



**RETAIL REAL ESTATE 2018**  
**Milano a prova di futuro**

17.05.18 Confesercenti



**La cultura del futuro**

VITTORIANA SIGNORINI  
Resp. Ufficio Stampa Gruppo Tecnocasa



## Perchè

### APPROFONDIRE

Comprendere per agire

### RIFLETTERE

Motivazioni e considerazioni, andare oltre il dato

### INDIVIDUARE TENDENZE

Evoluzioni in atto ed emergenti

### CONDIVIDERLE

Unire le competenze e le conoscenze

### INFORMARE

Trasferire il patrimonio informativo



## I valori del Gruppo Tecnocasa

**STORIA:** dal 1989 reti Immobili per l'Impresa

**NUMERI:** la forza del Gruppo con oltre 3.000 agenzie

**SPECIALIZZAZIONE:** professionisti e servizi dedicati

**FORMAZIONE:** continua e diversificata

**CONSULENZA INTEGRATA:** supporto completo



Mission delle reti Immobili per l'Impresa

Offrire una consulenza immobiliare mirata ad aziende e professionisti per supportarli nelle loro strategie di sviluppo e crescita.



## Capillarità & Conoscenza del mercato



«Osservatorio immobili per l'impresa» è una pubblicazione a cura dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa per gli operatori di settore. Si basa su oltre 30 mila dati raccolti nel I semestre 2017 attraverso le agenzie affiliate.

**70 agenzie affiliate in Italia**  
**Tecnocasa e Tecnorete Immobili per l'Impresa**



## Programma

**MEGLIOLA, Resp. Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa**  
Il mercato nazionale degli Immobili per l'Impresa

**PAININI, Presidente Confesercenti Milano**  
Le nuove frontiere del retail nella Milano che cambia

**TADOLTI, Consulente Tecnocasa**  
Le dinamiche negli assi commerciali di Milano

**CITO, Affiliato Tecnocasa**  
Le dinamiche negli assi commerciali di Milano

**MEGLIOLA, Resp. Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa**  
Conclusioni



## Le nuove frontiere del retail nella Milano che cambia

ANDREA PAININI  
Presidente Confesercenti Milano



### Milano è in continuo cambiamento

- **URBANISTICO**: sviluppo verticale e rigenerazione urbana
- **ECONOMICO**: insediamento di importanti format commerciali nazionali ed internazionali
- **IMMOBILIARE**: da quartieri a districts; recupero edifici



## L'arrivo del terziario

Lo scenario economico milanese mostra segnali di crescita:

- servizi finanziari (4 mila, +9%),
- attività direzionali e manageriali (11 mila, +7,4%),
- software e informatica (7 mila imprese, + 5%)
- ristoranti (11 mila, +4,7%)
- servizi a uffici (8 mila, + 4%)
- attività di servizio per edifici e paesaggio (circa 9 mila, +3,8%)
- industria alimentare (2.224, +3%)
- alloggio (1.448, +2%)
- attività professionali (7.600, +2%)
- costruzioni (38 mila, +0,9%)



## Fenomeno franchising

Osservatorio Confesercenti:  
**oltre 51.000 negozi in franchising in Italia**  
**30% in Lombardia**

- ✓ i servizi costituiscono il 43% del totale
- ✓ commercio di prodotti No Food (40%)
- ✓ Food (17%), + 4% in 1 anno



## Scenari futuri

LOCATIONS, FLAGSHIP E DESTINATION STORE



MARKETING ESPERIENZIALE



NUOVE FORME DISTRIBUTIVE



## Il mercato degli immobili per l'Impresa

FABIANA MEGLIOLA  
Resp. Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



## Mercato immobiliare ITALIA

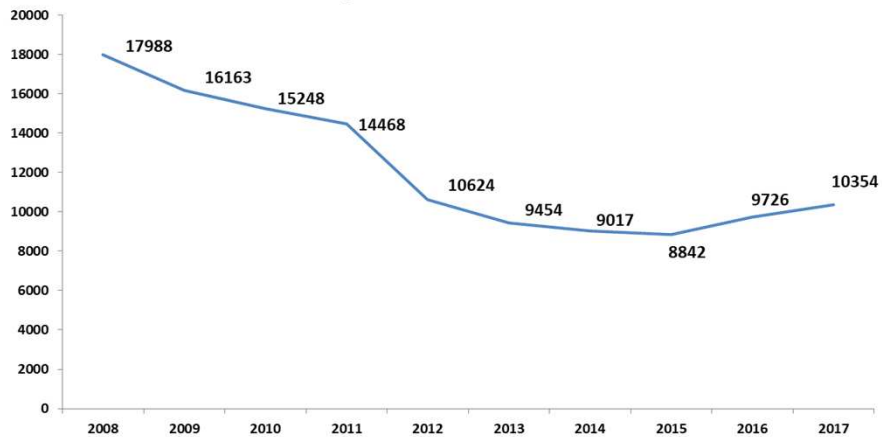
- Pil atteso in aumento
- Lieve miglioramento dell'occupazione
- Migliora la fiducia di imprese e famiglie
- Incremento del turismo

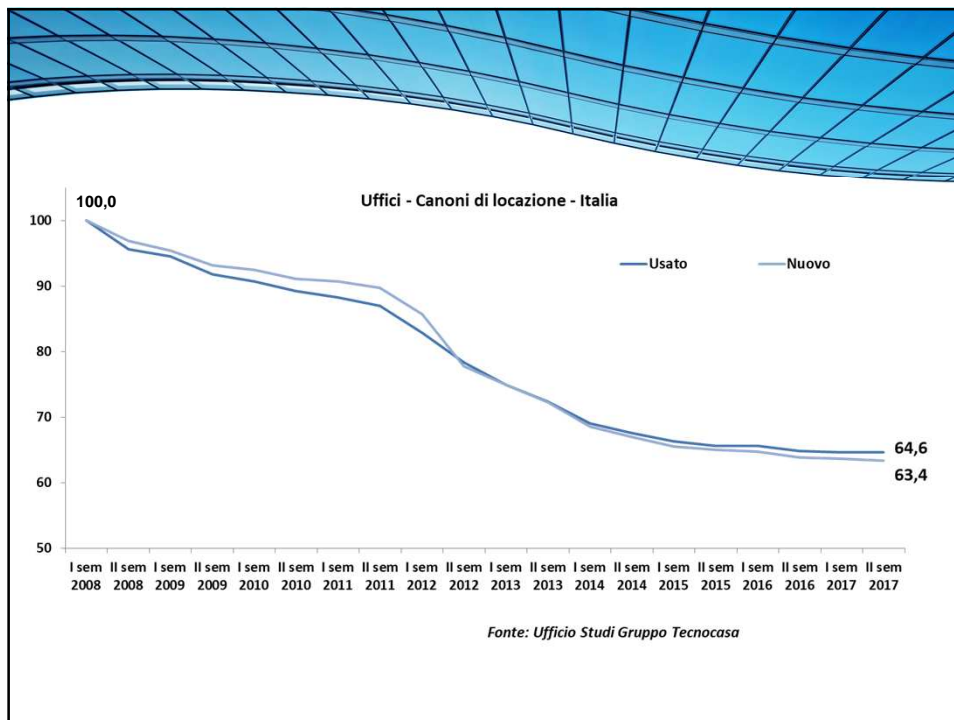
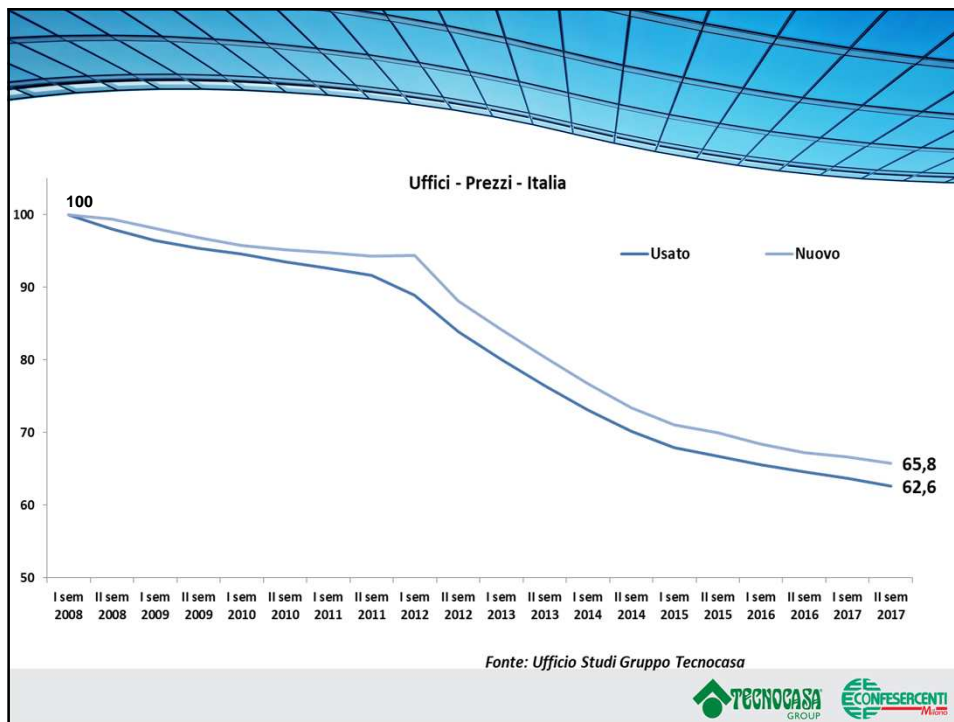


- **Compravendite in ripresa**
- **Prezzi e canoni di locazione in ribasso a livello nazionale**
- **Ritorno d'interesse da parte di investitori ed imprenditori**

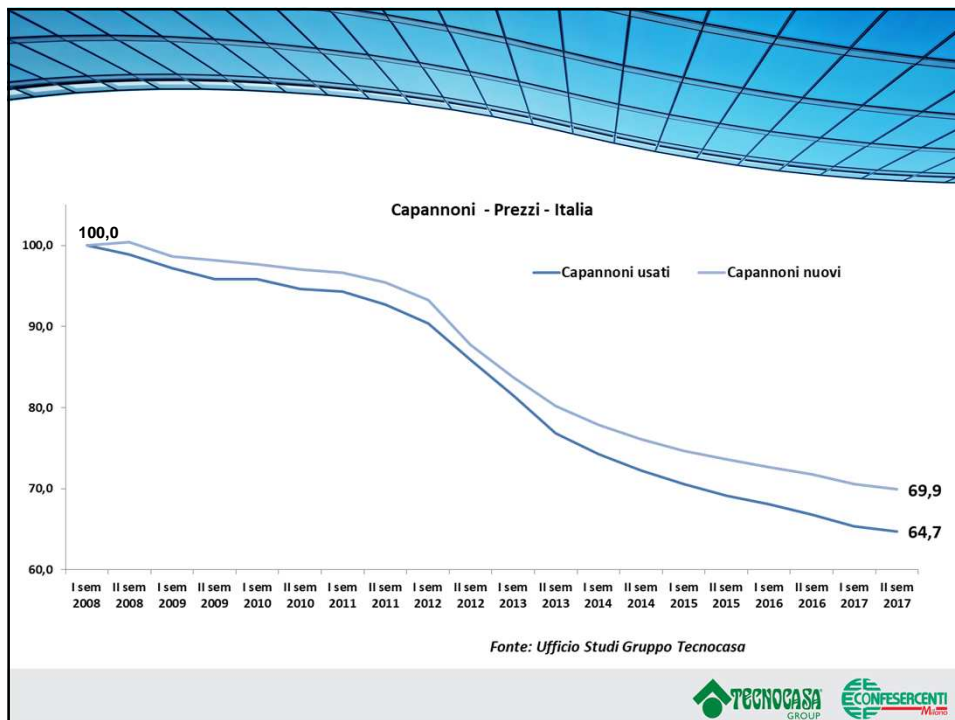
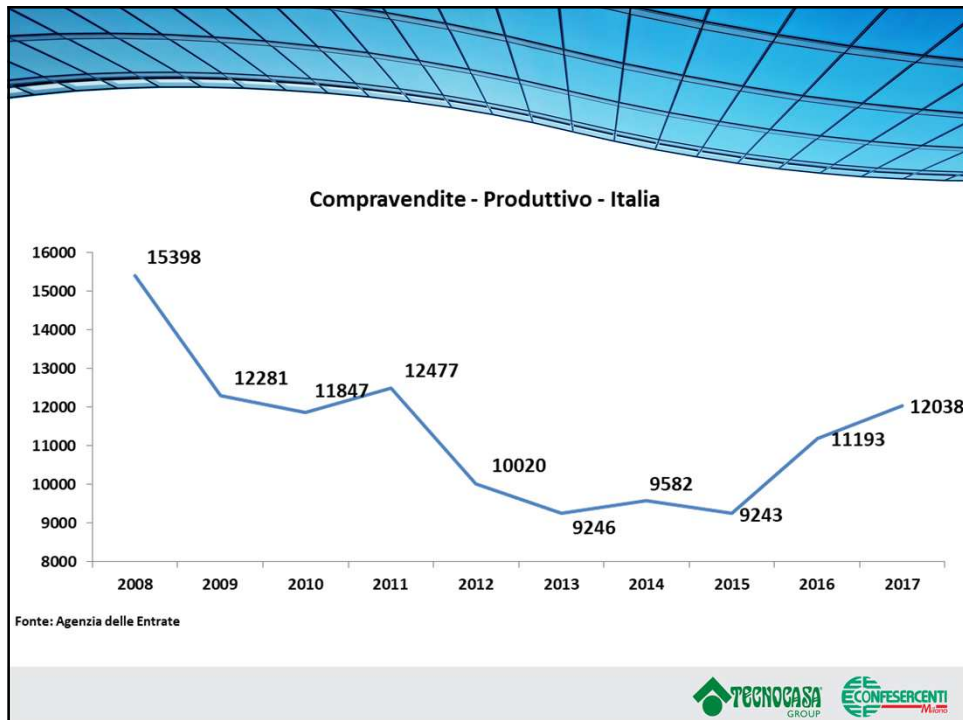


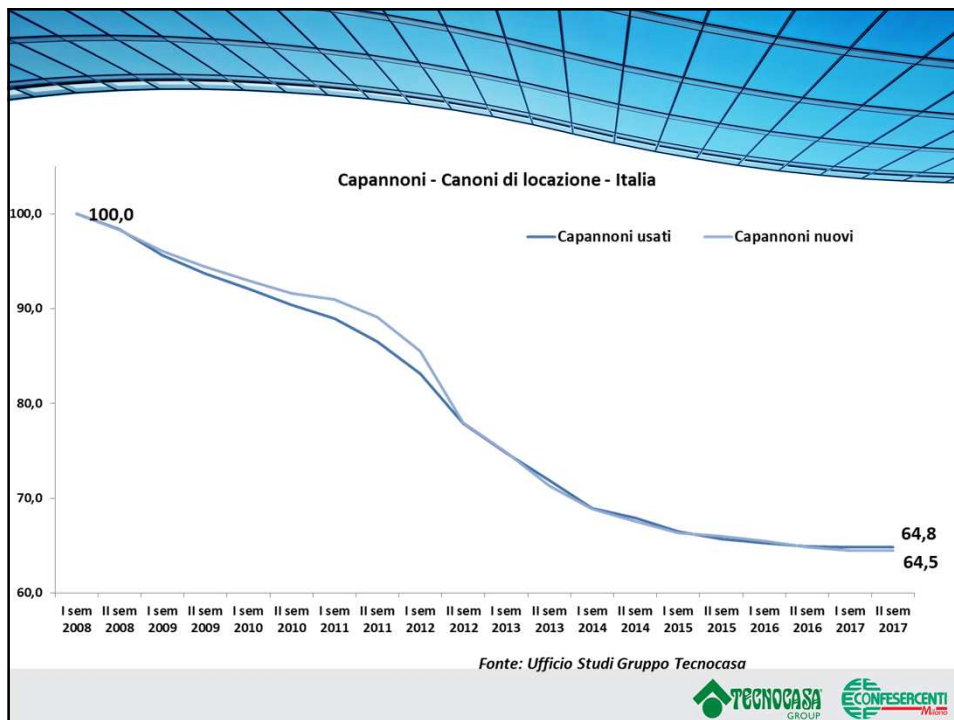
Compravendite - Terziario - Italia





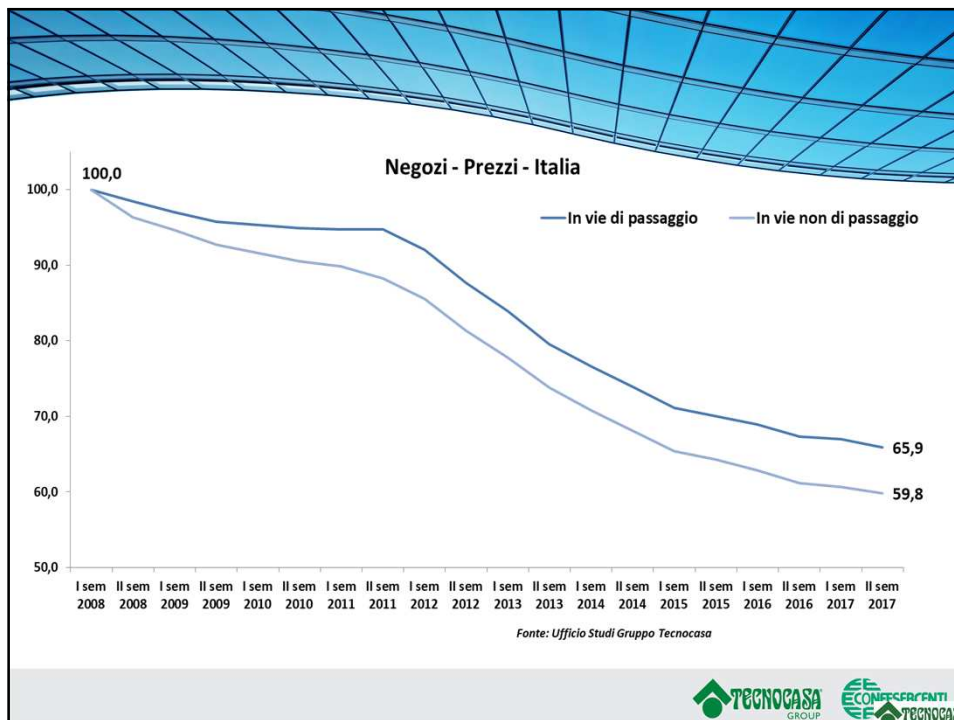
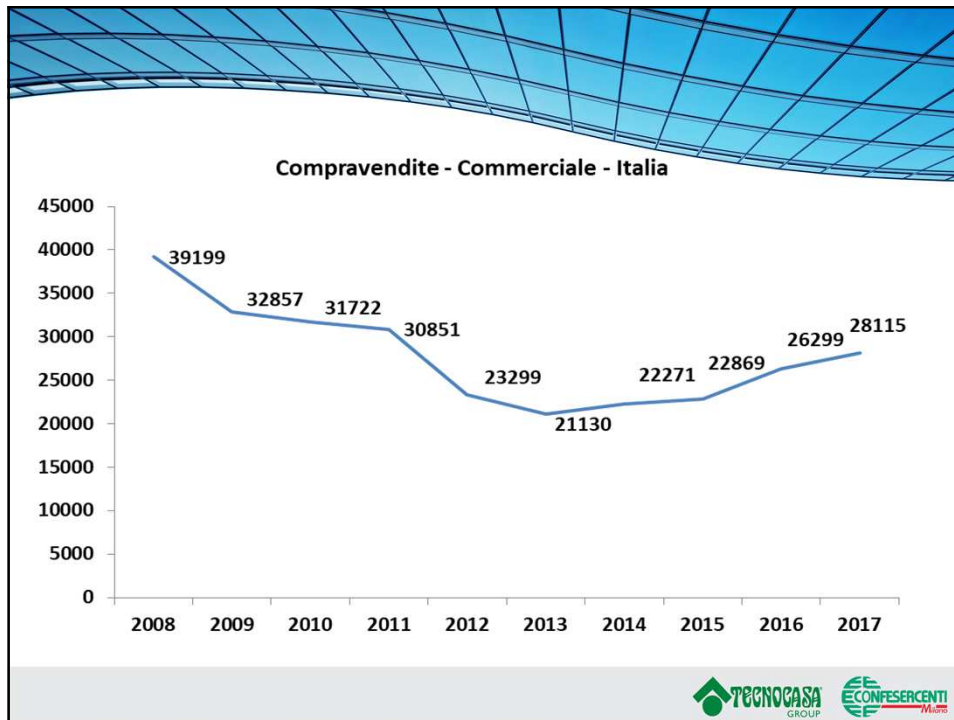


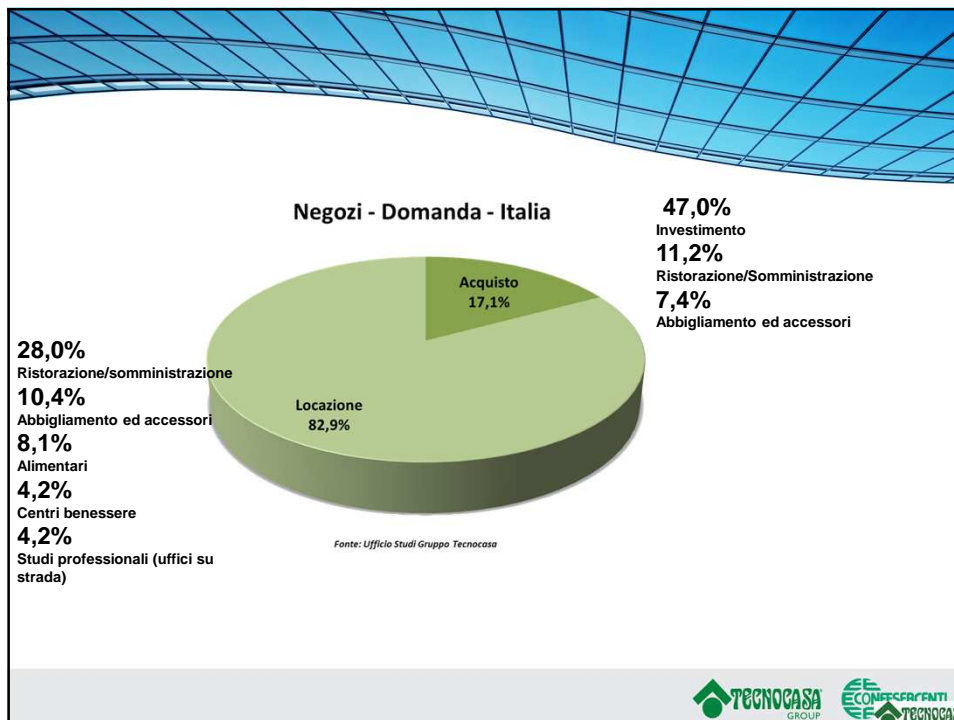
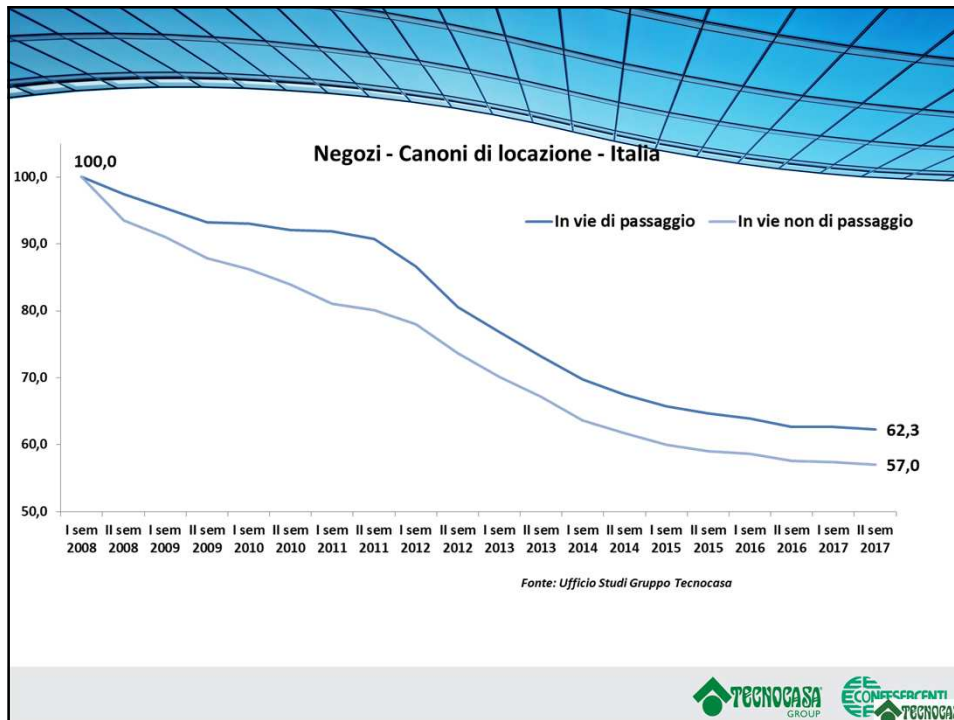




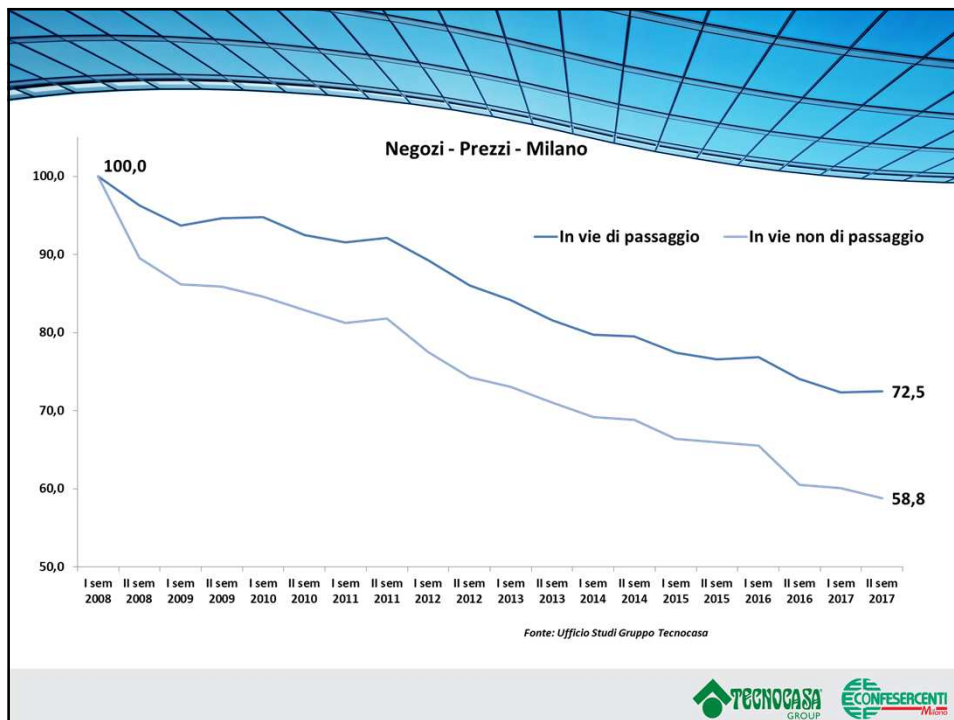
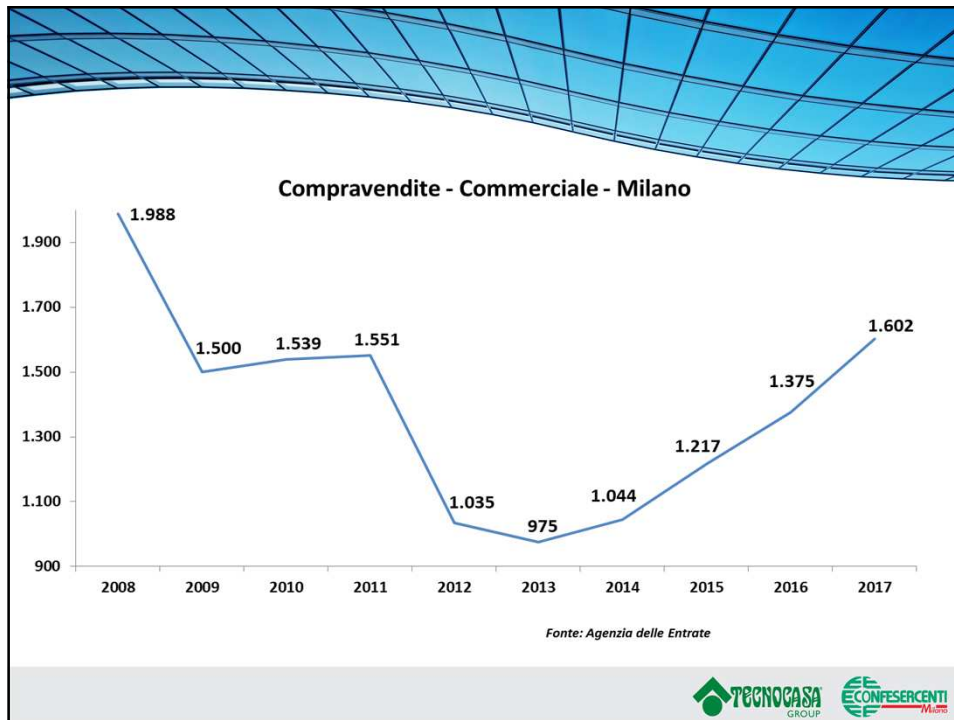
## RETAIL REAL ESTATE - ITALIA

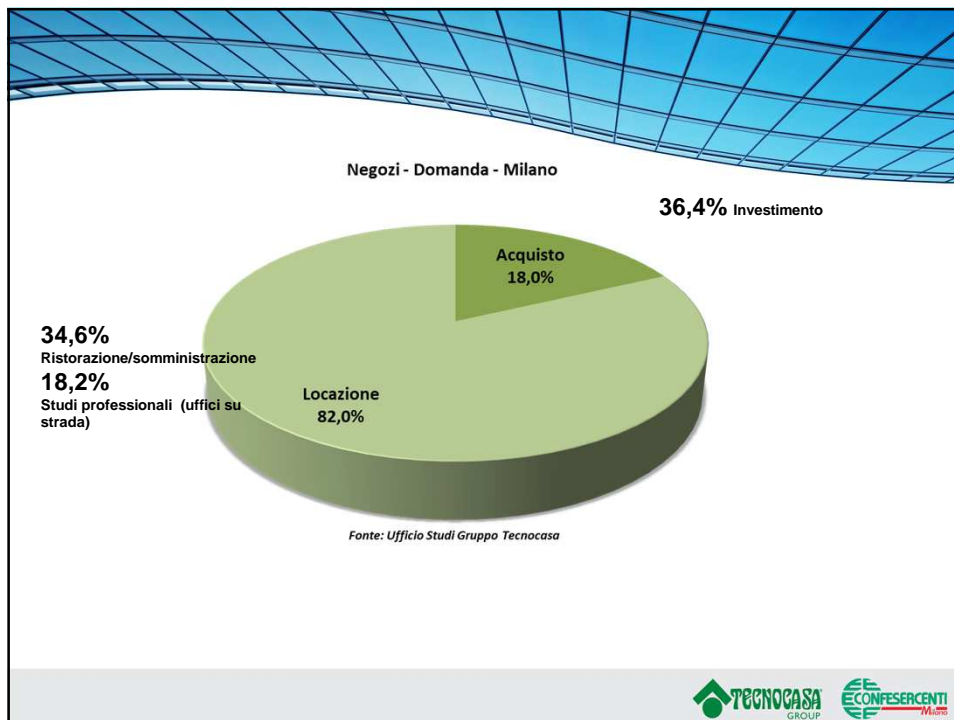
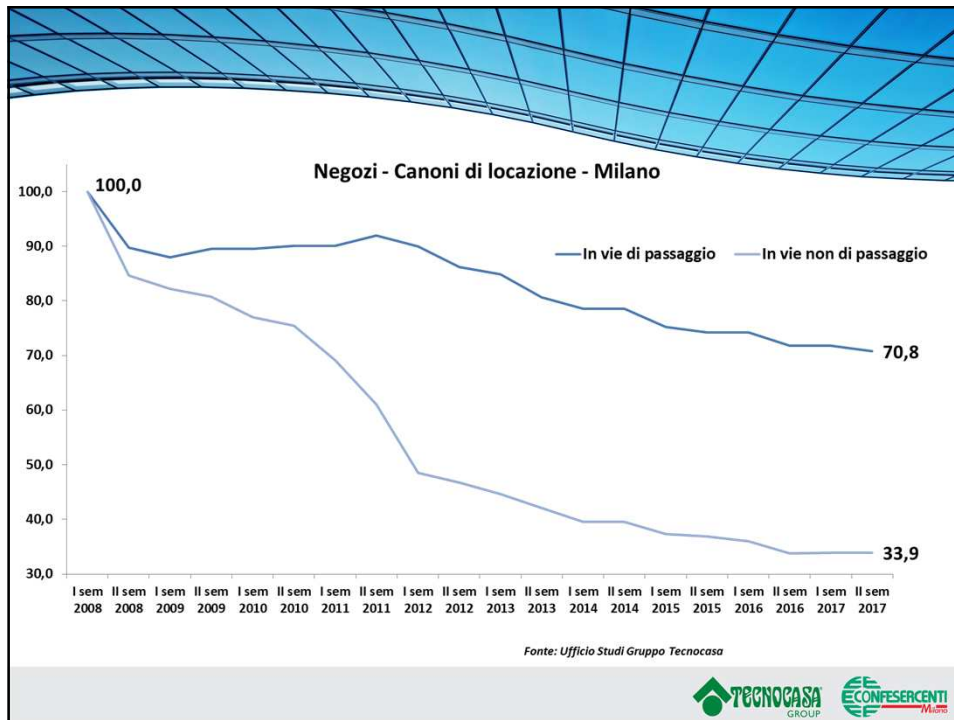
- Prezzi e canoni di locazione in diminuzione a livello nazionale
- Compravendite in ripresa
- Conferma dell'interesse da parte degli investitori
- Effetti dell'attrattività turistica e dell'e-commerce
- Consolidamento e riposizionamento da parte dei retailers
- Tenuta delle top location nelle grandi città, difficoltà nelle realtà minori e sulle vie a basso passaggio pedonale e veicolare













**Le dinamiche negli assi commerciali di Milano**

NICOLA TADOLTI  
Consulente d'Area Tecnocasa





**C.SO VERCELLI/VERCELLI/MARGHERA/FORZE ARMATE**

➤ **LOCAZIONI AL MQ ANNUO**

Da 500 a 1.100 € C.so Vercelli  
(tratto Pagano-Baracca)

Da 300 a 900 €  
Marghera/Belfiore-Ravizza

❑ **MODA concentrata  
su Corso Vercelli**

❑ **RISTORAZIONE zona  
Marghera/Ravizza**

**SEMPIONE-CITY LIFE**

➤ **LOCAZIONI AL MQ ANNUO**

Da 250 a 500 €



❑ **Profonda  
trasformazione**

❑ **MOVIDA**

❑ **Arrivo MALL  
City Life**

## SARPI-CANONICA

➤ LOCAZIONI AL MQ ANNUO

Da 200 a 400 €

Riqualficazione

CHINATOWN



## GARIBALDI-ISOLA-C.SO COMO

➤ LOCAZIONI AL MQ ANNUO

Da 250 a 600 €

NUOVA CENTRALITA'  
commerciale

RISTORAZIONE: Isola

TERZIARIO: Filzi/Pisani



## Le dinamiche negli assi commerciali di Milano

DOMENICO CITO  
Affiliato Tecnocasa



### CENTRO-VIA TORINO

#### ➤ LOCAZIONI AL MQ ANNUO

Da 800 a 2.000 € Via Torino

Da 3.000 a 5.000 € Centro

Brands

ABBIGLIAMENTO  
casual

RISTORAZIONE e  
SOMMINISTRAZIONE



## SAN GOTTARDO-NAVIGLI

### ➤ LOCAZIONI AL MQ ANNUO

Da 350 a 700 €

**Investitori in  
aumento**

**RISTORAZIONE**

**Concentrazione della  
MOVIDA**



## P.TA ROMANA-TRIBUNALE

### ➤ LOCAZIONI AL MQ ANNUO

Da 250 a 700 €

**UFFICI E UNIVERSITA';  
Ospedale Policlinico**

**RISTORAZIONE E  
SOMMINISTRAZIONE**



## BUENOS AIRES-CITTA' STUDI

### ➤ LOCAZIONI AL MQ ANNUO

Da 700 a 1.800 € C.so B.Aires

Da 100 a 250 € Padova-Città  
Studi

☐ **Concentrazione TAKE-  
AWAY**

☐ **SOMMINISTRAZIONE E  
ABBIGLIAMENTO:  
B.Aires**

☐ **CURA DELLA PERSONA E  
SERVIZI: Città Studi**



## Conclusioni

- Forte interesse per le città ad alto flusso turistico
- Incremento dei valori sulle top location
- Location che si libereranno
- Nuove centralità commerciali in seguito agli sviluppi urbanistici in atto e alla capacità della città di attrarre

