



# Il mercato degli immobili per l'impresa

Dai dati di Banca d'Italia si evince che il Pil italiano, nel terzo trimestre del 2020, è in miglioramento con una crescita intorno al 12%, sospinta dal recupero dell'industria. Si stima, infatti, che la produzione industriale sia cresciuta del 30% nel terzo trimestre (dopo un calo del 16,8% nel secondo trimestre), ritornando al livello precedente all'inizio dell'epidemia. Più incerte le prospettive nel comparto dei servizi che, nei mesi scorsi, ha registrato una forte contrazione.

Anche la spesa delle famiglie registra un recupero nel terzo trimestre. La conseguenza è stata una crescita della propensione al risparmio, ora al 18,6%,

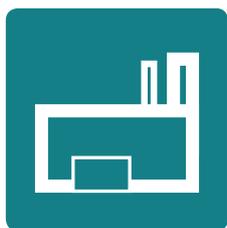
dovuta sia all'impossibilità di spendere sia a scopo precauzionale per ovviare a possibili difficoltà economiche legate alla pandemia. Sul fronte occupazione il numero di occupati si è ridotto come conseguenza della minore attivazione di nuovi contratti, soprattutto tra i più giovani e tra le donne.

L'inflazione a settembre è rimasta negativa.

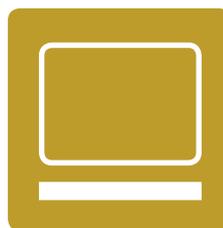
In questo quadro, il settore degli immobili per l'impresa ne ha risentito in modo significativo anche se alcune tipologie sembrerebbero aver retto meglio di altre. Le difficoltà più evidenti si registrano sui negozi. A livello di compravendite, nel primo semestre del 2020, segnaliamo una contrazione su tutti gli asset esaminati.

## Compravendite PRIMO SEMESTRE 2020

**-27,2%**   **-24,9%**   **-28,6%**



SETTORE PRODUTTIVO



SETTORE TERZIARIO



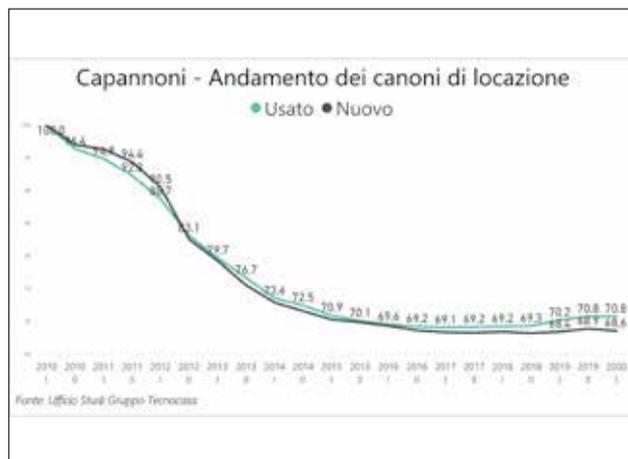
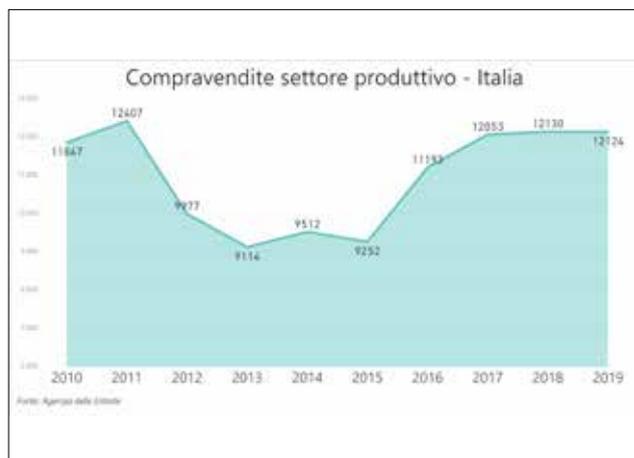
SETTORE COMMERCIALE

(Fonte Agenzia delle Entrate)

**CAPANNONI PRIMO SEMESTRE 2020**

	NUOVO		USATO	
	VICINO ARTERIE COMUNICAZIONE	LONTANO ARTERIE COMUNICAZIONE	VICINO ARTERIE COMUNICAZIONE	LONTANO ARTERIE COMUNICAZIONE
<b>PREZZI</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-0,4%</b>
<b>CANONI LOCAZIONE</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

Il mercato dei capannoni, nella prima parte del 2020, registra una contrazione dei volumi del 27,2% e una riduzione dei prezzi e dei canoni di locazione. Allo stesso tempo si segnala una propensione all'acquisto innescata dalla maggiore fiducia delle imprese. Negli ultimi dieci anni i prezzi dei capannoni si sono ridimensionati, le tipologie nuove hanno perso il 32%, quelle usate il 36%. Nello stesso periodo, anche i canoni di locazione hanno subito un ribasso del 31,4% per le tipologie nuove e del 29,2 % per quelle usate. Nel primo semestre dell'anno, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, sono state realizzate 4021 compravendite (in diminuzione del 27,2%).

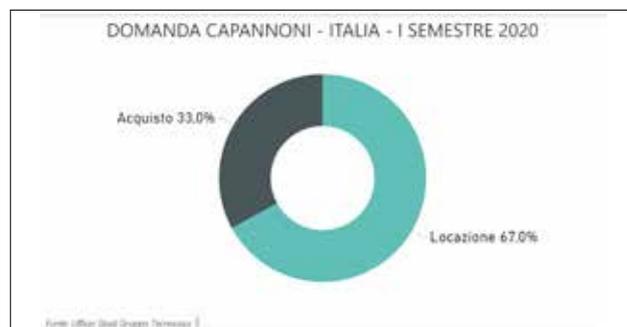


Nell'anno del lockdown l'e-commerce ha avuto una crescita importante, sono aumentati gli acquisti on line di prodotto (+31%) e questo spiega la ricerca di spazi per effettuare deposito e stoccaggio delle merci. La logistica ha confermato di essere un traino per il settore e questo ha potenziato la domanda di spazi per creare piattaforme logistiche ad hoc per le consegne veloci nelle grandi città: devono trovarsi in prossimità delle metropoli e lungo arterie di scorrimento che ne consentano una facile e veloce raggiungibilità. Ed infatti il mercato italiano della logistica continua a crescere, grazie alla logistica dell'ultimo miglio. I dati forniti da Banca d'Italia e relativi al terzo trimestre del 2020, confermano la ripresa del settore produttivo e quanto segnalato dalla nostra rete: la ricerca di spazi da destinare ad attività produttive e artigianali. La pandemia ha messo in atto due fenomeni: la tenuta di diverse realtà produttive che talvolta hanno riconvertito l'attività (sette farmaceutico, elettronica, meccanica di precisione) e la decisione di diverse aziende di riportare in Italia la produzione delocalizzata all'estero negli anni scorsi. Questo ha creato la necessità di reperire nuovi spazi. L'offerta di capannoni non sempre risponde alle richieste dei potenziali acquirenti in termini di caratteristiche qualitative. Per questo motivo diverse aziende, con capitali a disposizione, si orientano sull'acquisto di terreni su cui effettuare operazioni di build to suit oppure, quando possibile, occupare gli spazi liberati da aziende confinanti. Ad acquistare sono quasi sempre realtà che hanno deciso di ampliare gli spazi di proprietà oppure piccoli imprenditori che lasciano una situazione di affitto. L'analisi sulle richieste ha visto il 33% indirizzate all'acquisto, il 67% alla locazione. Il 36,9% di chi ha cercato capannoni in affitto lo ha fatto per stoccare le merci,

percentuale che sale al 41% in acquisto. Il 17% di chi ha cercato in locazione è rappresentato da aziende di produzione, in acquisto la percentuale è del 17,6%. il 6,8% di chi ha affittato un capannone lo ha fatto per realizzare centri sportivi. La maggioranza di chi si è rivolto alle nostre agenzie ha ricercato prevalentemente tagli inferiori a 1000 mq.

La mancanza di un'offerta di qualità ha determinato una contrazione dei prezzi e dei canoni di locazione, ad eccezione di alcune aree. Spesso i capannoni devono essere adattati, subire importanti interventi di riqualificazione e di adattamento alle attività produttive che devono svolgersi al suo interno. La conseguenza, alla luce di una mancanza di offerta di nuove costruzioni, è una contrazione dei valori. Si

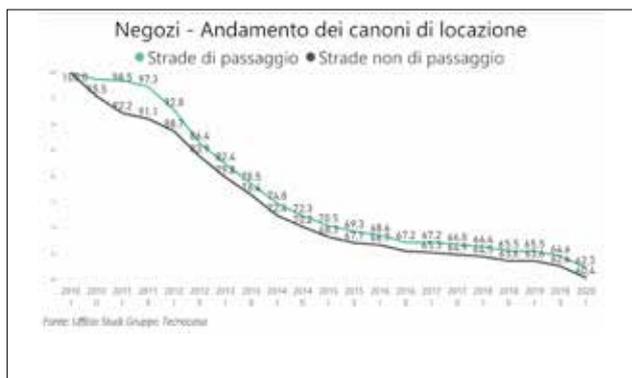
segnala una buona tenuta per gli spazi posizionati lungo importanti arterie di comunicazione (ad esempio la Brebemi) e in corrispondenza di realtà produttive che stanno potenziando le loro attività.



## NEGOZI PRIMO SEMESTRE 2020

	VIE DI PASSAGGIO	VIE NON DI PASSAGGIO
PREZZI	-3,3%	-3,7%
CANONI LOCAZIONE	-3,5%	-3,6%

Nei primi sei mesi del 2020 i canoni di locazione dei locali commerciali sono in diminuzione del 3,5% per le vie di passaggio e del 3,6% per le vie non di passaggio. I prezzi si sono contratti rispettivamente del 3,3% e del 3,7%. Nello stesso arco temporale si sono realizzate 10.933 transazioni con una diminuzione del 28,6% rispetto allo stesso periodo del 2019 (Agenzia delle Entrate). Negli ultimi dieci anni i prezzi sono diminuiti del 37% nelle vie di passaggio e del 42,5% nelle vie non di passaggio. I canoni di locazione hanno avuto una contrazione rispettivamente del 37,7% nelle vie di passaggio e del 39,6% nelle vie non di passaggio.



Il segmento del retail è stato quello maggiormente impattato dalla pandemia. Primo fra tutti la ristorazione che, negli anni addietro, era stato il vero traino del mercato dei locali commerciali. Una delle motivazioni di tale esplosione era la massiccia presenza di turisti in visita nel Belpaese. La forte contrazione dei flussi turistici, stimata in calo del 50% per questo anno, ha penalizzato tutto l'indotto tra cui la ristorazione, in particolare nelle città ad alta attrattività turistica. Anche il massiccio ricorso allo smart working ha sottratto clientela alla ristorazione e alla somministrazione che, per sopravvivere, si sono riorganizzati ricorrendo al delivery, utilizzando le diverse piattaforme esistenti, ampliando gli spazi quando possibile e sfruttando le aree esterne per creare dehors (in questo facilitati dalle misure governative che per un certo periodo non hanno richiesto il pagamento degli oneri per occupazione del suolo pubblico). Nonostante questo la nostra rete, subito dopo il lockdown e a ridosso dell'estate, ha registrato una buona domanda di locali per aprire ristoranti anche se le nuove restrizioni imposte dalla seconda ondata determineranno un'ulteriore penalizzazione per il settore nonostante si prevedano aiuti e sostegni. Resta il fatto che, nelle grandi metropoli che avevano puntato sul turismo, si contano spazi vuoti soprattutto nelle zone centrali. Sopravvivono le realtà con solidità patrimoniale e con abbondante liquidità a cui poter attingere.

Se la ristorazione è stata particolarmente colpita d'altra parte vediamo come la pandemia abbia fatto riscoprire i negozi di vicinato che già, da alcuni semestri, registravano un buon andamento. E se negli anni scorsi era già ben definito il trend che vedeva gruppi della grande distribuzione ricercare spazi per aprire supermercati di vicinato, il fenomeno sembra adesso rafforzato così come l'apertura di minimarket di quartiere, spesso realizzata da imprenditori immigrati. In generale si è notata una migliore tenuta delle attività commerciali con un bacino d'utenza di quartiere.

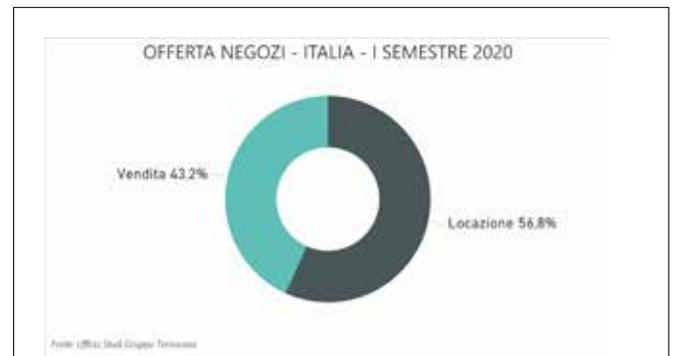
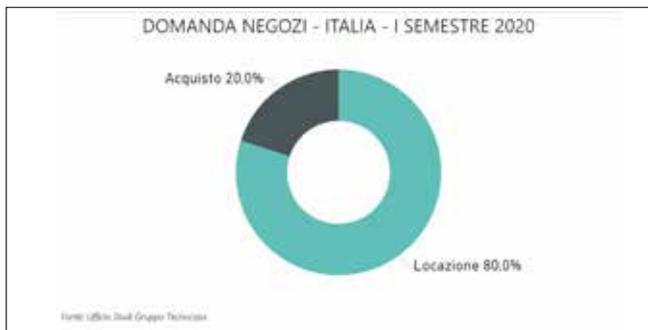
In difficoltà anche i negozianti del settore non food che ha visto brand importanti del fast fashion chiudere punti vendita anche nelle grandi città che, da sempre, hanno rappresentato una piazza attrattiva. Una maggiore sofferenza si è avuta per quelle realtà che non appartengono a brand importanti e solidi e che non sono riuscite ad organizzarsi con vendite on line. Infatti, c'è stato un impatto minore per quelle realtà che hanno saputo integrare il punto vendita fisico con quello on line per garantire acquisti in sicurezza. La strategia di omnicanalità ha dunque premiato.

Nelle vie di passaggio si ricorre sempre meno al pagamento della key money e la liberazione di spazi sta portando, quando possibile, a riposizionamenti per quelle realtà del retail che possono permettersi-



lo. Nelle vie non di passaggio continua la ricerca di spazi da destinare ad uso ufficio e, quando possibile, ad effettuare un cambio di destinazione d'uso in abitazione. In questi mesi, numerosi esercenti hanno rinegoziato canoni di locazione e, spesso, si sono ricercate soluzioni contrattuali a tutela di entrambe le parti. L'80% delle richieste inserite nella nostra banca dati sono indirizzate sulle tipologie in locazione, il 20% su quelle in vendita. L'80% di chi cerca in locazione vorrebbe aprire un'attività di somministrazione e ristorazione. Si registra anche una buona domanda per avviare attività di servizi alla persona.

acquisto sono finalizzate all'investimento immobiliare. Le metrature più richieste sono inferiori a 100 mq (raccolgono infatti l'80,8% in acquisto e il 75,6% in locazione). Sull'offerta prevalgono i locali commerciali in locazione, in particolare dalla metratura fino a 100 mq.



In questo scenario di incertezza gli investitori si muovono con cautela o provano a realizzare acquisti opportunistici anche se non sempre trovano riscontro nella proprietà. Si chiedono rendimenti più elevati a fronte di un maggiore rischio di vacancy. Il 45 % delle richieste di



## UFFICI PRIMO SEMESTRE 2020

	NUOVO		USATO	
	IN CENTRI DIREZIONALI	IN PALAZZINE RESIDENZIALI	IN CENTRI DIREZIONALI	IN PALAZZINE RESIDENZIALI
<b>PREZZI</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-1,7%</b>	<b>-2,3%</b>	<b>-2,4%</b>
<b>CANONI LOCAZIONE</b>	<b>-1,9%</b>	<b>-1,3%</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-1,9%</b>

Il segmento degli uffici segnala ancora delle debolezze nonostante ci siano piazze come quella di Milano in cui vanno avanti lavori per la creazione di importanti spazi direzionali e verso cui c'è sempre interesse da parte degli operatori. Uno degli aspetti che ne limita la ripresa è la carenza di prodotto in linea con le attese degli investitori e degli utilizzatori. I prezzi e i canoni di locazione sono in diminuzione e le compra-

vendite, nei primi sei mesi del 2020, sono state 3633 con una contrazione del 24,9%.

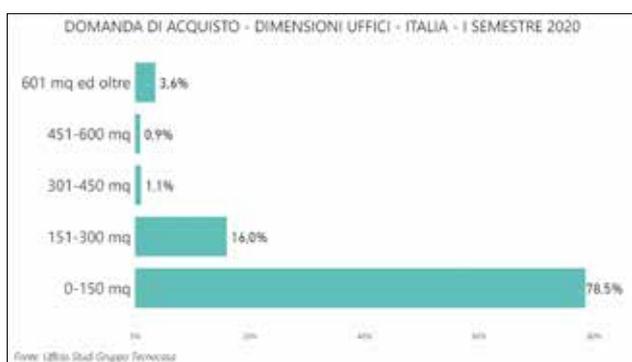
Sugli uffici al momento si segnalano rallentamenti o comunque cambiamenti legati a quanto sta accadendo. Le aziende stanno sperimentando lo smart working e tante di esse l'hanno confermata come modalità di lavoro anche dopo la pandemia, all'interno di una revisione dei processi organizzativi finalizzati a offrire ai dipendenti nuove modalità lavorative. Le aziende, in particolare quelle più strutturate, stanno già pensando a come rivoluzionare gli spazi che si libereranno. In questi mesi la nostra rete ha registrato la disdetta di contratti di locazione soprattutto da parte di chi occupava ampi spazi e ha fatto un ricorso importante allo smart working. Si segnalano anche casi di aziende che hanno espresso la richiesta di soluzioni più ampie per creare il giusto distanziamento. Si conferma la ricerca di spazi di rappresentanza nelle location più centrali, la preferenza per zone servite dalla metropolitana e da parcheggi, la scelta per immobili in buono stato, in strutture in grado di garantire efficienza energetica e, di conseguenza, una riduzione dei costi. Sempre più numerosi i professionisti che si associano per abbattere i costi o si spostano in strada, posizionandosi all'interno dei negozi. Continua in questo settore un fenomeno, ormai consolidato da anni, che vede gli uffici, soprattutto quelli obsoleti e inseriti in contesti residenziali, sottoposti a cambio di destinazione d'uso in abitativo. Naturalmente quest'ultimo trend sarà condizionato all'andamento del mercato immobiliare residenziale. Il 74,7% delle richieste interessa uffici in locazione, il 25,3% in acquisto.

I tagli più ricercati sono inferiori a 150 mq. Riscuotono successo le soluzioni nuove (come Milano ha dimostrato con "City Life", "Porta Nuova" e "Symbiosis"). I prezzi degli uffici negli ultimi 10 anni hanno perso il 37,3% (tipologie nuove) ed il 39,4% (tipologie usate). I canoni di locazione sono diminuiti meno e hanno registrato un calo del 34,2% per le tipologie nuove e del 32,1% per quelle usate.





L'analisi dell'offerta evidenzia un 64,6% in locazione e il 35,4% in vendita. Prevale i tagli inferiori a 150 mq.

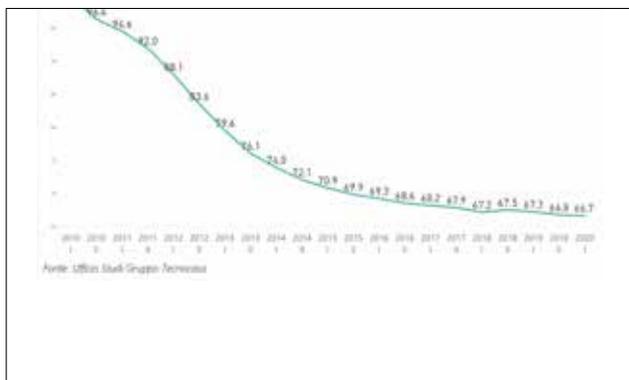




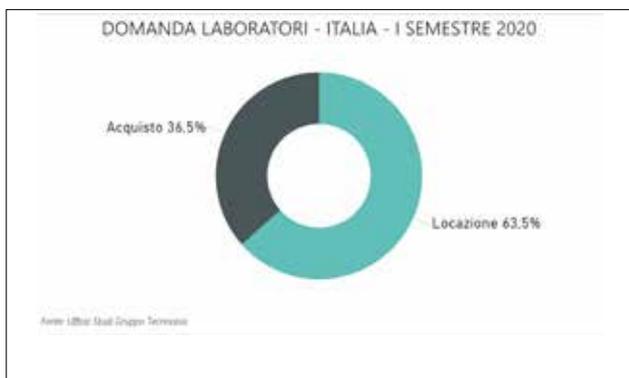
## LABORATORI PRIMO SEMESTRE 2020

<b>PREZZI</b>	<b>-0,5%</b>
<b>CANONI LOCAZIONE</b>	<b>-0,2%</b>

I laboratori nel primo semestre del 2020 hanno subito una contrazione di prezzi e canoni di locazione. Dal 2010 ad oggi i prezzi sono diminuiti del 37,4%, i canoni di locazione del 33,3%.



Il 63,5% li cerca in affitto. Sono utilizzati prevalentemente per attività artigianali.



L'offerta dei laboratori è equidistribuita tra vendita e locazione.

