

IMMOBILI PER L'IMPRESA: SUGLI UFFICI SI RIDUCE LO SPAZIO DI TRATTATIVA

Tecnocasa: la vivacità del mercato contiene i margini di sconto

Il mercato degli immobili ad uso non residenziale offre 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.

Secondo l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, le percentuali di sconto aumentano su tutte le tipologie immobiliari ad eccezione degli uffici che segnalano una scontistica media del - 9%, in miglioramento rispetto al -11,1% registrato un anno fa. La riduzione del margine di trattativa ci indica un mercato vivace, che lato acquisti vede soprattutto la presenza di investitori che spesso realizzano un cambio d'uso in residenziale. Non mancano professionisti con un'attività solida alle spalle che decidono di acquistare l'immobile. Cresce l'interesse per gli uffici di nuova costruzione e rispondenti a criteri di efficienza energetica.

TIPOLOGIA	SCONTO MEDIO
Negozio	-12,6%
Laboratorio	-14,3%
Capannone	-12,8%
Ufficio	-9,0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

A determinare l'aumento della percentuale di sconto sui capannoni è soprattutto la vetustà del prodotto. Non ci sono significativi interventi di sviluppo su queste tipologie immobiliari e per cui le uniche operazioni possibili sono sulle soluzioni usate che, necessitando di importanti lavori di riqualificazione e di adeguamento, spesso sono sottoposte a ribassi del prezzo richiesto. Inoltre, la saturazione delle posizioni prime sta spostando gli acquirenti su location secondarie la cui appetibilità dipende anche dal minor investimento richiesto. Sui capannoni lo sconto è del -12,8%, più alto rispetto al -10% che si registrava un anno fa. Sui laboratori la scontistica si aggira intorno al 14,3% (-12,8% un anno fa): sono acquistati da imprenditori per svolgere attività artigianali.

Lo sconto passa da -11,4% a -12,6% per i negozi dove, a muoversi in 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.