

SCONTISTICA IMMOBILI COMMERCIALI E INDUSTRIALI

Tecnocasa: per gli uffici il ribasso è del 10,5%, sui negozi sale al 14%

Nella seconda parte del 2023 le compravendite dei negozi hanno avuto un aumento del 5,5%, sostanzialmente stabili gli uffici mentre sui capannoni si registra un lieve calo (-3,6%). Un mercato tutto sommato positivo che offre delle opportunità di acquisto con interessanti margini di trattativa che aumenta soprattutto sulle tipologie usate che necessitano di importanti interventi di riqualificazione o in posizioni secondarie.

Sul segmento degli uffici, l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa segnala una scontistica media del 10,5%. Percentuale meno marcata rispetto a quella registrata per le altre tipologie immobiliari. Infatti, negli ultimi tempi, c'è maggiore interesse per gli uffici: ad acquistarli sono investitori che desiderano fare un cambio d'uso in residenziale e, in minor parte, professionisti con un'attività solida alle spalle che decidono di acquistare l'immobile. C'è interesse per le nuove costruzioni per le quali lo sconto medio si riduce.

Decisamente **vivace il comparto dei capannoni grazie all'esplosione della logistica e alla ricerca di spazi da parte di aziende di produzione** che, in molti casi, stanno acquistando. A questa domanda elevata non corrisponde tuttavia altrettanta offerta, soprattutto di nuova costruzione. Nella maggioranza dei casi ci si rivolge agli immobili usati e in posizioni non prime. Per questo motivo **il gap tra prezzo richiesto e prezzo finale a cui avviene la compravendita è pari a -11,3%.**

Uno sconto del 14%, in fase di trattativa, si registra sui negozi dove, a muoversi per l'acquisto, sono prevalentemente investitori alla ricerca di un asset che possa garantire rendimenti annui lordi intorno al 10%. La possibilità di trattare il prezzo sta portando molti alla ricerca di "occasioni". Anche sui negozi, se possibile, si realizzano cambi d'uso in residenziale.

Sui laboratori la scontistica si aggira intorno al 13,6%: sono acquistati da imprenditori per svolgere attività artigianali.

| TIPOLOGIA | SCONTO MEDIO |
|-------------|--------------|
| Negozio | -14,0% |
| Laboratorio | -13,6% |
| Capannone | -11,3% |
| Ufficio | -10,5% |

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa