



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

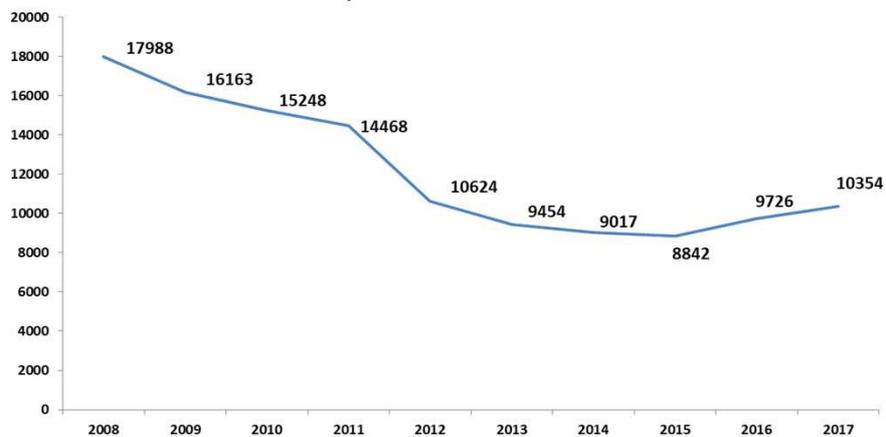
- Pil atteso in aumento
- Lieve miglioramento dell'occupazione
- Migliora la fiducia di imprese e famiglie
- Incremento del turismo

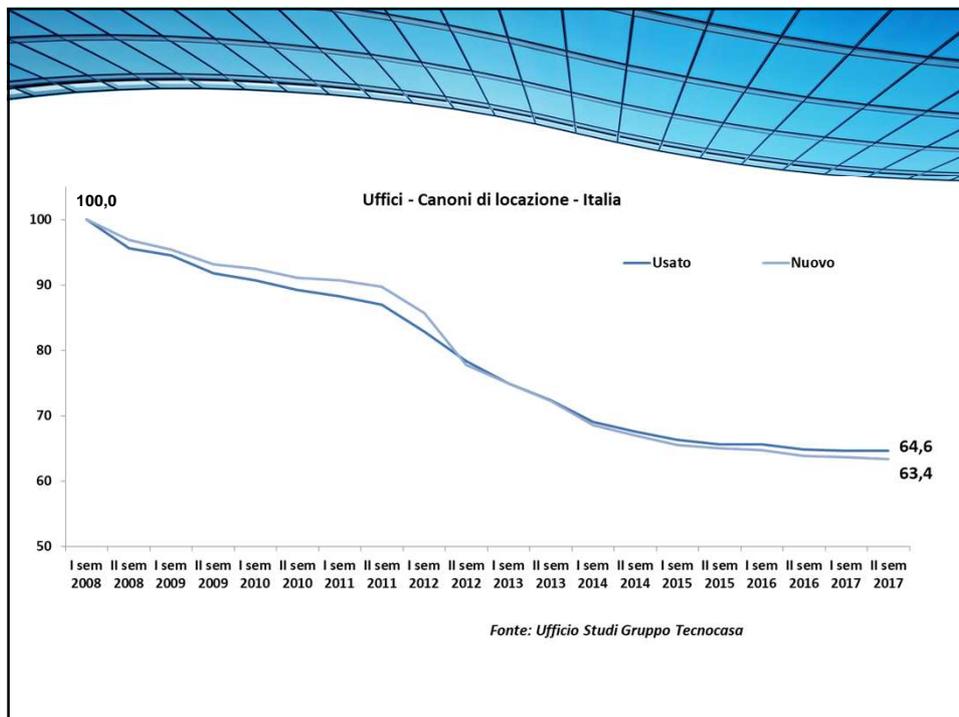
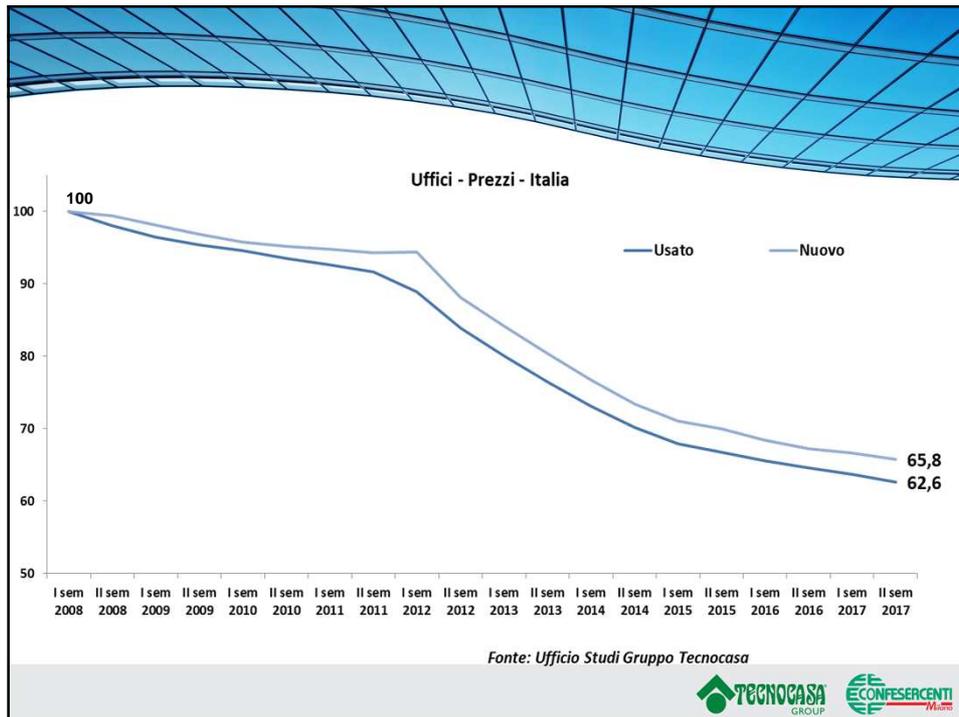


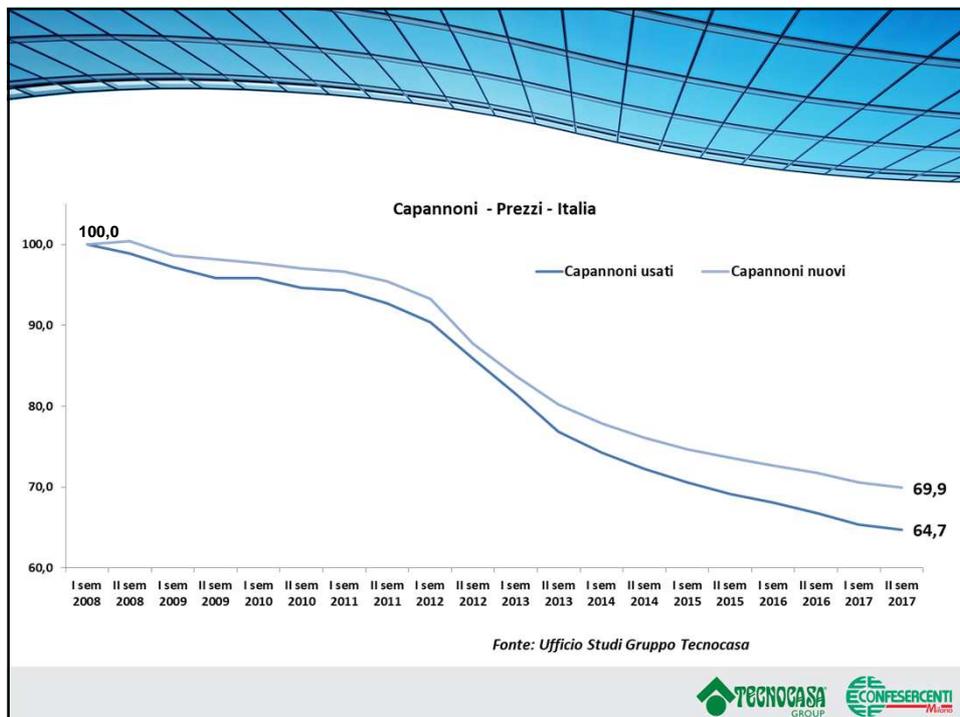
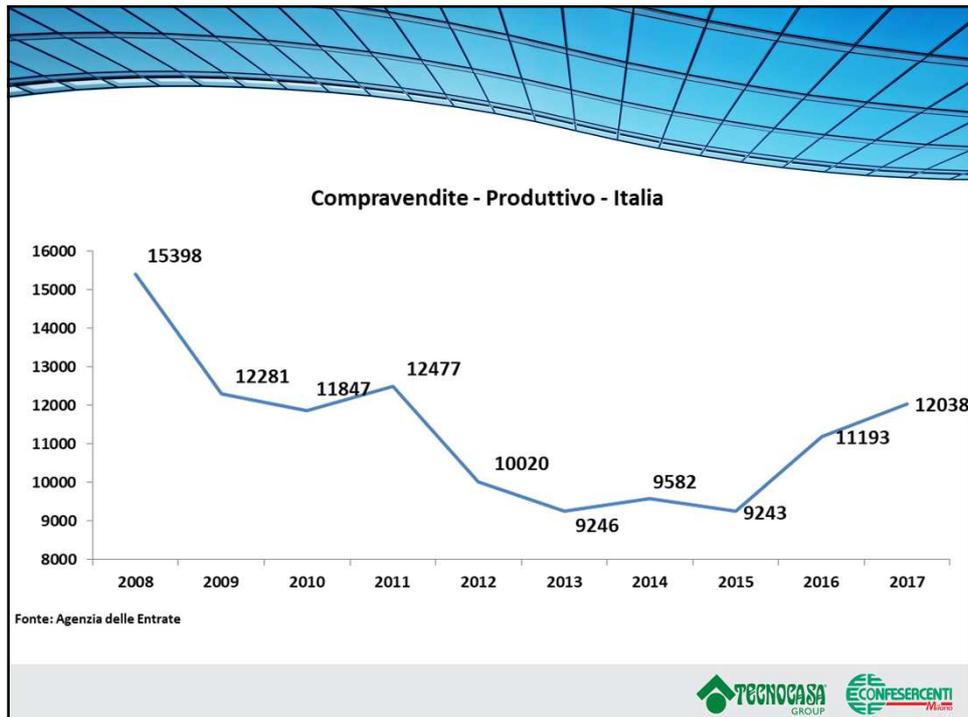
- **Compravendite in ripresa**
- **Prezzi e canoni di locazione in ribasso a livello nazionale**
- **Ritorno d'interesse da parte di investitori ed imprenditori**

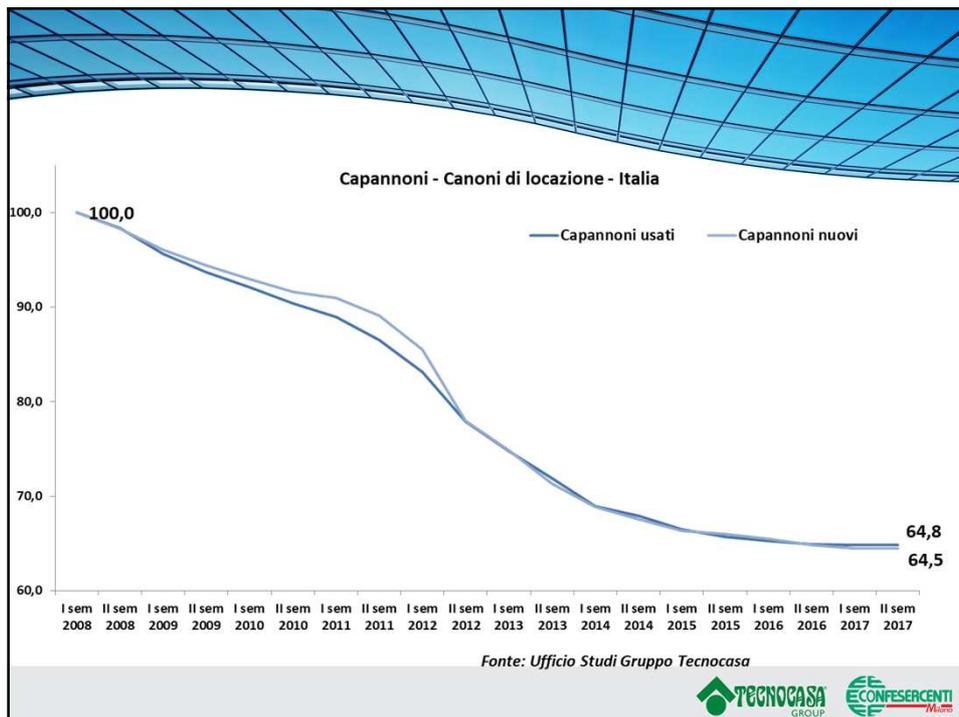


Compravendite - Terziario - Italia



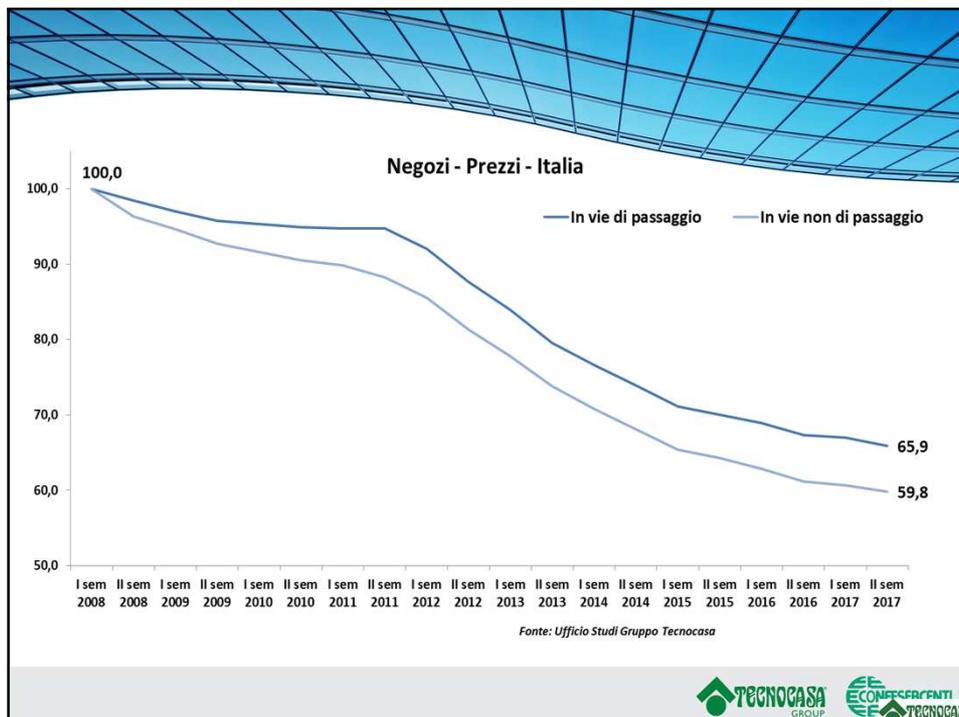
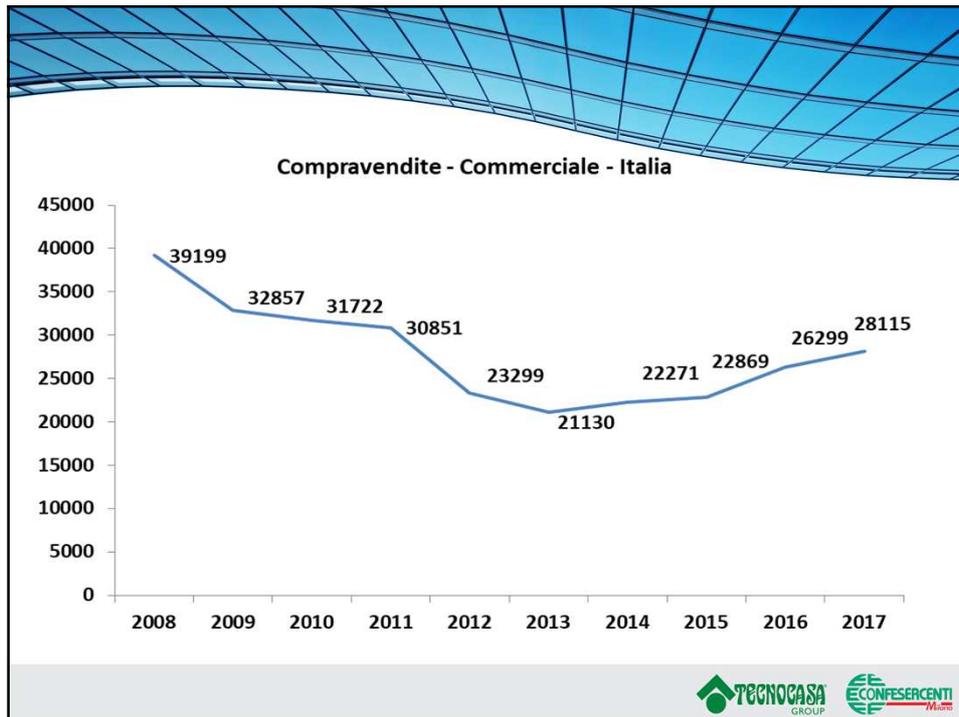


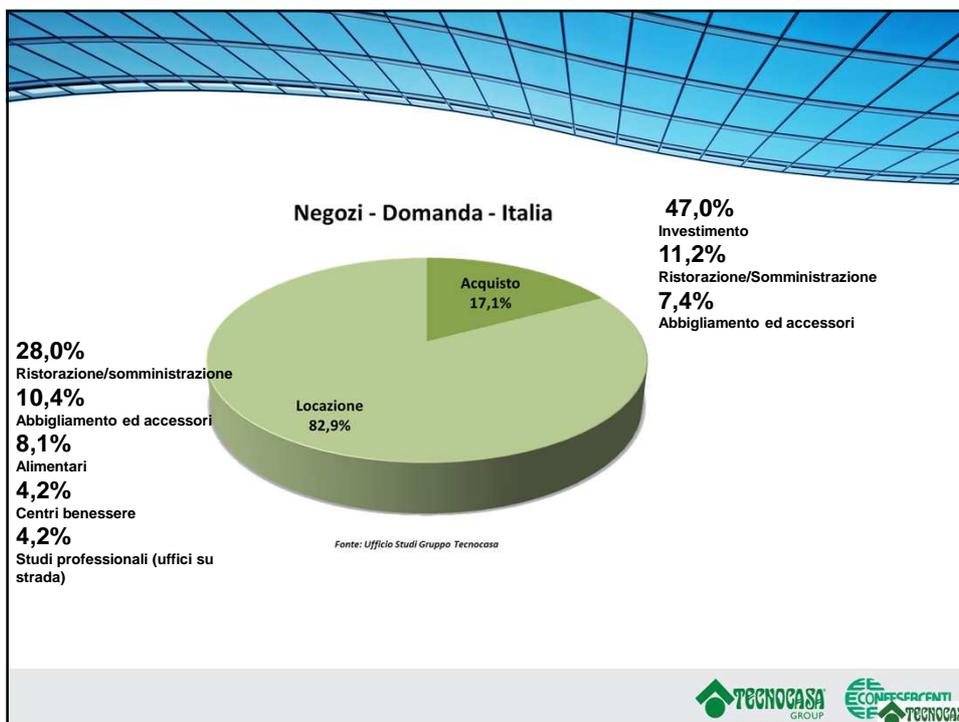
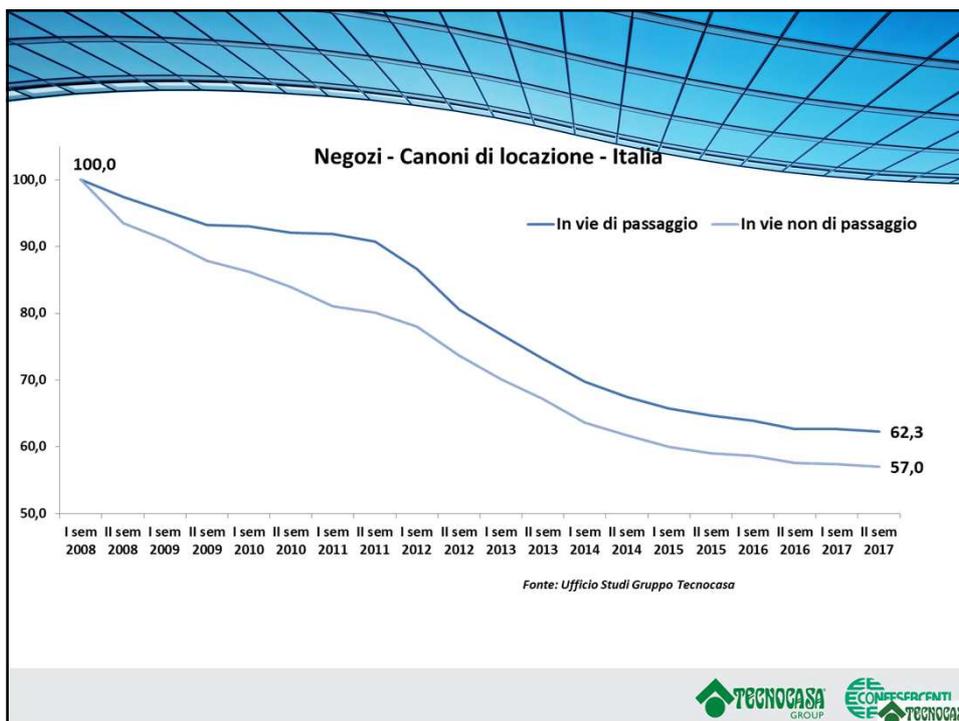




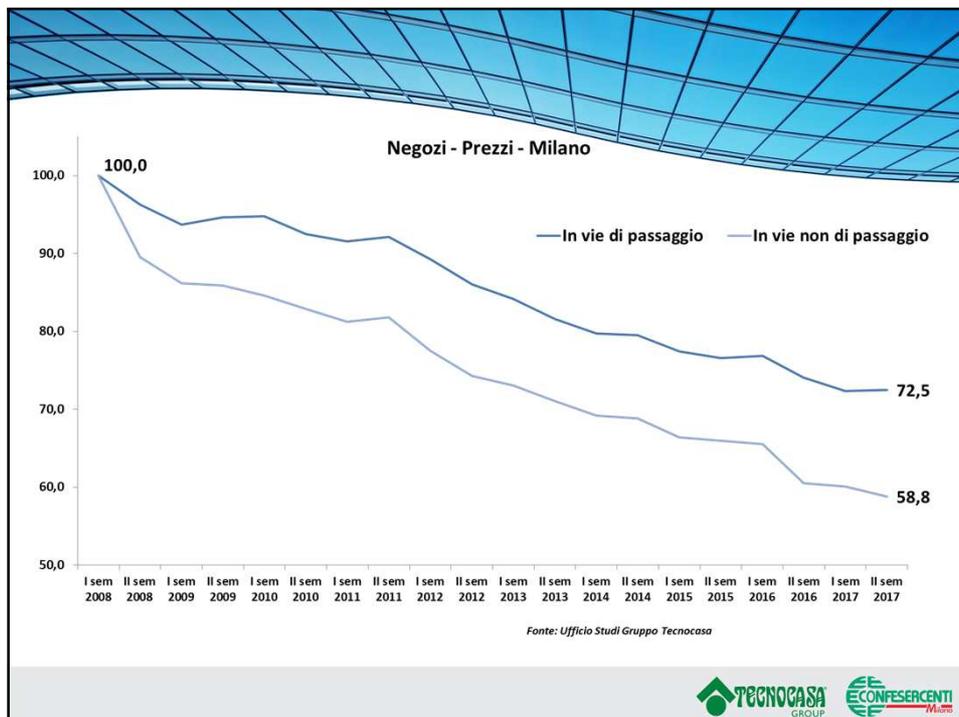
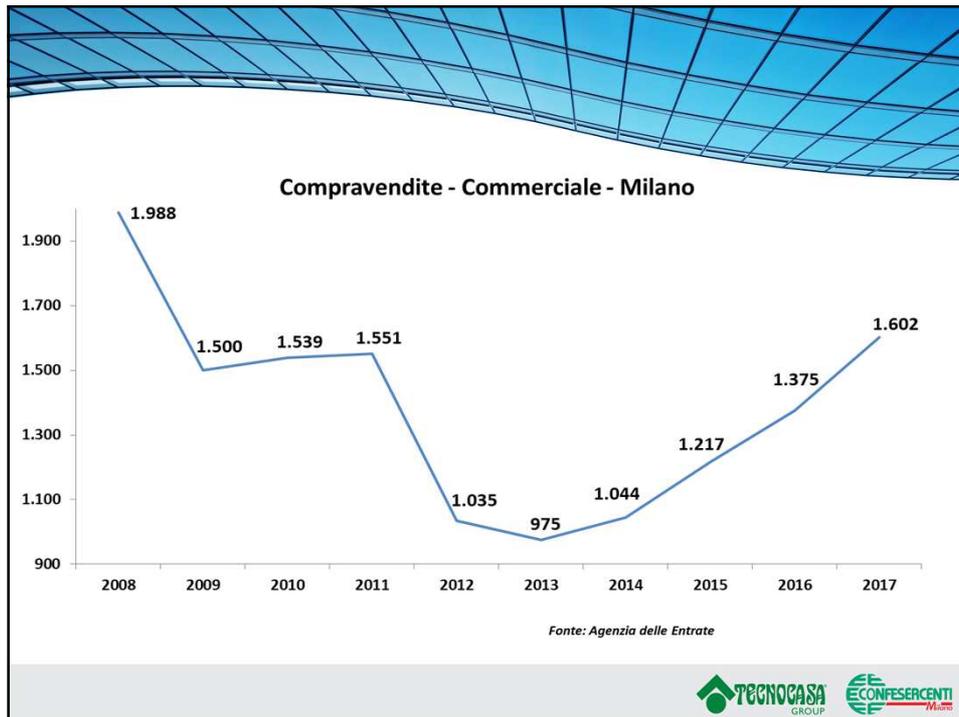
RETAIL REAL ESTATE - ITALIA

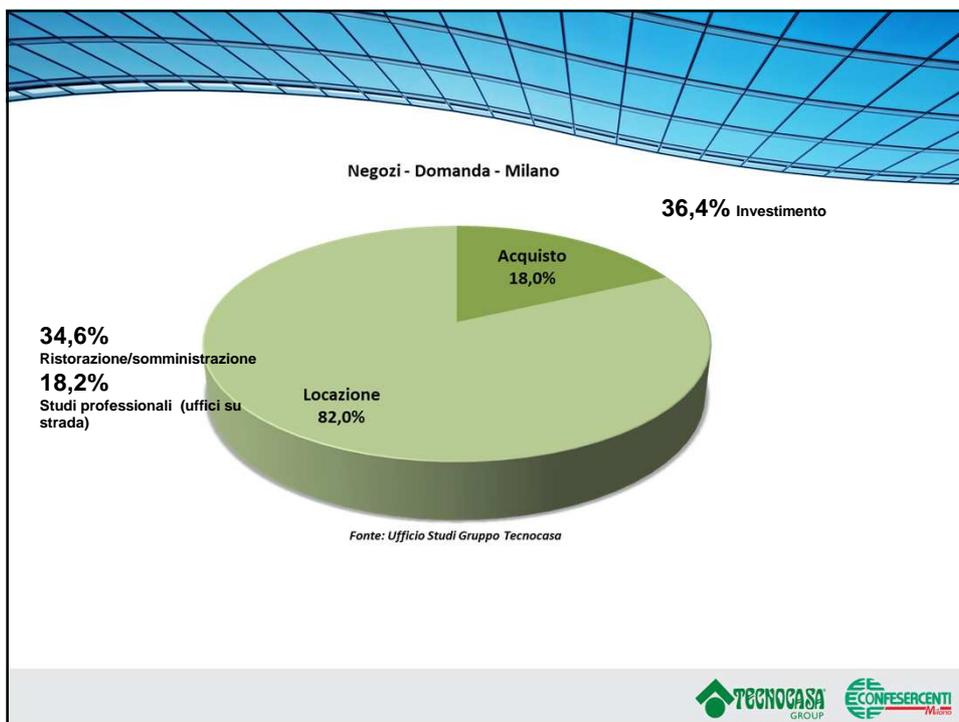
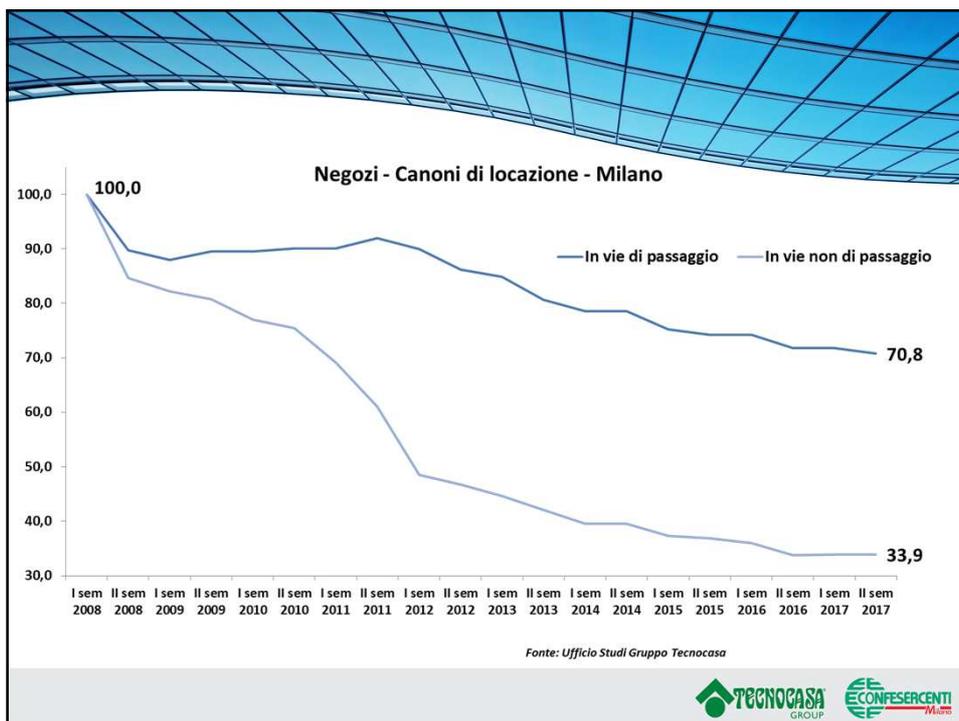
- Prezzi e canoni di locazione in diminuzione a livello nazionale
- Compravendite in ripresa
- Conferma dell'interesse da parte degli investitori
- Effetti dell'attrattività turistica e dell'e-commerce
- Consolidamento e riposizionamento da parte dei retailers
- Tenuta delle top location nelle grandi 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

