

Il mercato degli immobili produttivi: fattori discriminanti

Immobili produttivi e beni industriali – 29 settembre 2026



Un immobile industriale è uno strumento che deve produrre valore

VALORE D'USO

Parte del processo produttivo

Posizione, layout e caratteristiche tecniche contribuiscono all'efficienza dell'impresa.

VALORE FINANZIARIO

Reddito stabile nel tempo

Canone sostenibile, durata e qualità del conduttore rendono leggibili i flussi.

La sfida: far coincidere funzionalità produttiva e appetibilità di mercato.

Quanto dura il valore di un immobile industriale?

33

anni

Bilancio

ammortamento al 3%

10–12

anni

Finanziatore

orizzonte di credito

7

anni

Produzione

modifica della linea

6

anni

Locazione

prima scadenza

La durata tecnica non coincide con la durata competitiva.

Il vero confronto: obsolescenza o flessibilità

OBSOLESCENZA FUNZIONALE

L'edificio non risponde più alle esigenze
del mercato.

DISTRUGGE VALORE

VS.

FLESSIBILITÀ

Cambia funzione con investimenti
contenuti.

CONSERVA VALORE

I cinque fattori discriminanti

01**TERRITORIO**

Contesto urbano
Infrastrutture
Economia locale

02**LAYOUT**

Altezza
Pianta
Maglia dei pilastri
Materiali

03**FUNZIONE**

Indice residuo
Uffici / produzione
Piazzali

04**TECNOLOGIA**

Antincendio
Potenza elettrica
Connettività

05**INVESTIMENTO**

Contratto
Sostenibilità
Finanziabilità

Il fattore discriminante non è l'età: è la capacità di adattamento.

Le discontinuità che hanno trasformato il mercato

FORZE DI CAMBIAMENTO

TECNOLOGIA

Prefabbricazione, informatica, tecnologia Wireless, IoT, AI

CATASTROFI

Incendi, terremoti, alluvioni e grandinate

FINANZA E NORME

TUF, decreto Cresci Italia, Accordi di Parigi, CSRD

COVID

Supply chain ed e-commerce accelerati

**CAMBIAMENTO
IRREVERSIBILE**

AMBITI TRASFORMATI

IMMOBILI

forma, prestazioni, impianti, nascita dei datacenter

NORMATIVE

sicurezza e sostenibilità

TENANT

processi e requisiti operativi

CONGIUNTURA costi, capitale e domanda

Oggi: un mercato a due binari

CAPITALI presenza crescente di investitori internazionali

COSTI costruzione molto più cara rispetto al passato

AREE prezzi fondiari in aumento, leggi che limitano consume del suolo

MERCATO ISTITUZIONALE

- Alta intensità di capitale
- Logica finanziaria e di valorizzazione
- Nuove costruzioni certificate ESG
- Forte selettività localizzativa

MERCATO LOCALE

- Approccio pragmatico ai temi ESG
- Prevalenza della funzionalità
- Continuità dei flussi di cassa
- Adattabilità agli utilizzatori con CAPEX mirati

Il valore è capacità di trasformazione

Il valore non dipende soltanto da ciò che l'immobile è oggi,
ma da ciò che sarà in grado di diventare domani.

FUNZIONALITÀ

serve il processo produttivo

FLESSIBILITÀ

assorbe il cambiamento

FINANZIABILITÀ

sostiene il valore nel tempo

GRAZIE PER L'ATTENZIONE
angelo.piccardo@tirsospa.it