

IMMOBILI PER L'IMPRESA: BUONI SEGNALI DAL SETTORE

Locali commerciali i più richiesti

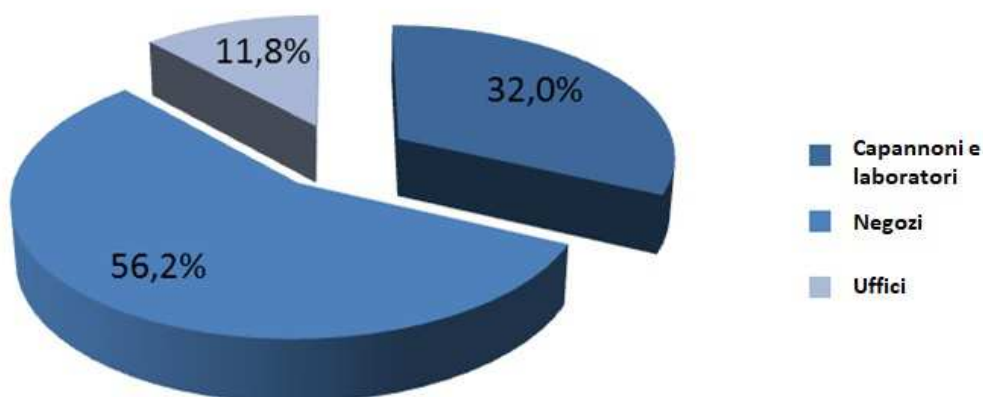
I primi tre mesi dell'anno vedono un aumento delle compravendite per tutti i comparti del settore degli immobili per l'impresa, ad eccezione degli uffici. C'è infatti un rinnovato interesse sia da parte degli investitori, sia degli stessi imprenditori, invogliati all'acquisto per effetto del ribasso dei prezzi che ha interessato il comparto negli ultimi anni.

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE: ANALISI DELLA DOMANDA

Quali sono le tipologie di immobili più richieste? In che percentuale si cerca in acquisto o in locazione?

L'analisi della **Banca Dati del Gruppo Tecnocasa** evidenzia che il 56,2% della domanda interessa i locali commerciali, l'11,8% gli uffici e il 32% capannoni e laboratori. Sono quindi i locali commerciali a raccogliere la maggiore richiesta.

Ripartizione delle richieste del settore non residenziale



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Di seguito una panoramica sull'andamento della domanda, suddivisa per tipologia, effettuata dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa.

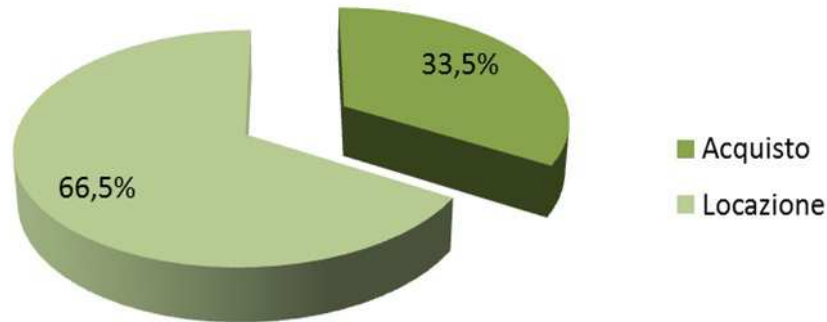
Capannoni - Laboratori

Per i capannoni, che vedono un discreto aumento del numero di compravendite, il 66,5% delle richieste è di locazione, il 33,5% d'acquisto. Da evidenziare che, rispetto allo stesso periodo del 2017, abbiamo un aumento consistente della percentuale di domanda in acquisto. Infatti, la fase di prezzi contenuti, invoglia le aziende patrimonializzate o con accesso al credito ad acquistare. La maggior parte delle richieste si orienta su metrature non superiori ai 500 mq (rispettivamente il 62,8% della domanda in acquisto e il 67,1% di quelle in locazione). Gli aspetti più importanti nella scelta dei capannoni sono l'altezza, la presenza di un'area di carico e scarico delle merci, il posizionamento nella zona industriale e la vicinanza alle arterie di

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

comunicazione. Quest'ultimo elemento è sempre più importante alla luce dell'aumento delle richieste di tipologie da parte della logistica, trascinate dall'avvento dell' e-commerce.

