

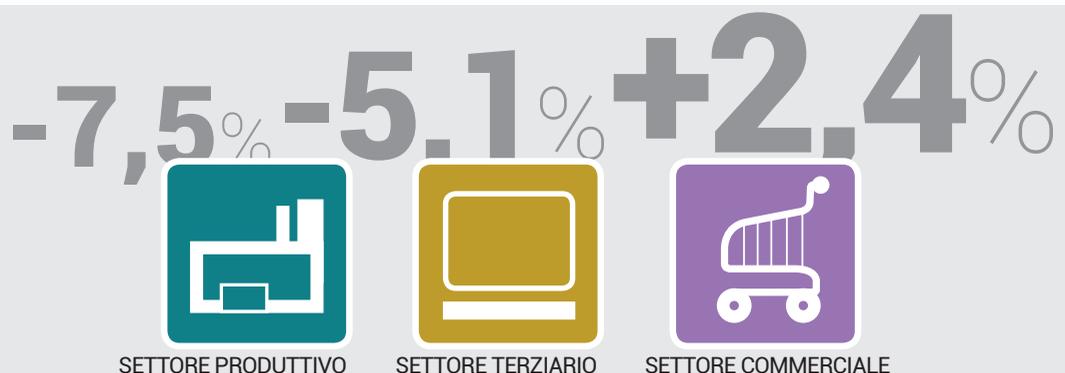


# Il mercato degli immobili per l'impresa

I segnali che arrivano dall'economia italiana, nella prima parte del 2015, sono incoraggianti. Il Pil nel secondo trimestre dell'anno è aumentato dello 0,3% e le previsioni per la chiusura dell'anno sono di una crescita intorno allo 0,6%. Aumenti contenuti, ma piccoli passi verso l'uscita da una pesante crisi economica. Crisi che ancora si fa sentire sul mercato del lavoro anche se a luglio il tasso di disoccupazione è sceso al 12%, con ampie differenze territoriali (7,9% nelle regioni settentrionali, 10,7% nel centro fino ad arrivare al 20,2% al Sud Italia). Percentuali ancora più alte nelle fasce più giovani: 40,5%. L'inflazione è tornata ad essere positiva e ad agosto segnala un +0,2%. Segnali incoraggianti arrivano dal mondo delle imprese, in particolare dal settore industriale, come dimostra l'indice di fiducia che, a luglio, da segnali di ripresa rispetto ad un anno fa, anche se in leggera diminuzione rispetto al mese precedente. Ad incidere sul calo dell'indice è stata l'incertezza dell'economia e del mondo del lavoro. Lo stesso andamento ha interessato l'indice di fiducia delle imprese e delle famiglie. Queste ultime a luglio hanno dimostrato anche di saper superare le difficoltà nei consumi, che hanno messo a segno un +0,4% rispetto al

mese precedente. Il reddito disponibile non si è ancora ripreso mentre il tasso di risparmio è in crescita, sintomo questo di un atteggiamento di cautela delle famiglie. Tengono gli acquisti dei beni durevoli mentre sono in contrazione i consumi di beni non durevoli e di servizi. Negli anni abbiamo visto come il trend degli immobili per l'impresa sia strettamente intrecciato all'andamento dell'economia del Paese, più di quanto non si sia verificato per il mercato immobiliare residenziale. Le difficoltà degli ultimi anni hanno inciso pesantemente su questo segmento di mercato e, insieme alla tassazione, hanno contribuito non poco a ridimensionarlo sia in termini di volumi sia in termini di valori. I primi mesi del 2015 hanno segnalato una leggera ripresa delle compravendite immobiliari per alcuni comparti grazie anche agli investitori che stanno tornando ad interessarsi al settore come è stato dimostrato da alcune importanti compravendite che si sono verificate nel corso dell'anno. I primi sei mesi del 2015 segnano una contrazione delle compravendite per il settore produttivo (-7,5%) e terziario (-5,1%). Per il settore commerciale invece si registra un incremento dei volumi del 2,4% (Fonte Agenzia delle Entrate).

