

MERCATO IMMOBILIARE - INDUSTRIALE E COMMERCIALE

CAPANNONI

Sul mercato dei capannoni industriali si registrano **variazioni dei prezzi dello 0.7% per le tipologie usate e dell'1.3% per le tipologie di nuova costruzione**. Tra le regioni **più dinamiche**, a livello di prezzi, si segnalano la **Lombardia**, il **Veneto** ed il **Piemonte**. In Lombardia si registrano variazioni delle quotazioni dello 0.7% (usato) e dell'1.4% (nuovo), in Piemonte dell'1.5% e del 2.1% e in Veneto dell'1.7% e del 2.5%. Segnali di stabilità arrivano dal mercato delle locazioni, dove si ha una crescita dello 0.5% per le tipologie usate e dello 0.3% per le tipologie di nuova costruzione. Anche in questo caso si registra un discreto andamento dei canoni di locazione per le località del Piemonte (+2.2% sull'usato e -0.6% per il nuovo). Abbastanza stabile il Veneto (0% e 2.7%) e la Lombardia (+0.5% e +0.1%). In Emilia Romagna si ha un calo delle locazioni dell'1.7% per l'usato e dello 0.4% per il nuovo.

In Lombardia, nella fattispecie a **Milano**, si registra un calo delle quotazioni dei capannoni nelle zone Navigli, Gratosoglio e viale Tibaldi, determinato da una contrazione della domanda soprattutto per le tipologie soggette a possibili cambi di destinazione d'uso (ad esempio in loft, sebbene la loro richiesta stia rallentando). Sul **quartiere Gratosoglio incide anche la decisione di decentrare il mercato del commercio all'ingrosso dell'imprenditoria cinese** (Asian Trading Milan Center).

Positivo l'andamento dei capannoni industriali nella zona di Mecenate-C.A.M.M in seguito al trasferimento della sede Rai da corso Sempione. Infatti queste tipologie prima richieste soprattutto per uso logistico adesso sono molto ambite da studi fotografici, società di organizzazione eventi, studi di architettura, agenzie pubblicitarie. Alcuni capannoni sono anche trasformati in loft, con destinazione d'uso laboratorio o ufficio. Stabili i prezzi nelle zone di Corvetto, Rogoredo, Tertuliano e Cuoco dove i capannoni sono utilizzati come deposito merce o come magazzino.

A Milano (sia in locazione che in affitto) le metrature più richieste sono comprese tra i 150 e i 500 mq, tipologie apprezzate dagli ultimi artigiani presenti in città, così come da operatori immobiliari o investitori (come ad esempio società immobiliari).

Spostandosi nell'**hinterland di Milano** si registra una **crescita dei prezzi degli immobili industriali, in particolare di nuova costruzione, a Vimercate, Bellusco, Cavenago ed Agrate Brianza a causa del rialzo del costo dei terreni edificabili** e degli oneri comunali e di urbanizzazione come strade, fognature, utenze e servizi. I piccoli tagli, fino a 400 mq, si concentrano nelle zone ad alta densità urbanistica come Cologno Monzese, Sesto San Giovanni, Vimercate, Segrate, San Donato e San Giuliano Milanese. In queste aree tra le caratteristiche più apprezzate dagli acquirenti e dai conduttori ci sono gli immobili in buono stato di manutenzione e conservazione, dotati di impianti a norma, con ampi piazzali esterni ed una facile accessibilità e viabilità all'immobile.

Positivo l'andamento delle quotazioni dei capannoni in alcune aree dell'**hinterland di Torino**, soprattutto nella **zona di Bruino e di Moncalieri. A Rivalta e a Bruino, si registra una domanda dinamica che proviene generalmente da piccole medie imprese per l'utilizzo personale del capannone**. Le attività prevalentemente svolte sono legate alla lavorazione conto terzi nel settore manifatturiero e meccanico. Ci sono anche capannoni adibiti ad uso logistico. Nella zona industriale di Bruino sono in costruzione nuovi capannoni e mentre altri sono stati appena ultimati.

Nell'area industriale di Carpice, tra Moncalieri e La Loggia. La costruzione di capannoni dalle metrature ridotte (tra i 250 ed i 500 mq) ne ha facilitato l'acquisto e la locazione. Si tratta di tipologie modulabili le cui dimensioni vengono adeguate sulla base della richiesta dell'acquirente.

Abbastanza stabili i prezzi e le locazioni dei capannoni situati nelle aree circostanti **Verona città (zona ZAI)**, dove si registra una buona domanda alimentata soprattutto da artigiani e piccoli

imprenditori che utilizzano i capannoni soprattutto per attività di stoccaggio. Le richieste si orientano soprattutto sulle tipologie da affittare piuttosto che da acquistare al fine di non immobilizzare il capitale. Non si registra una preferenza tra tipologie usate e nuove (anche se l'offerta sul nuovo è bassa). I tagli più richiesti sono quelli compresi tra 250 e 400 mq, con un'altezza di almeno sette metri. Da segnalare la nascita di capannoni di nuova costruzione in alcuni comuni della provincia orientale della città. Le quotazioni oscillano da 850 a 1000 €/al mq. La ricerca dei capannoni in questa area è alimentata anche da operatori della logistica oltre che da piccoli imprenditori.

Il mercato dei capannoni industriali destinati ad uso logistico è in notevole espansione e sono numerosi gli interventi previsti sul territorio, concentrati soprattutto nel nord e nel centro, anche se si prevedono sviluppi di nuovi hub logistici a Sud (Campania, Puglia, Sicilia). Nel Nord Italia uno dei poli più importanti è quello di Piacenza che occupa 475 mila mq di fabbricati ad uso magazzino ed uffici su quattro lotti di 25 mila mq. In sviluppo anche l'area del lodigiano e del pavese dove molte aziende si stanno indirizzando soprattutto per ridurre i costi legati al terreno e agli oneri di urbanizzazione. In fermento anche l'hinterland di Milano (Laccharella, Siziano, Rho, Pero). La richiesta arriva da imprese di grandi dimensioni, italiane ed estere. Si ricercano tagli di almeno 20-25 mila mq, con un'altezza minima di 12 metri, spazi per la ribalta, aree di carico e scarico che siano pari almeno ad una volta e mezza la superficie dei capannoni.

Il posizionamento deve essere a ridosso di importanti arterie o autostrade o presso i raccordi ferroviari. La richiesta è per le tipologie di nuova costruzione, con impianti a norma (ad esempio impianti finger, muri divisorii resistenti al fuoco). La presenza di uffici è minima e si limita al 2-3% della superficie totale. Tra gli acquirenti dei capannoni ci sono investitori (privati ma anche fondi d'investimento che comprano capannoni già affittati oppure li acquistano ex novo, talvolta li costruiscono anche, per poi affittarli). Gli utilizzatori diretti preferiscono la locazione, soprattutto se si tratta di società straniere.

NEGOZI

Per quanto riguarda gli immobili ad **uso commerciale**, a livello nazionale si registra **un aumento delle quotazioni dell'1.2% per le tipologie in "via di passaggio" e dello 0.3% per quelle situate in vie "non di passaggio"**. A livello regionale si registra una **performance dinamica in Veneto** (+4.5% l'incremento delle quotazioni per le tipologie in "via di passaggio" e del 6.7% per le tipologie in "via non di passaggio"), a seguire il Piemonte (+1.8% e 0%), il Lazio (+1.3% e +0.1%) e la Lombardia (+0.2% e -0.2%). Sul versante delle locazioni si registra un lieve aumento dei canoni per le tipologie situate in via di passaggio (+1.5% ed un lieve calo per quelle situate in via non di passaggio -3.2%). A livello regionale ci sono segnali ancora positivi in Veneto (+2.9% e +1.4%), in Piemonte (+2.2% e +0.9%), in Lombardia (+1.3% e -6.4%) e in Lazio (0 e -1.7%).

A Milano inizia a registrarsi un lieve calo sia sul versante dei prezzi che delle locazioni nella zona Navigli, viale Cassala e via Torino, soprattutto nelle vie "non di passaggio". Infatti **i negozi più richiesti sono quelli ubicati in vie di forte transito, con una metratura media di 50-75 mq**, possibilmente con due punti luce. Chi cerca a Milano e non è già presente sul territorio cerca sempre nelle zone più centrali o sulle più importanti arterie commerciali della città, dove però è difficile trovare immobili disponibili e dove sono presenti sono, spesso, subordinati al pagamento di una buonuscita. Questa tipologia di cliente spesso si muove perché stimolato da un formula di franchising, in tal caso il settore di maggior interesse è quello dell'abbigliamento e degli accessori.

