

MERCATO IMMOBILI PER L'IMPRESA ITALIA

Prezzi e locazioni al ribasso

Pandemia e smartworking cambiano l'assetto degli uffici

Gli acquisti on-line spingono la logistica

La seconda ondata della pandemia ha impattato negativamente sul PIL del Paese determinando una contrazione del settore dei servizi che soffre ancora in misura importante, mentre la produzione sembrerebbe reagire meglio all'emergenza. La domanda resta ancora debole e questo si riflette sull'inflazione.

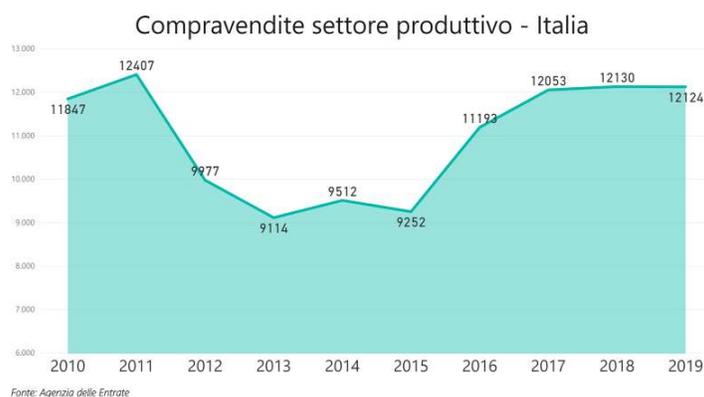
In questo quadro piuttosto delicato si inserisce il comparto degli immobili per l'impresa, che in base alle analisi condotte dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa vede alcune tipologie reggere meglio di altre.

Le difficoltà più evidenti si registrano sui negozi.

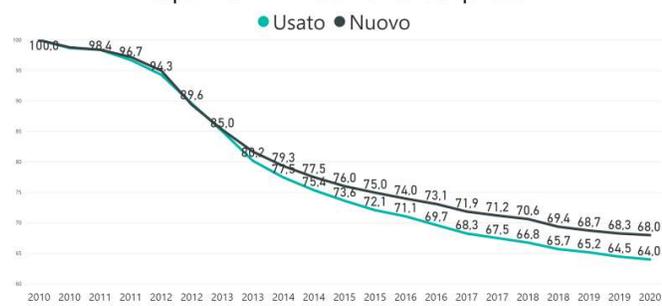
CAPANNONI

CAPANNONI Isem2020	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	-0,4%	-0,4%	-1,0%	-0,4%
Canoni di locazione	-0,5%	-0,6%	0,0%	0,0%

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. Nell'anno del lockdown l'e-commerce ha avuto una crescita importante, sono aumentati gli acquisti online di prodotti (+31%) e questo spiega la **ricerca di spazi per effettuare deposito e stoccaggio delle merci**.

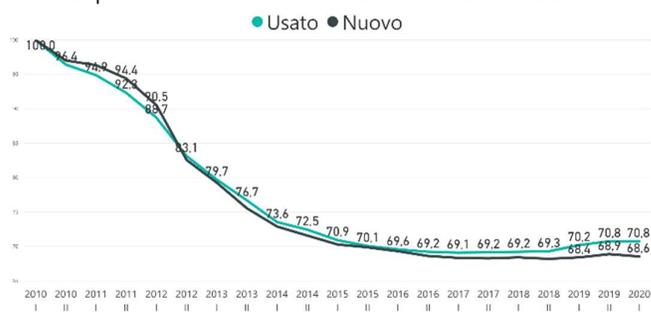


Capannoni - Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Capannoni - Andamento dei canoni di locazione



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

NEGOZI

NEGOZI Isem2020	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	-3,3%	-3,7%
Canoni di 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%. 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 tra tutti la ristorazione** che nel passato era stato il vero traino del mercato dei locali commerciali. Di contro **l'emergenza sanitaria ha fatto riscoprire i negozi di vicinato** che, già da alcuni semestri, registravano un buon andamento. Accelerano quindi i grandi gruppi della grande distribuzione nella ricerca di spazi per aprire nuovi punti vendita.

Compravendite settore commerciale - Italia



Fonte: Agenzia delle Entrate

Negozi - Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Negozi - Andamento dei canoni di locazione



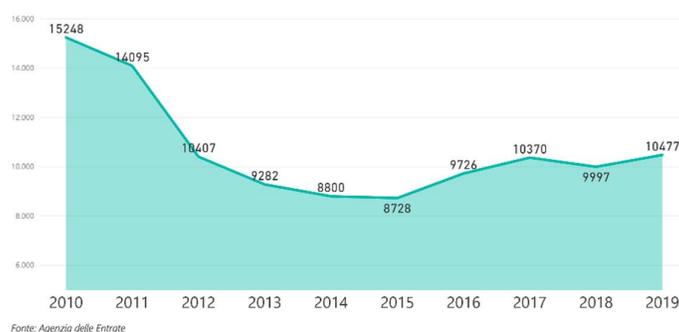
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

UFFICI

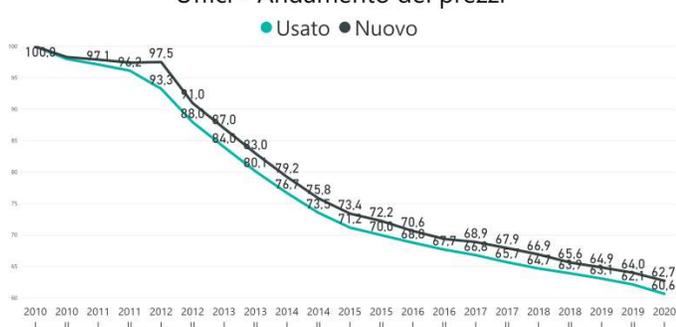
Uffici Isem2020	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	-2,4%	-1,7%	-2,3%	-2,4%
Locazione	-1,9%	-1,3%	-2,0%	-1,9%

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. Le aziende stanno sperimentando o applicando lo **smartworking** e tale fenomeno causa un **cambiamento decisivo nell'assetto degli spazi dedicati all'attività** e in generale un rallentamento sul comparto uffici. Nell'ottica del cambio di paradigmi la ricerca di spazi più ampi per motivi di distanziamento e di pari passo di metrature generose per uffici di rappresentanza in location più centrali. Pensiamo ad esempio Milano con "City Life", "Porta Nuova" e "Symbiosis".

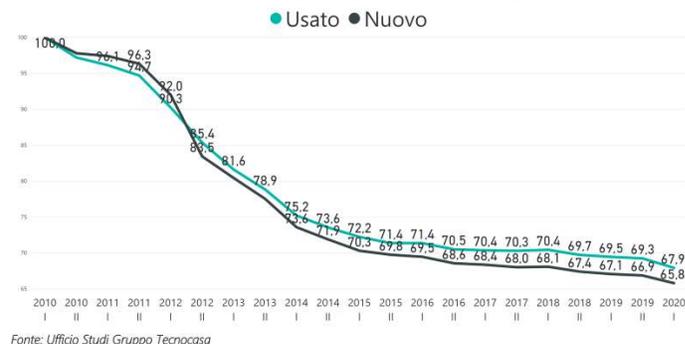
Compravendite settore terziario - Italia



Uffici - Andamento dei prezzi



Uffici - Andamento dei canoni di locazione

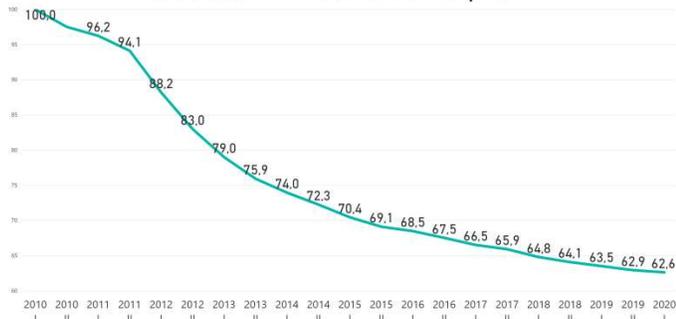


LABORATORI

Prezzi Isem2020	-0,5%
Canoni di locazione Isem2020	-0,2%

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%.

Laboratori - Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Laboratori - Andamento dei canoni di locazione



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa