Speciale ROMA
I POLI EMERGENTI DELLO SVILUPPO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

"Nel 2020 e nella prima parte del 2021 Roma ha subito, soprattutto nelle posizioni più centrali e turistiche, il calo dei flussi dei visitatori così come la diminuzione dei lavoratori a causa della smart working. Questo ha inciso sul mercato retail - afferma ***Claudio Parenti, Consulente d'Area Gruppo Tecnocasa*** - determinando chiusure in alcune zone della città tra cui, in particolare via Nazionale o via del corso dove ci sono state diverse chiusure di negozi soprattutto del mass market. La ristorazione è stata colpita in particolare nelle zone più turistiche, Trastevere in testa.
Luglio ed agosto sono stati mesi più movimentati a livello di presenze turistiche e hanno dato respiro alla città, soprattutto al settore della ristorazione che ha potuto sfruttare anche gli spazi esterni difatti **nella seconda metà dell'anno si riscontra, nelle zone del centro una ripartenza per la riapertura del food/ristorant**i, anche con formule di asporto.
Nelle strade top come via Condotti, via Frattina, piazza di Spagna, i brand del lusso stanno riposizionandosi o ampliando gli spazi, perché si sono liberate location e notiamo che si è ridimensionato il fenomeno delle buone uscite.
Nelle zone più centrali c'è un **leggero aumento di offerta di strutture turistico-ricettive** anche se non paragonabili ai periodi pre-covid.
Nelle zone limitrofe al centro, come per esempio San Giovanni, il mercato del retail sembra aver superato bene il periodo di difficoltà avendo un bacino di utenza prevalentemente di quartiere e un'offerta orientata soprattutto verso la ristorazione. Sempre richieste le posizioni nelle vie traverse e a ridosso delle fermate della metropolitana.
Nelle aree semicentrali e periferiche della città di Roma si è riscoperto il valore della prossimità, grazie ad un tessuto di negozi di quartiere che ha sempre caratterizzato la capitale e che, negli anni scorsi, aveva subito l'arrivo di numerosi centri commerciali in città e in provincia. L'impossibilità di muoversi durante il lockdown ha fatto riscoprire il valore del "negozio sotto casa". La tendenza è continuata anche dopo l'emergenza come conferma la crescita, riscontrata dai professionisti delle agenzie del Gruppo Tecnocasa dedicate al comparto, di **ricerca di spazi commerciali da parte di stranieri per aprire minimarket e di sviluppatori della GDO** per collocare supermercati di quartiere anche se non sempre si trovano gli spazi adatti. Infatti, servono ampie aree coperte.
Uscendo dal centro ci sono delle **realtà dinamiche come via Tuscolana** dove, nonostante la chiusura di diverse vetrine causa lockdown, il mercato ha un turnover molto basso e gli spazi si locano velocemente soprattutto se ad insediarsi sono attività di ristorazione e somministrazione. Il tratto urbano di via Tuscolana è particolarmente popoloso e quindi attrattivo per le attività commerciali, in particolare per i franchising più importanti
A questa possiamo affiancare via Appia nello stesso quadrante di Roma, via Tiburtina, viale Marconi, viale Europa al EUR, via Boccea, via Torrevecchia, via Conca d'Oro o via di Vigna Stelluti nella zona nord della capitale, strade dove la richiesta di locali commerciali per aprire attività è costante.
Sul mercato immobiliare dei locali commerciali si indirizzano anche **investitori privati o istituzionali alla ricerca di rendimenti annui lordi tra 8-10%**.
Nelle strade interne delle zone periferiche si conferma il posizionamento di attività di servizi all'interno di locali commerciali i cui canoni sono decisamente interessanti. In questi ultimi mesi la fiducia del terziario è aumentata a Roma, confermata anche dai dati di Confcommercio Roma.
Sappiamo che uno degli effetti della pandemia è stato l'aumento del ricorso all'e-commerce, tanto che molte attività stanno affiancando il commercio online al commercio fisico. Questo ha dato una

spinta alla logistica anche a Roma e nella provincia di Roma che già prima della pandemia erano oggetto di attenzione delle società logistiche. Amazon in testa che anni fa (2017) si era posizionata a Passo Corese con ben 160.000 mq nella zona Nord di Roma e che a breve aprirà un'altra logistica a Colleferro.

Sempre nella zona a Nord della capitale ci sono zone di logistica come Fiano Romano e Monterotondo Scalo.

Nel quadrante sud **Pomezia, Ardea, Albano laziale, Morena, Ciampino, Tiburtina, Fiumicino** sono zone altrettanto interessanti per le società di logistica che si affidano alle nostre agenzie per trovare ampi spazi, di cui c'è però bassa offerta. Offerta che è anche di scarsa qualità, motivo per il quale molti grandi gruppi preferiscono la ricerca di un terreno industriale per costruire nuove soluzioni".