

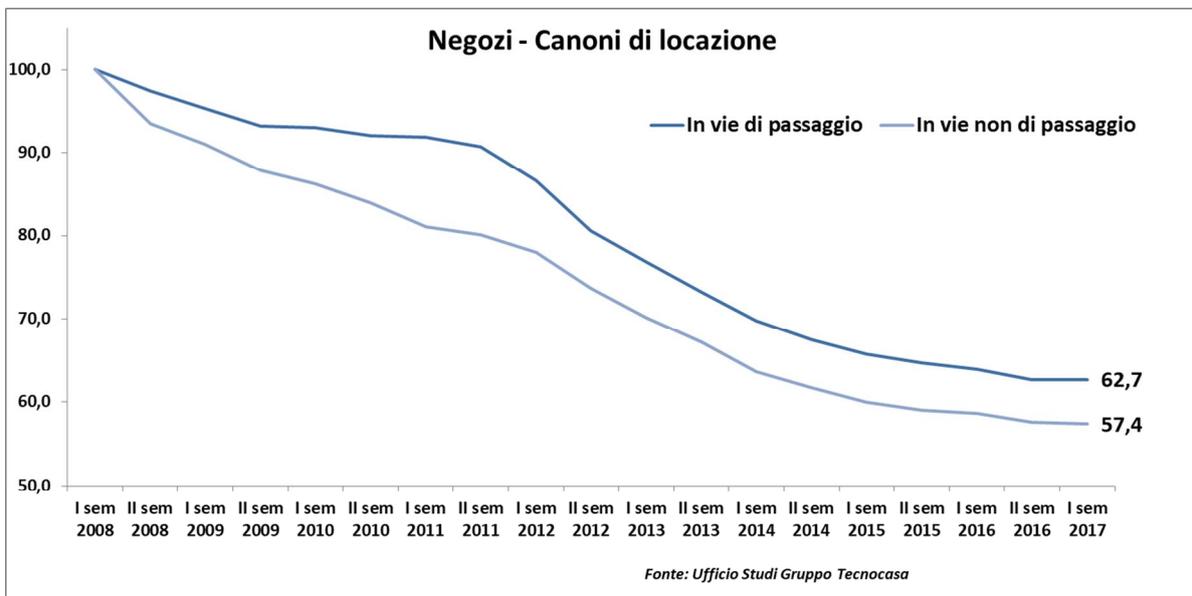
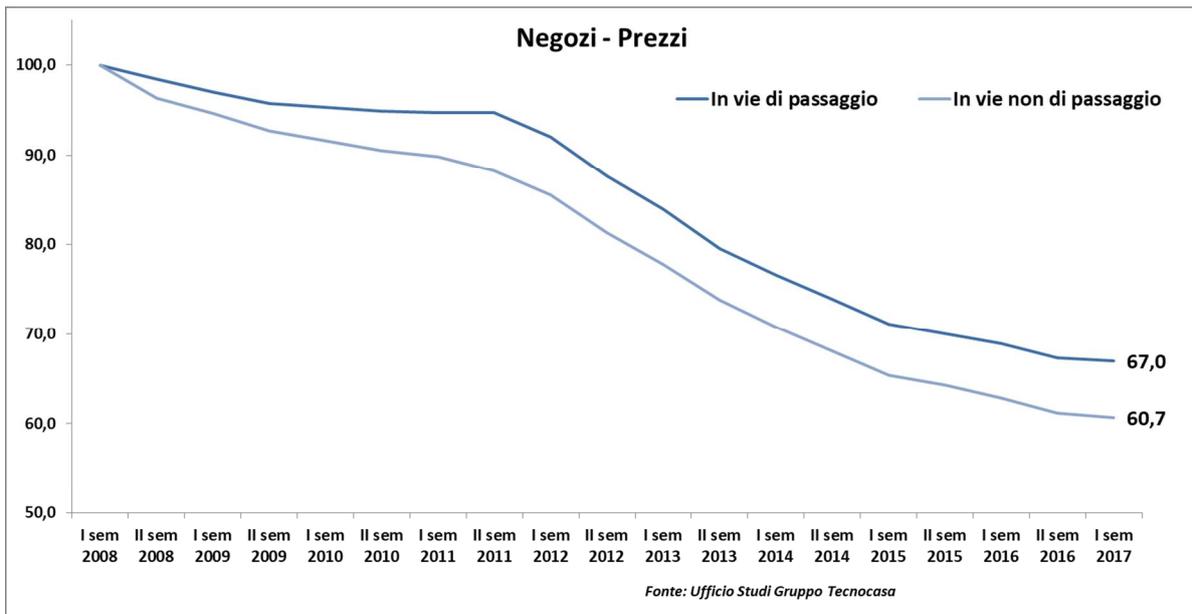
INVESTIRE SU UN IMMOBILE PER L'IMPRESA: i preferiti sono i negozi

