

MERCATO IMMOBILIARE
E IMPRESE ITALIANE 2013
FOCUS LAZIO E ROMA

a cura di Alice Ciani
Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** – CSEI

Un'analisi nei confronti dell'immobiliare delle piccole e medie imprese del terziario e dell'artigianato che operano nelle Province del Lazio e nel Comune di Roma

1. Introduzione

Tecnoborsa, attraverso il proprio Osservatorio di Economia Immobiliare, ha sviluppato l'attività di monitoraggio e analisi sul rapporto tra il mercato immobiliare e le imprese italiane¹ che operano nei settori del commercio, dei servizi, del turismo e dell'artigianato e ha realizzato un approfondimento sulle cinque province del Lazio con un *focus* specifico per il Comune di Roma.

L'obiettivo generale dell'attività di ricerca è quello di rilevare un *set* di informazioni in grado di analizzare il settore in funzione del contesto territoriale. Infatti, l'andamento congiunturale del segmento degli immobili ad uso non residenziale - così come quello residenziale - in un clima di crisi conclamata e globale quale quella che stiamo attraversando, presenta un forte rallentamento e non trapelano segnali di ripresa.

Il settore non residenziale che comprende i mercati terziario, commerciale e produttivo mostra, nel 2012, un consistente calo delle compravendite rispetto al 2011; a fronte della diminuzione del -25,8% registrata nel settore residenziale, il non residenziale² cala del -24,1% ma nel Lazio il calo è decisamente più sostenuto e, infatti, raggiunge il -30,6%. In particolare: è il -27,2% in Provincia di Latina; il -16,6% in quella di Rieti; il -29,1 % in quella di Viterbo; il -33,1% in quella di Roma; solo nella provincia di Frosinone si registra un calo molto lieve, pari al -3,2%; viceversa, nel Comune di Roma si rileva la maggiore diminuzione delle transazioni relative ai settori del non residenziale considerati³.

La presente Indagine - come avvenuto per quella nazionale - mira a monitorare tanto il decennio trascorso quanto le intenzioni future in termini di funzione d'uso, titolo di godimento, incidenza dei costi, grado di soddisfazione e finanziamento per l'acquisto; il cambiamento di sede effettuato e previsto; infine, il risparmio energetico e l'attenzione all'impatto ambientale.

2. Situazione immobiliare

Dall'Indagine **Tecnoborsa** sulle imprese operanti nel Lazio è emerso che l'87,3% delle aziende hanno una sola sede e circa il 70% sono state fondate prima del 2000, mentre dall'Indagine sulle 12 aree metropolitane italiane queste ultime risultano l'84%, quindi il tessuto imprenditoriale del Lazio appare relativamente più giovane.

Il 29,6% delle aziende considerate utilizza la sede oggetto di analisi solo come

¹ Cfr. "QEI – Quaderni di Economia Immobiliare – Periodico semestrale di **Tecnoborsa**", N. 18, Gennaio/Giugno 2013 Cap. I.

² Nel non residenziale vengono considerati i settori commerciale, terziario e produttivo fatta eccezione delle pertinenze.

³ Elaborazioni Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa** su dati Agenzia delle Entrate.

ufficio; il 20,7% esclusivamente per la vendita al pubblico (essenzialmente attività commerciali), e il 22,5% solo per la produzione (es. capannoni, magazzini, ecc.); il 5,5% adibisce la sede sia a ufficio che a produzione; un ulteriore 12,4% a ufficio e vendita al pubblico; il 5,7% a vendita al pubblico e produzione, mentre per il 3,7% sono utilizzate per tutte e tre le funzioni considerate; quindi, per il 72,8% delle aziende intervistate la sede ha una sola funzione d'uso.

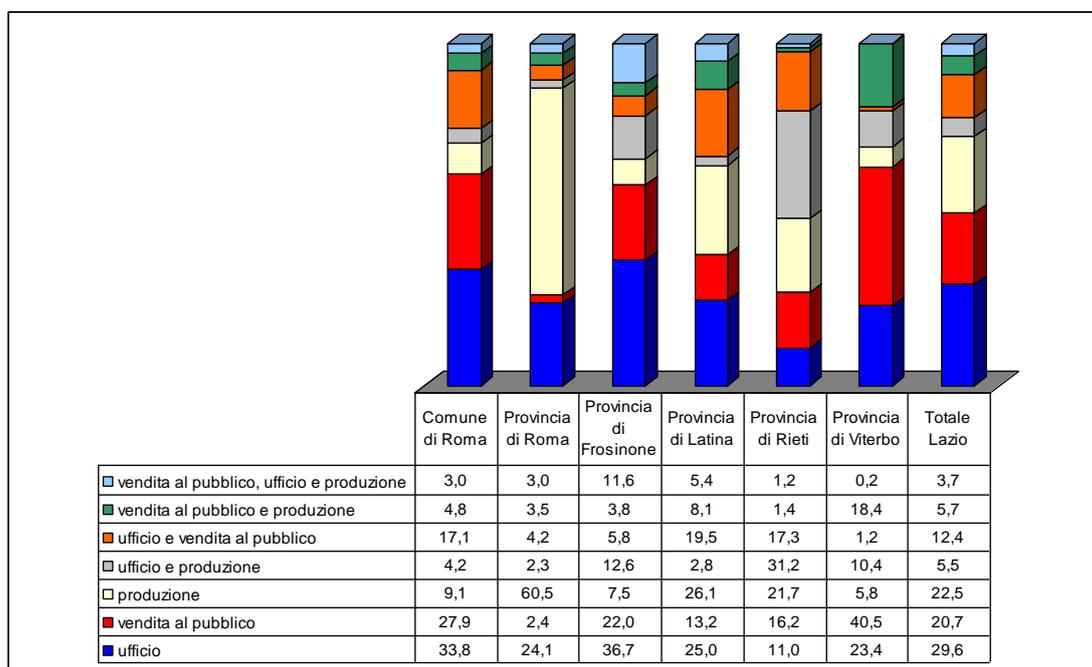
L'utilizzo della sede di riferimento come ufficio prevale, ovviamente, nei servizi (49%) e nel turismo (37,1%); quella come vendita al pubblico nel commercio (37,5%) e nel turismo (38,6%). L'attività di produzione è invece maggiormente diffusa nelle sedi oggetto di campionamento per le attività manifatturiere di tipo artigianale (24%).

Da un'analisi territoriale emerge che i locali adibiti a ufficio prevalgono nel Comune di Roma e nella Provincia di Frosinone, quelli alla vendita al pubblico nel Comune di Roma e nella Provincia di Viterbo; infine, quelli per la produzione nella Provincia di Frosinone e di Latina (*graf. 1*).

GRAFICO 1

FUNZIONE D'USO DEI LOCALI

(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Gli immobili nei quali operano le aziende, con riferimento alle sedi considerate, sono per lo più in affitto (52,4% delle aziende), sono in *leasing* per il 14,2% mentre, per il 33,4%, risultano nella proprietà o comunque nella disponibilità delle imprese; la

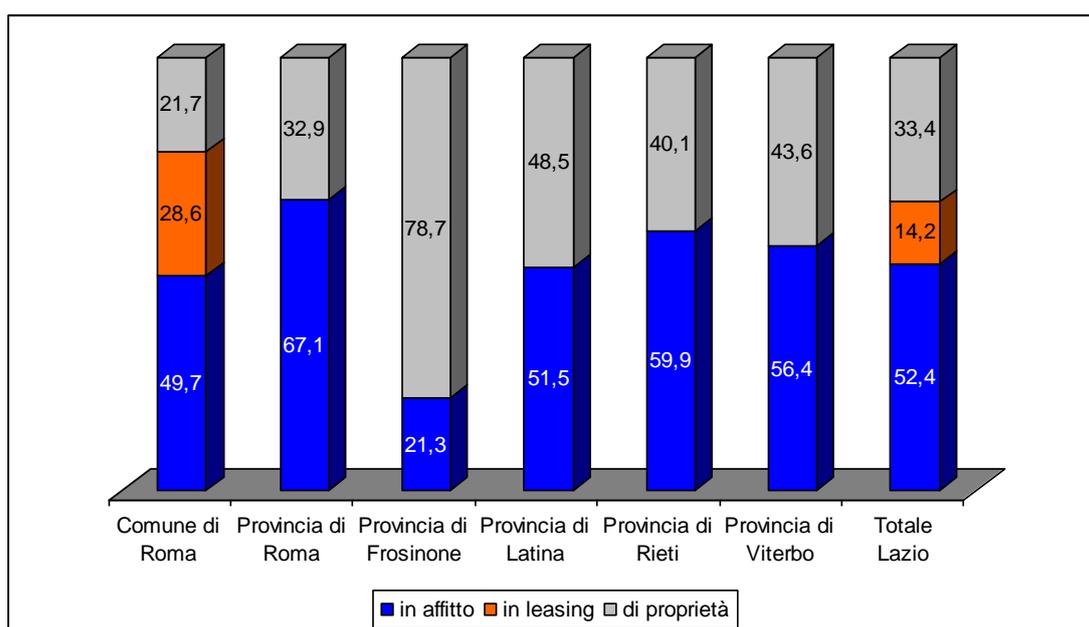
percentuale molto alta del ricorso all'affitto (assai prossima alla media nazionale) è dovuta principalmente al fatto che nel Lazio opera un'elevata quota di imprese attive nei settori del commercio e dei servizi professionali.

Da un'analisi a livello geografico si rileva che è sopra la media regionale l'utilizzo di strutture in affitto nelle Province di Roma, Rieti e Viterbo; quelle in *leasing* nel Comune di Roma; quelle di proprietà nelle Province di Frosinone e Latina (*graf.2*).

GRAFICO 2

TITOLO DI UTILIZZO DEI LOCALI

(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Andando ad analizzare la situazione immobiliare delle sole imprese che sono localizzate in una sede di proprietà, il 56,5% afferma che l'immobile era nelle proprie disponibilità; rientrano nell'ambito di tale risposta anche le situazioni in cui l'immobile è di proprietà del titolare dell'impresa o di uno dei soci, ma non propriamente dell'impresa stessa; nel 15,1% dei casi, inoltre, l'impresa ha provveduto all'acquisto con i propri mezzi o, ad esempio, con i mezzi di una capogruppo, di un consorzio del quale fa parte, ecc.; il 22,4% delle aziende, invece, ha fatto ricorso a un mutuo per acquistare l'immobile nel quale trova localizzazione la sede attuale; infine, solo il 6,1% ha utilizzato la formula del *leasing*.

Rispetto a quanto emerso a livello nazionale, nel Lazio è inferiore la quota di coloro che sono ricorsi a un mutuo, mentre è più elevata la percentuale di chi opera in locali nelle disponibilità dell'azienda.

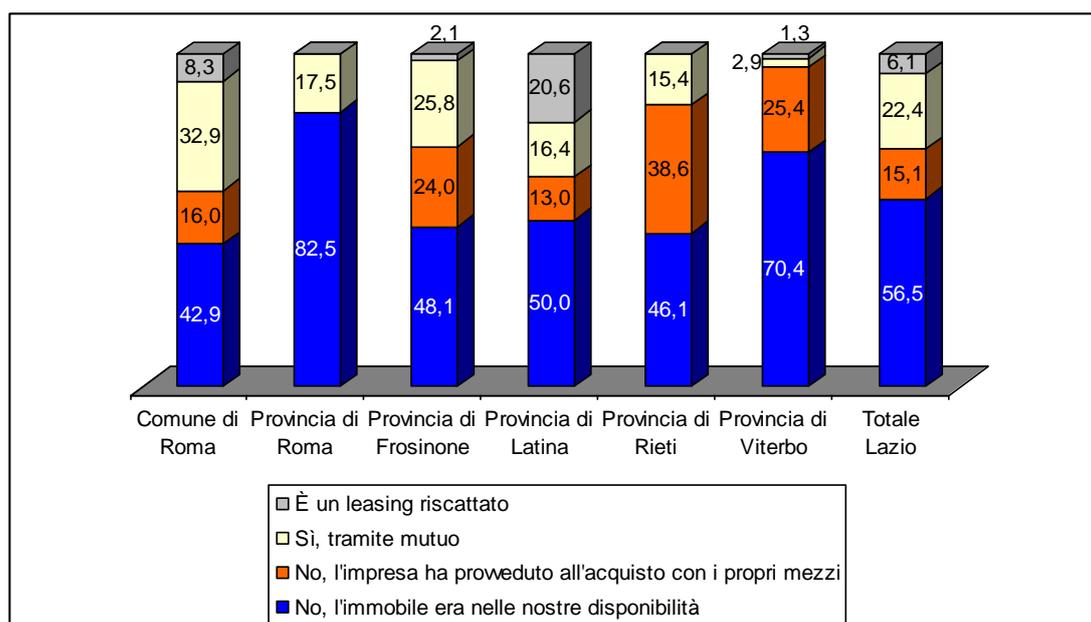
Da un confronto tra il dato globale e quelli settoriali si riscontra che il ricorso al mutuo è al di sopra del valore medio nel commercio, nel turismo e nell'artigianato.

A livello territoriale l'acquisto dell'immobile attraverso un mutuo è risultato particolarmente significativo nel Comune di Roma, mentre le imprese della Provincia di Roma operano prevalentemente in immobili nelle loro disponibilità (*graf. 3*).

GRAFICO 3

MODALITA' DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'

(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Da un'analisi dell'incidenza dei costi dei locali⁴ sui ricavi dell'impresa si è rilevato che incidono sul bilancio annuale meno del 25%:

- per l'89,7% di coloro il cui immobile d'impresa è in locazione;
- per il 100% di chi è ricorso a un *leasing*;
- per il 97,9% di chi ha acceso un mutuo.

A livello locale i valori non si discostano in modo significativo da quelli medi regionali.

⁴ I costi si intendono al netto delle utenze e dell'Iva.

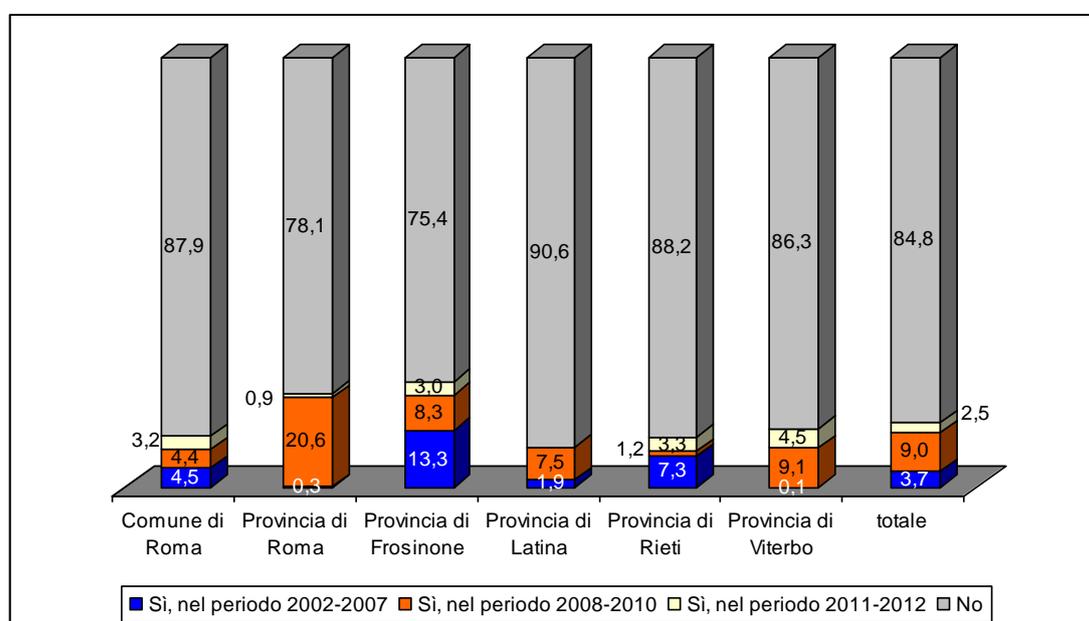
3. Trasferimenti di sede

Negli ultimi dieci anni hanno dichiarato di aver cambiato sede almeno una volta il 15,2% delle imprese che operano nel Lazio, un valore leggermente inferiore a quello riscontrato nell'Indagine sul territorio nazionale (16,9%). Il 3,7% si sono trasferite tra il 2002 e il 2007, il 9% tra il 2008 e il 2010 e il restante 2,5% tra il 2011 e il 2012. Il settore in cui si rilevata una maggiore mobilità è stato quello dei servizi. Le aree in cui c'è stata maggiore mobilità sono state le Province di Roma e di Frosinone (graf. 4).

GRAFICO 4

CAMBIAMENTO DI SEDE

(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Da un confronto tra gli ultimi due bienni, 2009-2010 e 2011-2012, si riscontra un decremento del 10% circa di cambiamenti di sede: si è passati dal 2,8% al 2,5%, mentre nell'analisi sulle 12 macroaree il calo era stato del 50%.

Il settore in cui nel decennio in esame è stata più forte la mobilità è stato quello dei servizi, mentre il commercio è quello con la percentuale più bassa, sia per i rischi di perdita della clientela sempre insiti nel cambiamento di localizzazione sia anche per le difficoltà e gli oneri relativi allo spostamento dei pubblici esercizi (ristoranti, bar, tavole calde, ecc.). Da un *focus* sulle aziende del Lazio che nell'ultimo decennio si sono trasferite risulta che il fenomeno ha riguardato il 46,7% di quelle che utilizzano

la sede attuale come ufficio, il 20% di quelle che la utilizzano per la vendita al pubblico e il 20% di chi la utilizza per la produzione.

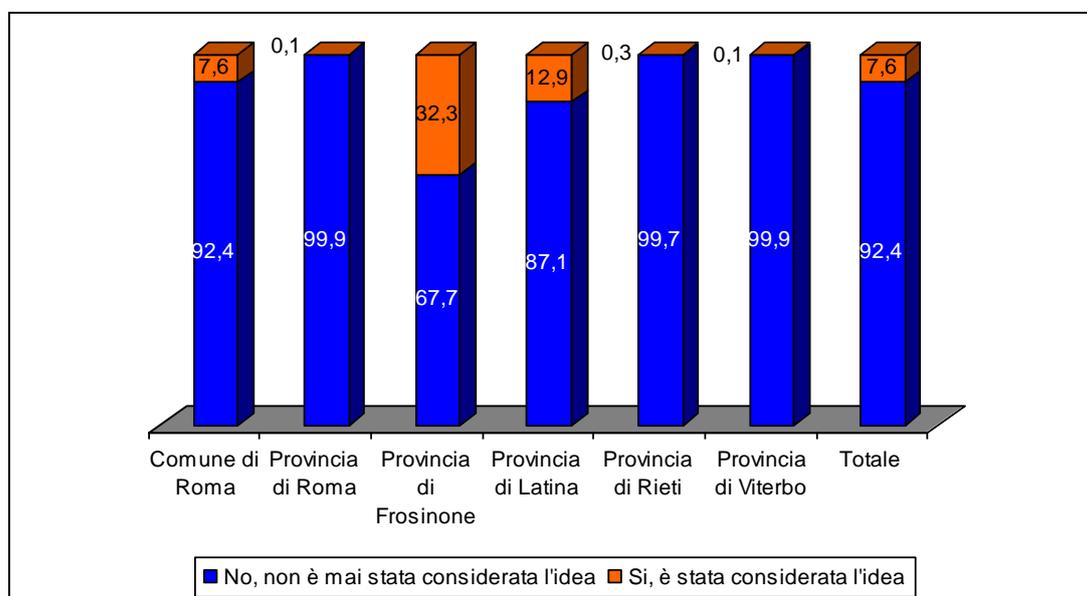
Invece, rispetto al titolo di utilizzo, il 60% sono in affitto, l'8,9% in *leasing* e il 31,1% in proprietà; rispetto al dato globale tra le aziende che si sono trasferite nell'ultimo decennio sale la quota di quelle in affitto, mentre scende quella di chi opera in sedi in *leasing* o di proprietà.

All'84,8% di coloro che hanno dichiarato di non aver mai cambiato sede negli ultimi dieci anni è stato chiesto se avessero mai preso in considerazione l'idea: il 4,9% ha risposto positivamente, ma di aver scartato l'idea in un secondo momento; ben il 92,4% ha detto di non aver mai considerato questa possibilità; infine, il 2,7% ha preso genericamente in considerazione tale eventualità. La situazione rilevata nel Lazio è allineata con quella emersa a livello nazionale; a livello locale, invece, la situazione risulta essere piuttosto disomogenea: nelle Province di Roma, Latina e Viterbo quasi la totalità di chi non ha cambiato sede non ha neanche mai considerato l'idea di farlo, mentre nella Provincia di Frosinone un'impresa su tre ha considerato l'idea di un eventuale trasferimento (*graf.5*).

GRAFICO 5

EVENTUALE CAMBIO DI SEDE

(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

La quasi totalità delle imprese che non hanno mai considerato l'idea di cambiare sede ha dichiarato di non averlo fatto perché l'attuale localizzazione è adatta alle

proprie esigenze (96,6%), mentre il 2,9% ha affermato di non aver preso in esame la questione perché pensa di cessare l'attività e lo 0,5% pensa di chiudere la sede oggetto di analisi; anche in questo caso la situazione non è difforme da quella rilevata sul resto del territorio nazionale.

A coloro che hanno preso in considerazione un eventuale cambiamento di sede per poi rinunciarvi è stato chiesto il motivo di tale scelta e l'81,7% ha indicato come causa i costi troppo elevati dello spostamento.

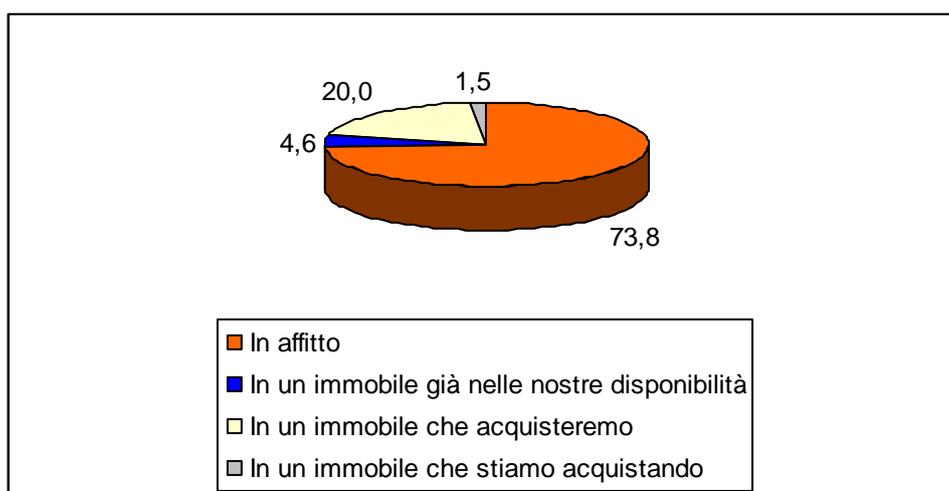
Tra le imprese che stanno ancora valutando l'ipotesi di un eventuale trasferimento l'1,4% è certo di cambiare *location* nei prossimi 12 mesi, il 4,3% ritiene di farlo nei prossimi 12 mesi ma non ne è sicuro, mentre ben il 94,3% pensa di farlo in un futuro più lontano. Così come rilevato a livello nazionale, le ragioni prevalenti che spingono le aziende a cercare una nuova postazione sono la necessità di spazi maggiori (49,2%), la necessità di ridurre i costi (26,2%) e il bisogno di andare in zone in cui l'accessibilità è maggiore (13,8%); anche a livello locale il quadro emerso non presenta differenze significative.

Considerando ancora le sole imprese che pensano di trasferirsi, si è rilevato che il 73,8% ritiene che la nuova sede sarà in affitto, il 20% andrà in un immobile che verrà acquistato, il 4,6% in uno che è già nelle disponibilità della società e l'1,5% in uno che si sta acquistando (*graf. 6*).

GRAFICO 6

EVENTUALE CAMBIO DI SEDE

(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Rispetto a quanto rilevato a livello nazionale, nel Lazio appare più alta la quota di

imprese che prevedono di andare in affitto, mentre è inferiore la quota di quelle che si trasferiranno in una *location* che è già nella disponibilità aziendale.

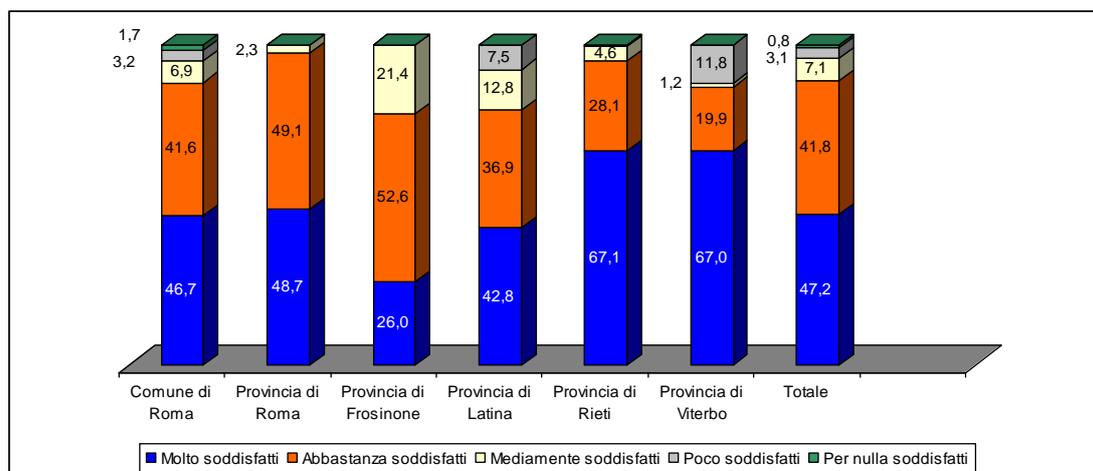
Infine, agli intervistati è stato chiesto quanto sono soddisfatti della sede che occupano attualmente ed è emerso che l'88,9% ha affermato di essere molto o abbastanza soddisfatto, il 7,1% mediamente soddisfatto e solo il 3,9% si è dichiarato poco o per niente soddisfatto.

Tali percentuali subiscono notevoli variazioni a livello locale: nelle Province di Roma e Rieti la quota di coloro che si dichiarano molto o abbastanza soddisfatti sale sopra il 95%, mentre nelle Province di Frosinone e Latina scende sotto l'80% (*graf.7*). Anche da un'analisi settoriale si riscontrano valori sensibilmente differenti: si passa dal settore dei servizi dove il livello di soddisfazione più elevato è raggiunto dal 93,5% delle imprese a quello più basso registrato nel settore del turismo che arriva al 78,4%.

GRAFICO 7

GRADO DI SODDISFAZIONE PER LA SEDE ATTUALE

(val. %)



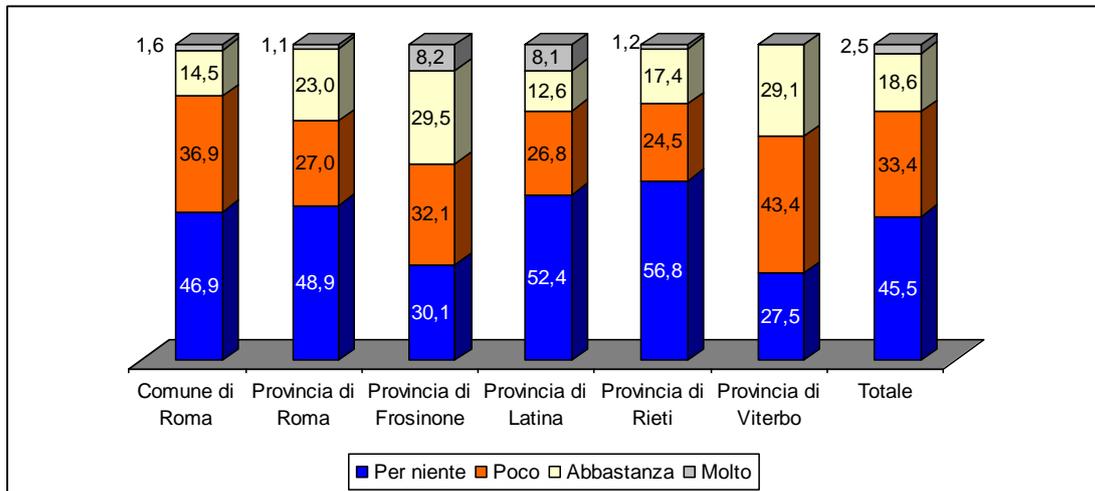
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

4. Il risparmio energetico

Come riscontrato nell'Indagine nazionale, per circa l'80% delle imprese del Lazio il costo della gestione energetica ha influito poco o per niente nella scelta dell'immobile. A livello locale sale leggermente la quota di chi ha dato molto o abbastanza peso a questo fattore nelle Province di Viterbo e Frosinone (*graf. 8*), mentre da un'analisi settoriale è risultata decisamente sopra la media la percentuale delle imprese che hanno dato una scarsa importanza a tale fattore nella valutazione delle dotazioni delle *location*.

GRAFICO 8

COSTO DELLA GESTIONE ENERGETICA SULLA SCELTA DELLA SEDE
(val. %)

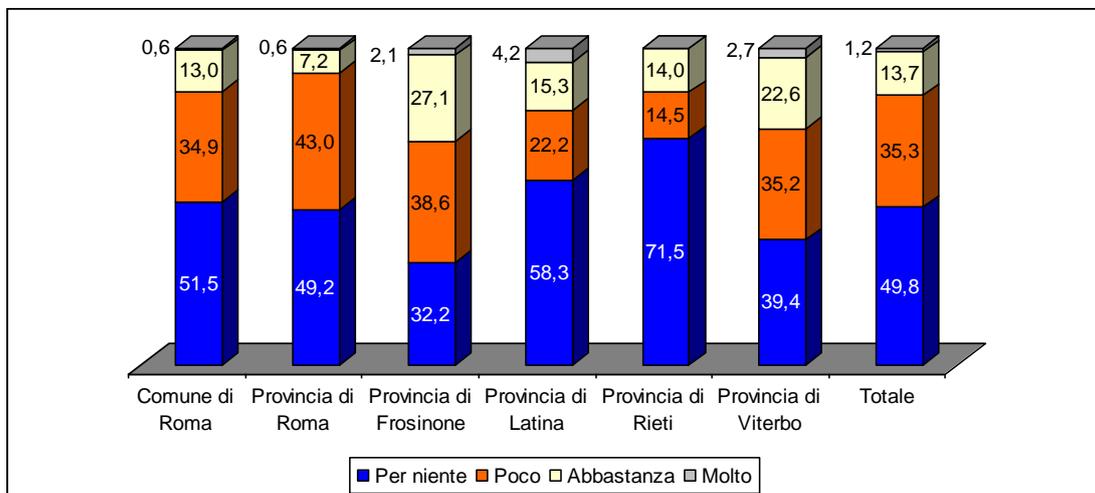


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Ancora meno attenzione è stata dedicata ai costi per la riduzione dell'impatto ambientale, infatti circa l'85% delle imprese che operano nel Lazio hanno affermato di aver considerato poco o per niente questo fattore nella scelta della sede attuale. Tale percentuale sale tra le imprese dei servizi e quelle che operano nella Provincia di Roma, viceversa hanno manifestato una maggiore sensibilità a questo fattore quelle localizzate nelle Province Frosinone e Viterbo (graf. 9).

GRAFICO 9

IMPATTO DEL FATTORE AMBIENTALE SULLA SCELTA DELLA SEDE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

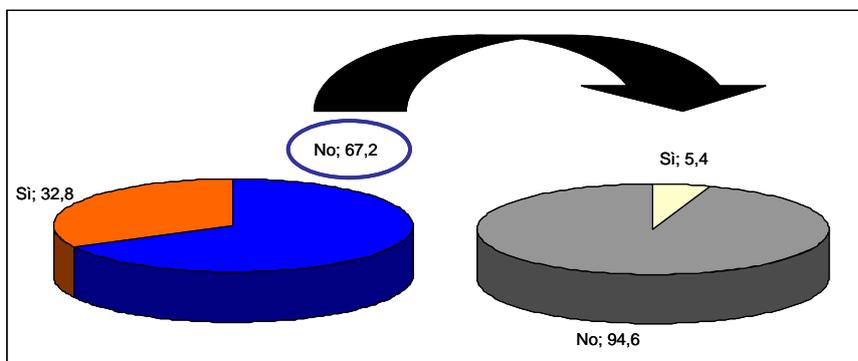
Così come riscontrato nell'Indagine nazionale, solo un terzo delle imprese ha effettuato interventi che mirano a migliorare le prestazioni energetiche della sede in cui opera. A livello locale la situazione è piuttosto eterogenea, infatti è emerso che nella Provincia di Latina la quota delle aziende che hanno investito sul risparmio energetico sono state il 44,7% e in quella di Rieti il 56,1%. Per quanto riguarda i settori di appartenenza è emerso che le imprese più sensibili al risparmio energetico sono state quelle che operano nel commercio (42,5%) e nel turismo (40,9%).

Alle aziende che hanno dichiarato di non aver mai effettuato interventi miranti a ridurre il consumo energetico (67,2%) sulla propria *location*, è stato chiesto se prevedono di eseguirne nel prossimo biennio e il 5,4% ha risposto affermativamente (*graf. 10*).

Tale percentuale sale all'8,9% tra le imprese del commercio e all'11,9% tra quelle del turismo. Sopra la media la quota delle aziende che pensano di attivarsi in questa direzione nei prossimi due anni nelle Province di Frosinone (10,4%) e Latina (9,7%).

GRAFICO 10

INTERVENTI PER MIGLIORARE LE PRESTAZIONI ENERGETICHE DELLA SEDE
(val. %)

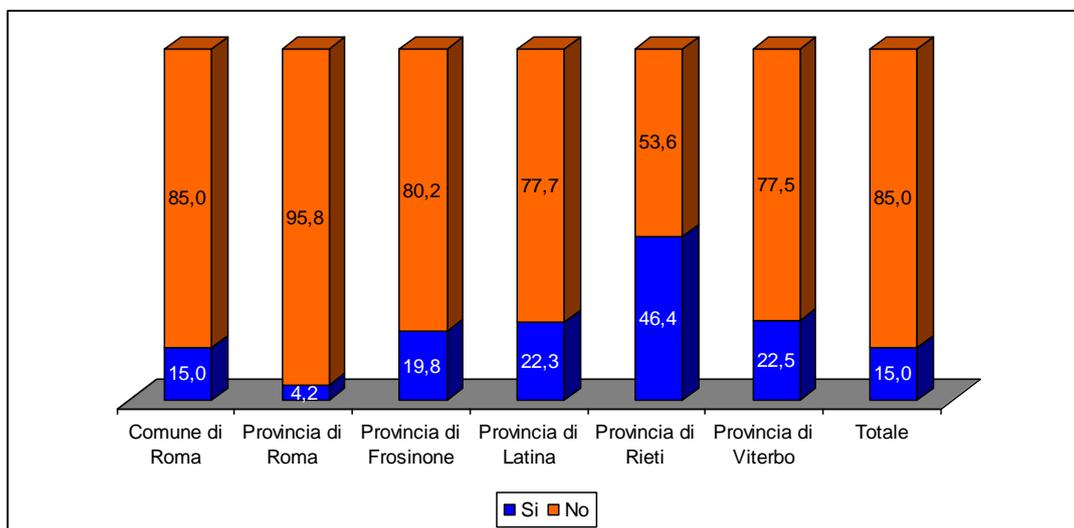


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Solo il 15% delle imprese ha dichiarato di aver effettuato interventi che mirano a ridurre l'impatto sull'ambiente della sede in cui si trovano attualmente e il valore rilevato nella Regione Lazio è più basso di quello riscontrato sul territorio nazionale di ben 5 punti percentuali. I settori che si sono dimostrati più attenti al fenomeno sono quelli del commercio (21,2%) e del turismo (24,9%), mentre le aree in cui si è riscontrata una maggiore sensibilità sono state le Province di Rieti (46,4%), di Viterbo (22,5%) e di Latina (22,3%); viceversa, il primato negativo spetta al Comune di Roma (4,2%) (*graf. 11*).

GRAFICO 11

INTERVENTI PER RIDURRE L'IMPATTO SULL'AMBIENTE DELLA SEDE (val. %)



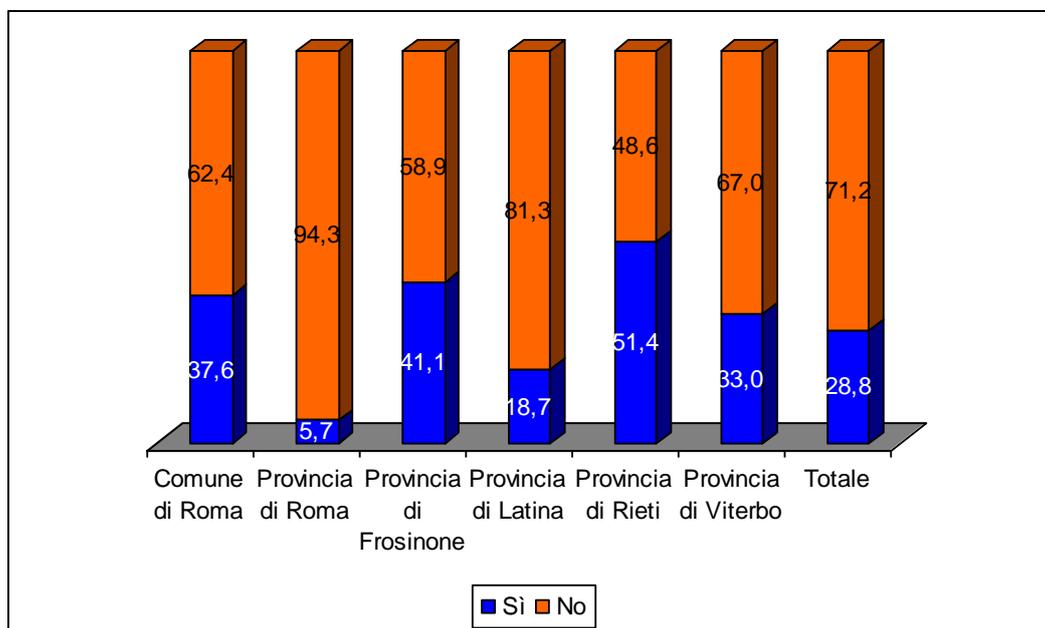
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Per il 28,8% delle imprese che operano nel Lazio il fattore mobilità ha avuto un peso rilevante nella scelta della sede ma, a livello nazionale, la percentuale è di sette punti più elevata. Scendendo a livello provinciale la situazione è abbastanza eterogenea: le più sensibili a questo fattore sono state Rieti (51,4%) e Frosinone (41,1%); mentre le meno attente sono state Latina (18,7%) e Roma (5,7%); per quanto concerne il Comune di Roma, il 37,7% delle imprese ha scelto la *location* tenendo conto anche della situazione dei trasporti (*graf. 12*). I settori più attenti a questa problematica sono quelli del commercio (39,4%) e del turismo (39,3%).

GRAFICO 12

FATTORE MOBILITA' SULLA SCELTA DELLA SEDE

(val. %)



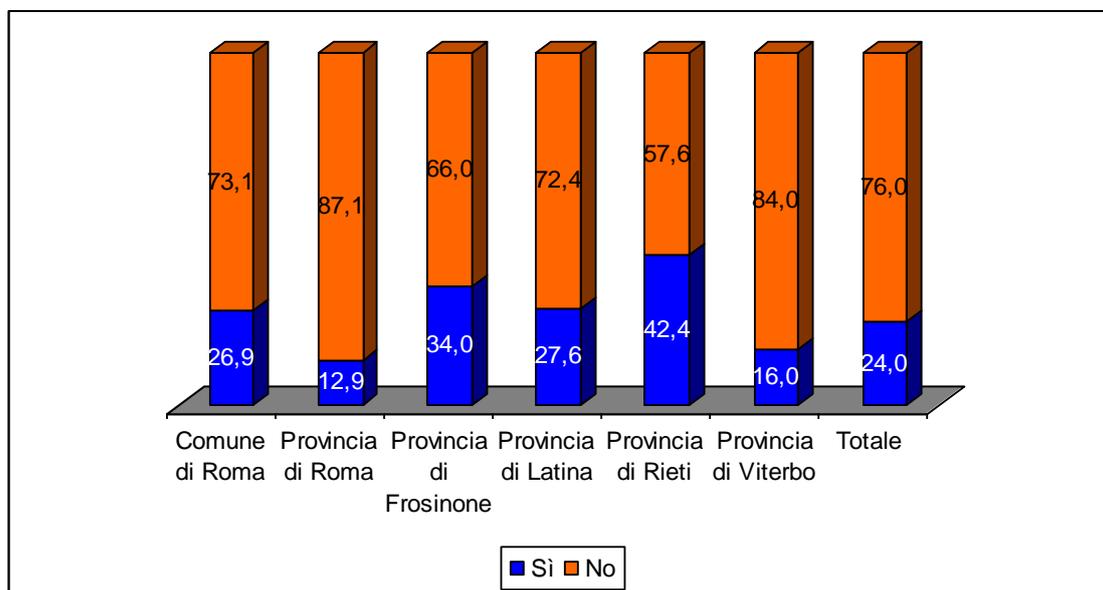
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Infine, il 24% delle imprese intervistate dichiara di aver cambiato l'operatore energetico negli ultimi tre anni e il valore è leggermente più basso di quello riscontrato a livello nazionale. Nella Provincia di Rieti sono stati il 42,4%, in quella di Frosinone il 34%, in quella di Latina il 27,6%, nella Provincia di Viterbo il 16% e in quella di Roma solo il 12,9%. Nel Comune di Roma la quota è di 12 punti percentuali superiore a quella del resto della Provincia e di 2,9 punti di quella regionale (*graf. 13*). In tutti i settori, fatta eccezione dell'artigianato, la quota di imprese che nell'ultimo triennio hanno cambiato il proprio operatore energetico è superiore al valore medio regionale.

GRAFICO 13

SOSTITUZIONE OPERATORE ENERGETICO

(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

5. Conclusioni

Dall'Indagine **Tecnoborsa** sulle imprese del Lazio che operano nei settori del commercio, del turismo, dei servizi e dell'artigianato emerge che il 70% di queste hanno più di dodici anni, quindi da un confronto con l'Indagine nazionale si è riscontrato che le imprese laziali sono di costituzione leggermente più recente. Inoltre, in linea con quanto emerso a livello nazionale, circa i tre quinti delle imprese usano i locali in cui operano per una sola funzione d'uso e più della metà si trova in sedi prese in affitto. Tra chi opera in beni di proprietà è molto alta la percentuale di imprese che operano in immobili che erano già nelle loro disponibilità, mentre è bassa la percentuale di coloro che sono ricorsi al mutuo per l'acquisto; l'unica eccezione che si riscontra è per il Comune di Roma, dove la quota delle aziende che hanno fatto ricorso a un finanziamento sale di 10 punti percentuali rispetto al valore medio regionale.

Per quanto riguarda il cambiamento di sede si rileva, come a livello nazionale, che circa un sesto delle imprese laziali ha cambiato sede nell'ultimo decennio e il 60% di esse è andata in locali presi in affitto; la mobilità risulta maggiore nelle Province di Roma e Frosinone. Inoltre, il fenomeno è meno rilevante per i locali destinati alla vendita e/o alla produzione in quanto un trasferimento, oltre a comportare costi, può causare una perdita di clientela.

Tra coloro che non hanno cambiato sede dal 2003 a oggi, in linea con quanto riscontrato a livello nazionale, la quasi totalità ha dichiarato di non aver mai considerato l'idea di un trasferimento, in quanto ritiene che l'attuale *location* è adatta alle proprie esigenze; l'unica eccezione è rappresentata dalla Provincia di Frosinone, dove più del 30% delle imprese ha affermato di aver considerato l'idea di un eventuale trasferimento.

Tra le aziende che, invece, hanno preso in considerazione l'idea per poi scartarla emerge che la motivazione che ha portato a tale decisione è dovuta, in primo luogo, ai costi che comporta uno spostamento.

Tra le imprese che pensano di trasferirsi, circa il 90% pensa di farlo tra più di un anno e le ragioni sono legate prevalentemente alla necessità di spazi maggiori oppure all'esigenza di una riduzione dei costi. Prevale, in caso di spostamento di sede, la quota di chi andrà in affitto (73,8%).

Per quanto concerne il livello di soddisfazione, circa il 90% delle imprese intervistate si dichiara molto o abbastanza soddisfatto dell'attuale localizzazione.

Infine, analogamente a quanto riscontrato a livello nazionale, solo il 20% delle imprese ha rilevato che fattori quali il risparmio energetico o l'impatto ambientale abbiano influito abbastanza o molto nella scelta dell'immobile aziendale.

Per quanto riguarda gli investimenti eseguiti a posteriori per la riqualificazione energetica degli edifici, non si è riscontrata una situazione molto diversa: nel 32,8% degli immobili sono stati fatti interventi per migliorare le prestazioni energetiche della sede dell'impresa e nel 15% per ridurre l'impatto ambientale. Quindi, anche nel Lazio, così come su tutto il territorio nazionale, si registra un'attenzione a tali temi tutto sommato ancora piuttosto contenuta.

Nota metodologica

Campione rappresentativo dell'universo delle imprese del Lazio. Numerosità campionaria complessiva di 736 casi (736 interviste a buon fine). Intervallo di confidenza 95% (Errore +3,7%). Ulteriore sovracampionamento di 110 casi (110 interviste a buon fine) dell'universo delle imprese che hanno cambiato sede negli ultimi 10 anni o che sono intenzionate a farlo entro i prossimi 5 anni. Intervallo di confidenza 95% (Errore +9,5%). Fonte delle anagrafiche delle imprese: Camere di Commercio.

Domini di studio del campione Provincia, + Province di : Roma, Frosinone, Latina, Rieti, Viterbo e Comune Roma; settore di attività: agricoltura (solo artigiani), manifattura (solo artigiani), costruzioni (solo artigiani), commercio, turismo, servizi;

dimensione 1-9 addetti, 10-49 addetti, 50-249 addetti, oltre 249 addetti (le imprese dell'agricoltura, della manifattura e delle costruzioni fino a 49 addetti).

Interviste telefoniche somministrate con il Sistema Cati (*Computer assisted telephone interview*).