Analisi della domanda: CAPANNONI E LABORATORI



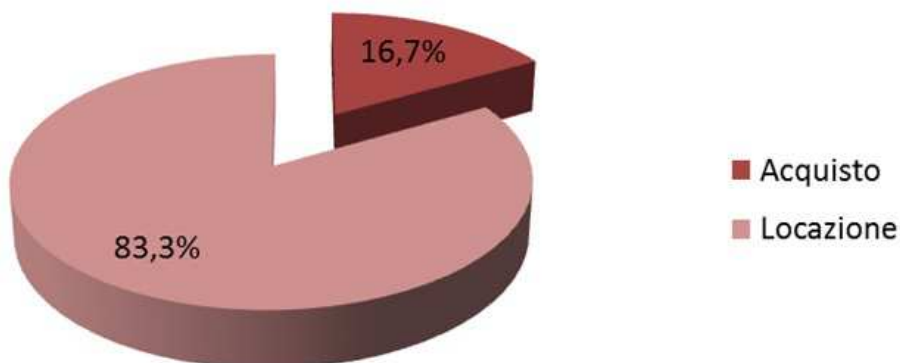
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Negozi

Le richieste dei **locali commerciali** sono fortemente orientate alla locazione, formula scelta dall'imprenditore che decide di avviare un'attività commerciale: all'inizio si evita di immobilizzare il capitale, soltanto una volta che l'attività è avviata si può pensare ad acquistare. La grande maggioranza di chi ricerca un immobile in acquisto o in locazione esprime una domanda per tagli di dimensioni contenute, inferiori a 100 mq (rispettivamente 81,9% e 73,5% circa).

Per chi cerca un negozio è, ovviamente, molto importante la posizione. Si conferma inoltre una tendenza ormai forte nel settore: la ricerca è molto spesso finalizzata all'apertura di un'attività di vendita nel settore della ristorazione/somministrazione.

Analisi della domanda: NEGOZI



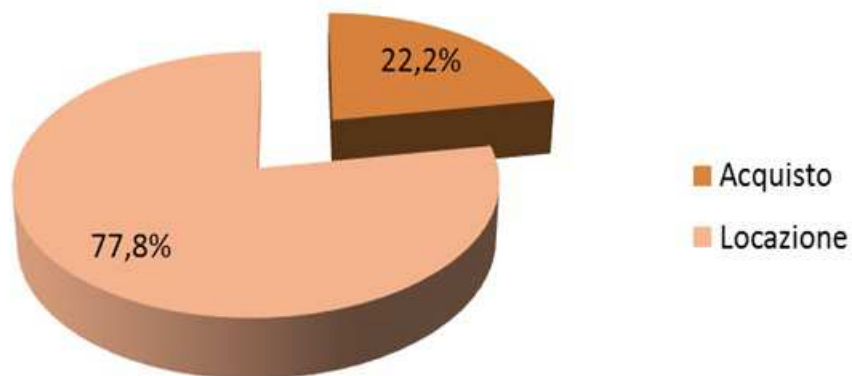
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Come per i capannoni, analizzando il motivo della richiesta del periodo corrispondente dello scorso anno, anche per i negozi vediamo una -seppur leggera- “rimonta” delle richieste di acquisto rispetto a quelle di locazione (passate da 15 a 16,7%) dovuta al maggiore interesse da parte degli investitori. I locali commerciali infatti offrono rendimenti superiori a quelli ottenibili da un asset residenziale. Il 46,9% delle richieste di acquisto sono finalizzate all’investimento.

Uffici

Anche sul segmento degli **uffici** si registra una percentuale largamente maggiore di coloro che scelgono la locazione (77,8%). Si prediligono le soluzioni inserite all’interno di contesti direzionali o comunque in zone ben servite e facilmente raggiungibili. Resta nelle zone centrali soprattutto chi cerca una soluzione di rappresentanza. **Il taglio più ricercato?** Le tipologie più richieste sono quelle dalla metratura fino a 150 mq, possibilmente cablate e modulabili (le ricerca il 76,4% degli acquirenti e il 77,1% di chi cerca soluzioni in affitto).

Analisi della domanda: UFFICI



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Banca Dati Gruppo Tecnocasa, agosto 2018