Oltre al classico appartamento da acquistare per mettere a reddito, spesso, gli investitori si rivolgono al mercato degli immobili per l'impresa decidendo di acquistare un piccolo negozio, un capannone o un ufficio. Il mercato degli immobili per l'impresa, più di quello residenziale, ha evidenziato in questi anni trend strettamente intrecciati all'andamento dell'economia e ciò ha determinato una **riduzione dei prezzi che, al momento, rende conveniente acquistare queste tipologie immobiliari e spuntare dei rendimenti annui lordi interessanti** nonostante il ribasso abbia coinvolto anche i canoni di locazione.

I dati relativi alle operazioni concluse attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa rilevano che su questo segmento di mercato prevalgono le operazioni di locazione, infatti gli imprenditori o aziende preferiscono questa opzione per non immobilizzare subito capitali, per poi acquistare in un secondo momento. La forte domanda locativa è interessante per chi desidera investire.

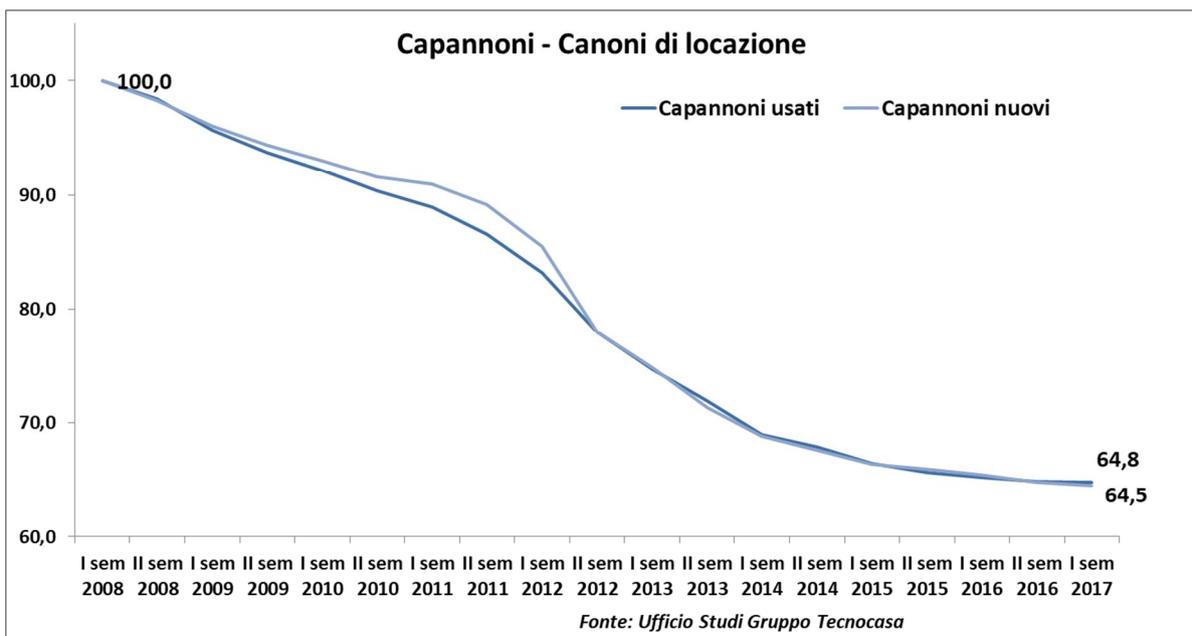
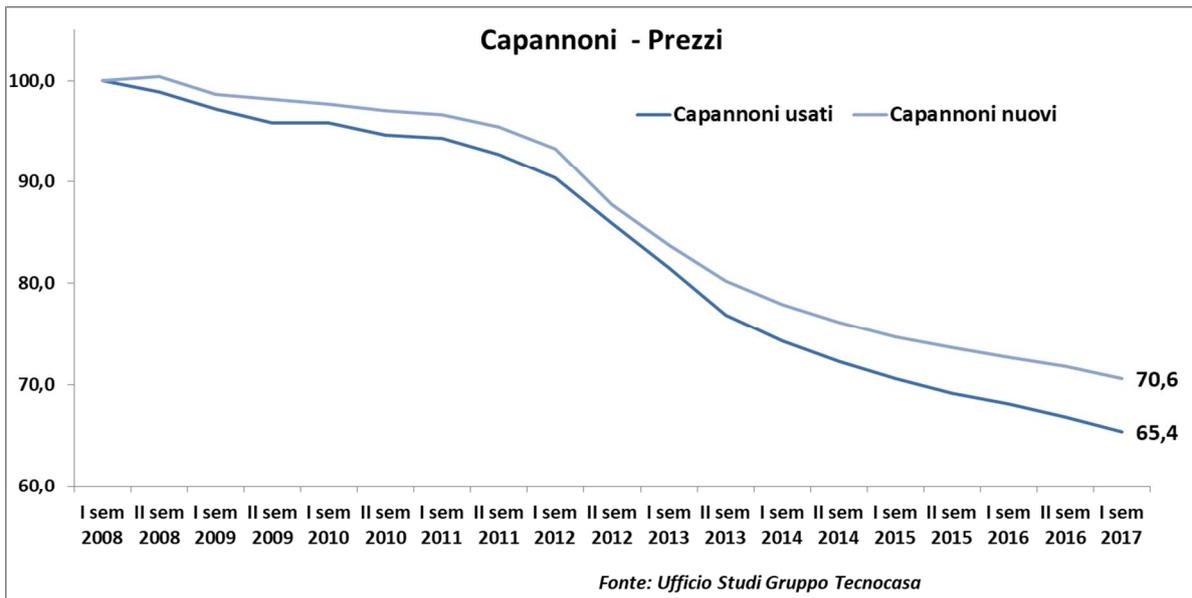
I negozi, sono la tipologia immobiliare che piace particolarmente agli investitori dal momento che ha un'elevata domanda di affitto (80,5% delle operazioni di chi si è rivolto alle agenzie del Gruppo Tecnocasa interessano la locazione) e rendimenti annui lordi interessanti, dovendo scontare un rischio di vacancy più elevato. ***L'Ufficio Studi Tecnocasa ha riscontrato che, a livello nazionale, si possono spuntare rendimenti annui lordi dell'8%***, che si abbassano per le tipologie posizionate in top location, ovviamente più costose. Al contrario, rendimenti più alti si riscontrano per gli immobili che si trovano in zone centrali di minor transito oppure in posizioni più periferiche, ma con un buon passaggio.

Gli investitori sono interessati alle soluzioni nelle high street delle metropoli dove si inseriscono importanti brand del fashion (soprattutto luxury) e della ristorazione. A questo proposito ***in città come Milano, Roma e Torino c'è la "caccia" alla location dove posizionarsi per la prima volta o ri-posizionarsi se si è già presenti e si desidera una migliore visibilità***. Ma si investe anche in piccoli negozi in località turistiche, in capoluoghi di provincia e in comuni più piccoli, purché siano posizionati in via di passaggio. Quest'ultimo aspetto, infatti, garantisce la "sopravvivenza" delle attività svolte all'interno del negozio e naturalmente il pagamento dei canoni di locazione, abbassando la possibilità di trovarsi con un immobile vuoto. Se poi il prezzo è particolarmente conveniente i piccoli medi investitori con capitali meno cospicui, puntano anche su locali commerciali "in vie di passaggio", ma non necessariamente top e talvolta "rischiano" puntando anche su immobili interessati da un minor passaggio, ma a prezzi decisamente bassi (queste tipologie dall'inizio della crisi hanno perso il 39,3% del loro valore). Infatti, negli ultimi tempi anche le vie non di passaggio, per gli affitti più convenienti, sono diventate attrattive per i giovani che si lanciano in nuove attività imprenditoriali recuperando visibilità sui social e anche per la ristorazione (in particolare quella di nicchia oppure che si è fatta già conoscere con posizionamenti più visibili fidelizzando la clientela) e per il food specializzato.



E' in crescita anche l'interesse per l'acquisto dei capannoni. Queste tipologie hanno avuto dei ribassi di prezzi e canoni molto accentuati nel tempo. I capannoni usati hanno perso il 34,6% del valore dal 2008, quelli nuovi il 29,4%. Occorre precisare che ad acquistare sono prevalentemente imprenditori che hanno alle spalle una situazione patrimoniale e finanziaria solida (l'84% di coloro che hanno acquistato lo ha fatto per utilizzarlo). Ma anche gli investitori sono ora molto più interessati all'acquisto di queste tipologie, seppur in misura minore, in seguito anche alla forte richiesta di strutture in locazione che arrivano da aziende artigiane e ora anche da quelle operanti nel settore della logistica, quest'ultimo trainato dalla spinta che arriva dal settore dell' e-commerce che sta creando interesse soprattutto per le strutture limitrofe alle grandi città. Per questo si acquistano sia soluzioni nuove sia usate da riqualificare a patto che siano ben posizionate. Infatti, dai dati relativi ai capannoni presi in affitto attraverso la nostra rete, **il 10,8% ha destinazione logistica, settore per il quale è fondamentale una posizione che consenta di raggiungere facilmente le principali arterie di collegamento.** Sui capannoni si possono spuntare rendimenti annui lordi intorno al 6%, ma si toccano punte ben più elevate se l'immobile è in posizione "prime".

A conferma del fermento del settore ci sono anche i dati positivi sulle compravendite dell’Agenzia delle Entrate che, nel terzo trimestre del 2017, vedono un incremento del 14,4%.



Anche gli uffici, nonostante gli affiliati al Gruppo Tecnocasa segnalino ancora delle debolezze, sembrano suscitare interesse negli investitori. Parliamo di percentuali ridotte, dal momento che il 90,6 % delle operazioni sono state di locazione. Sono maggiormente graditi gli immobili caratterizzati da vicinanza a reti di trasporto, in grado di garantire un abbattimento dei costi di gestione grazie all’efficienza energetica e ad una maggiore flessibilità in termini di spazi da utilizzare. Sono queste le tipologie immobiliari più ricercate dalle aziende che spesso si scontrano con un’offerta obsoleta. Infatti, in alcune zone centrali delle grandi città gli immobili ad uso ufficio all’interno di strutture residenziali si stanno convertendo in abitazioni, la cui domanda è in crescita. **La metropoli che registra più fermento è Milano dove gli interventi di nuova costruzione di uffici di ultima generazione (da City life a Porta Nuova) hanno suscitato un forte interesse soprattutto da parte degli investitori istituzionali.** Sugli uffici registriamo rendimenti annui lordi del 6%.

