

## MERCATO IMMOBILIARE INDUSTRIALE/COMMERCIALE

### Speciale Capannoni e Laboratori

#### Capannoni

*Sul mercato immobiliare non residenziale, nella prima parte del 2009, si registra una diminuzione dei prezzi dei capannoni dell'1,7% sulle tipologie usate e su quelle di nuova costruzione. Le regioni dove si sono registrate le diminuzioni di prezzo più sensibili sono state il Lazio rispettivamente con -3,0% e con -0,3%, la Lombardia con -2,4% e -2,7%, la Sicilia con -5,3% e -2,1% e l'Emilia Romagna con -0,7% e -1,9%.*

*Sul versante delle locazioni si registra una diminuzione dei valori del 2,8% e del 2,3%, con cali più sensibili in Sicilia (-12,2% per i canoni sulle tipologie usate), Lazio (-3,1% e -2,9%) e Lombardia (-3,5% e -2,9%).*

*Sul mercato dei capannoni la domanda orientata sulle tipologie ad utilizzo produttivo è in ribasso; sono più elevate le richieste che si orientano verso tipologie da destinare alla logistica, alla vendita al dettaglio o all'ingrosso oppure per lo svolgimento di attività artigianali.*

*Nelle grandi città, dove si trovano capannoni industriali dismessi inseriti in contesti residenziali, queste strutture, se possibile, sono trasformate in loft oppure utilizzate per realizzare show room.*

*Tra le caratteristiche più apprezzate si segnalano la posizione a piano terra, la visibilità dalla strada, la presenza di parcheggio e di un'area di carico/scarico merci.*

#### **Milano**

A Milano i prezzi dei capannoni sono in diminuzione del 5,5% per le tipologie usate e del 2,9% per quelle di nuova costruzione. Sul mercato delle locazioni si registra un calo dei canoni rispettivamente del 2,3% e dello 0,2%.

Questo tipo di mercato si concentra soprattutto nelle zone periferiche, facilmente raggiungibili tramite l'autostrada. I capannoni situati in posizioni più centrali nella maggioranza dei casi sono trasformati in **loft** oppure sono demoliti e trasformati in strutture per il terziario avanzato (si registrano casi di questo tipo nella zona est verso viale Monza, via Rubattino, piazza Udine).

Una buona richiesta di tipologie in affitto si registra nella zona della **Bovisa**. Si cercano tipologie comprese tra 500 e 700 mq possibilmente con visibilità, fronte strada e con una presenza di un'area di carico/scarico delle merci. Gli utilizzi sono diversi e si va dalla vendita all'ingrosso, alle attività legate alla ristorazione e al fitness. Si registra un calo delle quotazioni e dei canoni di locazione per i capannoni situati nel quartiere della Comasina e di Dergano dove i lavori per la realizzazione della metropolitana creano disagi. Al contrario un buon andamento interessa la zona della Bovisa-Politecnico dove, soprattutto chi opera nella logistica, ricerca le strutture nei pressi dell'accesso alla tangenziale. Questi ultimi cercano in affitto. Chi desidera acquistare spesso trasforma queste strutture in residenze per studenti.

Segnali di ribasso sui prezzi dei capannoni si registrano nelle aree intorno a **via Washington, corso Vercelli, via Pagano e zona Gambarà** anche se, la presenza di queste tipologie è comunque minima. Nelle aree più centrali spesso queste tipologie sono trasformate in loft oppure sono utilizzate come show room o uffici. Nelle zone periferiche i capannoni sono ricercati soprattutto da piccoli artigiani (carrozzeri, idraulici, falegnami, elettricisti ecc). Si tratta comunque di strutture che difficilmente superano i 1000 mq.

#### **Roma**

In diminuzione le quotazioni dei capannoni a Roma (-1,7% e 0%) ed i canoni di locazioni (-1,9% e -1,6%). Sono numerosi i poli industriali presenti nell'area del **GRA** nel tratto dell'Ardeatina e nella zona di Ciampino e dei Castelli Romani. Le attività svolte all'interno dei capannoni sono molteplici

e vanno dalla produzione, alla vendita ed alla logistica. Gli artigiani in genere cercano piccoli tagli in locazione mentre gli acquirenti sono di solito aziende affermate che acquistano capannoni dai 1000 mq in su, con un'altezza non inferiore a 5 metri e mezzo e con ampi piazzali esterni. Da segnalare che in zona Santa Palomba, ai piedi dei **Castelli Romani**, è in corso un importante intervento che vede la realizzazione di strutture industriali su una superficie di 300 mila mq. Acquistare un capannone nuovo costa 900-1000 € al mq mentre una tipologia usata è valutata 700-800 € al mq. Nell'area nord-est di Roma, lungo **La Salaria**, si possono acquistare capannoni usati a 1100 € al mq, anche se la maggior parte delle richieste ricade sugli immobili in locazione. Un capannone in affitto costa tra gli 85 ed i 130 € al mq annuo. In questa area della città sono utilizzati prevalentemente per la produzione e per la vendita di infissi e di materiale edile, per la vendita di automobili, come depositi e come strutture per la logistica. I tagli maggiormente richiesti sono compresi tra 400 ed 800 mq, con ampi spazi di manovra esterni e possibilità di parcheggio per i dipendenti.

### Verona

Le quotazioni dei capannoni usati sono aumentate del 3,6%, sono stabili quelle delle tipologie di nuova costruzione. I canoni di locazione sono rimasti stabili.

Il rialzo dei prezzi che ha interessato i capannoni nell'area industriale di Verona, nei pressi dello svincolo sud della città, è stato determinato da alcune compravendite di capannoni usati effettuate nel primo semestre del 2009 dopo lunghe trattative. Comunque le attività di produzione sono state ormai trasferite all'estero ed oggi i capannoni sono utilizzati prevalentemente per attività di magazzino. I tagli richiesti sono compresi tra 700 e 800 mq. Nella zona dello **Z.A.I.**, edificata negli anni '70, ci sono anche strutture di dimensioni maggiori poco richieste.

Acquistare un capannone usato costa 750 € al mq. Uscendo dalla città, ad esempio nelle aree industriali di **San Giovanni Lupatoto, Pozzo, Raldon, Vigasio, Castel D'Azzano e Buttapietra**, le richieste si concentrano su tagli compresi tra 300 e 500 mq, utilizzati per lo svolgimento di attività artigianali. Queste zone sono apprezzate perché distano pochi chilometri dal centro urbano e sono facilmente raggiungibili perché ben collegate con le tangenziali. La maggioranza delle richieste di capannoni ricade comunque sul mercato delle locazioni. Si preferiscono soluzioni che abbiano spazi esterni non in comune con altre strutture ed i canoni di locazione variano tra 30 e 40 € al mq annuo per le soluzioni usate e tra 34 e 45 € al mq annuo per soluzioni nuove.

### Torino

Stabili le quotazioni dei capannoni usati mentre sono in diminuzione quelle delle tipologie di nuova costruzione (-2,8%). Sul mercato delle locazioni si registrano diminuzioni più sensibili sulle tipologie nuove (-4,2%).

Nella città di Torino i capannoni sono presenti in particolare nelle zone periferiche tra cui **Mirafiori, Madonna di Campagna-Lucento, Barriera di Milano**.

Nella zona di Mirafiori la maggioranza delle strutture industriali sono utilizzate per lo svolgimento di attività meccaniche.

Nelle altre zone si utilizzano soprattutto per attività di tipo artigianale (carrozzerie, laboratori di panificazione, piccole carpenterie, ecc). I tagli presenti sono piccoli (metrature di 250-400 mq). La domanda, per lo più per immobili in affitto, si orienta verso tipologie di nuova costruzione oppure verso capannoni in buono stato di conservazione.

Una maggiore richiesta di capannoni si registra nell'hinterland di Torino in particolare a **Rivoli, Grugliasco, Moncalieri, Settimo, Leini, Chivasso, Borgaro Torinese ed Orbassano** ovvero tutte località della prima e della seconda cintura di Torino situate lungo la tangenziale o l'autostrada.

Si cercano tagli al massimo di 1000 mq per utilizzo di tipo artigianale (officine meccaniche dalla componentistica alla riparazione, imprese edili e piccole imprese di lavorazione artigianale quali vetrerie, falegnamerie ecc.).

## Palermo

Sul mercato dei capannoni si registra un lieve calo di prezzi (-3,9% per le tipologie usate e 0% per quelle di nuova costruzione) e dei canoni di locazione (-10% e -6,7%). Nelle parti esterne della città gli utilizzi dei capannoni sono diversi. Infatti nella zona che va verso Catania e cioè a **Brancaccio e Villabate** gli utilizzi dei capannoni sono più orientati su attività produttive (artigiani, piccole industrie) per le quali si cercano tagli intorno a 1000-1500 mq, con spazi esterni per realizzare aree di carico e scarico di merci.

Nella zona settentrionale, **via Ugo La Malfa**, invece si registra un utilizzo più orientato al commerciale e cioè alla realizzazione di centri commerciali e di vendita al dettaglio o all'ingrosso.

Da segnalare che nella zona di **S.Filippo Neri** esiste un progetto per la realizzazione di un importante centro commerciale. Un capannone usato in zona costa intorno a 600 € al mq, uno di nuova costruzione 800 € al mq.

## Laboratori

Sul mercato dei laboratori si registra un calo delle quotazioni del 2,2% e dei canoni di locazione del 2,4%. Tra le regioni dove si è segnalata la riduzione più forte ci sono l'Emilia Romagna (-2,6% per i prezzi e -6,9% per i canoni di locazione), la Sicilia (-5,6% per i prezzi e -5,4% per le locazioni) e il Veneto (-3,2% e -2,8%).

## Milano

A Milano i prezzi dei laboratori sono diminuiti dell'1,5%, mentre i canoni di locazione sono aumentati dell'1,7%.

Sono in calo anche i prezzi dei laboratori, in particolare nelle aree di **Gambara, Pagano e Washington**. La richiesta è comunque sempre presente, anche perchè spesso sono utilizzati come ufficio, più economici di questi ultimi trattandosi solitamente di soluzioni seminterrate. I laboratori al pian terreno sono quasi sempre trasformati in loft o in appartamento. La caratteristica più importante è la facilità di accesso e di carico e scarico merci. I tagli maggiormente presenti sono compresi tra 50 e 200 mq. Il laboratorio è utilizzato in genere da artigiani, elettricisti, odontotecnici, oppure per lo svolgimento di attività di riparazione computer o da piccole imprese edili.

Si registra infine una forte presenza sul mercato di laboratori in affitto e in vendita nell'area urbana nord-est di Milano di **via Rubattino, piazza Udine e viale Monza**.

Si tratta prevalentemente di soluzioni localizzate nei piani seminterrati degli stabili con caratteristiche strutturali particolari: rapporti aeroilluminanti nei limiti, frequente carenza di accesso carraio, servitù passive, ecc.

Tali situazioni e la crescente attenzione al comfort ambientale causano un sempre minor appeal.

I prezzi ed i canoni di locazione si abbassano molto lentamente, perchè i proprietari sono restii ad adeguare le proprie richieste e spesso queste soluzioni restano inutilizzate.

Il prezzo di un laboratorio attualmente è compreso tra 850 e 1200 € al mq, ed il canone di locazione tra 70 e 100 euro al mq annuo.

Interessante la richiesta di laboratori indipendenti al piano terra, con una superficie di 180/200 mq, meglio se con cortile ad uso esclusivo, per attività di studio fotografico/registrazione, palestra, servizi per l'infanzia, luogo di culto. In zona **Bovisa** la domanda di laboratori vede una maggiore richiesta soprattutto per le tipologie posizionate al piano terra e possibilmente con l'accesso carraio diretto. Si ricercano in particolare soluzioni da destinare a studi di architettura, elettricisti oppure depositi o laboratori artistici.

### **Roma**

Sono in calo anche i prezzi (-3%) ed i canoni di locazione (-1,9%) dei laboratori, ormai ricercati prevalentemente per lo svolgimento di attività di magazzino. Si tratta in genere di strutture che si trovano ai piani seminterrati dei palazzi residenziali realizzati tra gli anni 50' e '60 lungo *La Salaria* ed in *zona Fidene*. Le metrature medie sono comprese tra 100 e 300 mq, il prezzo di un laboratorio è di 900 € al mq ed il canone di locazione è di 80 € al mq annuo.

Nella zona di *Collatina, Prenestina e Centocelle* invece si ricercano per attività di pasticceria, falegnameria, attività di riparazione meccanica. Le metrature medie in zona sono comprese tra 300-500 mq.

### **Bologna**

La maggior concentrazione di laboratori si registra nelle zone di *Emilia Ponente ed Emilia Levante*, dove in genere queste strutture sono utilizzate dagli artigiani oppure come depositi. Il mercato delle locazioni è nettamente più vivace di quello delle compravendite. Il taglio più richiesto è quello da 100 mq, preferibilmente posizionato al pian terreno e con facilità di ingresso per carico/scarico merci. Il prezzo di un laboratorio si attesta sui 1000/1100 € al mq, mentre per l'affitto la spesa è di 66 € al mq annuo.

### **Verona**

I laboratori si trovano prevalentemente in zona *Z.A.I.* e nel primo semestre del 2009 non hanno segnalato variazioni di rilievo sia dal punto di vista dei prezzi che dal punto di vista delle locazioni.

Infatti le quotazioni sono stabili mentre i canoni di locazione sono aumentati dello 0,8%.

Si tratta di strutture posizionate al pian terreno o al primo piano rialzato, utilizzate prevalentemente come uffici. Per l'affitto di un laboratorio si spendono 42 euro al mq annuo, per l'acquisto 750 € al mq annuo.

### **Torino**

Nel primo semestre del 2009 sono diminuite le quotazioni di Torino (-0,2%) mentre sono stabili le locazioni dei laboratori.

C'è una buona richiesta per i laboratori ma si chiede la possibilità del cambio di destinazione d'uso in abitazione perché spesso queste soluzioni sono situate al piano terra di stabili condominiali o all'interno cortile e di conseguenza con difficoltà di utilizzo per attività artigianali. Sono ricercati da investitori o da imprese di costruzione.

*Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa*