

RETAIL: MERCATO VIVACE PER IL COMPARTO COMMERCIALE

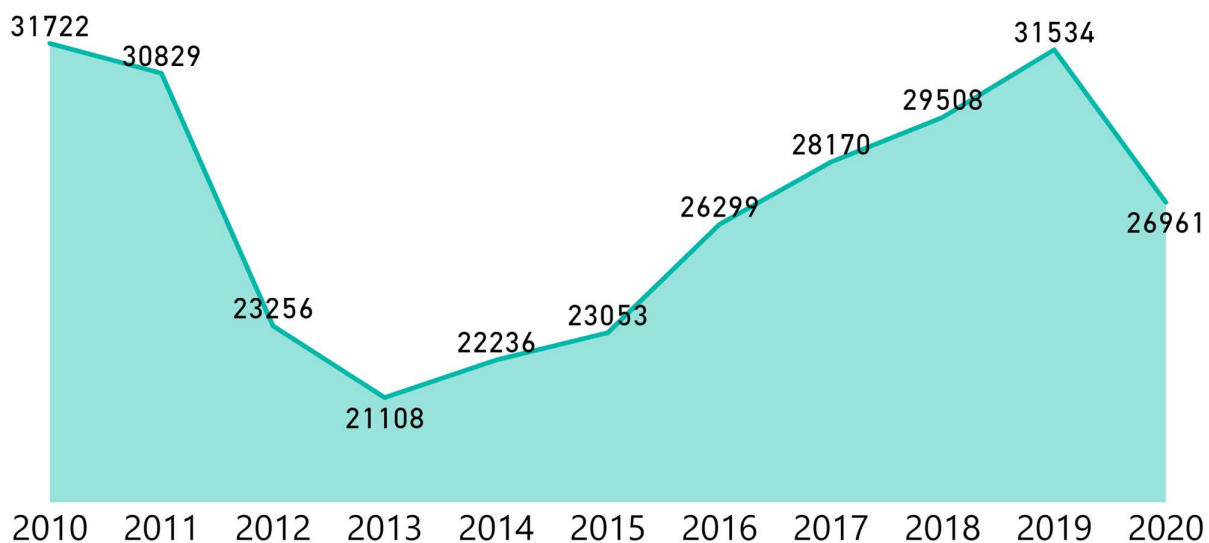
**Aumentano le compravendite
Tiene ancora il negozio di vicinato**

In base ai dati sulle compravendite commerciali diramati dall'Agenzia delle Entrate, elaborati dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, i primi nove mesi del 2021 hanno visto un aumento del 47,3% delle transazioni rispetto al 2020 e del 15,5% rispetto al 2019. Significativo che, in molte grandi città, le compravendite siano in aumento anche rispetto al 2019, periodo pre-pandemia, a testimonianza di un mercato vivace. Fanno eccezione Bologna, Firenze e Milano dove ancora non si sono recuperati i volumi del 2019.

Compravendite commerciali					
Città	Primi 9 mesi 2019	Primi 9 mesi 2020	Primi 9 mesi 2021	Variazione % 2021/2020	Variazione % 2021/2019
Bari	128	107	158	47,7%	23,4%
Bologna	381	204	218	6,9%	-42,8%
Firenze	323	205	289	41,0%	-10,5%
Genova	252	195	291	49,2%	15,3%
Milano	1359	1046	1259	20,4%	-7,3%
Napoli	433	355	512	44,2%	18,2%
Palermo	234	208	304	46,2%	29,9%
Roma	1420	1049	1463	39,5%	3,0%
Torino	637	551	744	35,0%	16,8%
Verona	87	87	109	25,3%	25,3%
Italia	22160	17380	25605	+47,3%	+15,5%

Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate

Compravendite settore commerciale - Italia



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate

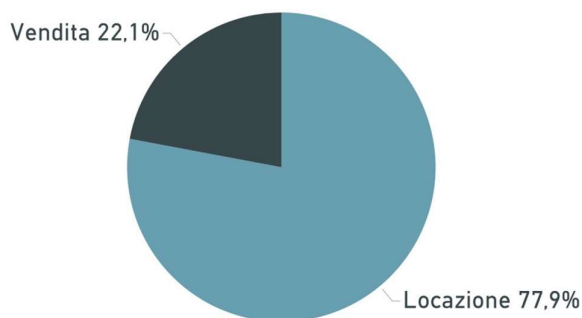
In base ai dati dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, provenienti dalle agenzie specializzate del Gruppo, sul **mercato dei negozi i prezzi e i canoni sono ancora in ribasso nella prima parte dell'anno** e, dopo le difficoltà importanti, che il mercato ha registrato durante il lockdown, sembrano esserci ora **spiragli di ripresa**. Le informazioni congiunturali più recenti segnalano un'ulteriore forte espansione dei consumi, favorita dall'allentamento delle restrizioni (associato ai progressi nella campagna di vaccinazione).

Primo semestre 2021		
Negozi	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	-1,2%	-1,1%
Canoni di locazione	-0,6%	-1,0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il clima di fiducia delle famiglie è a livelli elevati e gli ultimi dati sui consumi degli Italiani, diffusi da Censis e Confimprese, fanno ben sperare. Infatti, sono 4,5 milioni gli Italiani pronti a spendere, più di quanto facessero nel periodo pre-Covid. Nel secondo trimestre del 2021 i consumi si sono ripresi del 14,2% rispetto allo stesso periodo del 2020, invertendo così la tendenza registrata nella prima parte dell'anno. È importante sottolineare che, da molte indagini, risulta che gli Italiani 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**. La ristorazione, particolarmente colpita, anche in seguito al forte ridimensionamento dei flussi turistici, è in parte sopravvissuta grazie al delivery e alla possibilità, nei mesi estivi, di occupare le aree esterne.

Negozi - Italia I semestre 2021



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nelle top location si sono liberati spazi e questo sta spingendo le operazioni di riposizionamento, reso possibile dal fatto che si ricorre sempre meno al pagamento delle key money e che, in molti casi, sono stati rinegoziati i canoni di locazione. Quando la rinegoziazione non è stata possibile, le attività che non necessitano di visibilità si sono spostate dal centro verso la periferia per pagare canoni più contenuti.

Si conferma la tenuta del negozio di vicinato, in particolare nelle zone più periferiche dove aprono ancora minimarket. Le catene della distribuzione organizzata continuano a cercare spazi da destinare all'apertura di supermercati di prossimità, anche in zone centrali. Maggiori difficoltà per le posizioni di minor passaggio occupate da attività che ricorrono esclusivamente all'e-commerce e da chi eroga servizi a persone e imprese (è il caso dell'ufficio su strada).

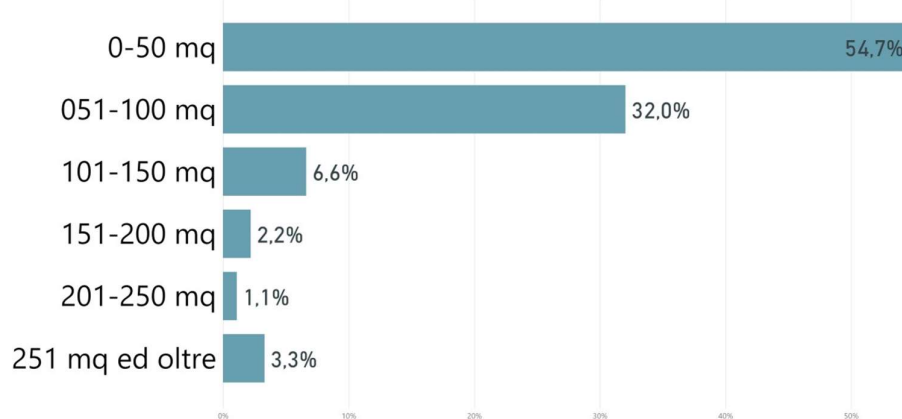
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

C'è interesse da parte degli investitori, che restano prudenti, alla ricerca di immobili spesso già locati da tempo ad inquilini affidabili e con rendimenti che possono superare anche il 10 % annuo lordo, soprattutto per le posizioni più periferiche e rischiose.

Quasi la metà di chi ha acquistato un negozio con le reti del Gruppo Tecnocasa lo ha fatto con finalità di investimento. Anche in questo caso il ribasso dei prezzi che ha interessato questo asset immobiliare ha incentivato l'acquisto: **negli ultimi dieci anni i valori sono diminuiti del 38% nelle vie di passaggio e del 42,5% nelle vie non di passaggio**, i canoni di locazione hanno registrato una contrazione del 36% sulle vie non di passaggio e del 37,8% nelle vie di passaggio.

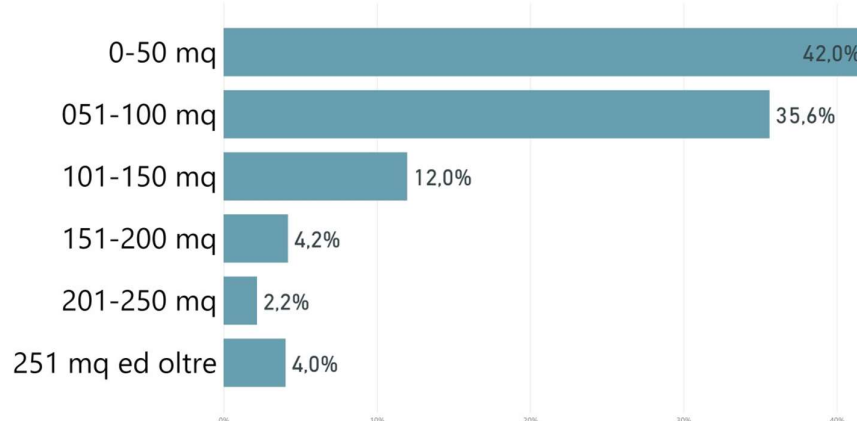
Il taglio più scelto dei locali commerciali, in base all'ampiezza non supera i 100 mq sia per quanto riguarda l'acquisto sia per la locazione.

Ampiezza dei negozi acquistati - Italia I semestre 2021



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Ampiezza dei negozi locati - Italia I semestre 2021



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa