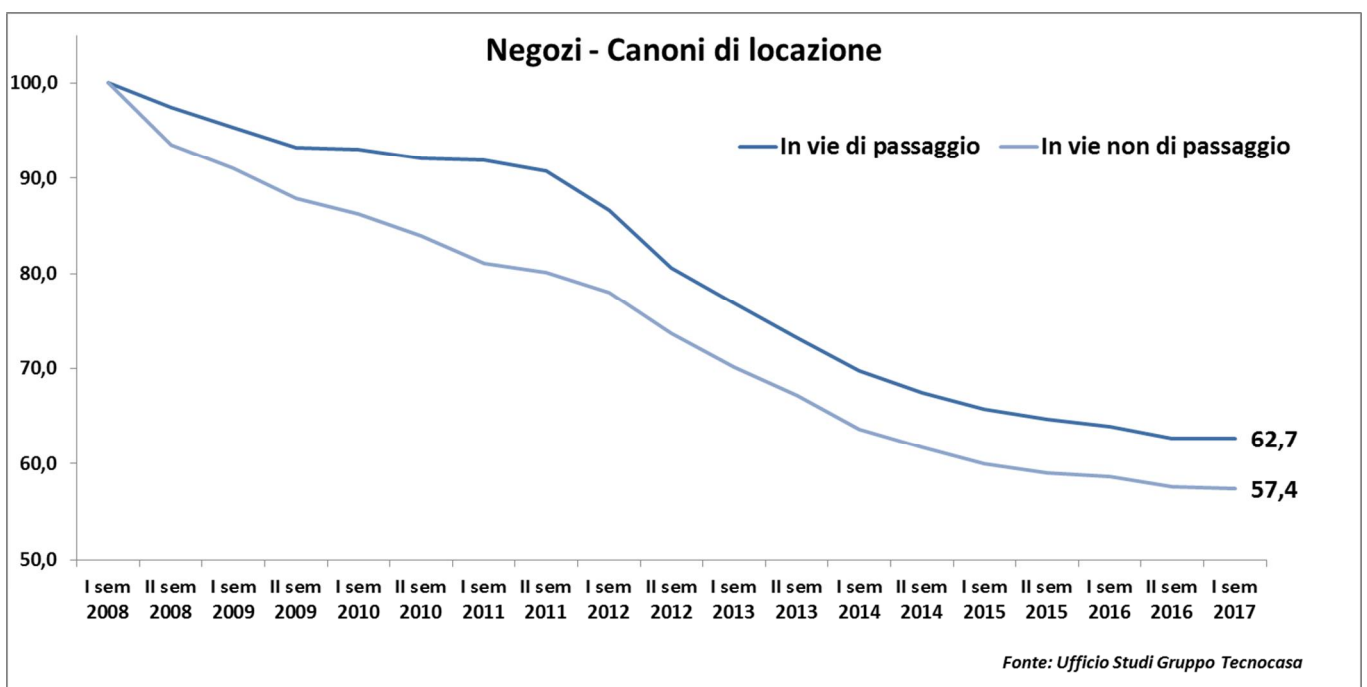
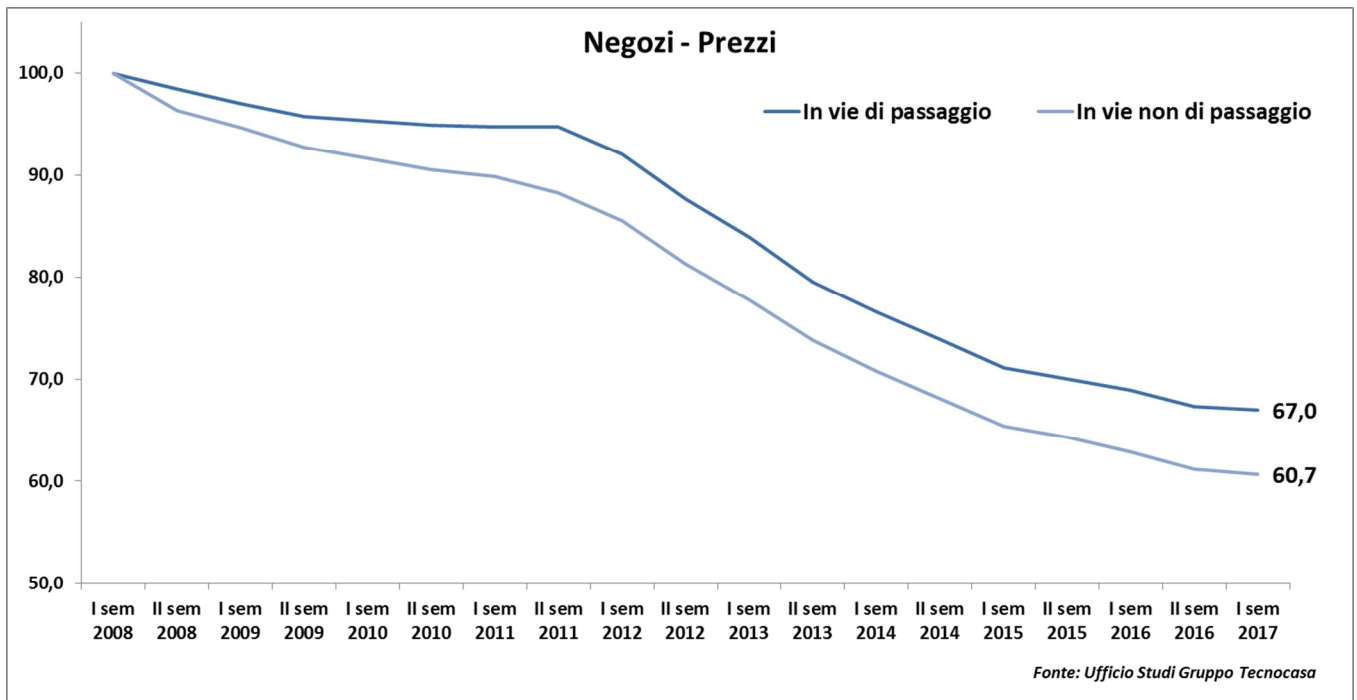


IL MERCATO DEI NEGOZI NELLE GRANDI CITTÀ

Grandi città: bene le posizioni top, food e fashion trainano il mercato

Tempo di saldi nelle città italiane. Analizziamo come va il mercato dei negozi nelle vie dello shopping nei centri storici e nei quartieri più importanti delle principali città.



Milano

Nella prima parte del 2017 i prezzi dei locali commerciali in via di passaggio hanno segnalato un ribasso del 2,3%, nelle vie non di passaggio dello 0,7%, i canoni di locazione registrano rispettivamente una contrazione dello 0,1% e un aumento dello 0,2%. **Il segmento dei locali commerciali a Milano è molto vivace.** Le richieste di acquisto sono in crescita perché al di là dei grandi investitori presenti sul mercato anche nel periodo della crisi immobiliare, stanno tornando i piccoli risparmiatori che ritengono il negozio un asset su cui puntare. Via Torino è una delle vie dello shopping giovane e della ristorazione veloce. I prezzi medi sono di 12 mila € al mq, i canoni di locazione di 800-1000 € al mq annuo. **Sempre richiesta la zona dei Navigli e della Darsena soprattutto per coloro che decidono di avviare un'attività di ristorazione e di somministrazione.** I canoni di locazione oscillano intorno a 400 -500 € al mq annuo, valori superabili se il negozio si trova in posizioni particolarmente felici per esposizioni ed affacci. I prezzi medi si aggirano intorno a 4000-6000 € al mq. Si chiedono tagli da 50-60 mq. Altre top location sono corso Vercelli, via Belfiore, via Marghera, piazza De Angeli. A ricercarle sono soprattutto grandi marchi della moda che si insediano quasi sempre dopo aver pagato una key money. I canoni di locazione annua su queste strade vanno da un minimo di 500 € al mq annuo per toccare canoni top di 800-1000 € al mq annuo. I prezzi di vendita possono arrivare a 18 mila € al mq.

Non dimentichiamo che a Milano è stato appena aperto il City Life Shopping District e sono in corso i lavori per la riqualificazione di diversi immobili in piazza Cordusio dove si insedieranno realtà importanti come "Uniqlo" e "Starbucks".

Torino

A Torino i prezzi degli immobili nelle vie di passaggio registrano un ribasso dello 0,2%, nelle vie non di passaggio dell'1,1%. I canoni di locazione invece segnalano rispettivamente un incremento dell'1,8% e dello 0,7%. **Il mercato immobiliare retail di Torino è stato molto vivace negli ultimi anni durante i quali nuovi marchi si sono insediati in città:** da "Fiorfood" a "The Other Story" nella rinnovata Galleria San Carlo a "Lagrange 12", in via Lagrange che ha rafforzato la sua vocazione di via del lusso. Anche "Hermes" aveva esteso la visibilità espandendosi in via Roma angolo piazza San Carlo. Nel centro di Torino la maggiore richiesta è concentrata soprattutto su immobili commerciali in affitto. A Torino stanno aprendo e hanno aperto anche ristoranti di elevato livello e stanno sbarcando nuovi marchi del food. Nelle vie pedonali più importanti via Roma e via Lagrange in primis negli ultimi tempi si segnalano diverse aperture e chiusure. **Il tratto di via Roma compreso tra piazza Castello e piazza San Carlo sta aumentando la sua vocazione luxury,** a differenza del tratto che va verso Porta Nuova invece più vocato ad uno shopping commerciale. Su via Roma i valori vanno da 15 mila a 19-20 mila € al mq per gli immobili che affacciano su piazza San Carlo. I canoni di locazione oscillano da 1400 a 1600 € al mq annuo. In via Lagrange ha aperto "Decathlon" nell'ex hotel Ligure posizionato nel tratto più vicino alla Stazione. Anche la ristorazione è presente in via Lagrange con brand che rimandano alla qualità: "Eataly" che ha aperto qui il primo punto vendita in Italia, "Guido Gobino" e ultimo arrivato "Signor Vino". Su via Lagrange i prezzi vanno da 11 mila a 15 mila € al mq mentre i canoni di locazione oscillano da 1100 a 1600 € al mq annuo.

Mercato diverso quello di via Garibaldi dove sono insediati prevalentemente marchi di abbigliamento più casual, rivolto ad un target soprattutto giovane e mainstream e un'offerta ristorazione più da asporto e di consumo veloce (gelaterie, bar). I prezzi su via Garibaldi vanno da 5500 a 7600 € al mq mentre i canoni di locazione oscillano da 450 a 780 € al mq annuo.

In calo la domanda per la zona del Quadrilatero Romano a causa del blocco delle licenze e dove in questi anni si sono concentrati molti locali della movida torinese. Attualmente si segnalano canoni di locazione

che vanno da 120 a 240 € al mq annuo e prezzi che vanno da 1800 a 2200 € al mq. Presenti numerosi negozi di vintage, di artigianato e atelier di stilisti emergenti.

Verona

Stabili i prezzi ed i canoni di locazione dei negozi a Verona nella prima parte del 2017. Nelle zone centrali di Verona tra cui Porta Borsari, corso S. Anastasia, via Roma e via Mazzini si registra una buona domanda di immobili in affitto e resiste il pagamento di key money che partono da un minimo di 300 mila €. Più bassa la percentuale di coloro che acquistano e che sono prevalentemente investitori alla ricerca o di palazzine cielo-terra o di negozi su cui investire da 700 a un milione di € e alla ricerca di un rendimento intorno al 4-5% annuo lordo. Tra gli acquirenti anche aziende che decidono di comprare l'immobile.

Nel centro di Verona non si segnalano numerosi marchi del lusso, ad eccezione di quelli insediati su via Cappello dove i canoni di locazione oscillano da 1200 a 2400 € al mq annuo a seconda della metratura, mentre i prezzi si aggirano intorno a 10 mila € al mq con punte che possono raggiungere anche i 20 mila € al mq. Si ricercano metrature che partono da 50 mq. Non lontano in via Cappello e piazza delle Erbe si ricercano immobili per aprire ristoranti ed avviare attività di somministrazione. I canoni di locazione sono di 840-1200 € al mq annuo mentre i prezzi oscillano da 10 a 12 mila € al mq.

Altra via ad alto passaggio pedonale è via Roma che registra canoni di locazione di 600 - 1000 € al mq annuo e prezzi medi intorno a 10 mila € al mq. **La domanda di locazione sta interessando le vie di passaggio all'interno del centro storico ma al di fuori della Ztl:** via di Porta Nuova, piazza Cittadella, via Valverde, dove i canoni di locazione oscillano da 240 a 480 € al mq annuo e i prezzi vanno da 2500 a 4000 € al mq. Altre strade interessanti sono corso Cavour che ha canoni di locazione più bassi, intorno a 360-720 € al mq annuo e prezzi che possono andare da 6000 a 8000 € al mq e via Sottoriva strada che affaccia sull'Adige, zona ricca di street food e di ristoranti. I canoni di locazione vanno da 360 a 600 € al mq annuo ed i prezzi da 6000 a 7000 € al mq.

Firenze

Il mercato dei locali commerciali di Firenze segnala, in questa prima parte del 2017, una leggera riduzione dei prezzi (-1,4% nelle vie di passaggio e -0,9% nelle vie non di passaggio) e stabilità dei canoni di locazione. Lo scenario di mercato potrà essere influenzato dalla decisione del comune di Firenze di bloccare la Scia per l'apertura di attività di somministrazione nella zona Unesco per i prossimi tre anni. Per cui chi vorrà aprire questa attività potrà farlo solo comprandone un'altra. **Firenze continua comunque ad attirare brand nazionali ed internazionali, in particolare del settore della moda, che mirano ad insediarsi nelle principali vie della città e che, appena possono, cambiano location puntando sempre a migliorarsi.** Questo trend si riscontra non solo su attività storiche presenti da anni nelle vie non di passaggio ma anche dai commercianti con piccole attività. Nel cuore della città resta forte comunque l'interesse degli investitori che continuano ad acquistare negozi messi a reddito con rendimenti annui lordi che vanno dal 5 al 7% (se posizionati sulle top location) oppure del 9-10% (se posizionati fuori dalle mura cittadine). Parliamo non solo di società immobiliari ma anche di privati.

Nella zona Duomo – Signoria si concentrano prevalentemente brand del luxury e artigianato di lusso, della pelletteria e della gioielleria. Sono presenti anche negozi gourmet oltre che bar e negozi storici. La strada del lusso per eccellenza è via Tornabuoni dove ha sede anche il Museo Ferragamo. Tod's, Ermanno Scervino, Prada, Gucci e Bulgari, per citarne alcuni, sono solo alcuni dei brand insediati proprio qui. In questa strada l'offerta è molto bassa ed i prezzi partono da 25 mila € al mq. I canoni di locazione oscillano da 2500 a 4500 € al mq annuo. Quotazioni simili anche in via Roma, via dei Calzaiuoli, via degli Strozzi, via Por Santa Maria dove oltre ai brand di lusso sono presenti negozi destinati ad uno shopping più

commerciale. In via del Corso, via della Vigna Nuova, via dei Cerretani, via degli Speciali e via de' Pecori si parte da 8 mila € al mq mentre i canoni di locazione oscillano da 1000 a 4000 € al mq annuo. Per lo shopping più casual, giovane e commerciale gli stores si concentrano nella zona compresa tra S. Maria Novella ed il Duomo con via dei Cerretani, via dei Calzaiuoli, via Calimala.

Nella zona di Santa Croce e di San Lorenzo si concentrano in particolare i ristoranti ed i negozi di articoli in pelle. Le top location sono via San Lorenzo, via Nazionale, via Verdi, Borgo La Croce e piazza del Mercato Centrale. I prezzi oscillano da 2800 a 4200 € al mq mentre i canoni di locazione possono andare da 256 a 384 € al mq annuo.

Roma

Canoni e prezzi stabili per i locali commerciali a Roma. Su via Tuscolana, in particolare nel tratto che va da Cinecittà a piazza San Giovanni in Laterano i canoni di locazione dei tagli piccoli possono arrivare anche a 400 € al mq annuo mentre i prezzi medi si aggirano intorno a 4000 € al mq. Su via Tuscolana cercano anche importanti marchi in franchising o comunque brand nazionali ed internazionali alla ricerca di un'elevata visibilità e per la quale sono disposti a pagare anche oltre la richiesta della proprietà se l'immobile risponde correttamente alle caratteristiche ricercate.

In aumento la domanda di acquisto di locali commerciali in zona Marconi da parte di risparmiatori che impiegano cifre comprese tra 70 e 150 mila €. Più che al posizionamento guardano alla qualità dell'inquilino. La domanda di locali commerciali si focalizza quasi esclusivamente sull'affitto. Il tratto più richiesto è quello di via Marconi che arriva fino a Lungotevere degli Inventori. Difficilmente si trovano spazi liberi e sono presenti prevalentemente brand nazionali ed internazionali dell'abbigliamento. Il tratto più costoso è quello a ridosso di piazza Fermi dove si segnalano canoni di locazione medi di 540 € al mq annuo. Nella zona di Roma Sud molto ambite sono le vie di passaggio dei quartieri Gregorio VII, Trastevere e Testaccio. Trastevere in particolare avendo una forte connotazione turistica registra una notevole richiesta di locali da destinare alla ristorazione e alla somministrazione. Le strade preferite sono viale di Trastevere e viale Gregorio VII con prezzi medi di 4000-5000 € al mq e canoni di locazione che vanno da 480 a 600 € al mq annuo.

A Trastevere i locali commerciali sono ricercati anche da artigiani. Ad eccezione dell'Eur, ad Ostiense e Garbatella, due zone molto popolari della capitale, c'è una forte connotazione di negozi di quartiere. La domanda si orienta prevalentemente su tagli da 50-70 mq, con uno o due punti luce. Fanno eccezione le due vie principali quali via Ostiense e Circonvallazione Ostiense sempre molto richieste per avviare attività legate alla ristorazione veloce e alla somministrazione. I prezzi sono di 4000 € al mq. Ad Ostiense e Garbatella sono ricercati anche i negozi posizionati in vie laterali, dove i canoni scendono a 120 € al mq annuo e i prezzi intorno a 2000 € al mq. Si insediano prevalentemente negozi di vicinato (panetterie, ortofrutta, piccolo artigiano...).

Napoli

A Napoli sulle vie di passaggio si registrano prezzi (+4,3%) e canoni in aumento (+12,0%), mentre sulle vie non di passaggio i prezzi diminuiscono dello 0,4%, i canoni di locazione del 2%. La zona del Vomero è una di quelle più ambite a Napoli da parte di chi cerca locali commerciali. **La via più commerciale è via Scarlatti dove sono presenti i più importanti marchi di abbigliamento e dove i canoni di locazione possono arrivare sui piccoli tagli anche a 3000 € al mq annuo** con una media nel tratto pedonale di 1600 € al mq annuo. Piazza Garibaldi sta vivendo l'ultima fase di un importante progetto di riqualificazione dell'area che ha portato alla nascita di una galleria commerciale, di giardini, aree verdi. Qui si stanno insediando diversi

brand del fast fashion, della ristorazione veloce e del beauty. In queste zone parliamo di canoni di 600 € al mq annuo per tagli fino a 60 mq. I prezzi per un negozio si aggirano intorno a 5000-6000 € al mq.

Il segmento dei negozi a Chiaia registra un discreto dinamismo nella prima parte del 2017. Ad acquistare sono prevalentemente investitori alla ricerca di rendimenti annui lordi che vanno da un minimo del 6% per locali commerciali in top location ad un massimo di 9%-10% annuo lordo per le soluzioni più decentrate. Tra le strade di maggior passaggio ci sono via dei Mille e via Filangieri dove sono insediati i più importanti brand nazionali ed internazionali, anche del luxury, e dove spesso si prevede il pagamento di una key money oppure si effettua una cessione d'azienda. Si registrano canoni di locazione di 1200 € al mq annuo e prezzi che oscillano da 14 a 15 mila € al mq. Altre strade importanti di passaggio sono via Leopardi e viale Cesare Augusto (a Fuorigrotta) dove si registra un commercio più popolare e di vicinato, in cui brand di medio livello si alternano a brand più locali. I prezzi si aggirano intorno a 8000 € al mq e i canoni di locazione intorno a 400 € al mq annuo. Mercato a parte per i locali commerciali posizionati in via Leopardi, nei pressi della Ferrovia Cumana, dove il notevole passaggio fa salire i prezzi anche a 10 mila € al mq. Altra arteria importante è via dell'Epomeo nel quartiere di Soccavo. Su via dell'Epomeo parliamo di prezzi intorno a 8000 € al mq e canoni di locazione di 400 € al mq annuo.

Palermo

A Palermo nella prima parte del 2017 i prezzi dei negozi in via di passaggio sono aumentati del 6,7% e quelli nelle vie non di passaggio del 14,3%. **Via della Libertà è la strada più commerciale e prestigiosa della città**, dove si trovano le griffe più importanti dell'abbigliamento mondiale: affittare un negozio in questa via comporta una spesa che si attesta su 600 € al mq annuo. Canoni più contenuti (250-300 € al mq annuo) si registrano sul centrale e commerciale corso Calatafimi, dove si trovano prevalentemente negozi legati all'abbigliamento ed agli accessori.