

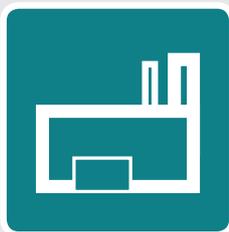
Il mercato degli immobili per l'impresa

Nella prima parte del 2017 l'economia italiana lancia moderati segnali positivi. Il Pil è atteso in leggero aumento per la fine dell'anno. La fiducia delle imprese e delle famiglie è in crescita così come la spesa delle famiglie ed il loro reddito disponibile. Anche sul fronte dell'occupazione sembrano esserci segnali prudenzialmente positivi: il numero degli occupati ha continuato a salire e il tasso di disoccupazione è diminuito lievemente. L'inflazione è in leggero aumento dopo l'estate (0,1%). 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 que-

sto 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 dell'anno hanno segnalato una ripresa delle compravendite immobiliari grazie non solo agli investitori che stanno tornando ad interessarsi al settore ma anche alla volontà degli stessi imprenditori. Sia sul segmento dei capannoni sia su quello dei negozi si stanno riscontrando un aumento delle intenzioni di acquisto. I primi sei mesi del 2017 segnano rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso un incremento delle transazioni per capannoni (+8,0%), per gli uffici (+12,4%) e per il settore commerciale (+5,9%).

Compravendite PRIMO SEMESTRE 2017

+8,0%



SETTORE PRODUTTIVO

+12,4%



SETTORE TERZIARIO

+5,9%



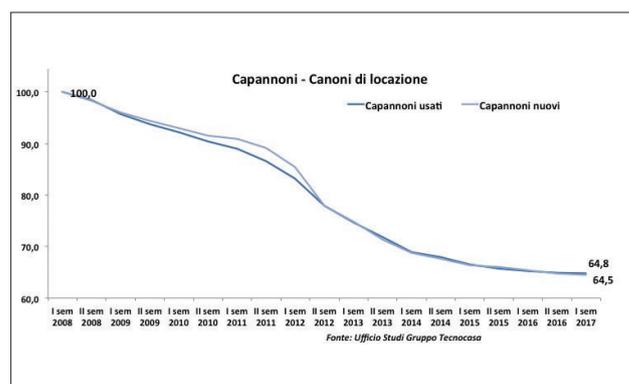
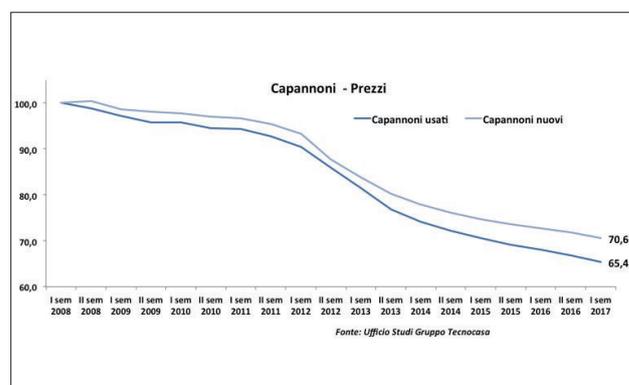
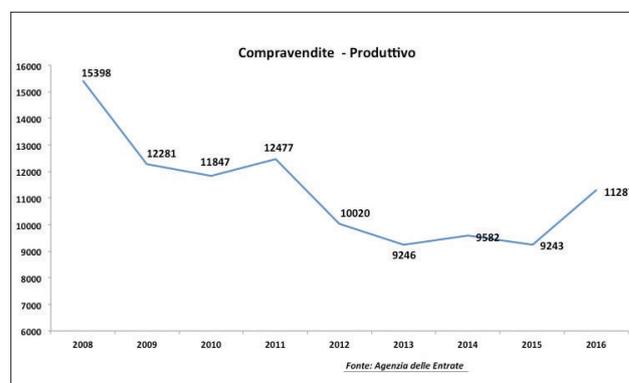
SETTORE COMMERCIALE

CAPANNONI PRIMO SEMESTRE 2017

	NUOVO		USATO	
	VICINO ARTERIE COMUNICAZIONE	LONTANO ARTERIE COMUNICAZIONE	VICINO ARTERIE COMUNICAZIONE	LONTANO ARTERIE COMUNICAZIONE
PREZZI	-1,7%	-1,7%	-2,1%	-1,9%
CANONI LOCAZIONE	-0,4%	-0,3%	-0,3%	-0,1%

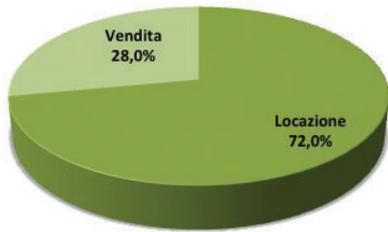
Sul mercato dei capannoni si registra una contrazione dei valori nella prima parte del 2017. Le soluzioni nuove segnalano prezzi in discesa dell'1,7% a prescindere che siano vicino o lontano dalle arterie; calo dei prezzi anche per le tipologie usate che segnano rispettivamente - 2,1% se vicino alle arterie e -1,9% se lontano. Anche i canoni di locazione sono in ribasso: dello 0,4% e dello 0,3% per le tipologie nuove vicino alle arterie e lontano dalle arterie e dello 0,3% e dello 0,1% per quelle usate. Dal primo semestre 2008 i capannoni nuovi hanno perso il 29,4% del loro valore, quelli usati il 34,6%. I canoni di locazione hanno registrato un ribasso del 35,2% per le tipologie usate e del 35,5% per quelle nuove. Questa riduzione dei prezzi, in particolare, sta determinando un maggiore interesse verso l'acquisto da parte di aziende patrimonialmente solide e da tempo presenti sul mercato. Medesimo atteggiamento anche da parte delle piccole imprese artigiane che lavorano per conto di importanti realtà italiane e, soprattutto, estere. A livello nazionale l'analisi della domanda, realizzata attraverso le richieste inserite nella Banca dati del Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 72% delle richieste riguarda immobili in locazione mentre il 28% immobili in acquisto. Risulta che tra coloro che cercano capannoni in acquisto, il 22,3% sono imprese di tipo artigianale, a seguire con il 18% gli investitori mentre il 13% è rappresentato da aziende di produzione. Sul versante delle locazioni la fa da padrone la ricerca da parte di artigiani, seguiti al secondo posto, da chi cerca spazi per erogare servizi per automobili, in particolare per aprire autofficine. Segue poi la logistica dominata da operatori italiani e con un 10,8% di richieste e gli imprenditori del settore del fitness per aprire palestre. Il 61,9% delle richieste di acquisto riguarda tagli fino a 500 mq, a seguire con il 21,1% i capannoni con tagli tra 50 e 1000 mq. Simile la distribuzione delle richieste di capannoni in affitto. Anche dal lato dell'offerta si segnala che le metrature fino a 500 mq rappresentano il 47,6% dell'offerta in locazione ed il 44,6% di quella 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.



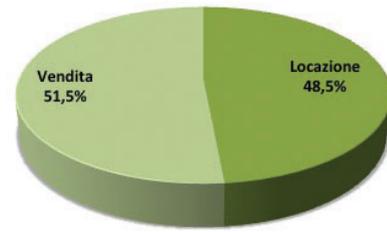


Capannoni - Domanda - I semestre 2017 - Italia



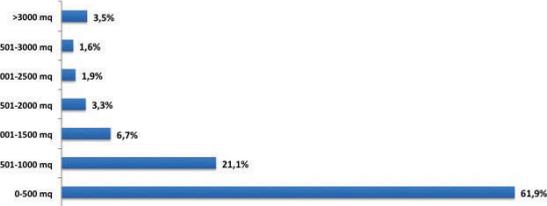
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Capannoni - Offerta - I semestre 2017 - Italia



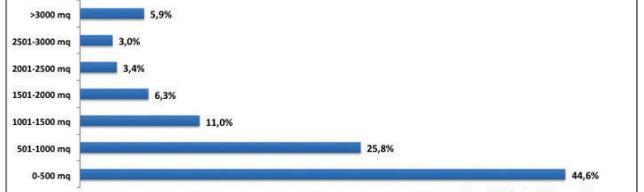
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Domanda di acquisto - Dimensione capannoni - I semestre 2017 - Italia



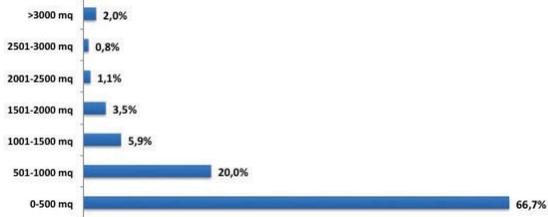
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Offerta in vendita - Dimensione capannoni - I semestre 2017 - Italia



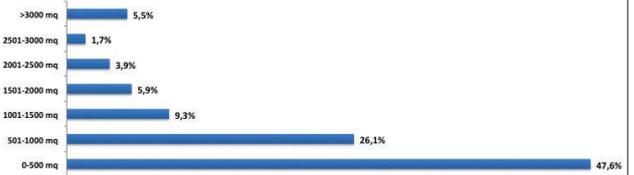
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Domanda di locazione - Dimensione capannoni - I semestre 2017 - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Offerta in locazione - Dimensione capannoni - I semestre 2017 - Italia

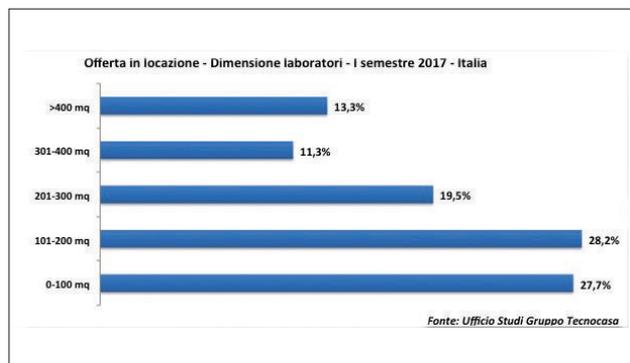
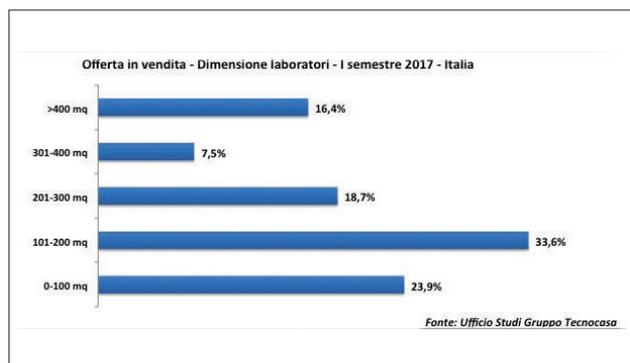
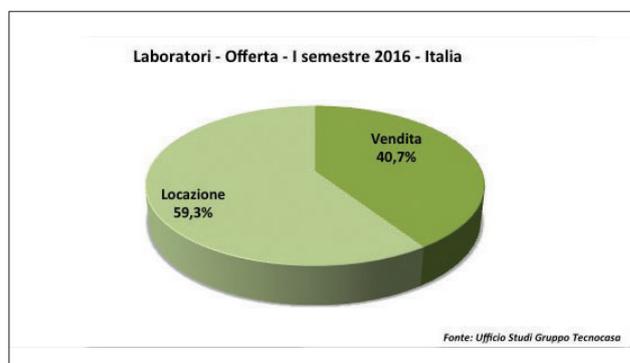
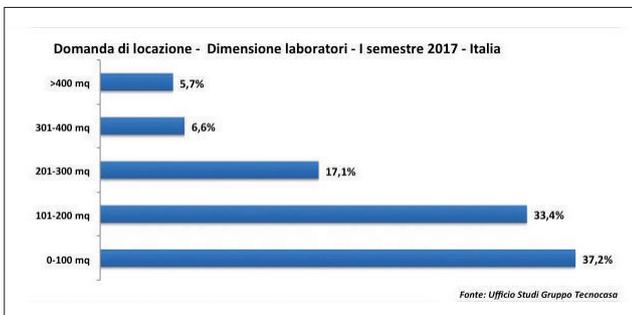
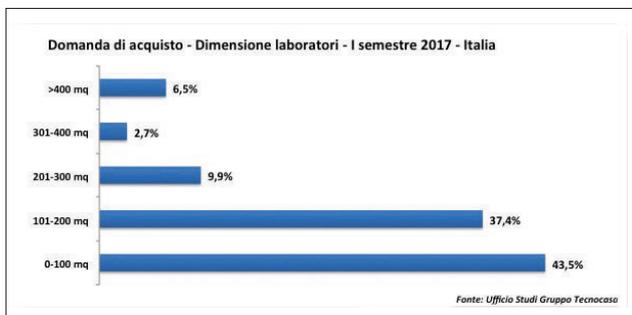
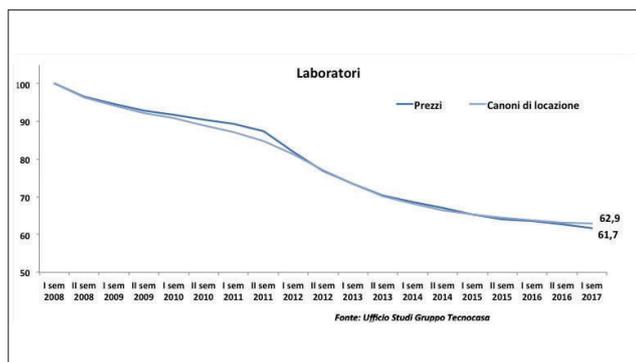


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

LABORATORI PRIMO SEMESTRE 2017

PREZZI	-1,5%
CANONI LOCAZIONE	-0,5%

L'analisi sui laboratori rileva nel primo semestre del 2017 una contrazione di prezzi (-1,5%) e di canoni di locazione (-0,5%). Il 74,4% delle richieste è per immobili in affitto e, prevalentemente, per metrature che non superino i 200 mq. Apprezzata la presenza di un'area cortilizia e di carico e scarico merci. Sono ricercati 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 in vendita e in locazione riguarda immobili fino a 200 mq.

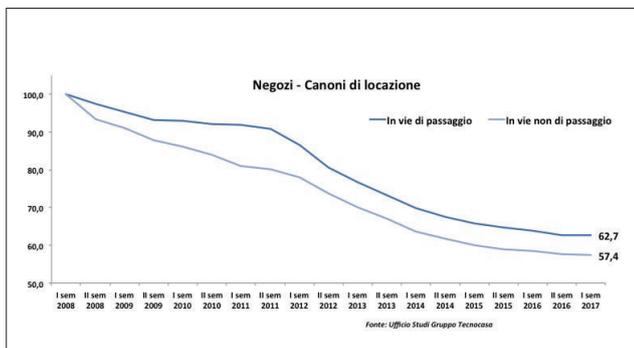
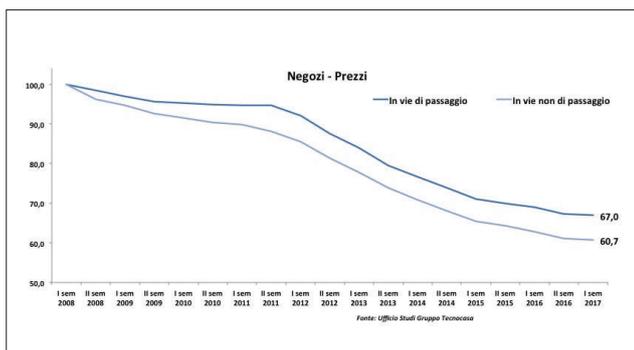
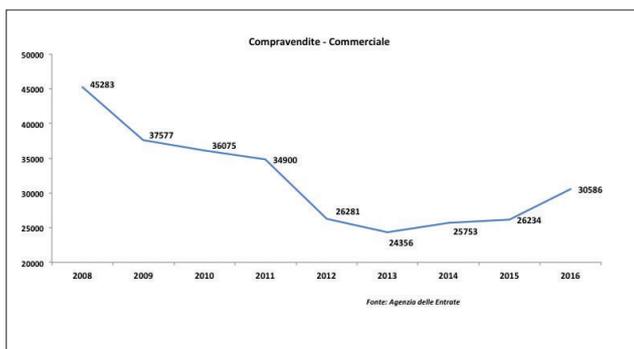




Nei primi sei mesi del 2017 i prezzi e i canoni di locazione dei negozi sono in diminuzione a livello italiano. I prezzi dei locali commerciali nelle vie di passaggio sono diminuiti dello 0,5%, quelli delle tipologie in vie non di passaggio dello 0,8%. I canoni di locazione sono sostanzialmente stabili a livello nazionale per i locali commerciali in via di passaggio e con un calo dello 0,4% per quelli in via non di passaggio. Dall'inizio della crisi i negozi posizionati in via di passaggio hanno perso il 33,0% del loro valore, quelli in via non di passaggio il 39,3%.

NEGOZI PRIMO SEMESTRE 2017

	VIE DI PASSAGGIO	VIE NON DI PASSAGGIO
PREZZI	-0,5%	-0,8%
CANONI LOCAZIONE	0%	-0,4%



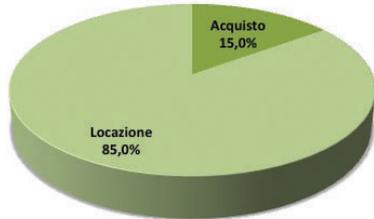
Dall'analisi delle richieste emerge che l'85% di chi si è rivolto alle agenzie del Gruppo Tecnocasa ha scelto l'affitto. La percentuale di chi acquista è pari al 15% e di questi, poco più della metà, sono acquisti ad uso investimento. Tra le richieste di locazione invece un buon 21,9% riguarda immobili per avviare attività di ristorazione e somministrazione, a seguire con il 12,9% chi vuole aprire un negozio di abbigliamento. Il 12,1% avvierebbe un negozio di alimentari (spesso specializzati), il 10,6% un'attività di servizi. Le tipologie più richieste sono di piccola dimensione: infatti il 74,1% delle richieste di affitto riguarda tagli fino a 100 mq. In acquisto, invece, il 47,4% delle richieste si concentra su tagli fino a 50 mq. Si cercano quasi sempre tipologie situate in vie di passaggio, mentre sulle vie non di passaggio dove si registra un elevato tasso di vacancy i locali commerciali sono ormai adibiti ad uso ufficio oppure per ospitare attività che non necessitano di visibilità recuperandola spesso sui social: questo accade soprattutto per i giovani che si lanciano in nuove imprese e che, utilizzando negozi in via non di passaggio, possono spuntare canoni più bassi. Dal 2008 i canoni di locazione in via non di passaggio sono notevolmente diminuiti (-42,6%).

La maggioranza dell'offerta in locazione di locali commerciali ha una metratura fino a 100 mq. La diminuzione dei prezzi, avvenuta a partire dal 2008, invoglia l'investitore, sia esso una società sia esso un privato, ad acquistare immobili commerciali da cui si attendono rendimenti annui lordi che possono arrivare fino ad un 10% a seconda della rischiosità dell'investimento.

A muoversi sull'acquisto dei negozi sono soprattutto gli investitori, mentre gli utilizzatori tendenzialmente preferiscono la locazione. E c'è interesse anche sul mercato delle locazioni da parte di retailer che mirano a consolidare le posizioni top oppure a riposizionarsi in modo migliore qualora non siano già presenti. La domanda è sempre forte per il settore della ristorazione all'interno del quale si sperimentano nuovi format. Si conferma sempre più il legame tra la capacità attrattiva in termini turistici delle città e la capacità attrattiva che esse hanno sui retailers che cercano di posizionarsi laddove i flussi turistici sono importanti. È per questo motivo che Milano, Roma, Firenze, Verona e Torino sono città interessanti.



Negozi - Domanda - I semestre 2017 - Italia



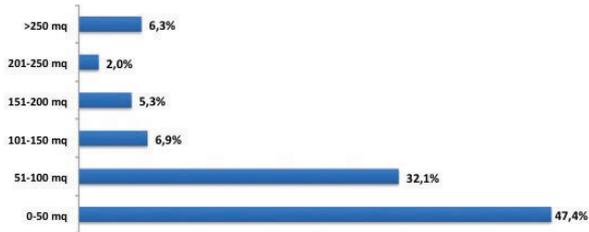
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Negozi - Offerta - I semestre 2017 - Italia



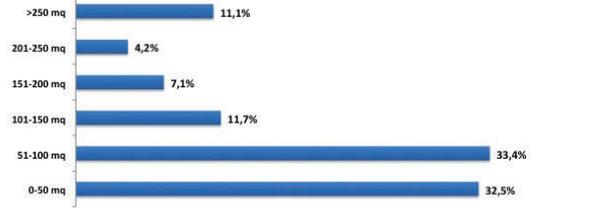
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Domanda di acquisto - Dimensione negozi - I semestre 2017 - Italia



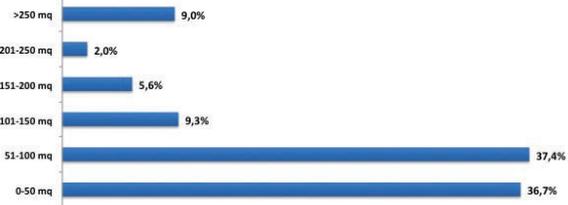
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Offerta in vendita - Dimensione negozi - I semestre 2017 - Italia



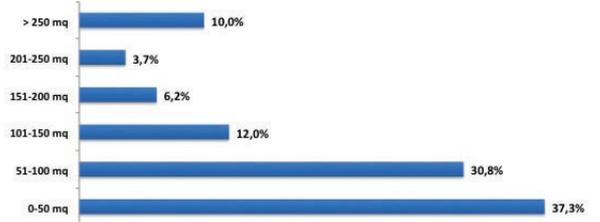
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Domanda di locazione - Dimensione negozi - I semestre 2017 - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Offerta in locazione - Dimensione negozi - I semestre 2017 - Italia



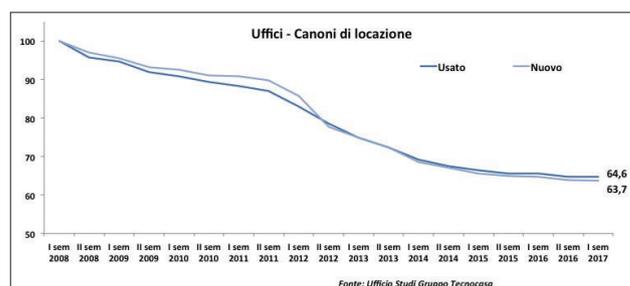
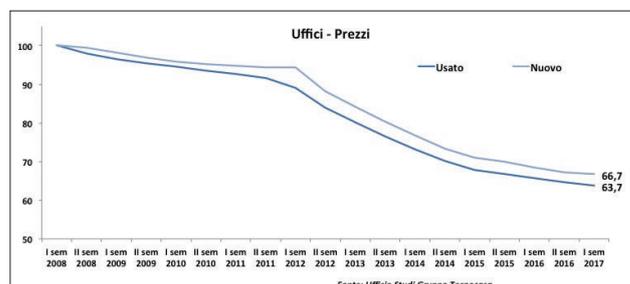
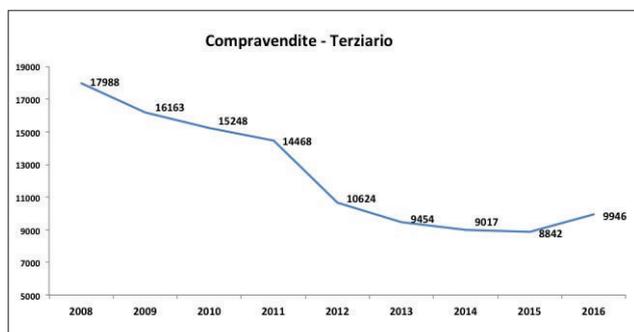
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nella prima parte del 2017 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 dello 0,4% per gli uffici di nuova costruzione in centro direzionale e dell'1,0% per quelli ristrutturati in palazzine residenziali. Per quelli usati si segnala un calo dell'1,1% nei centri direzionali e dell'1,4% in palazzine residenziali. Sul versante delle locazioni la diminuzione dei canoni è stata dello 0,4% per gli uffici nuovi in centri direzionali, per gli uffici usati la diminuzione è stata dello 0,3% per quelli in centri direzionali e dello 0,2% per quelli in palazzine residenziali. Dall'inizio della crisi gli uffici usati hanno perso il 36,3% e quelli di nuova costruzione o ristrutturati il 33,3%.

UFFICI PRIMO SEMESTRE 2017

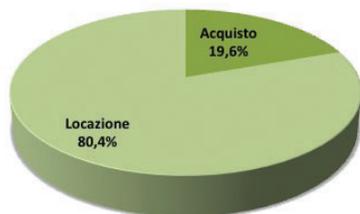
	NUOVO		USATO	
	IN CENTRI DIREZIONALI	IN PALAZZINE RESIDENZIALI	IN CENTRI DIREZIONALI	IN PALAZZINE RESIDENZIALI
PREZZI	-0,4%	-1,0%	-1,1%	-1,4%
CANONI LOCAZIONE	-0,4%	-0,2%	-0,3%	-0,2%

La domanda di uffici si divide tra l'80,4% in locazione e il 19,6% in acquisto. Il 76% delle richieste 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 62,5% degli uf-



fici in locazione presenti nel nostro portale, 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 cercano uffici di rappresentanza. Si prediligono le 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. Segnaliamo infine che in grandi città come Milano e Roma sono diversi gli interventi di nuova costruzione (completati ed in fase di ultimazione) di tipo direzionale che stanno attirando l'interesse di importanti realtà nazionali e non (a Milano "Porta Nuova", "City Llife", "Symbiosis" mentre a Roma spicca la nuova sede di Bnl vicino alla Stazione Tiburtina e chiamata "Orizzonte Europa").

Uffici - Domanda- I semestre 2017 - Italia



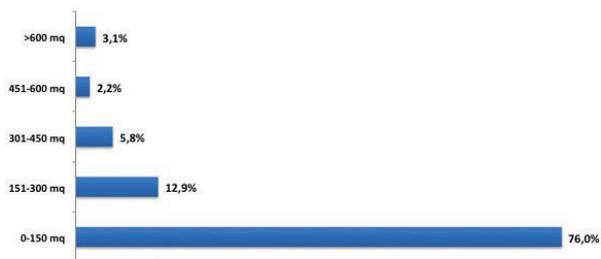
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Uffici - Offerta- I semestre 2017 - Italia



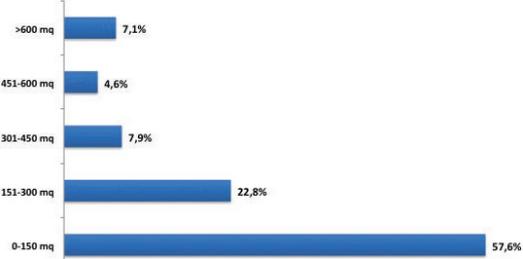
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Domanda di acquisto - Dimensione uffici - I semestre 2017 - Italia



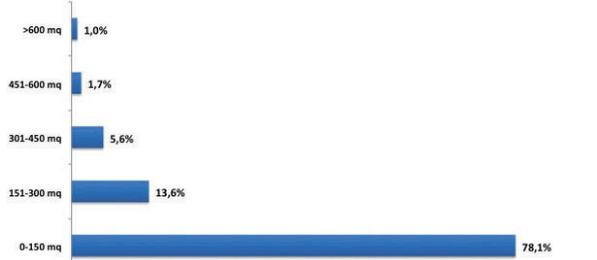
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Offerta in vendita - Dimensione uffici - I semestre 2017 - Italia



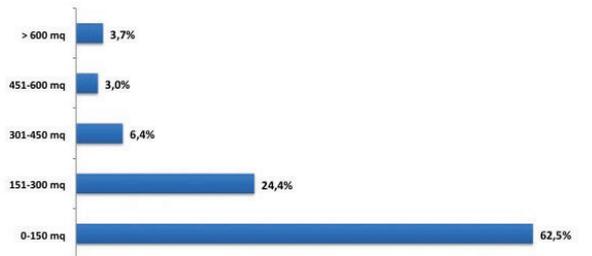
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Domanda in locazione - Dimensione uffici - I semestre 2017 - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Offerta in locazione - Dimensione uffici - I semestre 2017 - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa