centrali e di passaggio. Le metrature acquistate nella maggioranza dei casi sono inferiori a 100 mq. I negozi, spesso posizionati nelle zone con basso transito, sono acquistati anche per essere sottoposti a cambio d'uso in abitazione o box, sempre che i regolamenti urbanistici lo rendano possibile. Quasi sempre questa operazione interessa i negozi posizionati in vie di basso transito che non hanno più appeal commerciale. In alcune città però i regolamenti urbanistici stanno limitando questo tipo di attività. **A Torino, tra le grandi città, la crescita più importante degli scambi.**