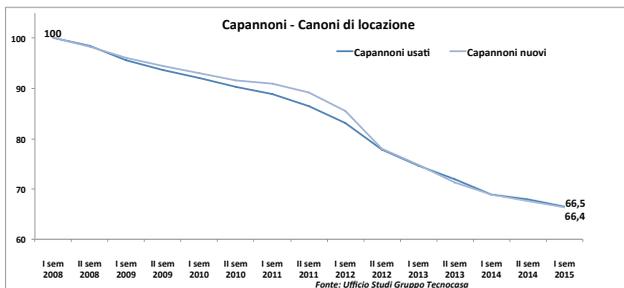
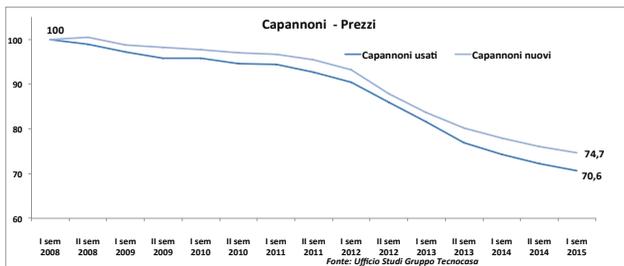
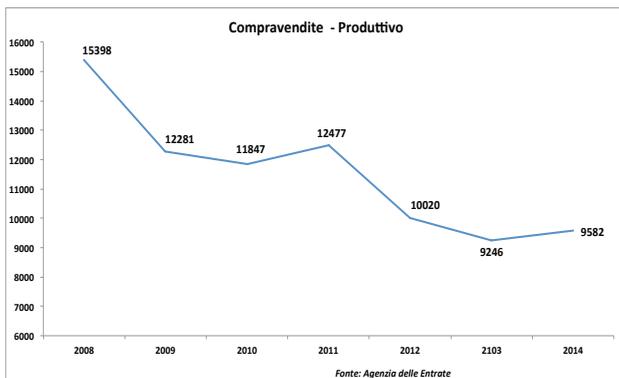
## Compravendite PRIMO SEMESTRE 2015



(Fonte Agenzia delle Entrate)



Sul mercato dei capannoni si registra una contrazione dei valori nella prima parte del 2015. Le soluzioni nuove segnalano prezzi in discesa del 2% se vicino alle arterie e dell'1,7% se lontani dalle arterie; calo più marcato per i prezzi delle tipologie usate che segnano rispettivamente -2,0% e -2,5%. Anche i canoni di locazione sono in ribasso: dell'1,5% e del 2,1% per le tipologie nuove vicino alle arterie e lontano dalle arterie e del 2% circa per quelle usate. Dal primo semestre 2008 i capannoni nuovi hanno perso il 25,3%, quelli usati il 29,4%. Le compravendite di capannoni nel primo semestre 2015 sono diminuite del 7,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno prima.



## CAPANNONI PRIMO SEMESTRE 2015

	NUOVO		USATO	
	VICINO ARTERIE COMUNICAZIONE	LONTANO ARTERIE COMUNICAZIONE	VICINO ARTERIE COMUNICAZIONE	LONTANO ARTERIE COMUNICAZIONE
PREZZI	-2,0%	-1,7%	-2,0%	-2,5%
CANONI LOCAZIONE	-1,5%	-2,1%	-2,2%	-2,0%

A livello nazionale l'analisi della domanda, realizzata attraverso le richieste inserite nella Banca dati del Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 73,2% delle richieste riguarda immobili in locazione mentre il 26,8% immobili in acquisto. Il 62% delle richieste di acquisto interessa tagli fino a 500 mq, a seguire con il 21,0% i capannoni con una dimensione compresa tra 500 e 1000 mq. Simile la distribuzione delle richieste di affitto. Anche dal lato dell'offerta si segnala che i tagli fino a 500 mq rappresentano il 45,2% dell'offerta in locazione ed il 43,8% di quelli in vendita, a seguire le tipologie con superficie compresa tra 500 e 1000 mq.

Si tratta quindi di piccole metrature, utilizzate soprattutto come deposito merci oppure per effettuare lavorazioni artigianali. L'obiettivo principale dei conduttori è quello di contrarre i costi di locazione e, allo stesso tempo, puntare alle tipologie vicine alle arterie e alle uscite autostradali.

