

## IMMOBILI PER L'IMPRESA: PROVE DI RIPARTENZA DOPO IL LOCKDOWN

Il mercato degli immobili per l'impresa prova a ripartire dopo questi mesi di lockdown che hanno penalizzato il segmento del retail, in particolare alcune attività, come la ristorazione, la somministrazione e l'abbigliamento.

L'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa ha analizzato le operazioni messe in atto dalle agenzie del Gruppo per capire cosa è cambiato dopo la riapertura ed è evidente che le nuove modalità di acquisto con cui si è familiarizzato durante la pandemia si siano fatte sentire sul mercato immobiliare.

***Emerge, in modo evidente, l'incremento delle richieste di locali commerciali da destinare a negozi di alimentari.*** La tendenza era in atto già da anni, con brand della grande e media distribuzione che hanno aperto negozi di prossimità nelle grandi città. Il fenomeno del negozio di vicinato ha subito un forte incremento e la sua riscoperta, nella dimensione commerciale e sociale, ha fatto registrare un buon andamento alle reti Tecnocasa Immobili per l'Impresa e Tecnorete Immobili per l'Impresa.

Sul totale dei ***contratti di locazione di spazi commerciali chiusi nel primo trimestre del 2020 il 6,4% erano finalizzati all'apertura di negozi alimentari, percentuale salita al 14,4%*** nel secondo trimestre del 2020, subito dopo la pandemia: un balzo importante che dovrà essere osservato nel tempo, per capire se il trend si confermerà o se sarà solo un fenomeno estemporaneo. Nello stesso arco temporale si è registrata una ***lieve contrazione di contratti di affitto stipulati per attività di ristorazione e somministrazione passate da 9,8% a 9,2%. In calo anche quelli per spazi commerciali da destinare ad attività professionali: siamo passati da 14,1% a 9,2%. Su questo dato ha inciso sicuramente il ricorso allo smart working e la possibilità di svolgimento di tante attività da remoto.***

***In diminuzione anche l'abbigliamento, dove i contratti di locazione stipulati per uno spazio in cui insediare questa attività sono scesi da 9,0% nel primo trimestre 2020 a 6,5% nel secondo trimestre 2020.*** Questo settore già da tempo si stava scontrando con l'avvento dell'e-commerce ma nelle posizioni top aveva sempre retto grazie ai brand più importanti del fashion che si volevano assicurare una top location. Il calo importante dei turisti, molti dei quali top spender, sta mettendo in difficoltà anche questo segmento. Anche i brand del fast fashion sono stati penalizzati dal Covid e dal forte ricorso all'e-commerce che ha messo in luce la necessità di implementare, più di prima, l'integrazione tra punto vendita fisico e on line al fine di garantire acquisti in sicurezza.

Passando ad analizzare i contratti di compravendita dei negozi si nota che la maggioranza di essi resta finalizzato alla messa a reddito anche se si segnala un ribasso del 10%: da 58,9% a 48,9%. A conferma che gli ***investitori al momento sembrano essere ancora prudenti.***

***Altro segmento che ha subito un ridimensionamento è quello dei capannoni, sempre più ricercati dalle società di logistica e della distribuzione.*** Il forte ricorso all'e-commerce ha spinto alla ricerca di soluzioni quanto più possibili vicine alle metropoli e ben posizionate nei pressi di arterie che consentono di raggiungere facilmente la città per velocizzare la consegna delle merci. Consegna che interessa non solo il domicilio dell'acquirente ma anche il punto vendita come conseguenza della riscoperta della prossimità che ha reso necessario un veloce rifornimento dei negozi. I contratti di locazione dei capannoni stipulati dalla nostra rete sono finalizzati principalmente alla creazione di deposito/logistico considerando che è emersa in modo lampante ***l'importanza della consegna in ambito urbano.*** Se il trend dovesse proseguire la logistica urbana avrà un ruolo sempre più importante. I contratti di locazione di capannoni con la finalità di stoccare le merci sono passati dal 38,3% al 50,5%, un balzo importante dal I trimestre al II trimestre 2020. Si segnala anche un lieve aumento dei contratti di locazione stipulati da aziende artigiane, che passano dal 10,3% al 13,4%. La finalità logistica prevale anche per gli acquisti, a seguire la finalità di investimento grazie anche a rendimenti interessanti.