

## SETTORE COMMERCIALE: tengono i negozi di vicinato e le attività che si sono organizzate con e-commerce e delivery

Nei primi nove mesi del 2020 le compravendite dei locali commerciali hanno registrato una contrazione del 21,5%: sono state scambiate 17.380 unità contro le 22.134 unità dello stesso periodo del 2019.

Le città dove nei primi nove mesi del 2020 si è avuto il maggiore numero di transazioni sono Milano e Roma: nella Capitale le transazioni sono state 1049, il capoluogo lombardo ne fa segnare 1046.

### COMPRAVENDITE SETTORE COMMERCIALE

CITTÀ	Primi nove mesi 2019	Primi nove mesi 2020
<b>BARI</b>	128	107
<b>BOLOGNA</b>	379	204
<b>FIRENZE</b>	323	205
<b>GENOVA</b>	251	195
<b>MILANO</b>	1359	1046
<b>NAPOLI</b>	433	355
<b>PALERMO</b>	234	208
<b>ROMA</b>	1419	1049
<b>TORINO</b>	637	551
<b>VERONA</b>	87	87

*Nota: I dati si riferiscono all'intero settore commerciale del solo capoluogo (provincia esclusa)  
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate*

Negli ultimi dieci anni i prezzi sono diminuiti del 37% nelle vie di passaggio e del 42,5% nelle vie non di passaggio.

**Il segmento del retail è stato quello maggiormente impattato dalla pandemia.** La ristorazione, che negli scorsi anni aveva trainato il mercato dei locali commerciali, e che è stata penalizzata dall'assenza di turismo e dal ricorso massiccio allo smartworking.

**Sembrano tenere le attività che si sono riorganizzate attraverso piattaforme e - commerce integrando il canale on line con il punto vendita fisico, i negozi di vicinato e la grande e media distribuzione, grazie all'apertura di supermercati di prossimità.**

Nelle vie di passaggio si ricorre sempre meno al pagamento con la key money; la liberazione di spazi sta portando, quando possibile, a riposizionamenti per quelle realtà del retail che possono permetterselo. Nelle vie non di passaggio continua la ricerca di spazi da destinare ad uso ufficio e, ove possibile, per un cambio di destinazione d'uso in abitazione.

## DOMANDA NEGOZI - ITALIA - I SEMESTRE 2020



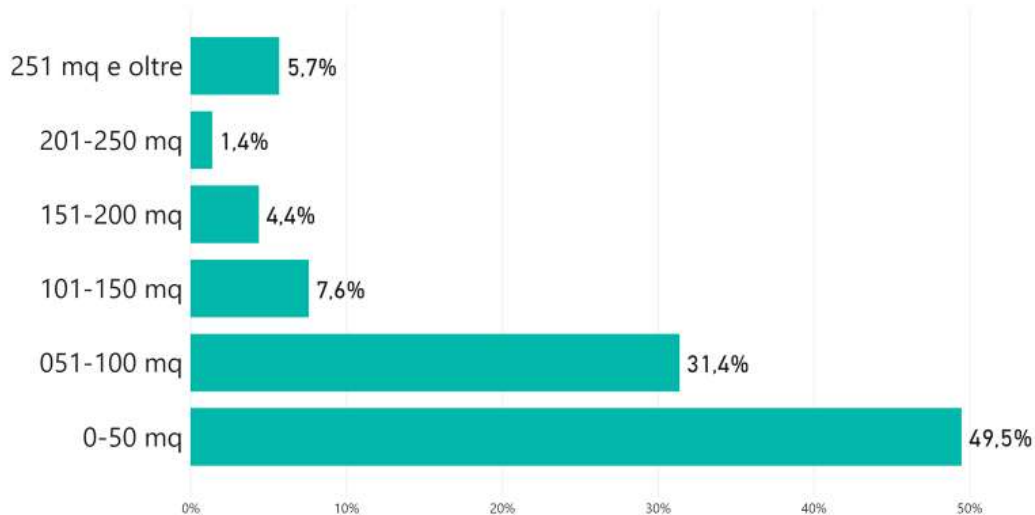
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**L'80% delle richieste inserite nella banca dati del Gruppo Tecnocasa sono indirizzate verso tipologie in locazione, mentre il 20% verso quelle in vendita.** L'80% di chi cerca in locazione vorrebbe aprire un'attività di somministrazione e ristorazione. Si registra anche una buona domanda per avviare attività di servizi alla persona.

In questo scenario di incertezza gli investitori si muovono con cautela o provano a realizzare acquisti opportunistici anche se non sempre trovano riscontro. Si chiedono rendimenti più elevati (che arrivano anche al 10% annuo lordo) a fronte di un maggiore rischio di vacancy.

Il 45 % delle richieste di acquisto presenti nella banca dati del Gruppo Tecnocasa è finalizzata all'investimento immobiliare. Le metrature più richieste sono inferiori a 100 mq (raccolgono infatti l'80,8% in acquisto e il 75,6% in locazione).

## DOMANDA DI ACQUISTO - DIMENSIONI NEGOZI - ITALIA - I SEMESTRE 2020



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa