

## **PREVISIONI IMMOBILI PER L'IMPRESA**

### ***Prezzi e canoni in ribasso per il settore***

### ***Il capannone è l'asset che ha resistito meglio***

“In uno scenario economico incerto come quello attuale, fare previsioni sul mercato degli immobili per l'impresa non è semplice. Le restrizioni in essere non aiutano alcuni settori a fare programmi a medio e lungo termine indebolendo la domanda di immobili in affitto ed in acquisto, segmento quest'ultimo alimentato soprattutto dagli investitori. Dopo il lockdown primaverile dello scorso anno, la nostra rete aveva registrato un **incremento di richieste di capannoni, laboratori e negozi: c'era voglia di riprendere e di avviare anche nuove attività. Solo gli uffici si erano dimostrati meno reattivi** perché molte aziende erano in attesa di decidere sul proseguimento dello smartworking e sulle modalità dello stesso.

Il lockdown autunnale ha peggiorato il quadro d'insieme che ha visto in particolare il comparto commerciale in crescente sofferenza. L'estate aveva restituito entusiasmo alla luce della possibilità di poter sfruttare gli spazi esterni e della ripresa del turismo, seppur di prossimità, con una capacità di spesa più contenuta. ***La survey realizzata sulle agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete degli Immobili per l'impresa ha messo in luce il consolidamento di alcuni trend emersi durante la prima ondata: difficoltà importanti per la ristorazione, soprattutto nelle città turistiche e nelle aree ad alta concentrazione di uffici ed atenei a causa del forte calo delle presenze turistiche e del proseguimento di smartworking e DAD.***

Non sempre è bastata la riorganizzazione supportata anche dalle piattaforme di delivery. Sembra ancora tenere lo street food. Si registrano ancora difficoltà per le altre attività non food, in particolare quando non hanno fatto ricorso all'e-commerce il cui sopravvento ha messo in difficoltà il settore. Le conseguenze di quanto descritto sono state la rinegoziazione dei canoni di locazione (con ribassi anche del 50%), l'affermarsi dei contratti a canoni crescenti nel tempo e la liberazione di posizioni appetibili con il ridimensionamento delle key money. Quest'ultimo fenomeno ha consentito, quando possibile, di effettuare operazioni di riposizionamento a canoni interessanti. Al momento si contano degli spazi liberi, anche in location primarie, perché i proprietari non hanno accettato di ridurre gli affitti. ***Si conferma la ricerca di spazi per aprire supermercati di prossimità.***

Gli investitori sono decisamente prudenti, non manca chi effettua piccoli investimenti (sotto i 200 mila €) chiedendo rendimenti intorno al 10% annuo lordo e chi è “a caccia” dell'affare che non sempre va a buon fine. Al momento non c'è molta offerta di negozi in vendita, soprattutto in alcune realtà, molto probabilmente per lo stato di incertezza di questo periodo.

***Le previsioni per il settore non residenziale vedono prezzi e canoni in ribasso*** soprattutto per il propagarsi delle difficoltà per alcune categorie di negozianti e per la fine del blocco degli sfratti (ulteriormente prorogato).

***Il capannone è l'asset che ha resistito meglio grazie all'affermarsi dell'e-commerce che ha dato slancio alla logistica e alla tenuta di attività produttive e artigianali che hanno reagito alla crisi,*** in taluni casi anche riconvertendo la produzione. Una buona spinta è arrivata anche dal reshoring che ha visto rientrare in Italia diverse attività de-localizzate all'estero, con l'obiettivo di ridurre la distanza tra approvvigionamento, produzione e consumo. La crescita delle vendite on line ha potenziato la logistica dell'ultimo miglio con la ricerca di spazi per deposito, posizionati quanto più possibile vicini alla città. Le agenzie affiliate Tecnocasa immobili per l'impresa e Tecnorete Immobili per l'impresa segnalano, soprattutto su Milano, la ricerca di capannoni da 300-500 mq a ridosso della metropoli.



Si conferma la volontà di acquisto da parte di aziende che hanno una solidità patrimoniale alle spalle e che approfittano dei prezzi bassi per diventare proprietarie dell'immobile. Il punto debole di questo segmento resta la carenza di prodotto, motivo per cui ci aspettiamo una tenuta o addirittura un incremento per le soluzioni in ottimo stato o ben posizionate ed una contrazione negli altri casi.

***Sugli uffici non si registra un particolare dinamismo.*** Alcune aziende hanno liberato spazi dopo aver deciso un ricorso importante allo smart working o ne hanno modificato il layout. In alcuni casi professionisti dalla consolidata attività hanno acquistato l'immobile, mentre altri si sono organizzati in studi associati per abbattere i canoni di locazione. Si rafforza il trend iniziato già negli anni scorsi, che vede in particolare nelle città il cui mercato residenziale è dinamico, il cambio d'uso di queste tipologie in abitazione. Si segnala una maggiore offerta di tagli ampi e questo fa presupporre un calo di canoni e prezzi nei prossimi mesi”.

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