

**Immobili non residenziali.** Piccole e grandi imprese sono tornate a investire su nuove sedi e spazi di lavoro

# Mercato dei capannoni in ripresa

Le compravendite crescono del 5% - Bene anche negozi e uffici: +6%

**Adriano Lovera**

Se gli investimenti in immobili d'impresa rispecchiano il fermento dell'economia, il mercato attuale conferma in pieno gli ultimi decisi segnali di ripresa (Pil all'1,5% per fine anno stimato da Confindustria). Che si tratti di raddoppiare i capannoni o affittare nuovi uffici e negozi, piccole e grandi imprese sono tornate a spendere risorse sugli spazi di lavoro.

I dati dell'agenzia delle Entrate sono chiari: gli acquisti di edifici destinati all'uso commerciale o produttivo sono cresciuti nell'ultimo semestre del 6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In più, secondo Nomisma, nello stesso arco temporale si sono accorciati di circa il 5-10% i tempi di vendita e locazione degli spazi vuoti. Altro indicatore importante della reattività del settore produttivo.

«Noi monitoriamo soprattutto le piccole attività artigianali o commerciali - afferma Fabiana Megliola, responsabile dell'ufficio studi di Tecnocasa -, un settore che aveva sofferto molto

negli anni della crisi. C'è ancora prudenza, ma oggi i segnali di ripresa sono solidi».

La maggior parte delle richieste riguarda gli affitti, non gli acquisti: il 72% nel caso dei capannoni, l'85% per i negozi e l'80% per gli uffici. «Ma questo è normale - sottolinea Megliola -. Soprattutto in ambito commer-

## CIBO IN VETRINA

Secondo Tecnocasa, il food domina tra i negozi: nuove attività di ristorazione e vendita di alimentari coprono da sole due terzi del totale

ciiale, il proprietario dell'edificio è quasi sempre un soggetto che investe per mettere a reddito. Una quota del 28% di compravendite di capannoni produttivi resta comunque un segnale importante. Significa che cresce il numero delle imprese con buona solidità patrimoniale, ben posizionate all'estero, che possono finalmente pianifi-

care a medio-lungo termine. Attività favorite, occorre dirlo, da un calo costante dei prezzi, che dal 2008 a oggi ha sgonfiato i valori anche del 30%».

A livello territoriale il Nord corre di più. Lombardia, Veneto e Piemonte sono in testa, ma il trend positivo è diffuso in tutta Italia, specialmente quando è mosso da alcune specificità. Per esempio, ricorda Megliola, «ora che è completata la Brebemi, la zona produttiva attorno a Brescia registra molte richieste di capannoni. Altrettanto movimento è in corso nel Lazio, vicino allo stabilimento Fca di Cassino, attorno al quale ruotano decine di fornitori. E in Sicilia, soprattutto a Catania, si è rimesso in moto il settore dei negozi».

Quali sono i settori più dinamici? Pmi industriali, attività artigianali e autofficine sono i più attivi nella ricerca di nuovi capannoni. Secondo Tecnocasa, invece, «il food domina tra i negozi. Nuove attività di ristorazione e di vendita di alimentari coprono da sole un terzo del mercato». Sul fronte uffici, le ri-

chieste provengono da due direttrici: da un lato, ci sono i liberi professionisti, come gli studi legali, che ancora prediligono le zone centrali delle città.

«A livello di aziende, invece, i grandi gruppi o multinazionali cercano in prevalenza sedi direzionali in cui accorpate tutto il personale, ben collegate a infrastrutture logistiche e collegamenti pubblici, realizzate secondo standard moderni che permettano di ottimizzare gli spazi e ridurre i costi a livello di efficienza energetica, a prescindere che si trovino in centro o fuori», spiega Alessandro Mazzanti, amministratore delegato di Cbre Italia, società in prima linea nell'attività di consulenza immobiliare. Mazzanti vede ulteriori spazi di crescita per il mercato domestico: «Noi monitoriamo le operazioni sopra i 5 milioni di euro condotte da grandi player che acquistano immobili non residenziali a scopo d'investimento. A fine 2017 registreremo il record di sempre come volumi, arrivando a sfiorare gli 11 miliardi».

Ma quanto si spende per una nuova sede di lavoro? La forbice è molto larga e dipende da zona e tipologia d'attività. Per prendere in affitto un ufficio nuovo, c'è ampia disponibilità in tutta Italia in un range compreso tra 80 e 150 euro al metro quadro all'anno, con punte che toccano i 400-500 a Milano e Roma. Per i capannoni, invece, si resta tra i 50 e gli 80 euro in affitto e in una media di 500-800 euro al metro quadro come prezzo d'acquisto (con differenze del 20% se si è vicini o lontani dalle principali arterie). Come locazione per i negozi si può passare da 100 euro al metro quadro annui in periferia ai 1.500-2.000 euro in centro a Roma, Milano, Firenze e Napoli, mentre per l'acquisto con 1.000-2.000 euro al metro si può comprare in molte zone d'Italia, ma nei principali centri città si parte almeno da 2.500-3.000 per salire al top, come i omila/15mila. E nel caso dei negozi, costa il doppio trovarsi su una via di grande passaggio o in una zona esclusiva.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## La fotografia

### LE COMPRAVENDITE

Confronto I semestre 2016/I semestre 2017

	I Sem. 2016	I Sem. 2017	Var. %
NEGOZI/UFFICI	21.953	23.325	+6,2%
CAPANNONI	2.857	2.996	+4,9%
ATTIVITÀ AGRICOLE	569	645	+13,5%
TOTALE	25.379	26.966	+6,2%

### LA DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA

Compravendite nel I semestre 2017

	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud	Isole
NEGOZI/UFFICI	31,8%	17,2%	20,5%	20,7%	9,6%
CAPANNONI	39,4%	27,2%	16,7%	11,6%	5,0%
ATTIVITÀ AGRICOLE	29,3%	32,9%	16,2%	8,0%	13,8%

### MOLTE GRANDI OPERAZIONI

Transazioni sopra i 5 milioni di euro. Anno 2017 per settore, in miliardi di euro



Fonte: elaborazione Il Sole 24 Ore su dati Tecnocasa, agenzia delle Entrate e Cbre Group