

Industrial Insights

Nord Est 2025

Prezzi e Locazioni di Capannoni Industriali
nel Trentino-Alto Adige e Veneto



VendiamoImprese
immobili e aziende per il Tuo Business

Introduzione

Questo report analizza il mercato dei capannoni industriali nelle regioni del Trentino-Alto Adige e del Veneto, con un approfondimento su prezzi di vendita, canoni di locazione e previsioni per il 2025.

La crescente domanda di immobili moderni ed efficienti, unita alla limitata offerta di nuove costruzioni, sta influenzando le dinamiche del mercato in queste regioni strategiche per la logistica e l'industria.

Prezzi di Vendita nel 2024

Trentino-Alto Adige

- **Bolzano:**

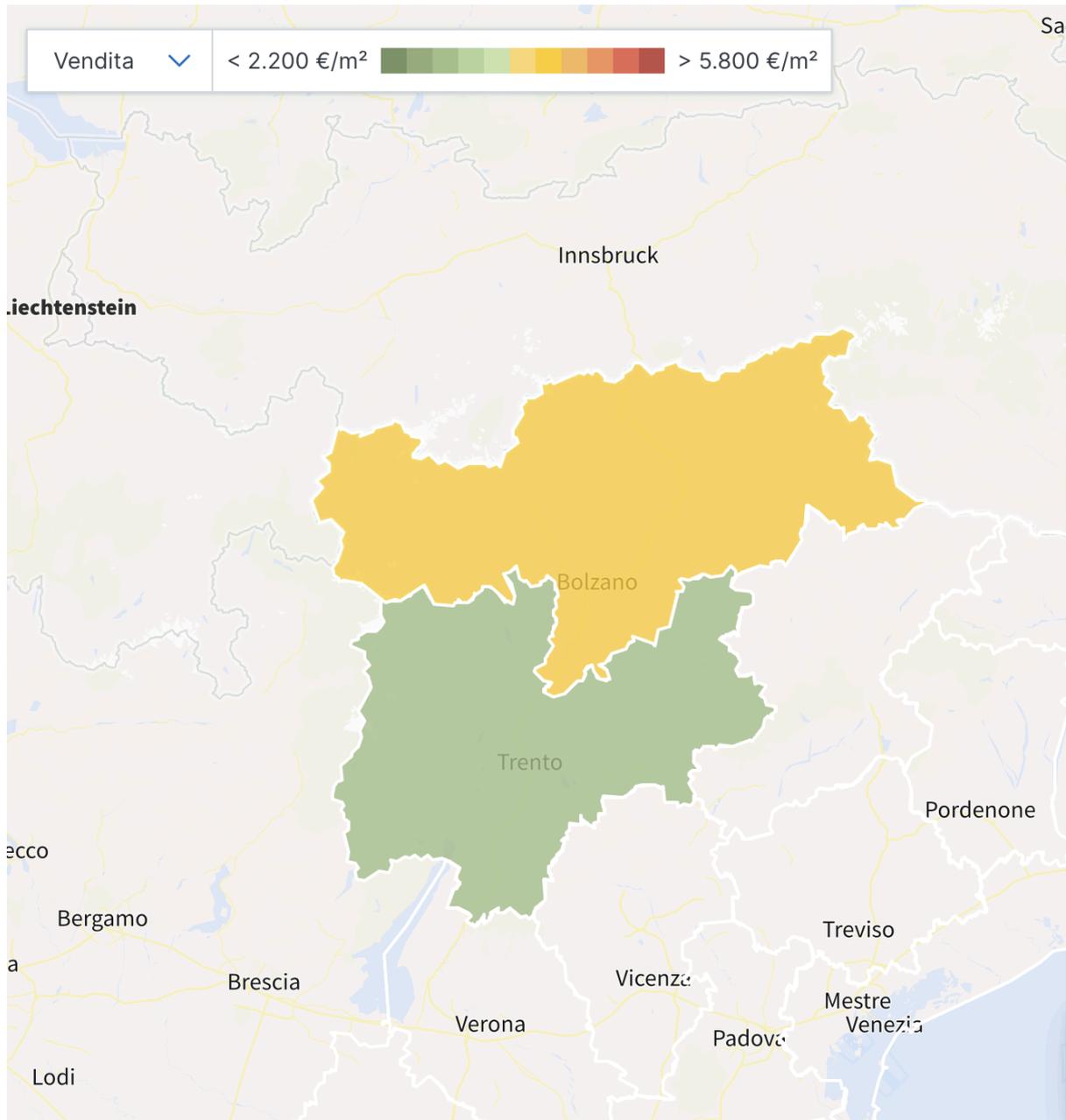
I capannoni in aree ben servite registrano un forte interesse.

Prezzo medio: €1.200-1.800/m² per immobili moderni o ristrutturati; €800-1.200/m² per immobili più datati.

- **Trento:**

La disponibilità limitata di immobili industriali alza i prezzi, soprattutto per quelli di qualità superiore.

Prezzo medio: €1.000-1.600/m²; fino a €1.800/m² per capannoni di nuova costruzione o ristrutturati.



fonte Immobiliare.it

Veneto

- **Venezia:**

La vicinanza al porto e alle infrastrutture logistiche rende i capannoni molto richiesti.

Prezzo medio: €1.500-2.200/m² per immobili nuovi o ristrutturati; €1.000-1.500/m² per immobili da ristrutturare.

- **Verona:**

Nodo logistico di rilevanza nazionale, con prezzi in crescita per la limitata disponibilità di spazi.

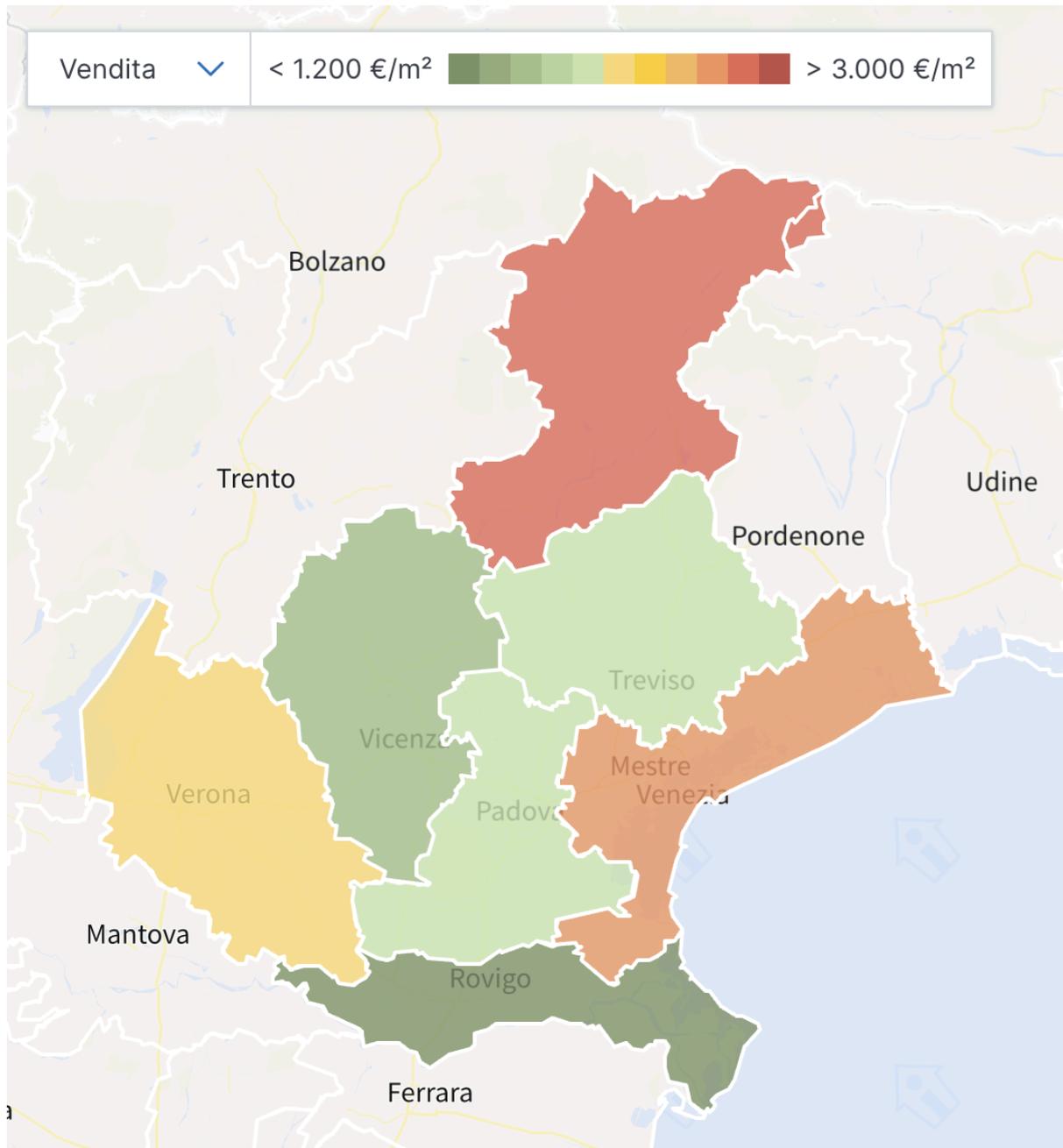
Prezzo medio: €1.200-1.900/m²; fino a €2.000/m² per immobili premium.

- **Padova:**

Prezzo medio: €1.400-2.100/m² per capannoni in buone condizioni.

- **Treviso e Vicenza:**

Prezzo medio: €1.200-1.900/m², con le posizioni strategiche che spingono i valori verso la fascia alta.



fonte Immobiliare.it

Locazioni nel 2024

Trentino-Alto Adige

- **Bolzano:**

Canone medio: €5-8/m²/mese per immobili moderni; €3-5/m²/mese per quelli più datati.

- **Trento:**

Canone medio: €4-7/m²/mese; fino a €8/m²/mese per immobili premium.

Veneto

- **Venezia:**

Canone medio: €6-10/m²/mese; immobili di alta qualità possono raggiungere €12/m²/mese.

- **Verona:**

Canone medio: €6-9/m²/mese; immobili certificati superano i €10/m²/mese.

- **Padova:**

Canone medio: €5-8/m²/mese; immobili nuovi raggiungono €9/m²/mese.

- **Treviso e Vicenza:**

Canone medio: €5-8/m²/mese per capannoni di buona qualità.

Trend e Previsioni per il 2025

Andamento dei prezzi dei capannoni industriali in Trentino-Alto Adige



fonte Immobiliare.it

Il grafico mostra un trend di lungo periodo sull'andamento dei prezzi dei capannoni industriali in Trentino-Alto Adige, con alcune osservazioni interessanti:

1. Declino dal 2017 al 2020:
 - I prezzi hanno subito una flessione significativa, probabilmente a causa di una combinazione di fattori economici, tra cui una minore domanda di immobili industriali e un contesto di incertezza economica.
 - La fase di calo potrebbe essere stata accentuata da un'offerta superiore alla domanda, specialmente per capannoni obsoleti o situati in aree meno strategiche.
2. Ripresa a partire dal 2021:
 - Dal 2021, i prezzi mostrano una netta inversione di tendenza. Questo potrebbe essere legato alla ripresa economica post-pandemia, che ha rilanciato la domanda per immobili industriali, soprattutto in settori come logistica, e-commerce e produzione.
 - L'aumento potrebbe anche essere stato influenzato dalla crescente richiesta di capannoni moderni e sostenibili, con un focus su efficienza energetica e certificazioni green.
3. Crescita costante dal 2022 al 2024:
 - L'incremento dei prezzi è diventato più accentuato, suggerendo una domanda robusta per spazi industriali, in particolare in zone strategiche come Bolzano e Trento.
 - I costi delle nuove costruzioni e delle ristrutturazioni (ad esempio, per adeguamenti energetici) possono aver spinto i prezzi verso l'alto, così come una possibile carenza di offerta di immobili di qualità.
4. Livelli attuali (2024):
 - Il grafico mostra prezzi ai massimi storici, oltre i €3.450/m². Questo riflette probabilmente la competitività del mercato e un consolidamento del valore percepito dei capannoni in questa regione, favorita dalla sua posizione strategica e dall'alto livello di sviluppo economico.

Previsioni per il futuro:

Se il trend attuale prosegue, è probabile che i prezzi continuino a salire nel 2025, sebbene a un ritmo più moderato. La crescita potrebbe essere guidata da:

- L'aumento della domanda di immobili certificati e sostenibili.
- La limitata disponibilità di nuovi sviluppi industriali in zone centrali.
- I continui investimenti nella modernizzazione degli spazi industriali esistenti.

La strategia per i proprietari dovrebbe puntare sulla valorizzazione degli immobili attraverso ristrutturazioni mirate e adeguamenti normativi per massimizzare il rendimento.

Andamento dei prezzi dei capannoni industriali in Veneto



fonte Immobiliare.it

Il grafico mostra l'andamento dei prezzi dei capannoni industriali in Veneto dal 2017 al 2024, con alcune dinamiche interessanti:

Analisi del Trend

1. Declino dal 2017 al 2019:
 - I prezzi registrano un calo costante fino a raggiungere un minimo intorno al 2019, con valori appena sopra i €1.650/m².
 - Questo declino potrebbe riflettere un eccesso di offerta rispetto alla domanda in quel periodo o una fase di rallentamento economico generale, che ha ridotto l'interesse per gli investimenti immobiliari industriali.
2. Stabilizzazione nel 2019-2020:
 - Il mercato mostra segni di stabilità a cavallo del 2019-2020, con un leggero incremento. Questo periodo coincide con una crescente consapevolezza da parte delle aziende dell'importanza di capannoni moderni e funzionali.
3. Crescita dal 2021 al 2024:
 - Dal 2021, i prezzi cominciano a salire rapidamente, arrivando a superare i €2.000/m² nel 2024.
 - Questa crescita è probabilmente dovuta a:

- Aumento della domanda da parte di settori in espansione (logistica, e-commerce, produzione industriale).
 - Carezza di offerta di immobili moderni, sostenibili e ben localizzati.
 - Investimenti post-pandemia, che hanno portato molte aziende a ristrutturare o cercare spazi migliori per le loro attività.
4. Massimi storici nel 2024:
- Il superamento dei €2.000/m² rappresenta un record per il mercato dei capannoni industriali in Veneto. La spinta è probabilmente legata anche agli investimenti infrastrutturali nella regione e al ruolo di città come Verona, Padova e Venezia come hub logistici.

Fattori Regionali

- Verona e Venezia: queste città hanno un'influenza significativa sui prezzi a causa della loro posizione strategica per il trasporto e la logistica.
- Padova e Vicenza: questi mercati stanno beneficiando dell'espansione economica regionale e della crescente domanda per spazi industriali vicini alle arterie principali.

Prospettive per il Futuro (2025)

- Il mercato veneto dovrebbe mantenere un trend di crescita, anche se con un ritmo più moderato, stimato tra il 3% e il 7%.
- La domanda si concentrerà su immobili moderni e certificati, mentre i capannoni datati o non conformi alle normative ambientali potrebbero subire una svalutazione relativa.

Conclusione: Il Veneto conferma la sua centralità per il mercato industriale italiano, con prezzi in crescita sostenuti da una domanda robusta e da una limitata disponibilità di immobili di qualità. Investire in modernizzazione e sostenibilità sarà cruciale per mantenere la competitività.

- **Prezzi di Vendita:**

Si prevede un incremento medio del **5-8%** nei prezzi di vendita, con un picco fino al **10%** per gli immobili moderni, certificati e sostenibili.

- **Canoni di Locazione:**

I canoni aumenteranno mediamente del **5-8%**, con punte del **10%** nelle aree più strategiche come Venezia e Verona. Bolzano e Trento mostreranno incrementi più moderati, attorno al **3-5%**.

- **Domanda Crescente per Efficienza Energetica:**

Gli immobili dotati di impianti fotovoltaici, isolamento avanzato e certificazioni green saranno i più richiesti, sostenendo i prezzi e i canoni.

Conclusione

Il mercato dei capannoni industriali nel Trentino-Alto Adige e nel Veneto si conferma in crescita, trainato dalla domanda di immobili moderni e ben localizzati.

Per il 2025, si prospettano ulteriori aumenti di prezzo e canoni, spingendo proprietari e investitori a puntare su ristrutturazioni e nuove costruzioni sostenibili per rispondere alle esigenze di un mercato sempre più competitivo.

Vendiamo Imprese è un'agenzia immobiliare specializzata nella compravendita di capannoni industriali, aziende e immobili professionali, offrendo un servizio su misura che combina marketing avanzato, consulenza tecnica e valorizzazione degli asset.