

## MERCATO IMMOBILI PER L'IMPRESA CARPI

### Capannoni

Dopo un buon 2018 anche nei primi sei mesi del 2019 a Carpi si è registrato un continuo trend positivo delle richieste di acquisto e di affitto. Prezzi e canoni di locazione sono stabili anche se ci possono essere lievi ritocchi verso l'alto degli affitti per le soluzioni di maggiore qualità.

Più contenuta la richiesta e i valori nelle zone che si scostano dalle principali arterie viarie di collegamento autostradale. Si segnalano sensibili ribassi per gli immobili in cattivo stato e non conformi alle normative antisismiche, energetiche ed a quelle relative alla resistenza al fuoco. Per questo motivo sono preferite le tipologie di recente costruzione (anni '90-2000) per le quali i lavori di adeguamento alle nuove normative sono meno impegnativi. Più difficile che questo avvenga per le soluzioni anni ante '80.

A muoversi sul mercato sono aziende di medie-grandi dimensioni che spesso ricorrono a capitale proprio: parliamo di realtà appartenenti al settore della meccanica di precisione, della logistica e del mondo dello stampaggio delle materie plastiche. Quasi scomparso il mondo del tessile abbigliamento che sino a pochi anni fa era per Carpi quasi un "monosettore".

La maggioranza delle richieste sono per immobili in locazione, tuttavia le aziende ormai radicate nel territorio e più strutturate effettuano anche operazioni di acquisto visti i prezzi decisamente più accessibili (400 - 500 € al mq). Le zone industriali più importanti sono a ridosso della A22 e della Vecchia Fornace. Le richieste spaziano da tagli a partire da 2500 a 3000 mq fino ad arrivare a tagli di 10 mila mq. Sono importanti in questo momento le caratteristiche costruttive dell'immobile che deve rispondere anche a criteri antisismici, oltre che di risparmio energetico, al fine di ridimensionare i costi di gestione. Fondamentale il posizionamento: Carpi è uno snodo importante per l'autostrada del Brennero e per la Milano - Bologna e le richieste sono per soluzioni posizionate a non più di 10-15 km dalle uscite autostradali. Oltre queste distanze si registrano difficoltà. Al momento non si registrano interventi di sviluppo ma la zona presenta aree di sviluppo interessanti. E' importante è che il costo del terreno industriale non superi 80 - 90 € al mq.

### Negozi

Il settore commerciale vive un periodo non facile. Resiste la domanda di immobili da destinare alla ristorazione, orientata per necessità soprattutto su tipologie dotate di canna fumaria. Negli anni c'è stato un declino della qualità dell'offerta commerciale, con pochi brand nazionali disposti a posizionarsi anche sulle vie strategiche e di passaggio della cittadina. Il centro storico di Carpi (piazza Martiri e piazzetta Garibaldi) è quello che registra i maggiori transiti pedonali e, in questo momento, ha canoni di locazione di 200 € al mq annuo e prezzi di 2000 € al mq, valori che salgono del 20% circa per gli immobili posizionati su corso Alberto Pio, arteria di passaggio per eccellenza. I canoni scendono a 100 € al mq annuo se ci si sposta su vie di passaggio al di fuori del centro storico come via Manzoni. Sulle vie non di passaggio si registrano alti tassi di vacancy ma un cambio di destinazione d'uso in residenziale non è al momento conveniente alla luce dei bassi valori degli immobili di tipo residenziale.

### Uffici

Sul mercato degli uffici si segnala una ripresa delle richieste che si orientano su immobili da destinare a studi professionali dalla metratura di 80-120 mq. A ricercarli professionisti ed aziende che prediligono le strutture direzionali che si trovano non lontano dalla zona industriale di Carpi oppure uffici su strada. Si desiderano uffici in ottimo stato.

Parliamo principalmente di richieste in affitto ed i canoni di locazione si aggirano intorno a 60-80 € al mq annuo.