Tengono tutte le attività ubicate in forte zone di passaggio e in vie centrali. Nel resto della città non si segnalano importanti attività in espansione. Resistono le attività legate alla ristorazione prevalentemente gestite da stranieri (come ad esempio i Kebab). Una novità si segnala per gli imprenditori di etnia cinese che hanno iniziato a diversificare il loro business e dalla ristorazione,

attività prevalente fino a qualche tempo fa, si sono ora orientati verso attività quali parrucchieri, lavasecco, bar/tabacchi.

I negozi in “via non di passaggio” sono ancora richiesti per la trasformazione in abitazione.

Ovvio che il rallentamento e l'allungamento delle tempistiche di vendita che si sono registrate sul mercato immobiliare residenziale si è traslato anche sul segmento di mercato non residenziale con la conseguenza che, alcune tipologie abitative ottenute da cambio di destinazione d'uso oggi risultano invendute sul mercato. Il segmento degli acquisti per investimento resiste e si registra un discreto interesse per immobili con una metratura media (50-75 mq) e che richiedano un investimento compreso tra 250.000-350.000 €. L'aspettativa di rendimento è intorno al 7%; le zone interessanti sono quelle centrali o comunque ad alto passaggio, che sicuramente negli anni garantiranno una rivalutazione dell'investimento. Spostandosi in altre aree di **Milano sono in crescita le quotazioni in zona Argonne dove è stato aperto un nuovo centro commerciale** e dove sono state costruite nuove palazzine residenziali. Inoltre l'intervento di recupero dell'area di Porta Vittoria sta contribuendo all'apprezzamento dei negozi della zona. Anche in zona Tertuliano-Cuoco sono in costruzione nuove palazzine che determineranno un aumento della densità abitativa ed il conseguente aumento dei prezzi dei negozi. Le vie più commerciali di questa zona di Milano sono viale Corsica, corso XXII Marzo, corso di Porta Vittoria, corso di Porta Romana, viale Montenero e viale Piave. Le attività più presenti sono banche, agenzie viaggi, panettieri, abbigliamento e franchising.

Si segnala un calo delle richieste e di conseguenza delle quotazioni e delle locazioni in particolare sui negozi posizionati in via non di passaggio nelle zone di Vercelli, Washington, Lotto. Queste tipologie sono comunque ricercate da chi opera nei servizi sebbene anche queste categorie inizino a preferire soluzioni situate in via di passaggio.

Stabili i prezzi dei negozi nel cuore di Roma nel secondo semestre 2007. La quasi totalità degli acquisti è effettuata per investimento sia da società immobiliari che da piccoli risparmiatori che investono, rispettivamente, cifre superiori a 300 mila € e comprese tra 200 e 300 mila €. Gli investitori cercano prevalentemente negozi già locati da mettere a reddito e che abbiano un rendimento medio non inferiore del 6-7%. I tagli più apprezzati sono quelli di circa 40 mq con almeno due vetrine. Si registrano maggiori difficoltà per la vendita di tagli più grandi.

In via del Corso e via Condotti, come in altre vie importanti e commerciali, è usuale il pagamento della buonuscita. Da segnalare la crisi dei negozi di abbigliamento e di tutte le attività che non siano di somministrazione. Questo a causa della concorrenza dei centri commerciali che attirano sempre di più i clienti. Infatti ormai buona parte della clientela dei negozi del Centro di Roma è costituita prevalentemente da turisti.

In Piemonte si segnala la nascita di nuovi locali commerciali nell'hinterland di Torino, a Moncalieri, sia in paese (ai piani terra di abitazioni di nuova costruzione in alcune vie ad alto transito) che nell'area dell'ex Garis dove sono in corso d'opera i lavori per la costruzione di un nuovo polo commerciale con negozi, uffici ed appartamenti la cui consegna è prevista per il 2010.

Tra Moncalieri e Trofarello inoltre è stato ultimato un nuovo centro commerciale.

Andamento positivo per le locazioni e le quotazioni dei negozi a Collegno. Infatti la bassa offerta di immobili in “via di passaggio” ha comportato uno spostamento delle richieste nelle vie “non di passaggio”. Tra i settori che reggono bene sul mercato quello della somministrazione. Vanno bene anche i centri estetici e i solarium. Buona anche la richiesta di attività legate ai servizi. Tra le caratteristiche ricercate da chi cerca immobili da destinare ad attività di somministrazione si segnalano le pareti piastrellate, la presenza di bagno ed antibagno per i disabili e la cucina di almeno 10 mq. Via Gramsci a Grugliasco e via XXIV Maggio a Collegno sono le vie più ambite.

A Verona città il mercato dei locali da destinare ad attività commerciali vede protagonisti sia acquirenti che decidono di svolgere l'attività commerciale che investitori. Questi ultimi richiedono

un rendimento di almeno 7% che si può raggiungere nelle aree più centrali della città (escluse le aree pedonali dove è difficile trovare negozi in vendita). Le tipologie situate in “vie di passaggio” sono quelle maggiormente apprezzate perché consentono una maggiore visibilità. Quelle in “vie non di passaggio” sono ormai sempre più utilizzate per lo svolgimento di attività legate al settore terziario. Da segnalare uno sviluppo delle attività commerciali in buona parte dei Comuni che si sviluppano lungo la Statale 11 dove stanno sorgendo numerosi nuovi locali ad uso commerciale.

UFFICI

Nel secondo semestre del 2007 si registra stabilità per le quotazioni delle tipologie usate ed un aumento dello 0.3% per quelle di nuova costruzione. Tra le regioni più dinamiche si segnalano il Veneto (+5.2% e +5.3%), la Lombardia (+1.1% e +0.8%). Segnali debolmente negativi arrivano dal Piemonte (-0.9% e -0.9%) e dal Lazio (-1.6% e -0.7%). Sul versante delle locazioni invece a livello nazionale si registra una certa stabilità (-0.1% per le tipologie usate e nuove).

Gli immobili ad uso direzionale hanno registrato un lieve incremento in Veneto (+2.3% e +2.8%), in Lazio (+1% e +1.1%) e in Emilia Romagna (0% e +2.3%). Un lieve ribasso si riscontra in Piemonte (-0.1% e -0.3%) e in Lombardia (-0.6% e -0.7%).

A Milano si registra un calo delle locazioni e dei prezzi. Gli uffici più richiesti hanno una metratura media di 200 mq, devono essere dotati di impiantistica a norma e di aria condizionata. Tra i requisiti fondamentali ci sono il servizio di portineria e la presenza dell'ascensore. Importante la vicinanza alle fermate della metropolitana. Non c'è una richiesta specifica per centri direzionali in città. Infatti le soluzioni situate in alcuni centri edificati negli ultimi due anni sono ancora invendute sul mercato. La richiesta più frequente di uffici arriva da professionisti, studi legali e società legate al mondo finanziario.

Ci sono **diversi cantieri in corso**, tra i più importanti quello nei pressi dell'autostrada Milano-Genova adiacente a Milanofiori, dove ci si aspetta il decentramento di uffici di imprenditori che hanno intenzione di aprire un'attività a Milano, grazie al prolungamento della linea metropolitana MM2 fino ad Assago. Il calo delle quotazioni degli uffici nella zona di Argonne-Corsica ed Indipendenza è determinato dalla minor disponibilità di spesa da parte degli acquirenti. Le richieste infatti si concentrano su uffici dalle dimensioni ridotte rispetto al passato, proprio perché gli acquirenti cercano di contenere i costi. In zona Mecenate l'arrivo della Rai sta suscitando interesse per gli uffici della zona. A cercarli sono società che svolgono attività legate al mondo della televisione e dello spettacolo. Sempre a Milano si registra un calo delle quotazioni e delle locazioni nella zona Ovest (piazzale Lotto, corso Vercelli e De Angeli) perché c'è una minor richiesta; infatti si preferiscono zone più decentrate con minori difficoltà di parcheggio e dove ci siano linee metropolitane.

A Torino segnali positivi soprattutto sulle locazioni arrivano dagli uffici situati nella zona di Fiat-Mirafiori, dove è operativo da alcuni anni un nuovo centro direzionale, “Centro Uffici Mirafiori”. Questa struttura è apprezzata soprattutto per la vicinanza alla tangenziale, elemento di interesse per società italiane e straniere che non devono lavorare necessariamente sul Centro di Torino. I tagli partono da 90 mq, normalmente sono tutti cablati e climatizzati. Piace anche la minor presenza di servizi (portineria, giardini) che riduce notevolmente le spese condominiali.

Richieste di acquisto di uffici si registrano nell'area di Santa Rita, più vicino al centro. Infatti gli acquirenti sono prevalentemente studi associati o comunque società che hanno interessi lavorativi e maggiori contatti con il centro della città. Si registra invece un calo delle locazioni degli uffici in corso Raffaello dopo che tutta l'area è diventata zona con parcheggio a pagamento. Inoltre molte strade sono diventate a senso unico e altre sono state chiuse a causa dei lavori per il secondo tratto della Metropolitana che arriverà a Lingotto. Restano soltanto gli uffici di professionisti già

insediati nella zona mentre chi cerca per la prima volta predilige spostarsi nelle zone periferiche oppure nella prima o nella seconda cintura dell'hinterland.

Offerta insufficiente a soddisfare la domanda invece sul mercato degli uffici nella zona Z.A.I. a Verona dove è stata approvata la variante al Prg che provvederà alla trasformazione dei laboratori e dei capannoni dell'area in immobili ad uso direzionale. Infatti la tendenza in atto è quella di lasciare gli uffici situati nel Centro della città, soprattutto nelle zone a traffico limitato, per trasferirsi in complessi direzionali che siano più moderni e soprattutto cablati. Tra gli elementi più apprezzati c'è la presenza del posto auto. Da segnalare un rialzo delle quotazioni e delle locazioni degli uffici nella provincia di Verona dove sono in corso numerosi lavori per la nascita di centri direzionali di nuova costruzione.

Le locazioni per gli uffici di nuova costruzione sono in crescita anche nell'area dell'**hinterland est di Bologna** (e precisamente nei Comuni di Castenaso, Ozzano, San Lazzaro di Savena, Budrio) dove si registra una buona richiesta sugli immobili dagli standard qualitativi elevati. Infatti sono in aumento le richieste per le soluzioni direzionali situate nella prima cintura di Bologna (fanno eccezione i professionisti che restano in città). Le caratteristiche maggiormente apprezzate sono i pavimenti galleggianti, i locali luminosi, le soluzioni cablate e controsoffittate, gli impianti a norma e in particolare gli impianti fotovoltaici).

In calo le quotazioni degli uffici a Roma, soprattutto nelle aree centrali.

La decrescita è determinata da una maggiore offerta sul mercato, a causa dello spostamento di alcune grandi società verso zone periferiche della città. **In particolare si preferisce l'area di Roma Sud e quella dell'Eur**, perché più comoda da raggiungere, con fermate della metropolitana, vicina all'aeroporto di Fiumicino, con strutture più nuove e adeguate. Il centro è richiesto in prevalenza da professionisti come avvocati e commercialisti. Maggiori le richieste di uffici in locazione, la domanda si concentra su uffici compresi tra i 60 e gli 80 mq. Sulle compravendite i tagli più richiesti sono da 100 mq circa. Pochi gli acquisti per investimento, i rendimenti infatti sono bassi e si attestano sul 4-5 %.

LABORATORI

Sul mercato dei laboratori si registra un **lieve calo dei prezzi (-0.1%)**. Positivo l'andamento del Lazio (+0.9%) e in ribasso la Lombardia(-0.6%) ed il Piemonte (-0.8%). Sul versante delle locazioni si registra stabilità (+0.2%). Si registra un incremento in Veneto (+2.8%) a seguire Piemonte (+0.8%) e Lazio (+0.9%) mentre in Lombardia si registra un calo dell'1.2%.

La richiesta su queste tipologie non è molto elevata ed è **indirizzata soprattutto allo svolgimento di attività artigianali** oppure per attività di assemblaggio, confezionamento e riparazione. Si effettuano anche attività informatiche e in città come ad esempio Milano sono ricercati anche da agenzie pubblicitarie e piccole case di moda. Tra le caratteristiche apprezzate la presenza al piano terra, di un'area di carico e scarico e la luminosità.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa