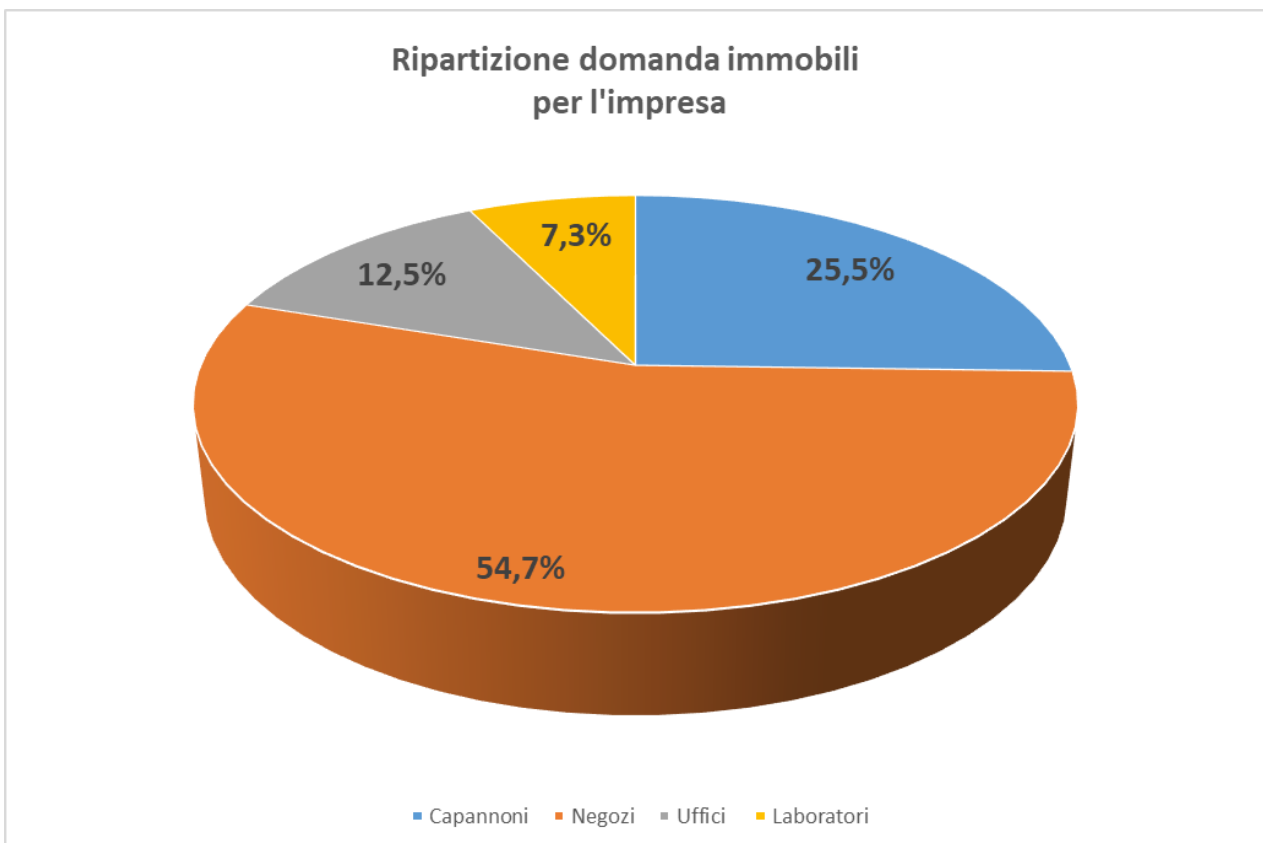
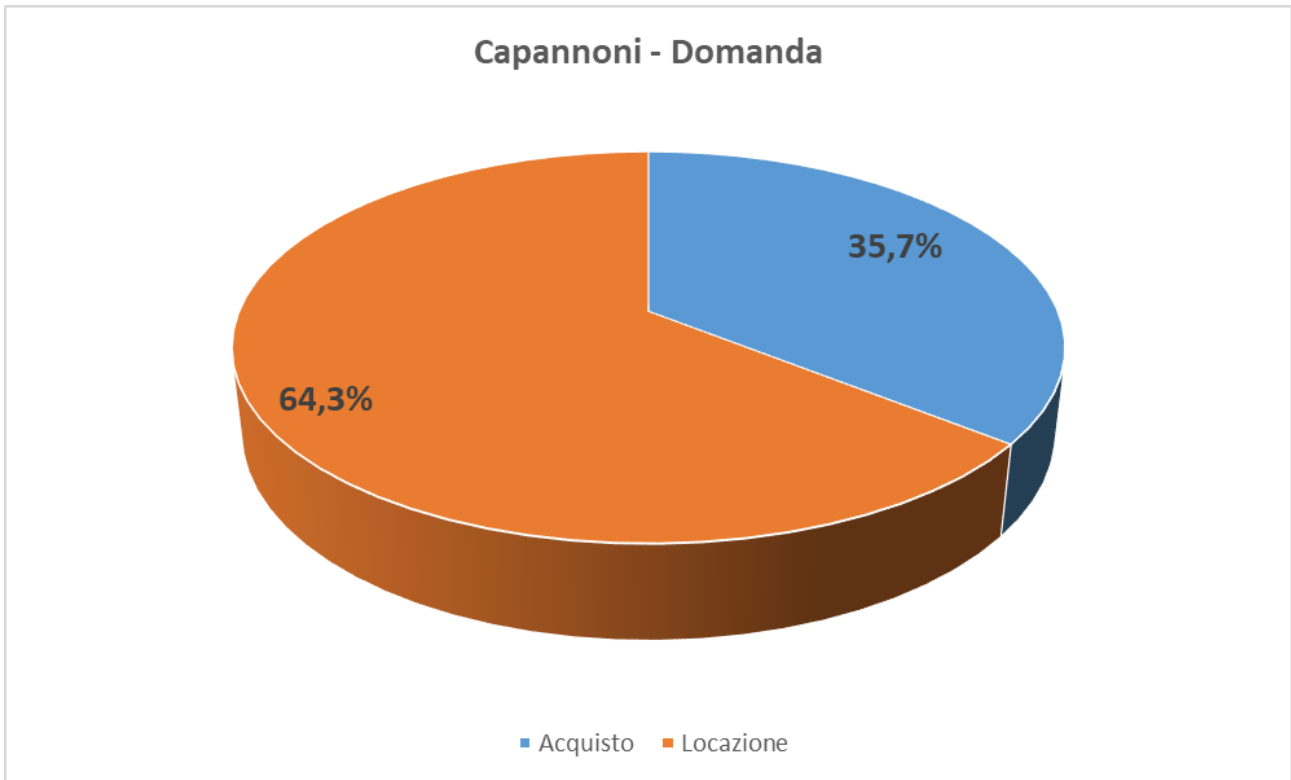


IMMOBILI PER L'IMPRESA COSA CERCANO ACQUIRENTI E LOCATARI

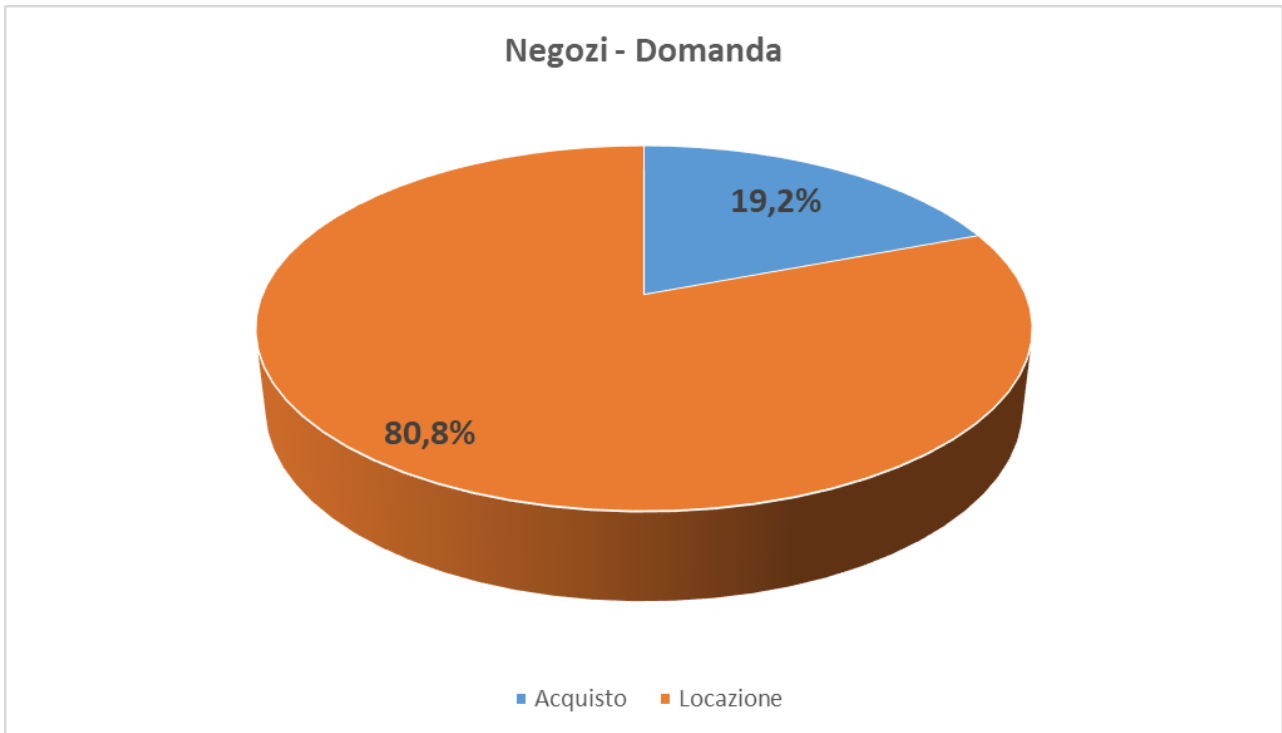
Nel 2018 il mercato degli immobili per l'impresa ha dato lievi segnali di ripresa delle compravendite. Non dimentichiamo che le difficoltà degli ultimi anni hanno inciso pesantemente su questo segmento e, insieme alla tassazione, hanno contribuito non poco a ridimensionarlo in termini di volumi e di valori. I prezzi contenuti stanno contribuendo a rilanciare le compravendite, soprattutto dei negozi e dei capannoni mentre sono ancora in difficoltà gli uffici. I dati Agenzia delle Entrate riferiti al 2018 evidenziano, rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, un **incremento delle transazioni per il settore produttivo (+0,6%) e per il settore commerciale (+4,6%); in calo il settore terziario (-3,7%)**.

Ma cosa stanno cercando in questo momento coloro che si muovono su questo mercato? Abbiamo analizzato le richieste pervenute alle reti Tecnocasa Immobili per l'Impresa e Tecnorete Immobili per l'Impresa. Dai dati e risulta che il 54,7% interessa i negozi e a seguire con il 25,5% i capannoni.

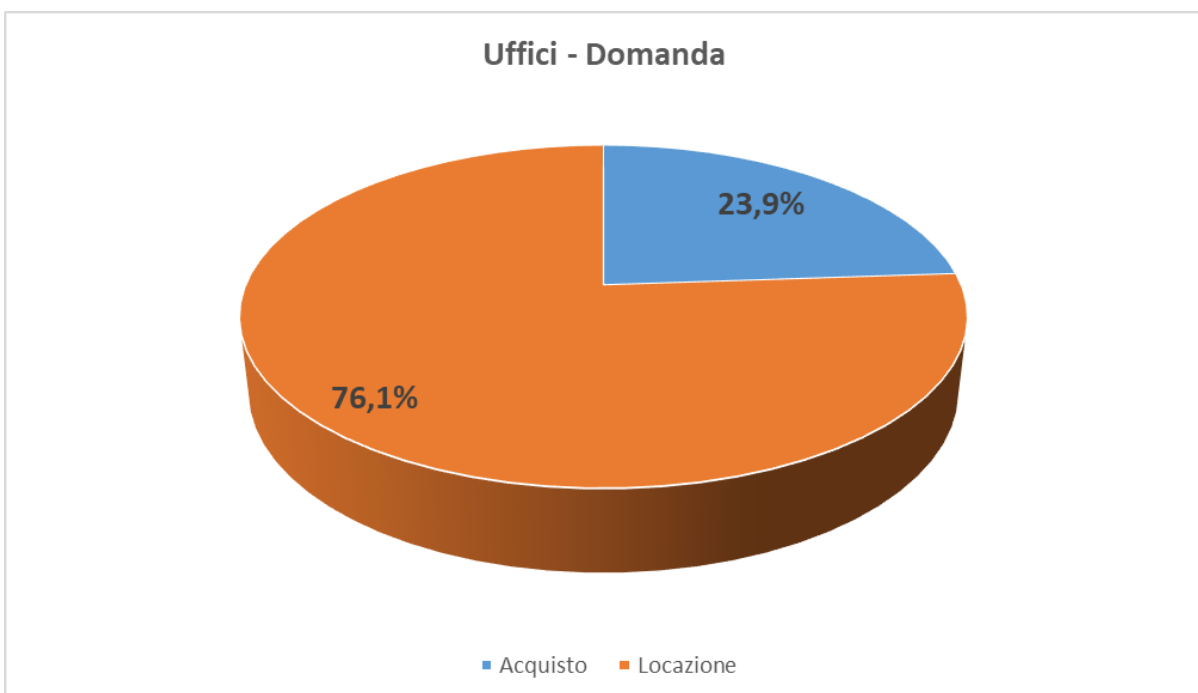




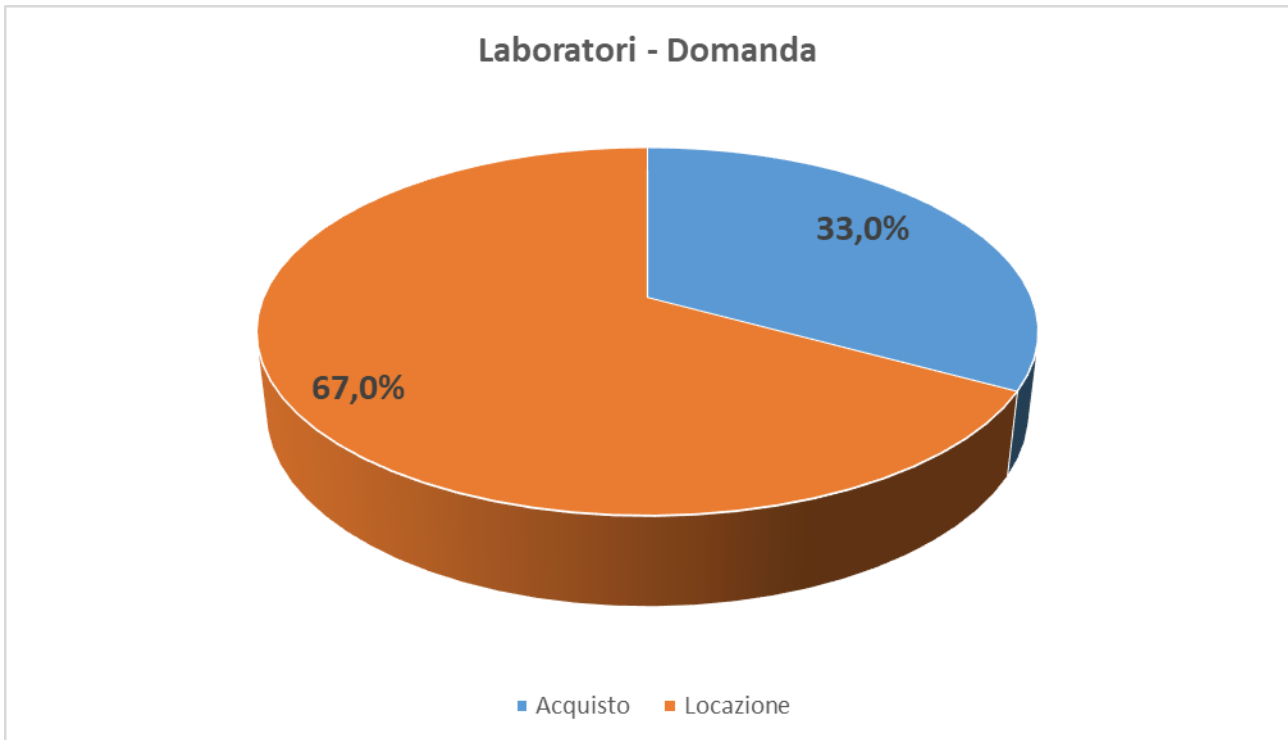
Il segmento dei **capannoni** registra 64,3% di richieste in locazione e 35,7% di acquisto. E' in aumento la percentuale di chi cerca per comprare, anche grazie al ribasso dei prezzi che ha reso queste tipologie appetibili ed attualmente acquistate da aziende solide. Questo segmento di mercato negli ultimi tempi è stato interessato dall'avvento dell'e-commerce, motivo per cui si cercano tipologie ben collegate ad arterie di scorrimento e a ridosso delle metropoli al fine di velocizzare le consegne. Le metrature più richieste, in acquisto e in locazione, sono inferiori a 1000 mq e con una maggiore concentrazione per i tagli fino a 500 mq. Tra le finalità principali per cui si cerca un capannone in acquisto ci sono l'investimento e l'insediamento di attività artigianali. Quest'ultima attività prevale anche tra chi opta per la locazione, seguita dalla logistica. Si cercano l'altezza, la presenza di area di carico e scarico, il posizionamento in zone industriali e naturalmente la vicinanza alle arterie per coloro che operano nella logistica. In alcune aree posizionate lungo le arterie strategiche per il transito, la domanda non trova adeguata offerta (sia per caratteristiche tipologiche sia per vetustà dell'immobile) a tal punto che, alcuni imprenditori (anche del settore logistico), decidono di acquistare le aree e di commissionare la costruzione dell'immobile.



Il segmento dei **negozi** è da sempre orientato alla locazione che, infatti, interessa l'80,8% delle richieste. Solo il 19,2% della domanda opta per l'acquisto. Il 46,3% è rappresentato da investitori, un dato abbastanza allineato con quello degli scorsi anni alla luce degli interessanti rendimenti da locazione. Segue un 12% per aprire attività di ristorazione e somministrazione. La metratura più gettonata tra gli acquirenti è inferiore a 50 mq. Il 33,9% dei potenziali inquilini desidera metrature inferiori a 50 mq e il 36,4% metrature comprese tra 51 e 100 mq. Il 24% di chi cerca in affitto lo fa per avviare attività di somministrazione e ristorazione, il 12,2% per cimentarsi nel settore dell'abbigliamento ed il 9,2% per vendere prodotti alimentari specializzati. C'è poi un 4,5% che cerca studi professionali.



Anche sugli **uffici** si registra una prevalenza di immobili in locazione (76,1%) contro un 23,9% di richieste di acquisto. Quello degli uffici resta al momento l'unico segmento ad avere delle difficoltà. Negli ultimi mesi sembra esserci una leggera ripresa anche se, al momento, la domanda è inferiore all'offerta. Quando possibile si procede ad un cambio di destinazione d'uso in residenziale. La domanda si concentra su immobili in buono stato, posizionati possibilmente non lontano dalla metropolitana e comunque in zone ben collegate con i mezzi. La maggioranza delle richieste, sia in acquisto sia in locazione, sono orientate su tagli inferiori a 150 mq. L'apertura di studi professionali è la motivazione prevalente.



Il 67% di chi cerca i **laboratori** opta per locazione. Il taglio più richiesto è quello inferiore a 100 mq. Si registrano un 21,1% di acquisti per investimento, seguito da un 21,5% che vi colloca attività artigianali. Il 15% insedia studi professionali. Percentuale simile (15,8%) per chi opta per la locazione, mentre si scende a 17,1% per le lavorazioni artigianali.