

# Turismo e carenza di offerta sostengono il non residenziale

**Settore commerciale.** Per Tecnocasa la crisi amplia il divario tra gli asset attraenti e quelli obsoleti. Il calo decennale dei prezzi apre opportunità nel retail, bene gli hotel, ancora dubbi sugli uffici

Laura Cavestri

Capannoni in tenuta (per carenza di offerta), come i negozi (ma solo laddove cresce il flusso turistico). Uffici in difficoltà, alle prese con il "taglio" degli spazi e dei valori (se non sono *prime* e in posizioni strategiche, in tal caso il mercato sorride e si amplia il divario con quelli meno recenti).

Il segmento degli immobili per l'impresa si inserisce in un quadro economico ancora debole, dato che la crescita del Pil per fine anno è attesa intorno a +0,7 per cento.

«In questo contesto - afferma Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa - la nostra rete ci restituisce un mercato comunque caratterizzato da una buona domanda che interessa capannoni, negozi e uffici. Le previsioni per il prossimo anno, per un settore che è fortemente condizionato dall'andamento economico del Paese sono per una tenuta del segmento dei capannoni, in particolare per quello logistico di cui c'è ancora carenza di offerta. Sui negozi ci aspettiamo una tenuta soprattutto nelle città con elevati flussi turistici e nelle top location dove si liberano pochi spazi. Una maggiore difficoltà è attesa nelle aree non soggette ad alto passaggio e per i negozi di vicinato.

Sul direzionale, anche se in miglioramento, continuerà il processo di razionalizzazione degli spazi da parte delle imprese che cercheranno quelli più adatti. Si attende - conclude Megliola - un calo dei valori nelle strutture obsolete e una valorizzazione di quelle di nuova generazione».

È il quadro delle previsioni sul mercato immobiliare commerciale - logistica, negozi e uffici - dipinto da Tecnocasa, in cui il disequilibrio domanda-offerta e la divaricazione tra zone attrattive e non, emergono tanto più ora che l'investimento ha un costo superiore al passato, più selettivo e con minori margini di errore.

Un'analisi nazionale e declinata, nel dettaglio, su un campione ristretto di capoluoghi.



ADOBESTOCK

## Capannoni

La presenza di infrastrutture è fondamentale per il mercato dei capannoni. Il posizionamento nei pressi di importanti collegamenti stradali, ferroviari, aeroportuali e portuali è il *driver* di scelta su dove posizionarsi, soprattutto per le aziende della logistica. Infatti, sono soprattutto queste ultime che insieme a quelle di produzione cercano spazi di nuova costruzione e in location *prime* di cui però c'è carenza sul mercato. «Per questo motivo - ha detto ancora Megliola - gli imprenditori stanno procedendo all'acquisto di terreni su cui commissionare la costruzione dell'immobile, spostandosi anche in posizioni secondarie, meno saturate. Protagoniste di questo mercato anche le aziende di produzione che stanno rivedendo i loro piani, riportando in patria produzioni e filiere, e cercano spazi adeguati. Gli sviluppatori hanno rallentato i piani di sviluppo a causa del forte aumento dei costi delle materie prime. Le nuove costruzioni sono sempre più sostenibili, edificate secondo criteri di efficienza energetica e con il minor impatto possibile sul territorio».

Questo rallentamento ha portato anche a una diminuzione delle compravendite come confermano i dati dell'Agenzia delle Entrate (-3,7% nella pri-

## Direzionale.

L'interno di un ufficio. Si tratta dell'asset class che più soffre la polarizzazione tra vecchie e nuove costruzioni.

Negli ultimi dieci anni gli uffici *non prime* hanno perso il 16,5% sul fronte del valore dei canoni di affitto e quasi il 30% del loro valore sul fronte dei prezzi

ma parte del 2023 sullo stesso periodo 2022), e a un aumento di operazioni di locazione. Secondo i dati Tecnocasa, le transazioni realizzate dalle agenzie sono così ripartite: 71,7% in locazione e 28,3% in acquisto, contro il 65% e 35% di un anno fa. La carenza di offerta ha determinato, in questa prima parte dell'anno, una sostanziale stabilità dei prezzi e dei canoni di locazione. Nelle grandi città continua la ricerca dei capannoni da destinare a cambio d'uso in residenziale laddove questo sia possibile.

**Ex edifici industriali e direzionali sempre più nel mirino di richieste di cambi di destinazione d'uso in abitativo**

## Retail

Il segmento del retail, negozi soprattutto, evidenzia una ripresa dal lato delle compravendite con un aumento della propensione all'investimento in chiave anti-inflazione. Sono infatti in crescita nella prima parte del 2023 le compravendite secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate: +3,9% rispetto ad analogo periodo 2022 (per Tecnocasa il 50,5% degli acquisti sono realizzati per investimento). Effetto anche del repricing degli ultimi dieci anni: -30,9% per le soluzioni in via di passaggio e -34,9% per quelle in via non di passaggio. Diversi i trend che, in questi ultimi mesi, hanno inciso sul settore: il ritorno del turismo nel nostro Paese, la ripresa della ristorazione, il consolidamento del commercio online. Bene le posizioni in strade di transito, con *vacancy* molto bassa, dove si sono realizzati riposizionamenti di brand importanti, soprattutto del lusso, che hanno occupato posizioni strategiche. Si segnalano, invece, maggiori difficoltà per i negozi di vicinato, dopo il boom della pandemia. Tuttavia sul lungo periodo (gli ultimi dieci anni) i canoni di locazione sono diminuiti: -26,3% per le vie di passaggio e -25,9% per quelle in vie non di passaggio.

## Uffici

Le aziende che hanno rivisto le modalità organizzative di lavoro e spazi si sono messe in moto per cercare nuove location o cambiare le esistenti. Meglio le soluzioni all'interno di centri direzionali efficienti e di ultima generazione. Gli immobili che non rispondono a queste esigenze si affittano solo dopo importanti ribassi. Preferite le zone dotate di parcheggi o servite da metropolitana o altri mezzi di trasporto. Le location centrali delle metropoli sono scelte per insediare uffici di rappresentanza. Negli ultimi dieci anni gli uffici *non prime* hanno perso il 16,5% sul fronte dei canoni di affitto e il 29,3% del loro valore sul fronte dei prezzi e si consolida l'interesse per quelli obsoleti e inseriti in contesti residenziali, per sottoporli a cambio di destinazione d'uso in abitativo.

## Il confronto

Prezzi (euro/mq) e canoni di locazione (mq/euro/mese) di asset commerciali declinati per città, tipologie di edifici e vicinanza a infrastrutture in sei capoluoghi italiani

### CAPANNONI

V VICINO AD ARTERIE DI COMUNICAZIONE L LONTANO DA ARTERIE DI COMUNICAZIONE

CITTÀ	Firenze	Milano	Napoli	Roma	Torino	Verona
<b>PREZZI</b>						
<b>NUOVO</b>						
V	1.200	1.104	850	860	300	717
L	1.000	927	750	620	400	600
<b>USATO</b>						
V	825	1.053	445	711	480	560
L	550	872	417	526	385	450

### UFFICI

C IN CENTRI DIREZIONALI R IN PALAZZI RESIDENZIALI

CITTÀ	Firenze	Milano	Napoli	Roma	Torino	Verona
<b>PREZZI</b>						
<b>NUOVO</b>						
C	2.500	2.400	1.175	2.050	1.350	1.625
R	2.867	2.461	1.028	2.075	1.175	1.697
<b>USATO</b>						
C	1.725	2.100	970	1.830	776	1.250
R	1.535	2.063	1.014	1.621	803	1.534
<b>NUOVO</b>						
<b>CANONI DI LOCAZIONE</b>						
C	135	178	132	171	90	128
R	147	146	116	179	77	110
<b>USATO</b>						
C	114	147	104	133	67	105
R	100	117	95	136	71	104

### NEGOZI

P VIE DI PASSAGGIO N VIE NON DI PASSAGGIO

Firenze	Milano	Milano centro via Torino	Napoli	Roma	Torino	Verona
<b>PREZZI</b>						
P	3.500	3.106	14.500	3.100	2.617	1.259
N	1.226	1.724	6.500	1.208	1.325	625
<b>CANONI DI LOCAZIONE</b>						
P	270	272	1.300	443	298	136
N	100	137	500	174	126	66

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

© RIPRODUZIONE RISERVATA