

# MERCATO IMMOBILIARE INDUSTRIALE/COMMERCIALE

«Sul mercato immobiliare non residenziale - si legge nello Studio realizzato da Tecnocasa - 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.

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%). A Milano i prezzi dei laboratori sono diminuiti dell'1,5%, mentre i cano-

ni di locazione sono aumentati dell'1,7%. Sono in calo anche i prezzi dei laboratori, in particolare nelle aree di Gamba, Paganò e Washington. La richiesta è comunque sempre presente, anche perché 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».

