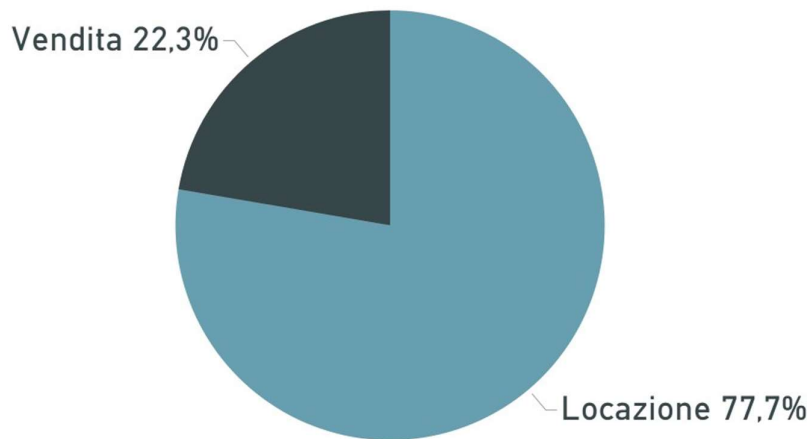


NEGOZI: è preferita la locazione nel 77,7% dei casi Il 13,9% delle locazioni è destinato alla realizzazione di un ufficio, mentre il 12,7% per un'attività di ristorazione e somministrazione

Nella prima parte del 2021 le agenzie del Gruppo Tecnocasa dedicate al settore immobili per Impresa hanno realizzato nel **77,7% dei casi operazioni di locazioni e nel 22,3% operazioni di acquisto di negozi.**

Vendita e locazione di negozi - Italia I semestre 2021



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, a quest'ultimo proposito, ha analizzato gli interessanti dati che sono stati diramati dall'Agenzia delle Entrate e che hanno visto nei primi sei mesi dell'anno, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, un aumento del 61,8% degli acquisti.

Anche su questo segmento di mercato sembra quindi esserci una lieve ripresa; anche gli ultimi dati sui consumi degli Italiani diffusi da Censis e Confimprese sono positivi. Infatti, sono 4,5 milioni gli Italiani che, forti di redditi rimasti intatti e di risparmi forzati dovuti all'impossibilità di utilizzo durante la pandemia, ora sono pronti a spendere per i consumi più di quanto facessero nel periodo pre-Covid. Usciti dall'emergenza, il 57,2% passerà dal risparmio ai consumi. Già nel secondo trimestre del 2021 i consumi degli Italiani si sono ripresi del 14,2% rispetto allo stesso periodo del 2020, invertendo così la tendenza registrata nella prima parte dell'anno.

Inoltre, da più indagini, risulta che gli Italiani pur avendo incrementato la propensione all'acquisto on line rispetto al periodo pre – pandemia hanno il desiderio di acquistare nei negozi e di tornare allo shopping fisico da cui trarre emozioni e benessere: perciò la tendenza sarà quella di procedere ad una combinazione di canali fisici e online, quest'ultimo usato sempre più per effettuare dei confronti sulla convenienza.

Questa positività si avverte anche a livello di richieste: **nella prima parte del 2021, infatti, si registra una maggior dinamismo sul mercato dei locali commerciali anche grazie al fatto che alcuni spazi, anche in top location, si sono liberati.** Questo sta spingendo le operazioni di riposizionamento e, quando possibile, marchi importanti appartenenti alla stessa categoria merceologica si aggregano

posizionandosi vicino. Allo stesso tempo però si riscontrano difficoltà per le posizioni di minor passaggio, spesso usate come ufficio. **Si registra una certa sofferenza nelle strade che beneficiavano di un elevato transito turistico.**

In base all'analisi dell'Ufficio Studi sulle **compravendite di negozi realizzate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa emerge che il 49% delle operazioni sono realizzate per investimento.** Gli investitori si stanno muovendo, ma sono alla ricerca di immobili spesso già locati da tempo ad inquilini affidabili e con rendimenti che partono dal 5% annuo lordo per superare anche il 10 %annuo lordo per le posizioni più periferiche e rischiose. Il 10% degli acquisti è realizzato per insediare studi professionali e studi medici.

Tra le operazioni di locazione si segnala un 13,9% destinato alla realizzazione di un ufficio, a seguire un 12,7%% che decide di avviare un'attività di ristorazione e somministrazione, attività di take away incluse.

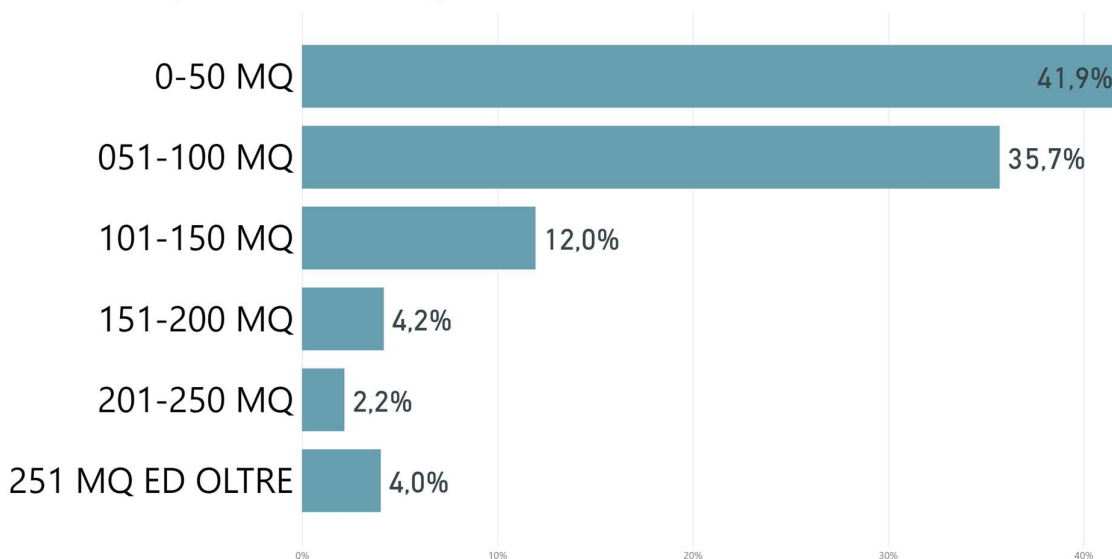
La ristorazione ha subito decisamente l'impatto della pandemia, ma sta riprendendosi in modo veloce; in alcune grandi città vengono occupate le location lasciate libere dall'abbigliamento, settore in maggiore sofferenza.

Il 10,8% di contratti di locazione è finalizzato invece all'insediamento di attività di vendita di prodotti alimentari, anche specializzati. Rientrano in questa categoria i minimarket che avevano avuto un boom durante il lockdown e i supermercati di prossimità.

Sia in acquisto sia in locazione si segnalano casi in cui il negozio è destinato ad essere utilizzato come deposito e questo è in parte ascrivibile alla crescita dell'e-commerce che ha portato alla ricerca di spazi dove stoccare la merce.

Quanto alle metrature **la maggioranza delle soluzioni commerciali affittate (77,6%) sono inferiori a 100 mq**, percentuale che sale per le soluzioni in vendita (86,5%).

Ampiezza dei negozi locati - Italia I semestre 2021



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa