

MERCATO IMMOBILIARE

E IMPRESE ITALIANE 2013

a cura di

Gino Alisi
Senior Manager Nexen

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

Un'analisi delle piccole e medie imprese del terziario e dell'artigianato che operano nelle dodici aree metropolitane in Italia per monitorare i cambiamenti in atto nel mercato immobiliare *business* e sondare le tendenze e le aspettative per il prossimo futuro

1. Introduzione

L'economia italiana e, in diversa misura, quella di tutti i Paesi occidentali sta attraversando una delle crisi più gravi della propria storia: questo fenomeno è registrato con un senso di disorientamento tanto più drammatico in quanto per ora non si registrano segni di inversione di tendenza.

Sono 383.883 le imprese nate nel 2012 (il valore più basso degli ultimi otto anni e 7.427 in meno rispetto al 2011), a fronte delle quali 364.972 - mille ogni giorno - sono quelle che hanno chiuso i battenti, 24mila unità in più rispetto all'anno precedente. Come conseguenza, il saldo tra entrate e uscite si è attestato sul valore di 18.911 imprese, il secondo peggior risultato del periodo considerato - dopo due anni consecutivi di recupero - e vicino a quello del 2009, l'anno peggiore dall'inizio della crisi¹. Infatti, a febbraio 2013, l'indice composito del clima di fiducia delle imprese italiane scende a 77,4 da 80 di gennaio; la flessione dell'indice complessivo è determinata dal calo della fiducia delle imprese dei servizi di mercato e del commercio al dettaglio, mentre solo l'indice del clima di fiducia delle imprese manifatturiere aumenta lievemente².

In questa situazione, non sorprende che anche il mercato degli immobili nel nostro Paese stia registrando un andamento estremamente negativo; ciò è vero per gli immobili residenziali ma anche per quelli non residenziali, e la crisi riguarda sia le locazioni che le compravendite. I dati che rileva continuamente l'Agenzia del Territorio, e che vengono testimoniati anche dalle indagini che periodicamente

¹ "Natalità e Mortalità delle Imprese Italiane registrate presso le Camere di Commercio", Unioncamere-InfoCamere, Movimprese, anno 2012.

² "Clima di fiducia delle imprese", Istat, marzo 2013.

Tecnoborsa svolge sulle famiglie italiane, evidenziano un continuo peggioramento del mercato, che si manifesta non solo in una contrazione delle transazioni, ma anche dei valori; lo stesso mercato delle abitazioni dei Comuni maggiori, che negli ultimi due trimestri del 2011 aveva registrato una lieve ripresa, nei primi 9 mesi del 2012 indica decrementi superiori al 20% anno su anno.

Relativamente ai prezzi, le quotazioni medie annuali registrate dall’Agenzia del Territorio appaiono in lieve rialzo nel 2011, +0,7% mediamente rispetto al 2010, e analogo aumento risulta sia nei Capoluoghi sia nei Comuni non capoluogo. Peraltro, il livello dei prezzi non subisce particolari flessioni anche nei due anni peggiori, 2009 e 2010 e questo fenomeno si potrebbe spiegare con una prevalenza di transazioni di maggior pregio. Tuttavia, secondo le stime preliminari effettuate dall’Istat, l’Indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB), acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento, registra una diminuzione dell’1,1% rispetto al trimestre precedente e del 3,2% rispetto allo stesso periodo del 2011.

In un contesto così incerto **Tecnoborsa**, attraverso il proprio Osservatorio di Economia Immobiliare, ha voluto approfondire la conoscenza del fenomeno, esplorando il rapporto tra imprese e mercato immobiliare: per il secondo anno consecutivo viene, dunque, realizzata un’Indagine sulle aziende italiane che operano nei settori del commercio, del turismo, dei servizi e dell’artigianato³, il cui scopo è quello di costituire una base di dati e informazioni utili alla comprensione di come sta cambiando il mercato immobiliare a supporto dell’attività dell’impresa.

In questo senso si sono approfonditi:

- a. i cambiamenti in atto nel mercato immobiliare *business*: immobili per uffici, vendita al pubblico, produzione (sono esclusi gli impianti industriali);
- b. le tendenze e le aspettative per il prossimo futuro.

L’indagine consente di comprendere meglio il mercato immobiliare non residenziale fornendo alcune chiavi interpretative per la lettura dei fenomeni (es. quali sono i *driver* che spingono o che hanno spinto un’impresa al cambiamento di immobile, quali sono le modalità di godimento dei beni più utilizzate da parte delle imprese, il ricorso al credito, ecc.).

Inoltre, nella presente Indagine si è voluta anche analizzare l’attenzione che le aziende dedicano al risparmio energetico e all’impatto ambientale, per verificare se e come le imprese italiane sono pronte a contribuire alla sfida lanciata dall’Unione

³ Cfr. “QEI – Quaderni di Economia Immobiliare – Periodico semestrale di **Tecnoborsa**”, N. 16, Gennaio/Giugno 2012 Cap. I.

Europea di incrementare l'efficienza energetica senza diminuire, bensì migliorando, gli *standard* di produzione e di vita del Paese.

2. Situazione immobiliare

Dall'indagine **Tecnoborsa** sulle aziende operanti nelle 12 aree metropolitane analizzate⁴ emerge che l'84% sono state fondate prima del 2000: il 5% prima del 1950, il 17,8% tra il 1951 e il 1975 e il 61,1% tra il 1976 e il 2000: si tratta, quindi, di un'articolazione temporale interessante, in quanto è possibile analizzare anche come si è evoluta nel tempo la situazione immobiliare delle imprese.

L'88,2% dispongono di una sola sede, valore corrispondente alle caratteristiche del tessuto imprenditoriale italiano, costituito prevalentemente da micro e medie imprese. Il 42,3% delle aziende intervistate si trovano in una zona centrale del Comune di collocazione, il 33% in una zona semi-periferica e il restante 24,7% in un'area periferica.

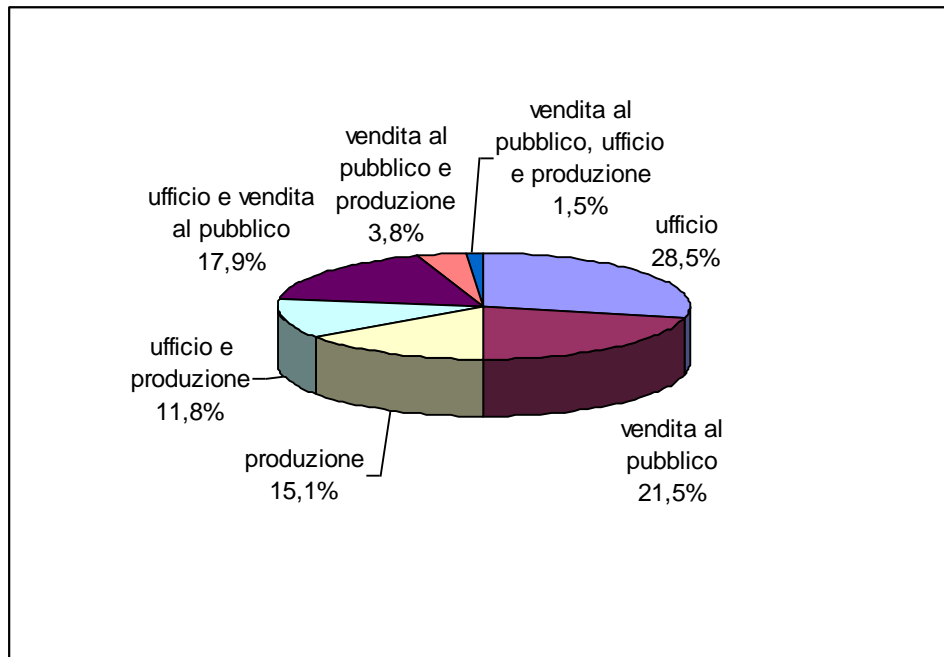
Andando a esaminare le funzioni d'uso cui sono adibite le sedi aziendali si rileva che il 28,5% di esse sono adibite a ufficio, il 21,5% a vendita al pubblico, il 15,1% a produzione, l'11,8% sia a ufficio che a produzione, un ulteriore 17,9% a ufficio e vendita al pubblico, il 3,8% a vendita al pubblico e produzione; infine, l'1,5% delle sedi vengono utilizzate per tutte e tre le funzioni considerate; dunque, per il 65,1% delle imprese i locali sono utilizzati per un'unica funzione d'uso, mentre per il rimanente 34,9% la sede è plurifunzionale (*graf. 1*).

⁴ Roma, Milano, Napoli, Bari, Brescia, Parma, Perugia, Vicenza, Ancona, Pisa, Ascoli Piceno, Cagliari.

GRAFICO 1

FUNZIONE D'USO DEI LOCALI

(val.%)



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

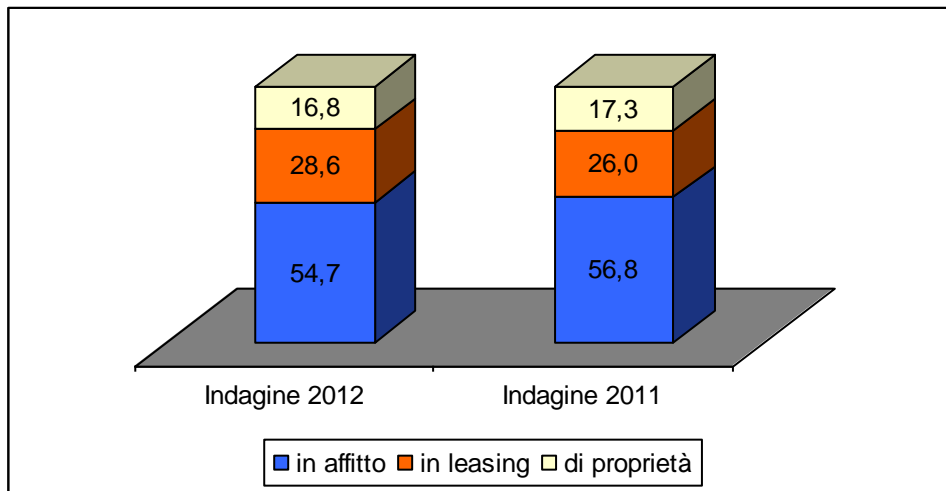
L'utilizzo della sede di riferimento come ufficio prevale ovviamente per aziende operanti nel ramo dei servizi (87,2%), mentre l'attività di produzione è logicamente diffusa per le attività manifatturiere di tipo artigianale (92,5%). Si ricordi che l'universo osservato esclude la manifattura industriale, essendo le problematiche immobiliari di questo settore estremamente peculiari e legate essenzialmente alle opportunità di localizzazione degli stabilimenti produttivi.

Per quanto concerne il titolo di utilizzo dei locali si rileva che ben il 54,7% delle aziende opera in sedi prese in affitto, fenomeno ormai consolidato nel tempo; il 16,8% è localizzato in strutture di proprietà e il 28,6% utilizza in *leasing* la sede analizzata. Rispetto all'Indagine precedente è in calo la quota di imprese che sono in affitto (-2,1 punti percentuali); viceversa, è in crescita la percentuale di quelle che lavorano in immobili di proprietà (+2,6 punti percentuali); infine, cresce la quota di chi dichiara di utilizzare la formula del *leasing* immobiliare (*graf.2*). Sembrerebbe, quindi, che le imprese italiane accentuino la tendenza a localizzarsi in immobili di proprietà o che comunque rientrano nella loro disponibilità, una scelta che in parte è dovuta a logiche di patrimonializzazione e di investimento ma oggi, verosimilmente, anche all'elevato costo degli affitti.

GRAFICO 2

TITOLO DI UTILIZZO DEI LOCALI

(val.%)



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

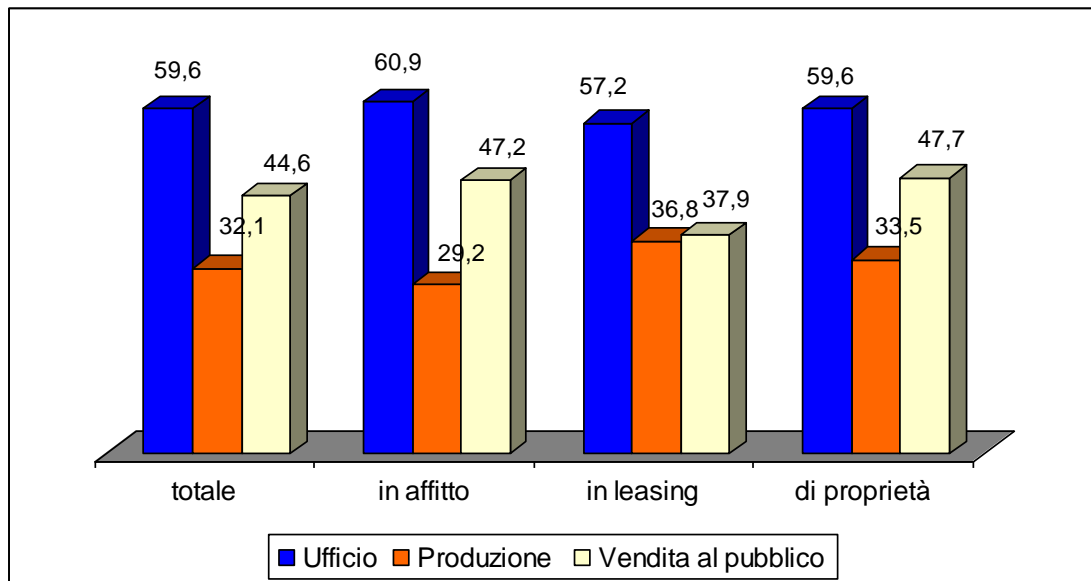
L'affitto rappresenta, peraltro, un'opzione estremamente logica - oltreché spesso necessaria - per motivi legati alla funzionalità della localizzazione: è il caso, in particolare, delle imprese commerciali e turistiche e, più in generale nei servizi (dove peraltro la variabilità dei fatturati sconsiglia spesso l'acquisizione), mentre il *leasing* e la proprietà crescono nei settori artigiani. Da un'analisi a livello locale è emerso che le aziende in affitto prevalgono a Parma, Pisa e Napoli; quelle in *leasing* a Roma, Bari, Brescia, Perugia e Ancona; quelle di proprietà a Pisa, Ascoli Piceno e Cagliari. Invece, dalla relazione tra funzione d'uso e titolo di utilizzo dell'immobile emerge, in particolare, come il *leasing* risulti superiore nel caso di utilizzazione dell'immobile come ufficio.

L'analisi che mette a confronto la tipologia di utilizzo della sede e il titolo di utilizzo di essa, conferma che, tra le imprese che svolgono la loro attività in locali presi in affitto e di proprietà, prevale come utilizzo la vendita al pubblico, mentre in quelli in *leasing* è decisamente sopra la media la quota di aziende che li usano per la produzione (*graf.3*).

GRAFICO 3

TITOLO DI UTILIZZO E FUNZIONE D'USO DELLA SEDE

(val. %)

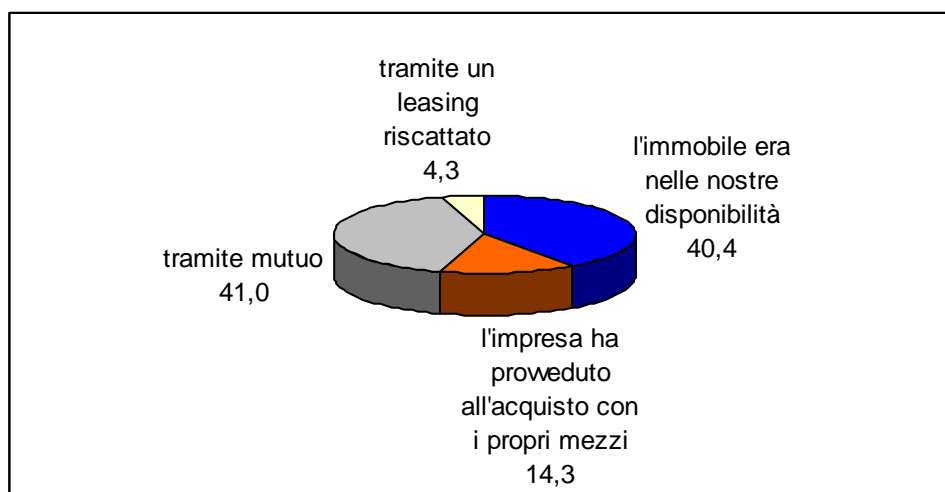


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Tra le imprese che hanno dichiarato di operare in un immobile di proprietà, è molto interessante notare come nel 41% dei casi l'acquisto sia avvenuto attraverso il ricorso a un mutuo, nel 14,3% con mezzi propri e nel 4,3% si è utilizzata la formula del *leasing* con riscatto, mentre ben il 40,4% ha dichiarato che il locale era nelle loro disponibilità - rientrano nell'ambito di tale risposta anche le situazioni in cui l'immobile è di proprietà del titolare dell'impresa, di uno dei soci o delle loro famiglie, ma non propriamente dell'impresa stessa (*graf. 4*).

GRAFICO 4

MODALITA' DI ACQUISTO O DI GODIMENTO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'
(val.%)



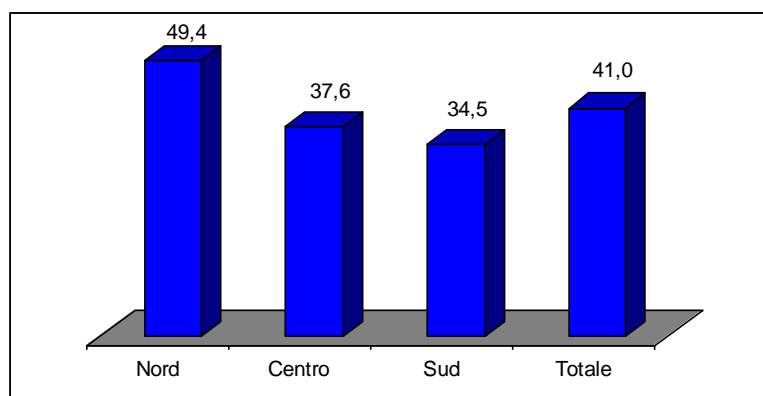
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

E' interessante, peraltro, notare come il settore di appartenenza influisca nella scelta del ricorso al mutuo; infatti, le aziende che hanno fatto ricorso a un mutuo prevalgono nettamente nel commercio e nei servizi, mentre le imprese artigiane operano in locali che erano nelle loro disponibilità - non infrequentemente prossimi all'abitazione. Inoltre, il ricorso a un mutuo per finanziare l'acquisto dell'immobile nel quale hanno sede le aziende in questione è risultato particolarmente significativo nelle aree metropolitane di Milano, Brescia, Parma, Perugia, Pisa e Cagliari. Più in generale, il ricorso al mutuo prevale ampiamente nelle regioni settentrionali del Paese, certamente per una migliore *performance* economica ma anche per le note difficoltà di accesso al credito che si riscontrano nelle regioni del Sud (*graf. 5*).

GRAFICO 5

RICORSO AL MUTUO PER AREA GEOGRAFICA

(val.%)



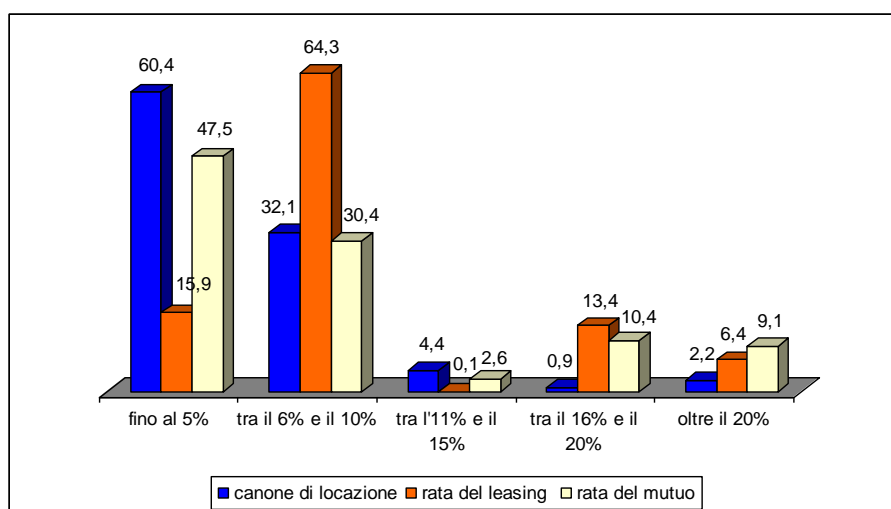
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

L'impatto dei costi delle sedi sul business delle aziende intervistate evidenzia valori che dipendono strettamente dal titolo di godimento dell'immobile: infatti, il rapporto tra costi⁵ delle sedi - su base annua - su ricavi totali dell'impresa rileva un'incidenza inferiore al 10% per il 92,5% di coloro il cui immobile d'impresa è in locazione, per l'80,2% di chi è ricorso a un *leasing* e per il 77,9% di chi ha acceso un mutuo, fenomeno chiaramente comprensibile in una logica di investimento e di patrimonializzazione dell'impresa (graf. 6).

GRAFICO 6

INCIDENZA DEL COSTO DELL'IMMOBILE SUI RICAVI ANNUI

(val.%)



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

⁵ I costi si intendono al netto delle utenze e dell'Iva.

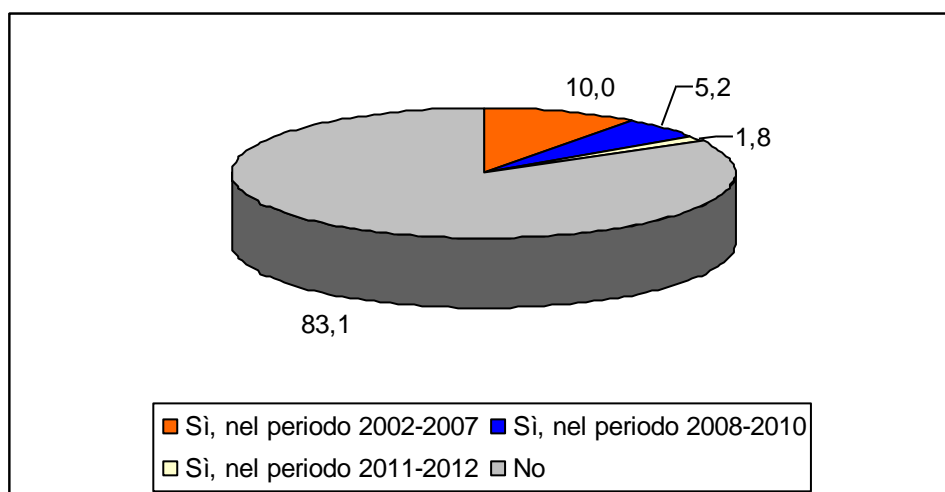
3. Trasferimenti di sede

Circa il 16,9% delle imprese dichiara di aver cambiato la sede oggetto di analisi negli ultimi 10 anni: il 10% lo ha fatto tra il 2002 e il 2007; il 5,2% tra il 2008 e il 2010 e l'1,8% nel biennio tra il 2011 e il 2012. Anche da questo dato si nota, quindi, un rallentamento nel cambiamento di sede dovuto verosimilmente alla congiuntura economica sfavorevole: l'azienda sceglie, infatti, di cambiare sede prevalentemente in una fase espansiva, mentre la scelta dello spostamento è più difficile o comunque più problematica in fase di contrazione delle vendite. Va detto, peraltro, che una buona parte delle aziende del campione è di recente costituzione e, quindi, parzialmente fuori *target* rispetto a uno spostamento di sede (graf. 7).

GRAFICO 7

CAMBIAMENTO DI SEDE

(val.%)



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

Da un *focus* sugli ultimi due bienni, 2009-2010 e 2011-2012, si registra comunque un decremento di quasi il 50% tra chi ha dichiarato di aver cambiato la sede: infatti, si passa dal 3,4% all'1,7%.

Andando a vedere l'aggregato delle aziende che negli ultimi dieci anni hanno cambiato almeno una volta la propria sede, il fenomeno ha riguardato il 21,8% di chi oggi è in affitto, il 12,9% di chi è ricorso a un *leasing* e solo l'8,1% di chi è in locali di proprietà.

Rispetto all'uso cui sono adibiti attualmente i locali la mobilità è stata piuttosto elevata per gli uffici (il 21,8% ha cambiato sede almeno una volta nell'ultimo decennio), e per le unità immobiliari destinate alla produzione (19,6%); viceversa, è

bassa per quelli destinati alla vendita, fenomeno strettamente correlato al fatto che un cambiamento di sede può comportare una perdita o comunque un disorientamento della clientela, che è lenta e difficile da recuperare nel commercio.

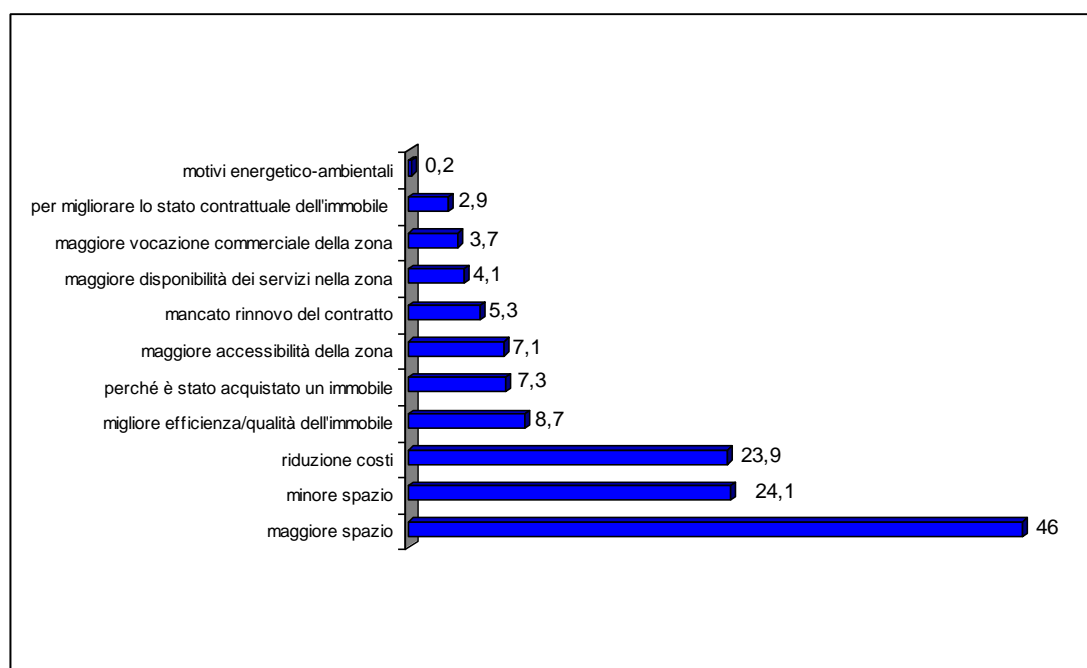
Tra le aziende che hanno cambiato sede nel corso degli ultimi dieci anni prevalgono le aziende medio-grandi (con più di 50 addetti), le aziende artigiane e dei servizi. Con riferimento alle aree metropolitane osservate, quelle nelle quali il fenomeno è stato rilevato più frequentemente sono state Milano, Parma, Perugia, Vicenza e Pisa.

Le ragioni che hanno spinto negli ultimi dieci anni le aziende a cambiare sede sono sostanzialmente tre: l'esigenza di locali più ampi, ragion per cui il 46% delle aziende ha cambiato sede; il 24,1% lo ha fatto per andare in locali più piccoli; il 23,9% per l'esigenza di ridurre i costi; infine, con un notevolissimo divario, seguono tutte le altre motivazioni (*graf.8*). Si conferma, dunque, la maggiore propensione alla mobilità in fase espansiva.

GRAFICO 8

MOTIVAZIONI PER IL CAMBIO DI SEDE

(val. %)



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

Le prime due motivazioni indicate sono le stesse riscontrate nella precedente Indagine anche se, per quanto riguarda la necessità di spazi più grandi, si riscontra un calo di 8 punti percentuali.

Restringendo l'analisi agli ultimi due anni (2011-2012), la necessità di superfici maggiori continua a essere la motivazione prevalente del cambiamento (44,4%), seguita dalla riduzione dei costi (37%), dallo spazio minore (22,2%) e dal desiderio di trovare locali caratterizzati da un'efficienza e una qualità maggiori (20,4%).

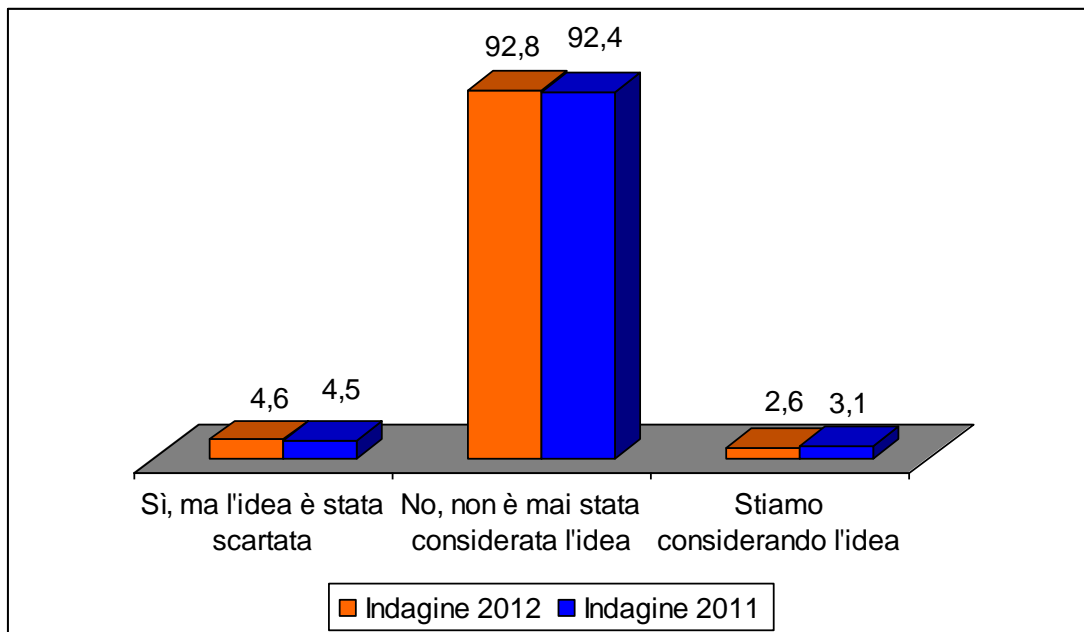
Nell'ultimo decennio l'esigenza di locali più ampi è stata una delle ragioni determinanti del cambiamento di sede delle aziende di Brescia, Parma, Perugia, Ancona, Pisa e Ascoli Piceno. Inoltre, è risultata particolarmente sentita dalle aziende di piccole dimensioni (1-49 addetti), dalle aziende artigiane, nonché dalle aziende del commercio. Viceversa, la necessità di andare in locali più piccoli è stata una delle motivazioni principali per le imprese che operano sul territorio di Roma e Milano, non a caso le città in cui i costi legati agli immobili sono tra i più alti in Italia. Le aziende più attive sono state quelle più grandi (50-249 addetti), operanti nel settore del turismo e dei servizi, perché - molto probabilmente spinte dal perdurare della crisi e della concorrenza del *web* - hanno effettuato tagli del personale e degli spazi. Infine, l'esigenza di ridurre i costi è stata particolarmente sentita dalle imprese situate a Milano, Napoli, Bari e Vicenza, di piccolissime dimensioni (da 1 a 9 addetti), operanti nel settore dell'artigianato.

A coloro che non hanno mai cambiato sede negli ultimi dieci anni è stato chiesto se hanno mai preso in considerazione l'idea: il 4,6% ha risposto positivamente ma afferma altresì di aver scartato l'idea in un secondo momento; ben il 92,8% ha detto di non aver mai considerato questa possibilità, pertanto solo il 2,6% ha preso in considerazione tale eventualità. Rispetto all'Indagine 2012 non si sono rilevate variazioni significative (*graf. 9*), confermandosi il dato di una mobilità estremamente intenzionale e consapevole da parte delle aziende.

GRAFICO 9

EVENTUALE CAMBIO DI SEDE

(val. %)



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

Alla base dell'abbandono del progetto di trasferimento ci sono prevalentemente le difficoltà organizzative che il cambiamento avrebbe comportato: le difficoltà nel trovare una sede adeguata alle proprie esigenze (37,2%), le difficoltà di trovare le risorse finanziarie necessarie per passare alla nuova sede (28,7%), la necessità di mantenere la clientela (25,9%) e i costi da sostenere (23%). Va sottolineato che la quota di coloro che hanno dovuto abbandonare il progetto di un trasferimento a causa delle difficoltà di trovare le risorse finanziarie necessarie è aumentata di ben 18,7 punti percentuali rispetto a quanto rilevato nell'Indagine precedente e sicuramente ciò è dovuto tanto alla crisi economica generale quanto all'ulteriore stretta creditizia attuata dagli istituti di credito negli ultimi anni. Tra le aziende che hanno scartato l'idea di cambiare *location* prevalgono quelle che operano nei settori dei servizi e dell'artigianato, situate nei Comuni di Roma, Brescia e Vicenza.

La quasi totalità di coloro che non hanno mai pensato di trasferirsi ha dichiarato di non averlo fatto perché l'attuale sede è adatta alle proprie esigenze (94,7%), mentre il 4,6% ha affermato che sta valutando l'idea di cessare l'attività e il restante 0,7% ha affermato che pensa di chiudere la sede di campionamento. Va sottolineato il fatto decisamente rilevante che, rispetto all'Indagine 2012, sono aumentate ovvero quasi raddoppiate le aziende che stanno valutando di chiudere l'attività. Tra queste

imprese prevalgono quelle del settore del commercio localizzate a Milano, Bari, Parma, Ascoli Piceno e Cagliari.

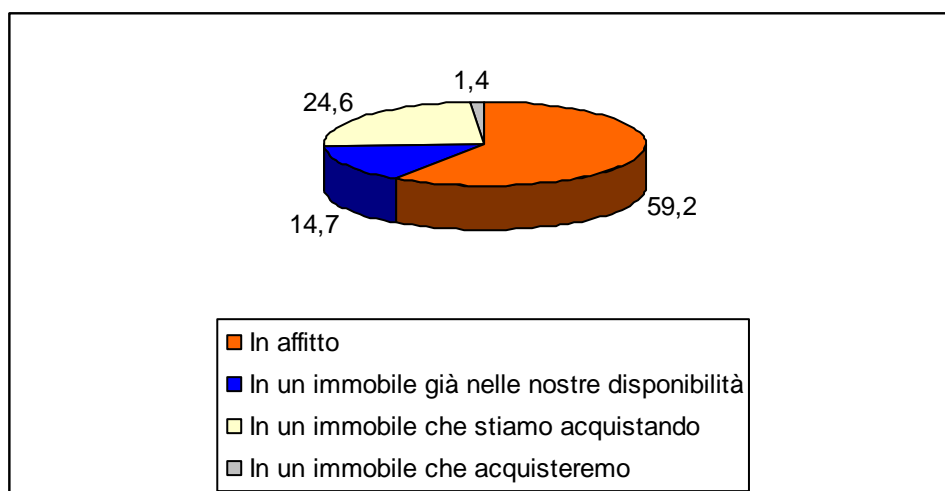
Infine, tra le (pochissime) aziende che hanno affermato di star considerando l'idea di cambiare la propria sede, il 7,6% ha dichiarato che certamente cambierà sede nei prossimi 12 mesi, il 90,5% probabilmente cambierà sede nei prossimi 12 mesi, mentre il restante 1,9% ha deciso di cambiare sede, ma più avanti nel tempo. Pensano di cambiar sede nel prossimo futuro prevalentemente le aziende del commercio e del turismo che operano a Napoli, Brescia, Vicenza e Cagliari.

Le ragioni principali che spingono le aziende a cambiare sede entro i prossimi 12 mesi e oltre sono risultate: l'esigenza di locali più ampi (44,4%); l'esigenza di ridurre i costi (30,4%) e la necessità di andare in zone più facilmente accessibili (23,4%).

Sempre considerando le sole aziende che hanno manifestato l'intenzione di voler cambiar sede, si è riscontrato che il 59,2% ha dichiarato che nella nuova *location* andrà in affitto, il 24,6% in un immobile che verrà acquistato, il 14,7% in uno che è già nelle disponibilità della società e il restante 1,4% in uno che si sta acquistando (graf. 10).

GRAFICO 10

TITOLO DI GODIMENTO DELLA NUOVA SEDE



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

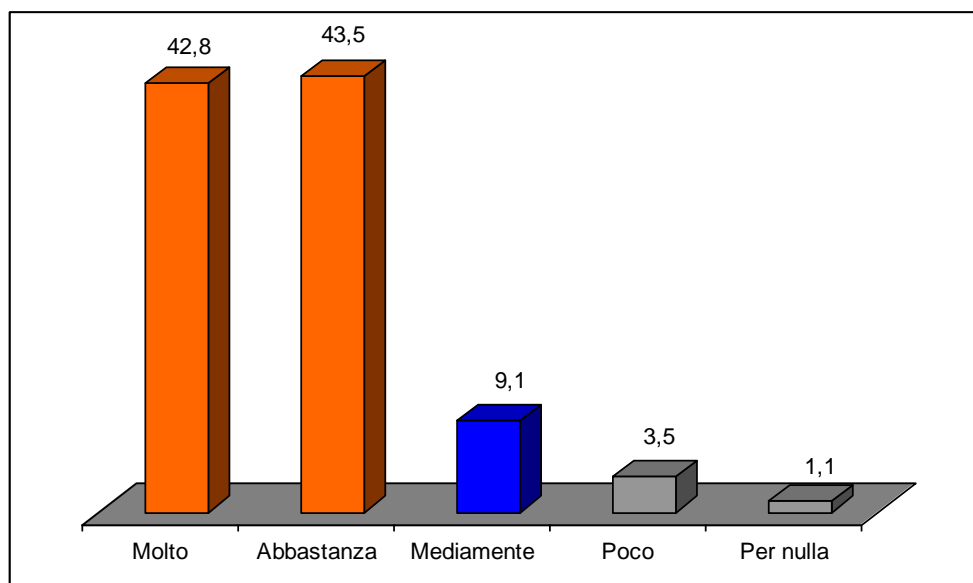
Andranno in affitto in una nuova sede, in particolare, le imprese del commercio di Milano, Napoli, Bari e Ancona, mentre si sposteranno in un immobile già di proprietà soprattutto le aziende che operano nel settore del turismo di Roma, Bari, Perugia e Ascoli Piceno; infine, andranno per lo più in un locale che stanno già acquistando le imprese artigiane di Parma e Cagliari.

L'86,2% del campione delle aziende ha dichiarato di essere molto o abbastanza soddisfatto della sede utilizzata attualmente; il 9,1% ha affermato di essere mediamente soddisfatto e il 4,7% di essere poco o per nulla soddisfatto (graf. 11).

GRAFICO 11

GRADO DI SODDISFAZIONE PER LA SEDE ATTUALE

(val. %)



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

Rispetto all'Indagine 2012 la percentuale di insoddisfatti è scesa di 1,7 punti percentuali. Il saldo in termini di soddisfazione (aziende soddisfatte meno aziende insoddisfatte), è risultato pari a 81,5 punti percentuali. Tra le aziende più soddisfatte prevalgono le piccole aziende (10-49 addetti) e le medie aziende (50-249 addetti), che operano nei settori del commercio e del turismo. Con riferimento alle aree metropolitane osservate quelle più soddisfatte prevalgono a Milano, Napoli, Perugia, Ascoli Piceno e Cagliari, mentre le aziende meno soddisfatte sono state rilevate con maggiore frequenza nei Comuni di Roma, Parma, Vicenza e Pisa.

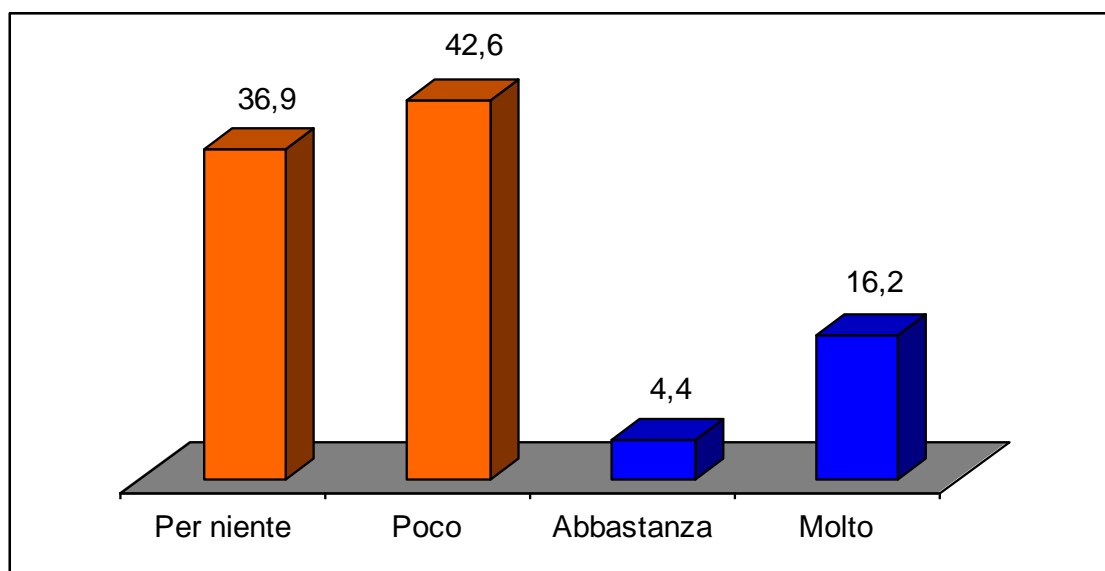
4. Il risparmio energetico

L'attenzione dell'impresa italiana ai temi energetici, esplorati per la prima volta in questa nuova Indagine, si conferma molto contenuta, nonostante il costo crescente della bolletta: circa l'80% delle imprese intervistate ha, infatti, dichiarato che nella scelta del locale ha influito poco o per niente il costo della gestione energetica dell'immobile (graf. 12).

GRAFICO 12

COSTO DELLA GESTIONE ENERGETICA NELLA SCELTA DELLA SEDE

(val. %)



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

In particolare, è stata data pochissima importanza alle spese energetiche nella valutazione delle dotazioni delle *location* nelle città di Brescia e Cagliari; viceversa, ha pesato abbastanza/molto a Milano, Ancona e Ascoli Piceno.

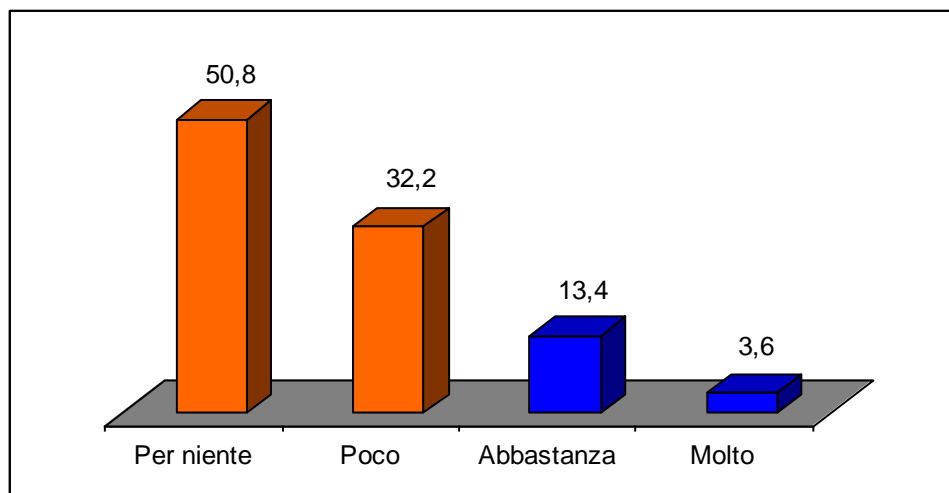
Non si riscontrano valori molto differenti a quelli medi studiando il fenomeno rispetto alla dimensione dell'impresa e al settore di attività - il che appare per certi versi paradossale, in quanto l'incidenza della bolletta energetica è molto diversa proprio a seconda della tipologia di attività.

Anche per quanto concerne i costi per la riduzione dell'impatto ambientale nel rispetto delle norme del costruire verde, più dell'80% delle aziende ha affermato che ha influito per niente/poco nella scelta dell'immobile (*graf. 13*).

GRAFICO 13

IMPATTO AMBIENTALE NELLA SCELTA DELLA SEDE

(val. %)



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

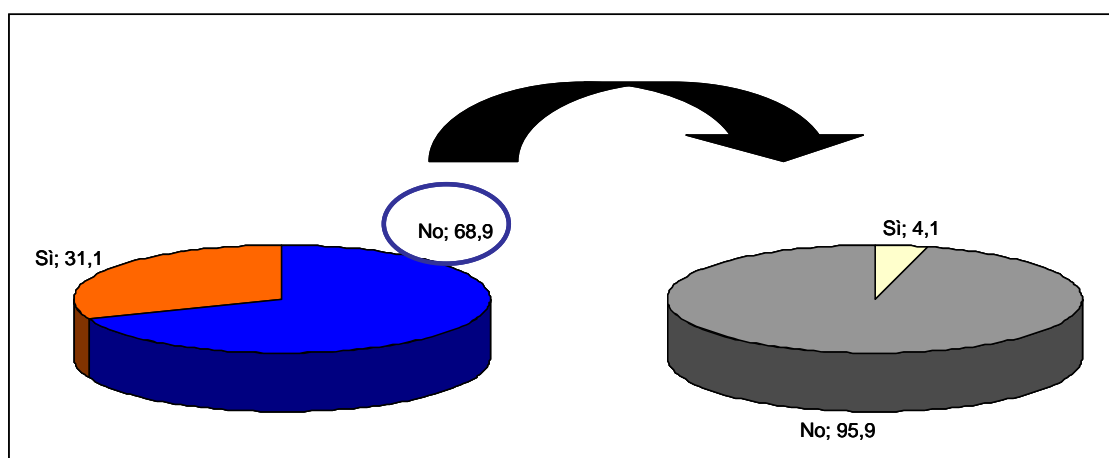
Rispetto alle variabili descrittive (area, settore, dimensione), la situazione riscontrata è analoga a quella emersa riguardo l'attenzione al costo energetico.

Nel 68,9% degli immobili non sono stati fatti interventi per migliorare le prestazioni energetiche della sede in cui risiede l'azienda; tuttavia, il 4,1% di queste stesse manifesta l'intenzione di farli entro il prossimo biennio (*graf. 14*).

GRAFICO 14

INTERVENTI PER MIGLIORARE LE PRESTAZIONI ENERGETICHE DELLA SEDE

(val. %)



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

Ben l'80,3% delle imprese non ha eseguito interventi per ridurre l'impatto sull'ambiente della sede in cui si trova l'azienda oggetto di campionamento. Tuttavia, le aree in cui è stata mostrata una maggiore sensibilità verso l'ambiente sono state Roma, Bari e Vicenza, mentre il settore più attivo è stato quello del turismo.

Da questi risultati emerge che circa il 20% delle imprese che operano sul territorio italiano sono attente alle tecnologie o ad accorgimenti finalizzati sia al risparmio economico che alla riduzione dell'impatto sull'ambiente della propria attività. Nel 35,9% dei casi il fattore mobilità/condizione dei trasporti ha influito nella scelta dell'immobile e le percentuali più alte sono state rilevate nelle aziende situate a Napoli, Vicenza e Cagliari.

Infine il 26,6% degli intervistati ha affermato che negli ultimi tre anni l'azienda ha cambiato l'operatore energetico e, in particolare, i valori più alti si sono registrati nei comparti dell'artigianato e del turismo di Roma, Napoli, Bari e Ascoli Piceno.

5. Conclusioni

Dall'indagine **Tecnoborsa** 2013 sulle imprese italiane che operano nei settori del commercio, del turismo, dei servizi e dell'artigianato è emerso che il 16% di queste sono state fondate negli ultimi dodici anni e, inoltre, la quasi totalità ha una sede unica, confermando che il tessuto imprenditoriale del nostro Paese è fortemente caratterizzato dalla presenza di micro e medie imprese. Inoltre, circa i tre quinti delle imprese usano i locali in cui operano per una sola funzione d'uso (vendita, produzione, ecc.), e più della metà si trova in sedi prese in affitto, anche se la percentuale risulta in calo rispetto all'indagine precedente del 2012. Viceversa, è cresciuta la percentuale di chi occupa locali di proprietà e ciò potrebbe dipendere dal fatto che, in un periodo di crisi come quello attuale, tendono a chiudere prevalentemente le imprese con costi di gestione maggiori; quindi, chi opera in locali di proprietà, avendo presumibilmente meno spese, riesce a far maggiormente fronte a un rallentamento dell'attività. Tra chi opera in beni di proprietà una buona percentuale è ricorsa al mutuo per l'acquisto (41% delle imprese del campione), mentre ricorrono all'affitto soprattutto le imprese del commercio e dei servizi.

Per quanto riguarda il cambiamento di sede si è rilevato che circa un sesto delle imprese ha traslocato nell'ultimo decennio e la mobilità, come è ovvio, è molto più marcata tra coloro che sono in affitto. Inoltre, il fenomeno è meno rilevante per i locali destinati alla vendita, in quanto un trasferimento, oltre a comportare costi, può causare una perdita di clientela. La causa principale di un trasferimento di sede

rimane, come nella precedente Indagine, la necessità di spazi minori, anche se la quota di chi ha indicato questa motivazione è scesa in modo significativo dal 2012.

Tra coloro che non hanno cambiato sede dal 2003 a oggi la quasi totalità ha dichiarato di non aver mai considerato l'idea di un trasferimento; tra coloro, invece, che hanno preso in considerazione l'idea per poi scartarla è emerso che le motivazioni che hanno portato a tale decisione sono state, in primo luogo, la difficoltà di trovare una sede adeguata, la paura di perdere la clientela e le difficoltà economiche ovvero trovare i finanziamenti necessari e poter sostenere i costi di uno spostamento. Tra coloro che pensano di trasferirsi nel prossimo futuro più della metà opterebbero per locali in affitto.

Per quanto concerne il livello di soddisfazione, circa il 90% degli intervistati si è dichiarato molto o abbastanza soddisfatto dell'immobile in cui si trova attualmente la propria sede.

Infine, circa il 20% degli intervistati ha dichiarato che il risparmio energetico e l'impatto ambientale hanno influito abbastanza o molto nella scelta dell'immobile in cui attualmente opera l'azienda. Per quanto riguarda gli investimenti fatti a posteriori per la riqualificazione energetica degli edifici non si è riscontrata una situazione molto diversa: nel 31% degli immobili sono stati fatti interventi per migliorare le prestazioni energetiche della sede dell'impresa e nel 20% per ridurre l'impatto ambientale. Quindi, poiché le imprese italiane cominciano a manifestare una qualche attenzione verso la *green economy*, si evidenzia un ampio potenziale di crescita della consapevolezza e dell'interesse delle imprese verso i temi energetici.

Nota metodologica

Campione rappresentativo dell'universo delle imprese italiane. Numerosità campionaria complessiva di 2.000 casi (2.000 interviste a buon fine). Intervallo di confidenza 95% (Errore +3,2%). Ulteriore sovracampionamento di 300 casi (300 interviste a buon fine) dell'universo delle imprese italiane che hanno cambiato sede negli ultimi 11 anni o che sono intenzionati a farlo entro i prossimi 5 anni. Intervallo di confidenza 95% (Errore +5,8%). Fonte delle anagrafiche delle imprese: Camere di commercio.

Domini di studio del campione: città metropolitane (Roma, Milano, Napoli, Bari, Brescia, Parma, Perugia, Vicenza, Ancona, Pisa, Ascoli Piceno, Cagliari); 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*).