L'area di carico e scarico è fondamentale così come l'altezza, soprattutto per chi opera nella logistica, settore in evoluzione in seguito all'affermarsi dell'e-commerce e alla revisione delle politiche di "supply chain" delle aziende che mirano ad accorpate i magazzini più piccoli. Hanno sofferto, e soffrono ancora, le società di produzione in seguito alla crisi che ha colpito il settore manifatturiero anche se, nella prima parte del 2015, si sono visti deboli segnali di ripresa soprattutto per le piccole imprese artigiane che lavorano per conto di importanti realtà nazionali e, soprattutto, estere.

Su questo segmento di mercato si segnala un nuovo ritorno all'acquisto spinto dai prezzi decisamente convenienti raggiunti da queste tipologie immobiliari.

A farlo sono state soprattutto aziende solide patrimonialmente, da tempo presenti sul mercato.

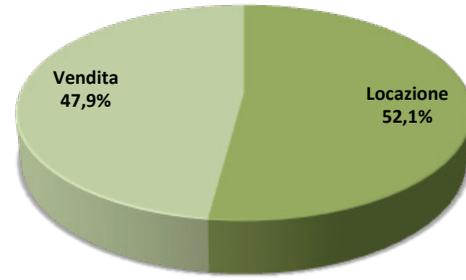


### Capannoni - Domanda - I semestre 2015 - Italia



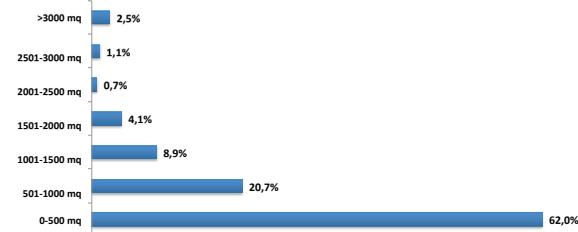
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### Capannoni - Offerta - I semestre 2015 - Italia



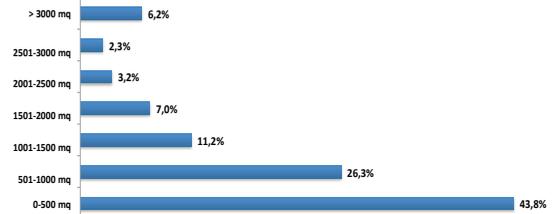
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### Domanda di acquisto - Dimensione capannoni - I semestre 2015 - Italia



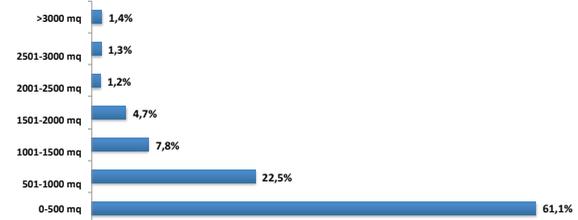
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### Offerta in vendita - Dimensione capannoni - I semestre 2015 - Italia



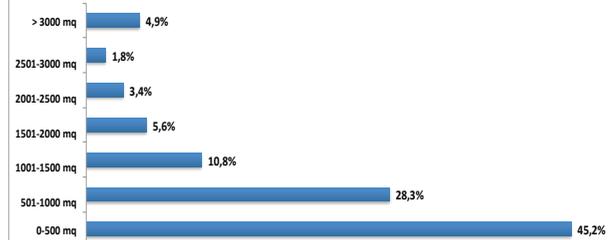
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### Domanda di locazione - Dimensione capannoni - I semestre 2015 - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### Offerta in locazione - Dimensione capannoni - I semestre 2015 - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

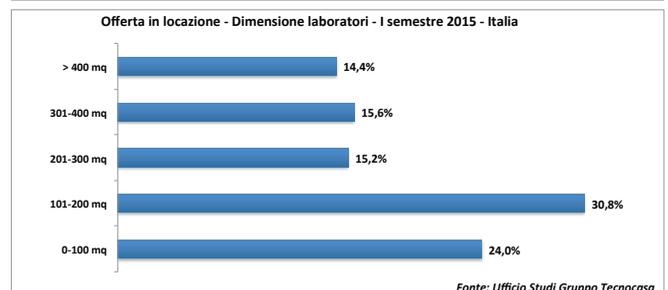
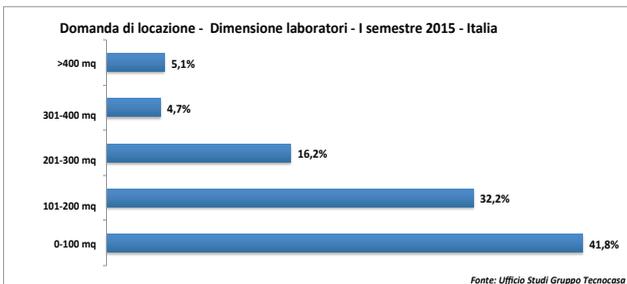
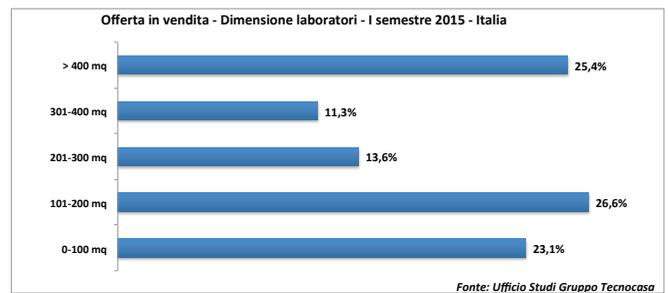
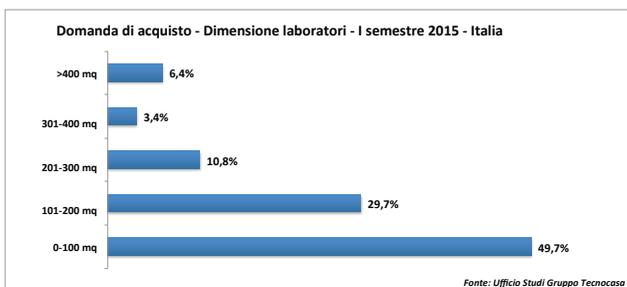
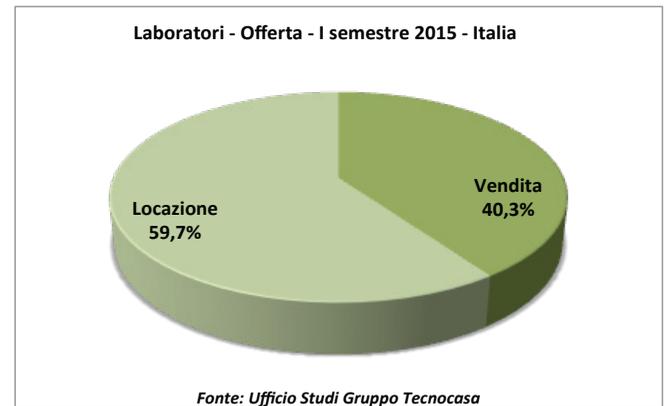
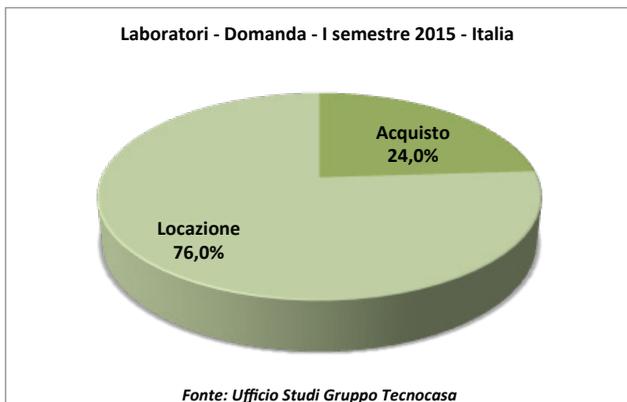
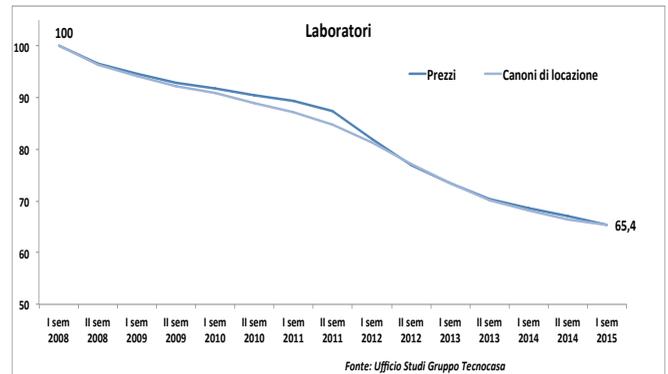


## LABORATORI PRIMO SEMESTRE 2015

PREZZI	-2,5%
CANONI LOCAZIONE	-1,7%

L'analisi sui laboratori rileva nel primo semestre del 2015 una contrazione di prezzi (-2,5%) e di canoni di locazione (-1,7%). Il 76% delle richieste è per immobili in affitto e prevalentemente per metrature che non superino i 200 mq. Appreziate la presenza di un'area cortilizia e di un'area di carico e scarico merci. Sono richiesti per avviare attività artigianali e ultimamente anche per aprire palestre o associazioni ludico - culturali.

La maggioranza delle richieste si concentra su tagli fino a 100 mq, mentre l'offerta, sia in vendita sia in locazione, è per immobili fino a 200 mq.



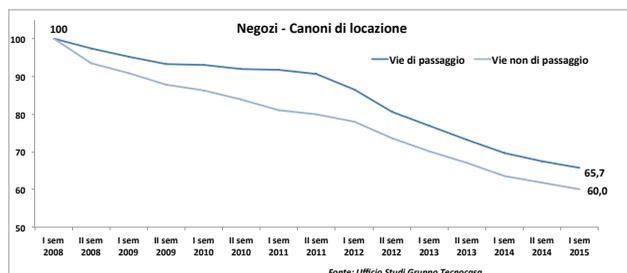
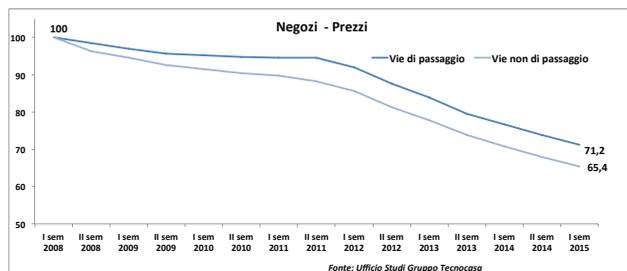
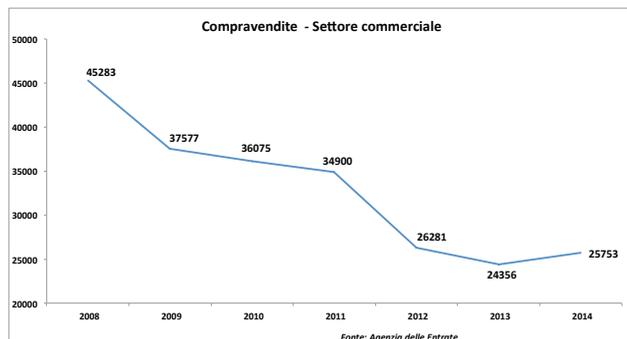


Nei primi sei mesi del 2015 i prezzi e i canoni di locazione dei negozi sono in diminuzione a livello italiano. I prezzi dei locali commerciali nelle vie di passaggio sono diminuiti del 3,7%, quelli delle tipologie in vie non di passaggio del 3,9%. Anche i canoni di locazione sono in ribasso a livello nazionale: -2,6% per i locali commerciali in via di passaggio e -2,8% per quelli in via non di passaggio. Dall'inizio della crisi i negozi posizionati in via di passaggio hanno perso il 28,8% del loro valore, quelli in via non di passaggio il 34,6%.

Le compravendite dei negozi sono state 12.634 in aumento del 2,5% rispetto al primo semestre 2014. (Fonte Agenzia delle entrate)

## NEGOZI PRIMO SEMESTRE 2015

	VIE DI PASSAGGIO	VIE NON DI PASSAGGIO
PREZZI	<b>-3,7%</b>	<b>-3,9%</b>
CANONI LOCAZIONE	<b>-2,6%</b>	<b>-2,8%</b>



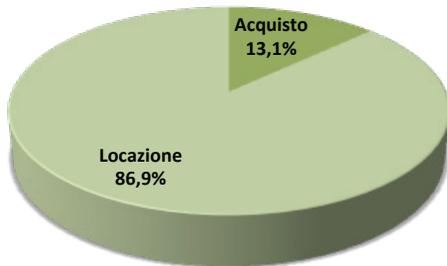
Dall'analisi delle richieste emerge che l'86,9% di chi si è rivolto alle agenzie del Gruppo Tecnocasa ha scelto l'affitto e la restante parte ha optato per l'acquisto. Le tipologie più richieste sono di piccola dimensione: infatti il 70,3% delle richieste di affitto riguarda tagli fino a 100 mq. In acquisto invece la percentuale più elevata, 56,9%, si concentra sui tagli fino a 50 mq. Si cercano quasi sempre tipologie situate in vie di passaggio, mentre sulle vie non di passaggio si registra un elevato tasso di vacancy oppure si insediano attività di vendita al dettaglio o di servizi per le quali la visibilità è meno importante. Il 65,5% dell'offerta di locali commerciali ha una metratura fino a 100 mq. Il settore commerciale viene sicuramente da un periodo difficile su cui ha inciso la contrazione dei consumi che ha comportato la chiusura di numerose attività di vendita al dettaglio. Gli ultimi segnali sono però confortanti. Se è vero che nei primi otto mesi del 2015 sono cessate 6052 attività commerciali è anche vero che ne sono state aperte 17015 (+16% rispetto allo stesso periodo del 2014, Fonte: Confesercenti). Soffre soprattutto l'abbigliamento mentre tengono le attività legate al mondo della ristorazione, settore in crescita nel nostro Paese che, dal 2009 al 2014, ha visto un aumento del 12,7% di nuove attività.

Tra le città leader c'è Milano dove ci sono quasi 16 mila imprese del food. La domanda di locali commerciali non sempre trova riscontro sul mercato perché l'offerta è carente di immobili dotati di canna fumaria. La novità è rappresentata dalla tenuta del commercio ambulante. Non sembrano affatto soffrire i locali commerciali situati nelle high street delle principali città italiane, dove la domanda è sempre molto alta e vede in prima fila i grandi marchi, soprattutto della moda. Si segnalano anche richieste di spazi medi per l'apertura di supermercati di vicinato.

Sul mercato dei locali commerciali si muovono anche investitori, tra cui piccoli risparmiatori o società immobiliari che puntano a rendimenti annui lordi che vanno dall'8 al 10% a seconda della rischiosità dell'investimento. Questi ultimi acquistano piccoli tagli. Il ribasso dei canoni di locazione su location di passaggio ha spinto alcuni imprenditori a spostarsi in queste posizioni più interessanti ed ora anche più abbordabili.

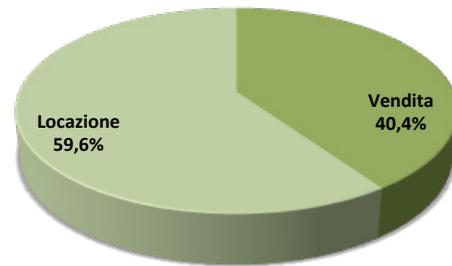


### Negozi - Domanda - I semestre 2015 - Italia



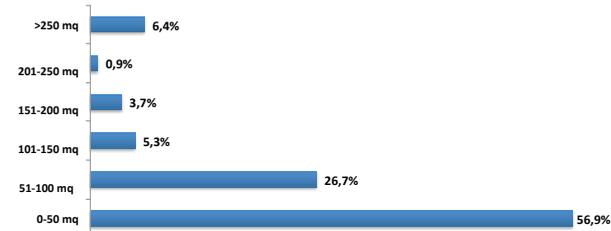
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### Negozi - Offerta - I semestre 2015 - Italia



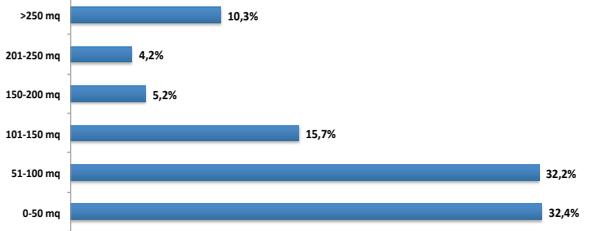
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### Domanda di acquisto - Dimensione negozi - I semestre 2015 - Italia



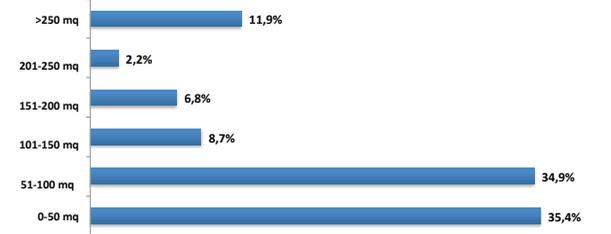
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### Offerta in vendita - Dimensione negozi - I semestre 2015 - Italia



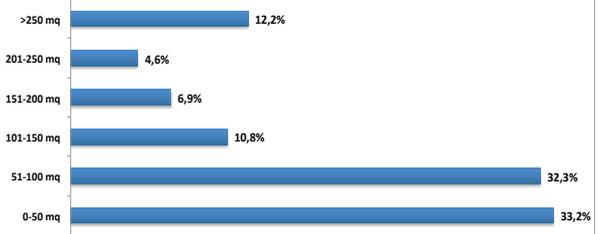
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### Domanda di locazione - Dimensione negozi - I semestre 2015 - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### Offerta in locazione - Dimensione negozi - I semestre 2015 - Italia

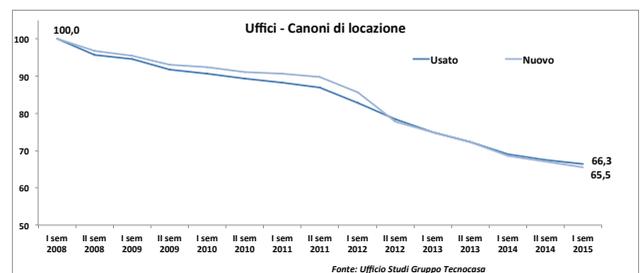
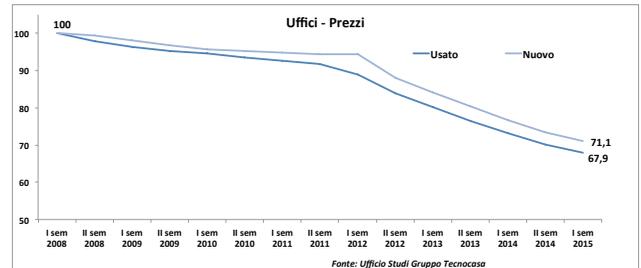
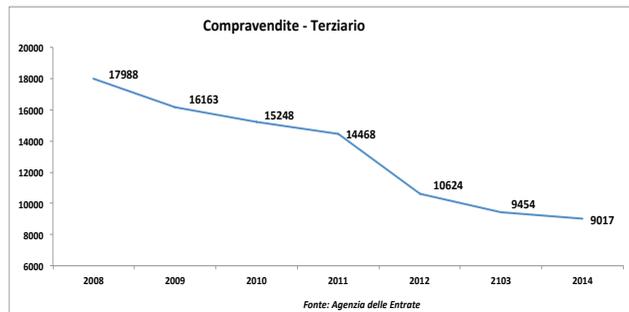


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nella prima parte del 2015 sul segmento degli uffici si registra una diminuzione dei prezzi e dei canoni di locazione sia per le strutture insediate nei centri direzionali sia per quelle inserite in palazzi residenziali. La diminuzione dei prezzi è stata del 3,3% per gli uffici di nuova costruzione in centro direzionale e del 3,0% in palazzina residenziale. Per quelli usati si segnala un calo del 3,2% nei centri direzionali e del 3,3% in palazzine residenziali. Sul versante delle locazioni la diminuzione dei canoni è stata del 2,6% e dell'1,9% per gli uffici nuovi in centri direzionali e in palazzine residenziali. Per gli uffici usati la diminuzione è stata del 2,1% per quelli in centri direzionali e dell'1,6% per quelli in palazzine residenziali. Dall'inizio della crisi gli uffici usati hanno perso il 33,7% e quelli di nuova costruzione il 34,5%. Nei primi sei mesi del 2015 le compravendite di ufficio sono state 4097 in diminuzione del 5,1 rispetto al primo semestre al 2014 (Fonte: Agenzia delle Entrate)

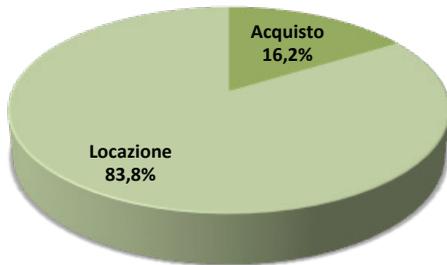
### UFFICI PRIMO SEMESTRE 2015

	NUOVO		USATO	
	IN CENTRI DIREZIONALI	IN PALAZZINE RESIDENZIALI	IN CENTRI DIREZIONALI	IN PALAZZINE RESIDENZIALI
PREZZI	-3,3%	-3,0%	-3,2%	-3,3%
CANONI LOCAZIONE	-2,6%	-1,9%	-2,1%	-1,6%



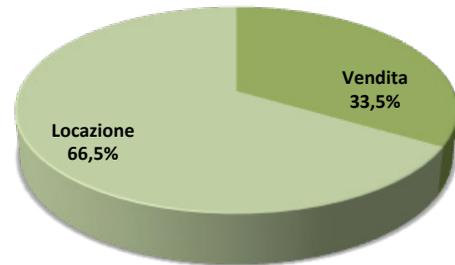
La domanda di uffici si divide tra l'83,8% in locazione e il 16,2% in acquisto. Il 74,3% delle richieste in affitto interessa metrature fino a 150 mq, coerentemente con la strategia di molte aziende di ridimensionare il personale. Dal lato dell'offerta si registra che il 58,5% degli uffici in locazione ha una metratura fino a 150 mq. La problematica maggiore che interessa il settore è la mancanza di un'offerta di qualità. Si prediligono le zone servite da mezzi di trasporto e le strutture che offrono parcheggi. Le zone centrali delle grandi città sono scelte per lo più da professionisti (studi legali ecc) o da società e aziende che desiderano uffici di rappresentanza. Si cercano soluzioni già cablate e pronte all'uso. Per risparmiare si riducono le metrature o si decentra la posizione, infatti si nota interesse anche per i centri direzionali di nuova costruzione posizionati nell'hinterland, facilmente raggiungibili, con ampi parcheggi e con basse spese di gestione.

**Uffici - Domanda - I semestre 2015 - Italia**



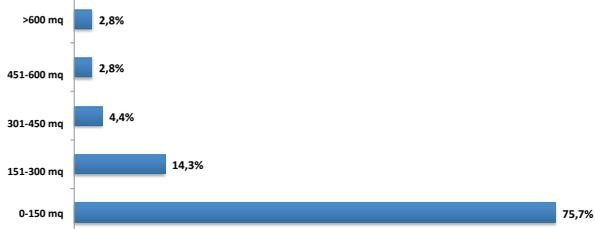
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**Uffici - Offerta - I semestre 2015 - Italia**



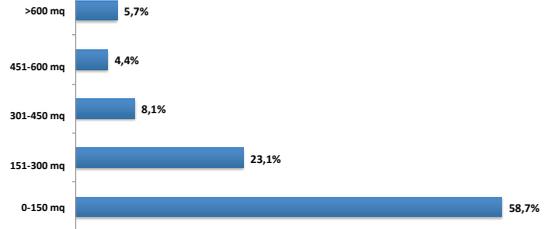
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**Domanda di acquisto - Dimensione uffici - I semestre 2015 - Italia**



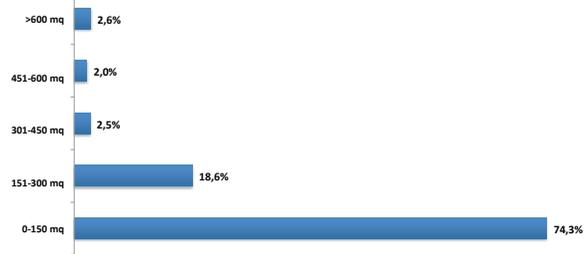
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**Offerta in vendita - Dimensione uffici - I semestre 2015 - Italia**



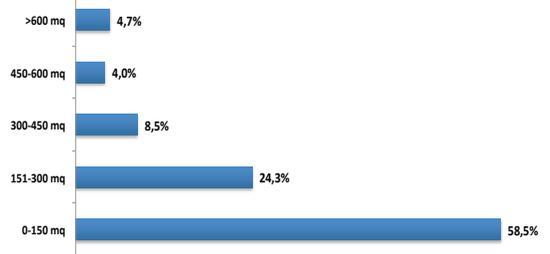
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**Domanda in locazione - Dimensione uffici - I semestre 2015 - Italia**



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**Offerta in locazione - Dimensione uffici - I semestre 2015 - Italia**



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa