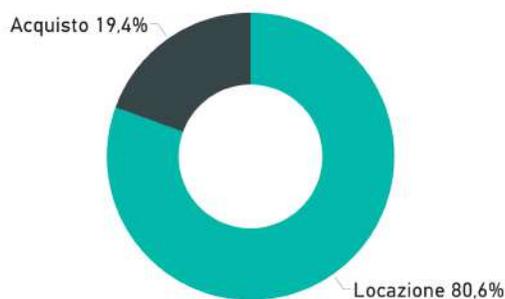


## ANALISI DOMANDA E OFFERTA IMMOBILI PER L'IMPRESA SPECIALE NEGOZI E UFFICI II semestre 2019

Prima dell'emergenza sanitaria, nel 2019 il settore commerciale ed il settore terziario hanno registrato un aumento delle compravendite rispettivamente del 6,5% e del 4,8%. Dati positivi quindi che mettono in evidenza un interesse per l'acquisto di queste tipologie che, soprattutto nelle grandi metropoli, stanno attirando gli investitori. L'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa ha analizzato le richieste pervenute alle reti Tecnocasa Immobili per l'Impresa e Tecnorete Immobili per l'Impresa relativi a negozi ed uffici.

### NEGOZI

DOMANDA NEGOZI - II SEMESTRE 2019

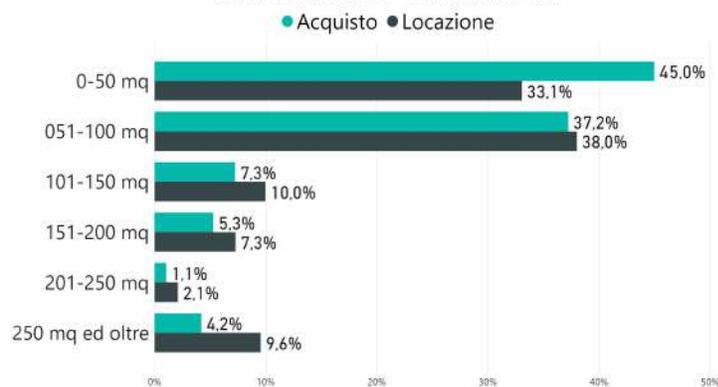


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il segmento dei **negozi** è da sempre orientato alla locazione che, infatti, interessa l'80,6% delle richieste. Solo il 19,4% della domanda opta per l'acquisto. Il 43,6% è rappresentato da investitori, un dato abbastanza allineato con quello degli scorsi anni alla luce degli interessanti rendimenti da locazione. Segue un 15,1% che desidera aprire attività di ristorazione e somministrazione, dato in aumento

rispetto all'ultima rilevazione alla luce della maggiore attrattiva del comparto food. La metratura più gettonata tra gli acquirenti è inferiore a 50 mq. Sul mercato della locazione, quella che raccoglie la maggioranza delle richieste, il 38,0% dei potenziali affittuari desidera metrature comprese tra 51 e 100 mq, seguito dal 33,1% che cerca metrature inferiori a 50 mq. Il 26,8% di chi cerca in affitto lo fa per avviare attività di somministrazione e ristorazione, il 9,3% per cimentarsi nel settore dell'abbigliamento. C'è poi un 5,4% che realizza studi professionali. **Le zone centrali sono quelle maggiormente ambite dai retailer che tendono a posizionarsi soprattutto nelle città ad elevato afflusso turistico.** Chi è presente nelle posizioni top cerca di difenderle e, se può, di migliorarle. **In questo momento Milano è la città che, in Italia, attira maggiormente i brand più importanti** che aprono qui i loro flagship store vista la grande attrattività che la città sta dimostrando oltre alla capacità di sperimentare nuove modalità di shopping che uniscono tradizione e innovazione. Dopo Milano anche Firenze, Roma, Torino e Napoli richiamano l'interesse dei retailer con il capoluogo partenopeo che, negli ultimi tempi, è in grande spolvero.

DOMANDA NEGOZI - II SEMESTRE 2019

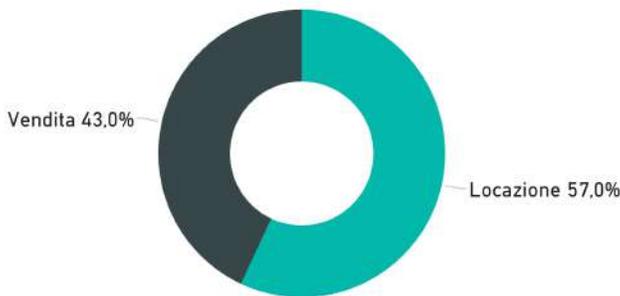


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Continua l'ascesa della ristorazione ed il food si conferma un settore dinamico, soprattutto per quanto riguarda i nuovi concept.

**Altro fenomeno che vale la pena segnalare è il progressivo abbandono dei centri storici da parte delle attività terziarie** (presenza di Ztl e difficoltà di parcheggio tra i principali problemi) con conseguente liberazione di location importanti che sono così occupate da retailer a caccia di posizioni di primaria importanza. Nelle grandi città così come nelle città capoluogo e di piccola dimensione i locali commerciali in vie a basso transito continuano a soffrire e spesso chiudono. Al loro posto si insediano attività di servizi che non necessitano di passaggio. **Nelle grandi città il cui mercato immobiliare residenziale è in ripresa si segnalano diversi casi in cui il locale commerciale in via non di passaggio è sottoposto a cambio d'uso in residenziale.**

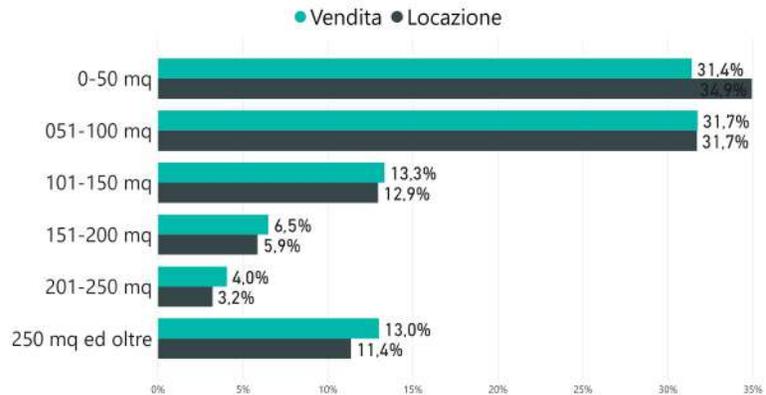
OFFERTA NEGOZI - II SEMESTRE 2019



L'analisi dell'offerta rileva che il 57% dei negozi presenti sul mercato sono in locazione e prevalgono le metrature fino a 100 mq.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

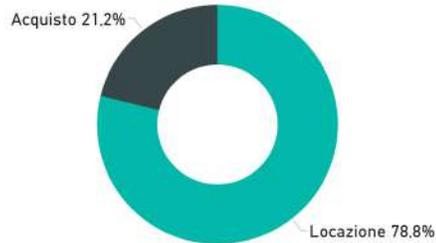
OFFERTA NEGOZI - II SEMESTRE 2019



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## UFFICI

DOMANDA UFFICI - II SEMESTRE 2019

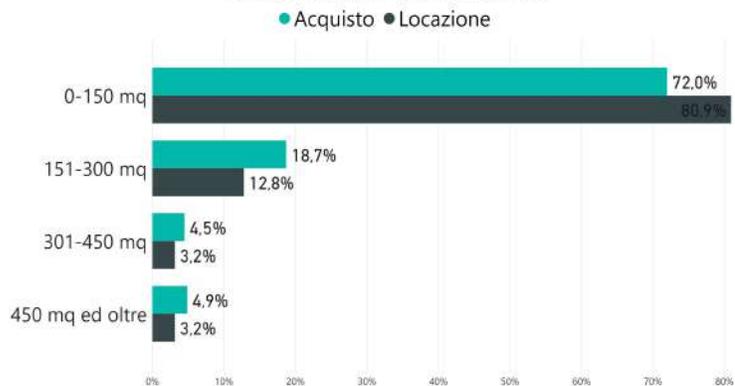


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

di destinazione d'uso in residenziale. La domanda si concentra su immobili in buono stato, posizionati possibilmente non lontano dalla metropolitana e comunque in zone ben collegate con i mezzi. La maggioranza delle richieste, sia in acquisto sia in locazione, sono orientate su tagli inferiori a 150 mq. L'apertura di studi professionali è la motivazione prevalente di chi affitta e compra un ufficio. Un 23,2% acquista per investimento.

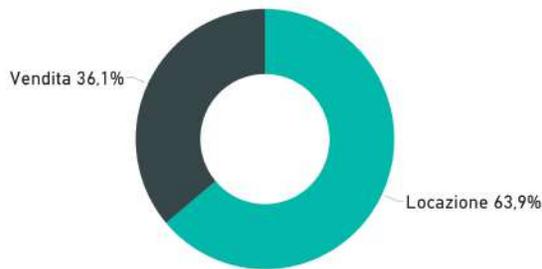
Anche sugli **uffici** si registra una prevalenza di immobili in locazione, 78,8% contro un 21,2% di richieste di acquisto. Quello degli uffici resta al momento l'unico segmento ad avere delle difficoltà, ad eccezione di Milano dove il comprato è molto vivace perché attira numerosi investitori e registra diversi interventi sul territorio. Negli ultimi mesi sembra esserci una leggera ripresa anche se, al momento, la domanda è inferiore all'offerta. Quando possibile si procede ad un cambio

DOMANDA UFFICI - II SEMESTRE 2019



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

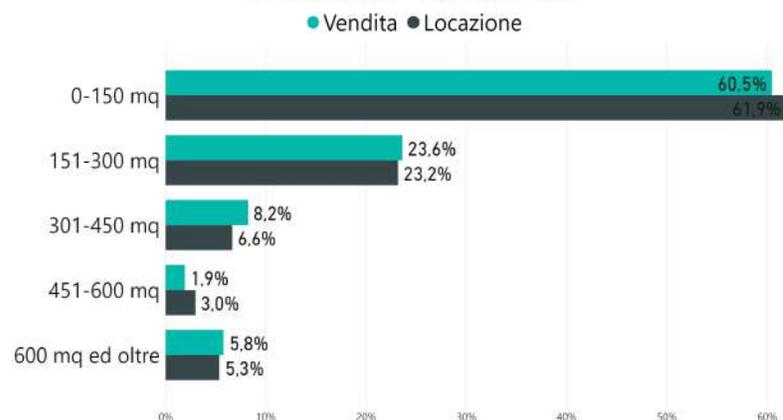
OFFERTA UFFICI - II SEMESTRE 2019



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'offerta sugli uffici vede prevalere le tipologie in affitto (63,9%) e il taglio più presente sul mercato misura fino a 150 mq.

OFFERTA UFFICI - II SEMESTRE 2019



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa