

PREVISIONI 2018: MERCATO IMMOBILI PER L'IMPRESA

Ripresa per i capannoni, retail sempre d'appel tra i piccoli investitori

Il mercato degli immobili per l'impresa chiude il 2017 con la sensazione che qualcosa si stia muovendo e gli operatori sono ottimisti per il 2018. Soprattutto il versante capannoni e quello retail mettono in evidenza come ci sia interesse per questi asset sia da parte degli utilizzatori e sia da parte degli investitori.

CAPANNONI

Il segmento dei capannoni è quello che si sta dimostrando più vivace a conferma dell'interesse che c'è sia da parte degli investitori ma soprattutto da parte degli imprenditori che devono utilizzare queste strutture. Infatti, in alcune aree è in corso la ricerca di grandi spazi così come si segnalano anche richieste di terreni per poter costruire capannoni di ampie dimensioni da destinare a depositi, magazzini oppure a strutture per la logistica, sempre più ambite in seguito al potenziamento dell'e-commerce. I prezzi dei capannoni, anche di quelli ben posizionati lungo importanti arterie di collegamento, sono al momento particolarmente allettanti.

NEGOZI

Il mercato dei locali commerciali si caratterizza per un buon dinamismo che ha interessato, in particolare, le soluzioni posizionate sulle vie di passaggio che sono sempre più ricercate sia da parte dei più importanti brand (in particolare sulle top location) sia da parte degli investitori, i quali puntano soprattutto a queste posizioni per ottenere rendimenti dal 6 al 10% annuo lordo (che si abbassano per posizioni top). Per queste tipologie le prospettive sono abbastanza rosee anche sul versante delle locazioni dove la domanda è decisamente vivace. In difficoltà i locali commerciali posizionati nelle vie non di passaggio. Continua il buon momento del settore della ristorazione.

UFFICI

Anche sugli uffici si nota una ripresa delle compravendite ma la nostra rete segnala ancora una discreta debolezza per questo segmento ad eccezione delle tipologie che sono posizionate in zone centrali e facilmente raggiungibili. Anche le strutture direzionali poste in zone periferiche ma servite terranno, così come quelle di nuova costruzione, mentre è più difficile che lo facciano quelle di vecchia generazione a causa degli alti costi di gestione. In alcune città si sta procedendo anche al cambio di destinazione d'uso in residenziale per tutti quegli uffici che non presentano caratteristiche appetibili.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa