

COMPRAVENDITE IMMOBILI PER L'IMPRESA

Secondo trimestre 2024, continua il trend in positivo

Tecnocasa: +9,9% capannoni, +5,5% negozi, +2,6% uffici

CITTÀ	Secondo trimestre 2024	Secondo trimestre 2023
CAPANNONI	4.245	3.861
COMMERCIALE	10.903	10.330
UFFICI	3.419	3.333

Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate

Il secondo trimestre del 2024 descrive uno scenario positivo per gli immobili d'impresa, come dall'analisi effettuata dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sulla base dei dati Agenzia delle Entrate. Le compravendite sono in aumento in tutti i comparti anche se con tassi di crescita inferiori rispetto al primo trimestre.

Sono stati i **capannoni** ad aver registrato **l'aumento più sostenuto (+9,9%)**: le aziende quando è possibile acquistano il capannone, spinte dai prezzi bassi che si registrano in particolare per le soluzioni usate. Quasi sempre sono realtà solide che, quando possibile, utilizzano liquidità propria oppure ricorrono a finanziamenti. Permane la carenza di prodotto di nuova costruzione, gli unici interventi sono quasi sempre realizzati dalle stesse aziende utilizzatrici, spesso del comparto logistico. Per questo motivo cercano terreni per poter attuare piani di sviluppo. Più prudenti gli investitori, anche a causa degli elevati costi di costruzione. Nelle grandi città gli acquisti di capannoni dismessi sono sottoposti, quando consentito, a cambio d'uso in residenziale.

Tra le province più dinamiche in termini di scambi si segnalano Roma, Bergamo e Padova.

Seguono i **negozi** che **chiudono il trimestre con un aumento del 5,5%**. Nella maggioranza dei casi l'acquisto è realizzato per investimento. Si comprano sia soluzioni già a reddito sia vuote. Si prediligono immobili che rendano almeno il 10% annuo lordo, percentuale che scende notevolmente per le posizioni più centrali e di passaggio. I negozi, quando 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.

Bologna, Torino e Genova hanno messo a segno le performance migliori.

Per quanto riguarda **gli uffici** le cui transazioni **sono aumentate del 2,6%**. Nella prima parte del 2024 dopo un periodo di sofferenza determinato dal forte ricorso allo smart working, questa tipologia immobiliare sta ora recuperando terreno e risulta nuovamente appetibile. Sono i professionisti ad acquistarli, prediligendo posizioni ben collegate, facilmente raggiungibili. Anche gli investitori sono interessati ma per attuare un cambio d'uso in residenziale. Avviene soprattutto nelle città in cui si segnala una intensa ricerca di immobili residenziali in affitto.

Genova, Napoli e Bologna le città più dinamiche in termini di scambi e con gli aumenti più significativi.

Il continuo aumento delle compravendite di immobili non residenziali conferma la vitalità e la dinamicità di questo segmento di mercato.