

# PREVISIONI MERCATO NON RESIDENZIALE 2019

## Sostanziale stabilità di prezzi e canoni di locazione

**Le previsioni 2019 per il mercato degli immobili per l'impresa sono orientate ad una sostanziale stabilità di prezzi e canoni di locazione.** Lo scorso anno capannoni e negozi hanno dato segnali positivi in termini di richiesta mentre gli uffici hanno mostrato ancora una certa debolezza. Ma vediamo nel dettaglio cosa ci aspetta.

### CAPANNONI

**Stabilità di prezzi e canoni soprattutto per le tipologie posizionate nei pressi delle arterie di scorrimento o che consentono un facile accesso alle città.** Queste ultime, in particolare, interesseranno la logistica e le società di e-commerce che mirano a velocizzare le consegne. Le soluzioni in buono stato e con prezzi appetibili potranno muovere all'acquisto anche le aziende artigiane e di produzione, tendenza già in atto nel 2018. Si conferma l'attenzione al segmento anche da parte degli investitori.

### NEGOZI

**I locali commerciali posizionati nelle vie di passaggio vedranno una sostanziale tenuta dei valori.** Si prevede un incremento per le soluzioni nelle zone top dove il turnover è molto basso e per le quali si registra una "corsa" al posizionamento, soprattutto tra i brand della moda. Qualche segnale di sofferenza si registrerà per le soluzioni in via non di passaggio, soprattutto nelle realtà più piccole come capoluoghi di provincia ed hinterland delle grandi città. La ristorazione e la somministrazione faranno da traino al mercato. Gli investitori confermeranno il loro interesse per il settore e puntano su rendimenti dal 6 al 10% annuo lordo (che si abbassano per posizioni top). *Attese sono legate all'introduzione della cedolare secca che si spera possa essere d'aiuto al settore, in particolare a collocare sul mercato gli immobili lasciati vuoti.* E' prematuro fare previsioni alla luce anche del fatto che la cedolare sarà applicabile solo sui contratti stipulati nel 2019.

### UFFICI

Quello degli uffici è il mercato per il quale si vedono ancora ribassi a livello di prezzi e canoni, anche se sentori positivi arrivano da Milano. **Saranno appetibili gli immobili in buono stato e facilmente raggiungibili così come per le strutture direzionali poste in zone periferiche ma servite e quelle di nuova costruzione.** Più difficile che questo accada per le soluzioni di vecchia generazione a causa degli alti costi di gestione. In alcune città si sta procedendo anche al cambio di destinazione d'uso in residenziale di tutti quegli uffici che non presentano caratteristiche appetibili.

Questo settore è fortemente influenzato dai trend macroeconomici che saranno quindi determinanti per la sua ripresa in particolare attraverso il rilancio della fiducia delle imprese.

**Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa**