

Mercato immobiliare, le imprese sono alla ricerca di soluzioni moderne nella logistica

di [Pierpaolo Molinengo](#)

Publicato il 6 Luglio 2024

Appare positivo lo scenario del mercato immobiliare d'impresa: il maggiore appeal è dato dalla logistica, settore in cui le aziende sono alla ricerca di soluzioni moderne. Ecco i possibili trend del mercato immobiliare nel 2024.

Scenario positivo, nel corso dei primi mesi del 2024, per il mercato degli immobili d'impresa. Stando a quanto ha messo in evidenza l'Ufficio Studi Tecnocasa, le compravendite sono in crescita in tutti i comparti con la sola eccezione dei depositi, per i quali è stato registrato un leggero calo. L'andamento sembra ricalcare un po' quanto sta accadendo per il mercato delle abitazioni, dove emerge nuovamente [la voglia delle famiglie di acquistare casa](#): stando a quanto si evince dall'ultimo report Fimaa, aumenta la fiducia delle famiglie che confidano in un calo dei mutui. Nel corso del 2024 si effettueranno 710 mila compravendite immobiliari, in linea con quanto successo nel corso degli anni precedenti. Ma torniamo ad analizzare quanto sta accadendo nel mercato dei mobili d'impresa.



Immobili d'impresa, il mercato si riprende

Stando ad una recente analisi effettuata dall'Ufficio Studi Tecnocasa, i primi mesi del 2024, per il mercato d'impresa sono stati in ripresa: le vendite sono aumentate in tutti i comparti, con la sola eccezione dei depositi, per i quali è stata registrato un leggero calo. **L'aumento più sostenuto è stato registrato dagli immobili ad uso produttivo, che hanno registrato un +15,7%:** nel caso in cui sia possibile, le aziende preferiscono acquistare il capannone. I prezzi sono ancora convenienti, condizionati da anni di ribasso: una situazione che invoglia all'acquisto. La scelta di acquistare l'immobile viene effettuata principalmente da delle realtà solide, che utilizzano la liquidità a disposizione. Il segmento dei

capannoni, da tempo, lamenta carenza di offerta: mancano principalmente soluzioni logistiche e di nuova costruzione. Molte aziende acquistano dei terreni per commissionare successivamente la costruzione.

Mercato immobiliare degli uffici

Buono anche l'andamento del mercato immobiliare 2024 degli uffici, dove gli scambi sono aumentati dell'11%. Nei primi mesi del 2024 questa particolare tipologia immobiliare ha costituito, sostanzialmente, una novità: dopo un periodo di sofferenza, determinato dal forte ricorso allo **smart working**, il mercato degli uffici sta recuperando terreno, risultando di nuovo appetibile. Le imprese sono orientate maggiormente alla locazione. I professionisti, con delle attività stabili e consolidate, preferiscono acquistarli. Importante anche la presenza degli investimenti, che, compatibilmente con i regolamenti comunali, acquistano degli immobili ed attuano un cambio d'uso in residenziale.

E i negozi...

Per quanto riguarda i negozi il trimestre si chiude con un aumento del 6,5%: questa tipologia immobiliare aveva chiuso il 2023 in aumento. Tecnocasa mette in evidenza che nel 2023 il 52,6% degli acquisti di negozi sono stati destinati all'investimento. Gli immobili preferiti sono quelli che permettono un rendimento del 10% annuo lordo, percentuale che scende notevolmente nel momento in cui si preferiscono delle posizioni più centrali e di passaggio. Nella maggior parte dei casi le metrature acquistate sono inferiori ai 100 metri quadrati. **Spesso e volentieri i negozi che sono posizionati nelle zone con basso transito vengono acquistati per essere sottoposti ad un cambio d'uso in abitazione o box.** Sempre che i regolamenti urbanistici lo permettano. L'operazione coinvolge, almeno nella maggior parte dei casi, dei negozi posizionati in vie di basso transito, che hanno perso il proprio appeal commerciale. In alcune città però i regolamenti urbanistici stanno limitando questo tipo di attività. A Torino, tra le grandi città, la crescita più importante degli scambi.

Mercato immobiliare residenziale

Gli italiani riprendono a progettare l'acquisto di una casa nuova. **Le famiglie, infatti, ripongono fiducia nel fatto che, nel corso dei prossimi mesi, i tassi d'interesse dei mutui scenderanno.** Dall'ultima indagine condotta da [Fimaa-Confcommercio](https://www.fimaaconfcommercio.it) nel corso del 2024 si effettueranno 710 mila compravendite immobiliari, una numero in linea con quanto registrato nel corso del 2023. Secondo il 60% degli agenti immobiliari i prezzi degli immobili venduti registrano un aumento medio pari al 2,2%. Ad ogni modo il

mercato viaggerà a due velocità: verrà confermato il trend già registrato nel corso del 2023. Lo scorso anno a rallentare il mercato sono state principalmente le notizie circa l'adeguamento energetico del patrimonio immobiliare: i prezzi sono aumentati solo dello 0,4% nominale. Le abitazioni nuove, invece, sono cresciute di un +5,6%. Il mercato è spinto principalmente dalle aspettative sul calo dei tassi sui mutui e dalla possibilità di riuscire ad ottenere dei buoni redditi grazie alle locazioni.

“Oggi servono strumenti a supporto di un mercato che attribuisce un valore maggiore agli immobili residenziali efficientati rispetto a quelli non efficientati – commenta Santino Taverna, presidente nazionale Fimaa –. Nel nostro Paese, le unità residenziali stabilmente abitate che necessiterebbero di interventi di riqualificazione energetica sono circa 12 milioni: c'è bisogno di maggiore gradualità nei tempi di attuazione della direttiva europea sulle case green. Oltre ai bonus edilizi, occorrono sostegni economici concreti a beneficio delle famiglie e dei cittadini, soprattutto per le realtà meno abbienti”.

Andrea Oliva, coordinatore Ufficio Studi Fimaa aggiunge che:

“Il report evidenzia i primi segnali di riduzione delle abitazioni in offerta in vendita. È difficile, in particolare, trovare abitazioni da concedere in locazione nelle grandi città e nei centri turistici, o nuove costruzioni al giusto prezzo. I prezzi delle abitazioni nuove, oltretutto, sono cresciuti del 19% dall'inizio del 2021, complice l'inflazione e le tensioni geo-politiche internazionali”.

Pierpaolo Molinengo Sabato 6 luglio 2024