

IL MERCATO NAZIONALE DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI E COMMERCIALI

“Il segmento degli immobili per l’impresa - afferma *Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa* - si inserisce in un quadro economico in leggera ripresa. La crescita del PIL per fine anno è attesa intorno a +0,8%. In questo contesto la nostra rete ci restituisce un mercato comunque caratterizzato da una buona domanda che interessa capannoni, negozi e uffici.

CAPANNONI

	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	1,5	1,5	1,0	1,2
Canoni di locazione	1,7	1,9	1,7	1,9

Crescono i prezzi e i canoni di locazione dei capannoni nella prima parte del 2024. La motivazione è una carenza di offerta, soprattutto di nuova costruzione. In particolare, le aziende della logistica sono alla ricerca di immobili efficienti, meglio se certificati. Sempre più, infatti, le nuove costruzioni sono sostenibili, edificate secondo criteri di efficienza energetica e con il minor impatto possibile sul territorio. L’aumento dei costi di costruzione ha però rallentato le operazioni di sviluppo destinate alla locazione e, per questo motivo, le aziende quando possono acquistano il terreno e commissionano la costruzione dell’immobile. Per chi opera nella logistica è fondamentale la vicinanza a importanti arterie di collegamento ma, anche in questa prima parte del 2024, si conferma la saturazione delle location prime che spinge le aziende a spostarsi nelle posizioni secondarie. Occorre sempre ricordare che ci sono comuni che hanno previsto nei propri piani regolatori un limite all’insediamento di strutture logistiche nel loro territorio. Il Veneto, la Lombardia e l’Emilia-Romagna, sono tra le principali regioni italiane interessate da sviluppi e progetti a vocazione logistica, anche alla luce della presenza di importanti arterie di collegamento. Nella prima parte del 2024 si sono registrate difficoltà per alcune realtà del settore fashion, automotive e con relazioni commerciali con la Germania e, in alcune aree, si è segnalato un rallentamento dello sviluppo di piani industriali a causa del difficile reperimento di manodopera specializzata. Cresce la ricerca di spazi da destinare a data center e di terreni su cui installare impianti fotovoltaici. L’Agenzia delle Entrate conferma, nella prima parte del 2024, la crescita delle compravendite: +12,6% per i capannoni. I dati del Gruppo Tecnocasa confermano che è aumentata la percentuale di chi acquista queste tipologie, passata da 28,3% della prima parte del 2023 a 35,4% dello stesso periodo del 2024, grazie alla possibilità di acquistare a prezzi più bassi vista la diminuzione che si è avuta negli ultimi 10 anni: -10,5% per le tipologie usate e 7,6% per quelle di nuova costruzione. Tra le motivazioni dell’acquisto prevale lo stoccaggio merce ma c’è un buon 10,3% che ha interessato aziende di produzione. Sul versante della locazione la finalità di stoccaggio merci arriva al 64,8%; I canoni di locazione invece negli ultimi dieci anni sono aumentati del 15,6% per le tipologie usate e del 6,7% per quelli di nuova costruzione. I tagli più acquistati e locati hanno una metratura inferiore a 500 mq. Nelle grandi città continua la ricerca di capannoni finalizzata al cambio d’uso in residenziale, laddove ci siano le condizioni per farlo. 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 questo mercato fa sempre più i conti con l’aumento degli oneri di costruzione e di conversione.

NEGOZI

Negozi	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	-0,9	-0,3
Canoni di locazione	-0,2	-0,1

Anche il segmento del retail evidenzia una ripresa dal lato delle compravendite, sono infatti in crescita nella prima parte del 2024 secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate: +6,0% rispetto allo stesso periodo del 2023. Anche i dati diffusi dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa forniscono indicazioni in tal senso, evidenziando però un calo della componente per investimento che passa da 50,5% a 44,2% restando comunque la motivazione principale resa possibile dal ribasso dei prezzi avvenuto negli ultimi dieci anni: -25% per le soluzioni in via di passaggio e -28,7% per quelle in via non di passaggio. Tiene bene il retail nelle vie di pregio, nelle top location e di alto passaggio delle metropoli, soprattutto se interessate da importanti flussi turistici. Questi ultimi, danno una spinta soprattutto alla ristorazione che è sempre alla ricerca di immobili dotati di canna fumaria e di dehor esterno. Si conferma la richiesta di immobili di qualità da poter pubblicare sui social per aumentarne l'attrattività. Sul versante della locazione, (il 74,9% dei contratti stipulati dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa), è in deciso aumento la ricerca di spazi da destinare alla cura della persona, passata da 14,9% a 23,4%. Cresce anche la ristorazione che passa da 9,8% a 11%. Il 15,3% dei negozi è affittato per realizzare studi professionali. Questi ultimi, quasi sempre, si insediano su strade di basso transito scelte anche da chi avvia start up oppure recupera visibilità sui social. La maggioranza dei negozi locati o compravenduti è inferiore a 100 mq. Nelle vie di alto passaggio si paga sempre la key money essendoci bassa vacancy. Si segnalano difficoltà per i negozi di vicinato che, dopo il boom del periodo della pandemia, stanno facendo i conti con l'aumento dei canoni di locazione, con la concorrenza dell'e-commerce e dei centri commerciali. Rallenta lo sviluppo di supermercati di vicinato. I canoni di locazione sono comunque diminuiti negli ultimi dieci anni: -19% per le posizioni in via di passaggio e -18,4% per quelle in via non di passaggio.

UFFICI

Uffici	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	-0,1	0,4	-0,9	0,0
Canoni di locazione	0,2	0,9	0,0	-0,2

Il mercato degli uffici continua a dare segnali di miglioramento. Cresce la richiesta di spazi in affitto alla luce della riorganizzazione di numerose aziende e alla rimodulazione dello smart working. Resta prioritario per le aziende il benessere dei lavoratori. Si cercano soprattutto tagli inferiori a 100 mq. I potenziali inquilini sono sempre molto attenti al contenimento delle spese di gestione, ragione per cui prediligono le soluzioni all'interno di centri direzionali efficienti e di ultima generazione.

In alternativa si cercano uffici usati ma in buono stato, luminosi e con impianti a norma. Piacciono sempre le zone più esterne, facilmente raggiungibili, dotate di parcheggi o servite da metropolitana o altri mezzi di trasporto. Le location centrali delle metropoli sono scelte per insediare uffici di rappresentanza. Resistono in alcune città gli studi associati mentre sembra esserci un ridimensionamento del fenomeno del co-working. Il ribasso dei prezzi, avvenuto negli anni scorsi, sta portando i professionisti a valutare l'acquisto dell'immobile. Infatti, negli ultimi dieci anni gli uffici hanno perso il 21,3% del loro valore (nuovo) e il 22,8% se usati. I dati dell'Agenzia delle Entrate segnano +6,5% di incremento di compravendite.

Si consolida l'interesse per gli uffici obsoleti e inseriti in contesti residenziali, al fine di sottoporli a cambio di destinazione d'uso in abitativo. Sono interessate al fenomeno soprattutto le grandi metropoli dove il mercato residenziale è in decisa ripresa anche se gli investitori devono fare i conti con regolamenti urbanistici sempre più severi. Questo fenomeno, negli anni, ha portato anche a una riduzione dell'offerta di uffici con cui adesso la domanda deve fare i conti. Anche gli affitti sono diminuiti nell'ultimo decennio: -9,2% per le soluzioni usate e 10,2% per quelle di nuova costruzione che però iniziano a segnalare un recupero”.

“L'andamento dell'economia italiana - conclude *Megliola* - potrà incidere sul segmento degli immobili per l'impresa. Dovrebbe resistere il segmento dei capannoni, in particolare per quello logistico di cui c'è ancora carenza di offerta. Sui negozi ci aspettiamo una tenuta sulle vie di lato passaggio e nelle top location. Una maggiore difficoltà è attesa nelle aree non soggette ad alto passaggio e per i negozi di vicinato. Sul direzionale alla luce del forte interesse per la tematica Esg ci attendiamo un calo dei valori nelle strutture più obsolete e una valorizzazione di quelle di nuova generazione”.