

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

BRESCIA CITTÀ

Capannoni e laboratori

Nei primi mesi dell'anno sul mercato degli immobili per l'impresa di Brescia Sud - Ovest si registra un maggiore interesse per i capannoni. In aumento coloro che desiderano acquistare l'immobile: sia piccoli imprenditori alla ricerca di soluzioni da 400-600 mq sia importanti aziende che desiderano ampliare la propria attività e che cercano spazi più ampi. Alcune di queste, non trovando l'immobile adatto si stanno orientando verso l'acquisto di terreni dove costruire capannoni adatti alle loro esigenze. Parliamo di tagli da 5000-10000 mq da destinare sia alla produzione sia alla logistica. Si interessano in particolare alla zona industriale di Brescia che sorge tra l'uscita di Brescia Ovest e la tangenziale sud della città, a seguire tutte le zone collegate all'autostrada A4 e all'A35 Brebemi. I prezzi vanno da 400 a 600 € al mq. I venditori sono principalmente piccole aziende che necessitano di liquidità da investire nell'attività imprenditoriale o investitori. Le soluzioni superiori a 2000 - 3000 mq sono richieste da coloro che operano nella logistica. Artigiani e commercianti chiedono tagli intorno a 400-500 mq in affitto, con altezza intorno a 7 metri, con uffici di rappresentanza, predisposizione per il carro ponte, accesso e spazi di manovra. I capannoni sono quasi sempre usati e difficilmente si trovano nuove costruzioni. I canoni di locazione oscillano intorno a 30-40 € al mq annuo.

I laboratori di tagli intorno a 150-200 mq sono richiesti per realizzare magazzini o laboratori. Si cercano soluzioni a piano terra, luminosi, con accesso comodo e con facilità di parcheggio. I canoni di locazione si aggirano intorno a 60 -70 € al mq annuo.

Nell'hinterland di Brescia si registra la presenza di terreni edificabili che possono essere destinati alla costruzione di capannoni vista la domanda importante che insiste sulla zona. Nei comuni di Rezzato e Castenedolo artigiani e piccoli imprenditori cercano capannoni entro i 1000 mq posizionati possibilmente nella zona industriale dove i prezzi si aggirano intorno a 400 € al mq. I canoni sono di 25-30 € al mq annuo.

Domanda anche nelle zone artigianali ed industriali di Bedizzole e Lonato: si tratta di piccoli artigiani che cercano tagli fino a 1000 mq posizionati presso le arterie di maggiore scorrimento. I prezzi si aggirano intorno a 1000 € al mq, i canoni di locazione intorno a 48 € al mq annuo.

Negozi

Il segmento dei locali commerciali segnala un discreto dinamismo, in particolare, per le soluzioni posizionate sulle vie di passaggio. Al contrario, si riscontra una certa sofferenza per le tipologie situate sulle vie non di passaggio, anche nelle zone centrali. La maggioranza delle richieste si concentra sulle vie più importanti del centro storico, piazza Vittoria, piazza Duomo, piazza della Loggia, corso Zanardelli, corso Palestro, corso Magenta anche se, negli ultimi tempi, molti brand nazionali si sono spostati nei nuovi ed importanti centri commerciali sorti non lontano, liberando così spazi.

Gli investitori sono comunque sempre interessati ad eventuali locali occupati in queste zone chiedendo rendimenti annui lordi intorno al 6-8%. Oltre al centro commerciale "Elnos" apriranno anche altre realtà in luogo dell'ex area dei "Magazzini Generali" dove è già presente il centro commerciale "Nuova Flaminia" e dove sorgeranno anche centri direzionali e complessi residenziali.

In centro i canoni di locazione si aggirano intorno a 270-400 € al mq annuo. I prezzi si aggirano intorno a 2500-4000 € al mq per le zone più prestigiose. I valori scendono nelle vie vicine corso Martiri della Libertà, corso Matteotti, corso Garibaldi dove si segnalano prezzi di 1200-2500 € al mq e canoni di locazione di 120-150 € al mq annuo.

Vie di transito molto importanti sono via Orzinuovi e via Dalmazia i cui canoni di locazione si aggirano intorno a 120-140 € al mq annuo mentre i prezzi viaggiano da 1500 a 2000 € al mq. Si segnala la richiesta di ampie metrature (da 1000 fino a 3000 mq) per insediare ristoranti, palestre, negozi monomarca, concessionarie e supermercati. Nel settore della ristorazione prevalgono le richieste da parte di

imprenditori cinesi per immobili di ampia dimensione, intorno ai 1000 mq. Spesso sono accompagnati da investitori che acquistano l'immobile.

Sulle vie non di passaggio si registra una forte percentuale di vacancy e i canoni di locazione per questo motivo sono scesi a 60 € al mq annuo, i prezzi di vendita sotto 1000 € al mq. Ad insediarsi sono soprattutto imprenditori che avviano attività che non necessitano di passaggio (palestre, associazioni, tipografie, piccoli artigiani, uffici).

Nella zona sud est della città si segnala un mercato abbastanza dinamico che vede muoversi sia utilizzatori sia investitori. Questi ultimi chiedono rendimenti annui lordi intorno al 10% soprattutto se l'immobile è posizionato in zone periferiche e con meno transito.

Le arterie di maggiore passaggio in questa zona della città sono viale Venezia e viale Sant'Eufemia. Viale Venezia, più vicina al centro storico, registra una domanda concentrata soprattutto sulla ristorazione e la somministrazione. Quest'ultima però deve vedersela con un'ordinanza emessa dal comune di Brescia che vieta l'insediamento di attività di somministrazione in un locale commerciale che non sia già utilizzato con questa destinazione. Per cui chi desidera avviare un'attività di questo tipo ha due possibilità: o trova un locale vuoto già destinato alla somministrazione oppure effettua un'operazione di acquisto di ramo d'azienda. Viale S. Eufemia, arteria che si congiunge a viale Venezia per poi uscire dalla città verso i comuni di Rezzato e Castenedolo, registra una domanda di spazi più ampi (a partire da 200 mq). Sono presenti soprattutto concessionarie e negozi di oggettistica di commercianti cinesi. Esistono poi piccoli centri commerciali che raggruppano una decina di negozi.

Uffici

Il segmento degli uffici registra una leggera ripresa della domanda anche se l'offerta è decisamente elevata. La richiesta arriva da utilizzatori che cercano spazi all'interno dei centri direzionali tra cui "Brescia 2" e le strutture presenti su via Orzinuovi. Ricercati gli spazi a ridosso del Tribunale, in strutture miste residenziali. Gli affitti nei centri direzionali di "Brescia 2" e di quelli su via Orzinuovi si aggirano intorno a 120€ - 130 al mq annuo. Importante la quantificazione delle spese condominiali. Nella zona del Tribunale i prezzi sono di 1500 – 2000 € al mq, i canoni di locazione di 110 -130 € al mq annuo.

Nella zona sud orientale si registrano richieste di professionisti o società. I primi tendono ad associarsi e cercano 80-100 mq in buono stato e con basse spese condominiali. Possono trovare una discreta offerta all'interno dei centri direzionali dove i canoni si aggirano intorno a 100 - 150 € al mq annuo per le metrature più ampie (oltre 100 mq) e 84-96 € al mq annuo per quelle più piccole (fino a 100 mq). Nel centro storico si cercano per lo più uffici di rappresentanza: i canoni si aggirano intorno a € 100 - 120 al mq annuo.

BRESCIA PROVINCIA

LAGO DI GARDA

Negozi

La forte vocazione turistica del lago di Garda impatta positivamente sul mercato, delineandosi così una caccia agli spazi commerciali da parte dei brand più importanti che vogliono cogliere l'opportunità di posizionarsi. Sirmione e Desenzano sono i comuni che fanno maggiormente gola agli sviluppatori commerciali che mirano alle zone centrali e fronte lago i cui i prezzi si aggirano intorno a 4500 € al mq e i canoni di locazione sono di 360-480 € al mq annuo. Anche gli investitori sono molto interessati accontentandosi di un rendimento annuo lordo più contenuto, intorno al 6% annuo lordo. La presenza di turismo determina una forte richiesta di spazi per la ristorazione, anche veloce, e per la somministrazione. Sulle altre attività si registra un turn over abbastanza elevato. ***Si segnala una buona domanda di spazi "temporary" che si insediano,*** in particolare, nei periodi in cui è maggiore la concentrazione dei turisti. Non sempre i proprietari sono disposti a locare per periodi brevi. Altro aspetto da segnalare è la minore richiesta per gli spazi commerciali all'interno delle gallerie commerciali che si sviluppano

perpendicolarmente alla sponda del lago. **Molto ambiti anche gli spazi commerciali presenti presso i caselli autostradali di Sirmione e Desenzano del Garda (hanno un ottimo passaggio veicolare) e presso l'uscita di Lonato dove c'è il centro commerciale "Il Leone". Da segnalare numerose cessioni di ramo d'azienda soprattutto su B&B e alberghi.**

Uffici

Interessante anche il mercato degli uffici, in particolare, nei centri direzionali "Gold Center" e "Silver Center" posizionati non lontano dal casello autostradale di Desenzano del Garda. C'è una discreta richiesta di spazi per insediare studi medici o attività legate ad attività di fitness. Si segnalano canoni medi di 144 € al mq annuo.

Una buona domanda di spazi ad uso ufficio arriva poi dalle società legate alla realizzazione della Tav a Lonato. La domanda spazia da tagli di 90-100 mq fino a 400-500 mq. I canoni di locazione in questa località sono di 108 € al mq annuo.

BASSA BRESCIANA

Capannoni

Il mercato dei capannoni nella Bassa Bresciana registra una buona richiesta soprattutto in affitto ma, negli ultimi tempi, si segnala un'offerta ridotta. Le aziende della zona hanno raggiunto una certa stabilità economica, hanno riacquisito fiducia e per cui ci sono meno capannoni in vendita e in affitto essendo utilizzati per lo svolgimento delle attività produttive. Non ci sono al momento interventi di nuova costruzione perché i prezzi del nuovo, 400-450 € al mq, non sono considerati convenienti per i costruttori. Solo le grandi realtà strutturate stanno procedendo alla realizzazione di spazi produttivi adatti alle loro esigenze. A cercare immobili in affitto sono in particolare le aziende che lavorano come fornitori per il settore dell'automotive o per altre importanti realtà industriali, le aziende del settore della plastica e della meccanica di precisione. In genere cercano tagli superiori a 1000 mq, area di carico e scarico, ribalte e altezza minime di 7 metri. Sempre buona la domanda di aziende che operano nel settore della logistica e che ricercano spazi intorno a 5 mila -10 mila mq di cui c'è scarsa offerta. Si preferiscono le soluzioni situate nei pressi degli svincoli autostradali della A21. I prezzi al mq dei capannoni in questa zona sono di 250-350 € al mq mentre i canoni di locazione si aggirano intorno a 20-24 € al mq annuo per immobili inferiori a 1000 mq e di 18 € al mq annuo per quelli superiori a 1000 mq. Si è disposti a pagare qualcosa in più per i capannoni che si prestano ad essere adattati facilmente all'attività da insediare, a prescindere dalla vetustà. Le aziende artigiane più piccole cercano dimensioni inferiori a 1000 mq.

Negozi

Il mercato dei negozi nei comuni della Bassa Bresciana e, in particolare, di Manerbio risentono della concorrenza di due centri commerciali importanti presenti in zona: "Le Arcate" di Manerbio di cui alcune soluzioni sono state vendute a prezzi medi di 1000 € al mq ed "Europalace" un mix di direzionale e commerciale. Nel centro di Manerbio si registrano canoni medi di 156 € al mq annuo. La domanda arriva soprattutto da chi decide di operare nella ristorazione e nel settore dei servizi.

Uffici

In sofferenza il mercato degli uffici dove si registra ancora un'abbondante offerta contro una domanda decisamente più contenuta. Molti studi professionali hanno abbandonato gli spazi più ampi (intorno a 150-200 mq) che occupavano in alcuni centri direzionali della zona, alcuni dei quali andati all'asta e sono stati acquistati a 80 € al mq.

PROVINCIA OVEST

Nella zona di Chiari e paesi limitrofi si registra interesse per l'acquisto e la locazione di capannoni e locali commerciali.

Sul mercato dei capannoni si segnala una polarizzazione delle richieste su tagli fino a 300-400 mq e superiori a 3000-4000 mq. Sul primo target si muovono piccole medie imprese che operano nell'artigianato e che investono cifre di 120-140 mila €. Ad acquistare sono realtà, da sempre presenti sul territorio, che decidono di passare dall'affitto all'acquisto oppure di ampliare i propri spazi. Sui tagli più ampi si muovono aziende di medio grandi dimensioni, anche straniere, che operano in quella che viene definita la Rubber Valley, ovvero il distretto della gomma e della plastica del Sebino che comprende circa una decina di Comuni della Provincia di Bergamo (Adrara San Martino, Villongo, Viadanica, Sarnico, Castelli Calepio ecc.) e della provincia di Brescia (Paratico, Adro, Capriolo). E' il polo dove si concentra la maggiore produzione e che fornisce le guarnizioni di gomma livello nazionale ed europeo. A queste si aggiungono poi numerose aziende satelliti che lavorano conto terzi per altre realtà più importanti e che sono alla ricerca di spazi sui cui insediarsi. Si cercano capannoni possibilmente a norma, con area di carico scarico merci, altezze oltre i 9 mt, impianti a norma e ubicati presso le arterie più importanti tra cui la Brebemi e l'autostrada A4. L'offerta non è abbondante e si è in attesa di nuovi piani regolatori che sblocchino le aree. Si registrano casi di aziende che decidono di acquistare terreni per ampliarsi. Sulla locazione si registrano canoni di 30 € al mq annuo e prezzi medi di 600-650 € al mq per le soluzioni di recente costruzione e 350-400 € al mq per quelle della fine degli anni '80 ed inizi degli anni '90 con tetto in eternit. Elevata anche la domanda della logistica che però non trova spazi adeguati e si muove quindi con operazioni di build to suit.

Negozi

Sul segmento dei negozi si assiste alla tenuta dei locali commerciali nelle principali vie di passaggio dei comuni così come nei centri storici dove resistono soprattutto negozi di vicinato. Le arterie di passaggio più gettonate sono via Brescia e via Milano a Chiari, viale Adua ad Orzinuovi, viale Europa a Palazzolo (in queste zone i canoni di locazione si aggirano intorno a 110 € al mq annuo i prezzi sono di 1200-1300 € al mq). Su queste arterie è difficile trovare spazi liberi alla luce della domanda sostenuta da parte di imprenditori della ristorazione e di brand dell'abbigliamento. Al momento si registrano canoni di 60-70 € al mq annuo. Aumenta la richiesta di spazi per aprire supermercati in zone con bacini di utenza intorno a 10-15 mila abitanti possibilmente lungo le arterie di scorrimento e all'inizio di strade di ingresso nei paesi principali. Nell'ultimo anno a Chiari hanno aperto due punti vendita Eurospin e Lidl, mentre Aldi è ancora alla ricerca di spazi per poter aprire dopo essersi insediata a Brescia. La domanda arriva anche da brand tedeschi come NKD e KIK. Gli investitori sono sempre molto interessati all'acquisto di locali commerciali in zona e hanno alzato le richieste sui rendimenti attesi: 9-10 % annuo lordo.

Soffrono ancora gli uffici sia quelli inseriti in contesti residenziali (che, quando sussistono i requisiti del cambio di destinazione d'uso sono convertiti in appartamenti). Soffrono anche le tipologie posizionate all'interno dei centri direzionali. I professionisti tendono a ricavare lo studio dall'abitazione. I canoni di locazione sono di 80 € al mq annuo per gli immobili posizionati all'interno di centri direzionali e 40 € al mq annuo per quelli in strutture residenziali. I prezzi medi sono di 1000 € al mq.

MONTICHIARI E CASTIGLIONE DELLE STIVIERE

E' più dinamico il mercato immobiliare dei capannoni nella zona di Montichiari e Castiglione delle Stiviere, seguiti da quello di Carpenedolo e Calcinato. Questo perché i prezzi e i canoni di locazione sono decisamente interessanti e perché molte aziende del posto hanno implementato nuovi piani di sviluppo che impattano sul mercato immobiliare. Tra i settori che tirano maggiormente ci sono la carpenteria, la meccanica, il tessile e l'alimentazione. Infatti, ci troviamo in un'area che concentra aziende come Golden Lady, Pata, Amica Chips, Bersani Trasporti che creano un importante indotto. ***L'appeal della zona oltre che alla presenza di importanti aziende è dovuto anche alla posizione strategica per la presenza dell'uscita***

autostradale di Brescia Est, della tangenziale per Brescia, dell'aeroporto di Montichiari, della Bre.be.mi. Montichiari collegandosi alla Corda Molle rappresenta anche essa un'ottima location. Questo spiegherebbe perché a Castiglione delle Stiviere e a Montichiari si registrano i prezzi più elevati, 500 € al mq e canoni di locazione intorno a 36 € al mq annuo, mentre a Calcinato e Carpenedolo i prezzi si dimezzano e si portano a 250-300 € al mq ed i canoni di locazione si aggirano intorno a 24 € al mq annuo. I prezzi più contenuti vanno a soddisfare quelle aziende che hanno una disponibilità di spesa più bassa. Sul segmento del nuovo ci sono difficoltà a vendere gli immobili a causa dei prezzi troppo elevati che si aggirano intorno a 750 € al mq. Si registra una buona domanda di capannoni da destinare alla logistica e che si indirizza in particolare sul comune di Montichiari la cui posizione è strategica per questo tipo di attività visto che ha un'uscita sulla Corda Molle, il casello di Brescia Est, la tangenziale Brescia – Verona e l'aeroporto.

Sul mercato dei locali commerciali si registra una ripresa della domanda di affitto e, in alcuni casi, anche di acquisto. In quest'ultimo caso sono investitori che chiedono un rendimento annuo lordo intorno all'8 - 9%. La domanda si concentra sempre sull'ex statale Goitese a Castiglione delle Stiviere dove si sono insediate le attività commerciali più importanti: dalla ristorazione ai più importanti brand dell'abbigliamento. Presenti anche negozi della Gdo. Si cercano tagli da 100 a 300 mq con parcheggio annesso. I canoni di locazione si aggirano intorno a 160 € al mq annuo. Stessi valori anche per le soluzioni situate su via Mantova, via Brescia, viale Europa. I prezzi dei negozi sia a Montichiari sia a Castiglione delle Stiviere si aggirano intorno a 1500-1600 € al mq. Sulle vie non di passaggio ormai ci sono numerosi immobili vuoti e i canoni di locazione intorno a 50 € al mq annuo.

Gli uffici soffrono ancora, c'è poca domanda e spesso occupano i piani terra dei centri direzionali liberati da attività commerciali che si sono trasferite nel centro commerciale di Lonato. I centri direzionali sono posizionati su via Mantova, viale Europa, via Brescia. I canoni sono arrivati a 50-60 € al mq annuo, i prezzi sono scesi sotto i 1000 € al mq.