Speciale MILANO
I POLI EMERGENTI DELLO SVILUPPO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

"Milano è la città che prima delle altre si è rimessa in moto dopo i vari lockdown, - afferma ***Giuseppe Trumino, Responsabile Sviluppo Gruppo Tecnocasa*** - a partire dal mercato residenziale che in città sta registrando importanti recuperi sui valori. Anche il retail, che ha comunque sofferto nei mesi scorsi, si è ripreso in modo evidente anche grazie alla possibilità di usare i dehors e agli arrivi dei turisti, sempre più numerosi, come dimostrano anche gli ultimi dati che danno Milano tra le mete più scelte. Infatti, già si segnala un **recupero del settore alberghiero** in città. La **ripartenza della ristorazione è confermata anche dall'apertura di "Mercato Centrale"**; si tratta di un intervento che si inserisce in un più ampio piano di riqualificazione di un'area della città intorno alla Stazione Centrale (recuperando aree in disuso). **I marchi del lusso stanno aprendo o riposizionandosi nel Quadrilatero e non solo**, altri brand internazionali hanno scelto di aprire nel capoluogo lombardo.
I dati in nostro possesso elaborati dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa evidenziano che **nel centro di Milano c'è una sostanziale tenuta, ma si sono comunque liberati spazi in via Torino, via De Amicis e in vie meno commerciali.** Dinamica la situazione **sui Navigli** dove il forte passaggio e una prevalenza di locali di ristorazione-somministrazione hanno fatto in modo che il mercato reggesse meglio.
Corso Vercelli e via Belfiore risultano essere le arterie dello shopping per eccellenza nella zona ovest di Milano, al pari di corso **Buenos Aires** per la zona est. Entrambe le realtà dopo il lockdown hanno registrato chiusure di insegne storiche, soprattutto dell'abbigliamento e di grandi dimensioni, che sono state occupate da attività di servizio e da un **veloce riposizionamento di nuove attività commerciali** avendo una vocazione prevalentemente fashion continuando a puntare su un target medio-alto come dimostra anche il restyling di alcuni punti vendita presenti.
Tengono le attività del food anche in **via Marghera-Ravizza e Sanzio** e non lontano **City Life Shopping District** dove, nonostante lo smart working il mercato è in ripresa grazie ai frequentatori del parco, sempre più attrattivo.
C'è movimento intorno alla **"Fondazione Prada"** anche per l'imminente **riqualificazione dello Scalo di Porta Romana** che ha portato ad un significativo incremento dei canoni di locazione. L'Interesse è suscitato dal **futuro insediamento del Villaggio Olimpico** e dal **recupero dell'ex Consorzio Agrario**.
Restando in tema di riqualificazioni le agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete Immobili per l'Impresa confermano l'interesse per i locali commerciali nella zona dello **Scalo Farini** che attira anche per i prezzi più contenuti rispetto al vicino quartiere di Isola.
Confermiamo che in città è attiva la **ricerca di spazi delle catene della GDO per aprire supermercati di prossimità.**
Nelle **aree più periferiche ma di forte passaggio,** si segnala una tenuta dei negozi di vicinato delle attività di servizi, delle nuove formule della ristorazione. Nelle posizioni di basso transito, nell'ultimo periodo, ci sono state invece parecchie chiusure, tuttavia i prezzi bassi offrono buone opportunità sia di investimento sia per l'apertura di nuove attività che non necessitino di particolare visibilità. **Gli investitori sono sempre interessati ad immobili a reddito con rendimenti che possono superare il 10% annuo lordo.** Milano rimane sempre un mercato vivo e pieno di opportunità.

Spostando l'attenzione sul comparto degli **uffici**, **Milano è la città che, negli ultimi anni, ha visto immettere sul mercato soluzioni di nuova generazione**: ha iniziato con le **torri di Porta Nuova e City Life**, per arrivare alle nuove soluzioni nella **zona della Fondazione Prada**. Quest'ultima, in particolare, ha già visto sorgere nuovi uffici e altri progetti sono in corso alla luce della **riqualificazione in vista delle prossime Olimpiadi Invernali**. La rigenerazione urbana su cui Milano sta puntando passa anche attraverso gli **immobili direzionali**. Sono infatti numerosi gli interventi in città, realizzati sempre **green**, con elevate prestazioni energetiche, pensati nell'ottica di un maggiore dialogo con l'ambiente circostante. **E' un asset che continua a catalizzare l'attenzione degli investitori e di grandi aziende che vogliono avere sede a Milano**, metropoli che rimane ancora oggi una delle città più attrattive a livello internazionale e che nel contempo offre rendimenti superiori rispetto alle principali città Europee, dato confermato dall'aumento delle compravendite che rispetto al periodo pre-pandemia 2019 segnala un incremento del 17,3%.
In questo momento le nostre agenzie in città confermano una **buona domanda di immobili in posizioni centrali e in palazzi di prestigio. Si ricercano tagli a partire da 200 mq.**
Una discreta ricerca di spazi caratterizza l'area intorno alla **Stazione Centrale, via Vittor Pisani, via Fabio Filzi e via Pirelli,** dove società che arrivano da fuori città aprono uffici di rappresentanza.
Notiamo interesse per immobili posizionati in centri direzionali nelle zone più periferiche o nell'**hinterland di Milano**, anche se non di ultima generazione, vicini alle fermate della metropolitana o alle uscite autostradali. Sembra resistere il coworking e anche in questo caso i clienti preferiscono spazi a ridosso di metropolitane, mezzi pubblici di superficie e tangenziali.
Nell'ultimo periodo segnaliamo un aumento delle compravendite, in città e nell'hinterland, finalizzate anche alla trasformazione e al **cambio di destinazione da uffici a residenza**".