

MERCATO IMMOBILIARE SETTORE COMMERCIALE

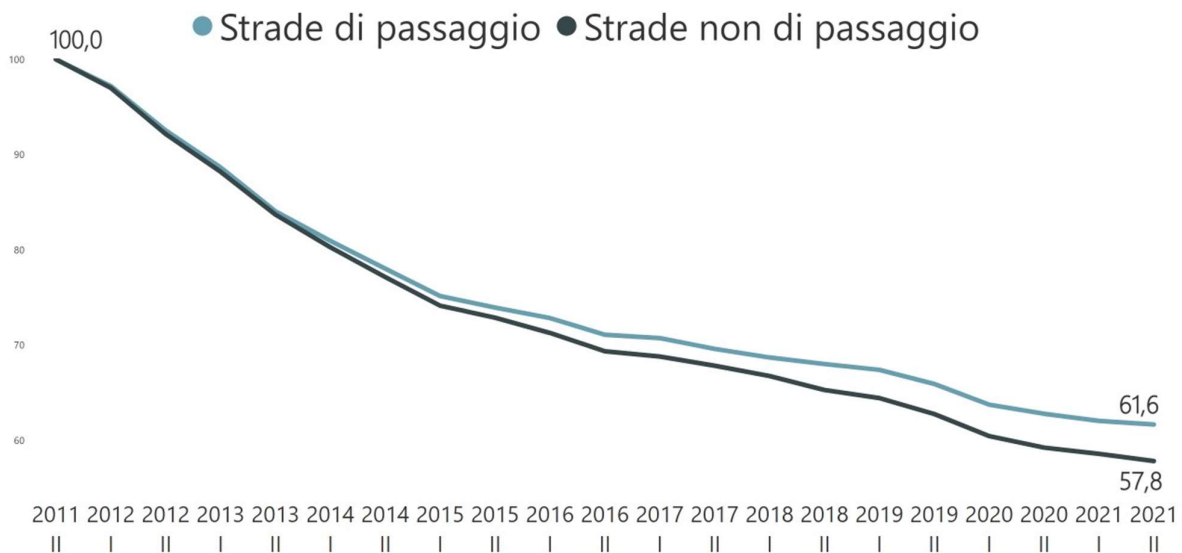
Il calo dei valori e il buon rendimento attirano gli investitori In aumento la domanda di spazi in locazione

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2021 il mercato dei locali commerciali ha registrato un calo dei prezzi dello 0,6% sulle vie di passaggio e dell'1,5% sulle vie non di passaggio; i canoni di locazione si sono ridotti rispettivamente dello 0,1% e dello 0,6%. Lato compravendite si evidenzia un salto in positivo dei volumi del 36,9% passati da 27.024 del 2020 a 36.984 del 2021. Si segnala anche un discreto aumento (+17,3%) rispetto al 2019, anno non interessato dalla pandemia.

Il segmento del retail ha subito in modo importante l'impatto della pandemia ma il miglioramento della situazione inizia vedersi. I dati sulle vendite al dettaglio relative alla fine del 2021 sono positivi con una crescita sia per il settore alimentare sia per quello non alimentare ma il 2022, con l'inflazione in salita e la guerra, lascia molte incertezze. Infatti, secondo l'Istat, nel primo trimestre 2022 in termini congiunturali le vendite al dettaglio crescono in valore (+0,2%) e calano in volume (-0,8%). Diminuiscono le vendite dei beni non alimentari (-0,2% in valore e in volume), mentre quelle dei beni alimentari aumentano in valore (+0,5%) e calano in volume (-1,4%). Qualche incertezza per la ristorazione visto l'aumento dei costi delle materie prime e dell'energia, ma allo stesso tempo molte speranze sono riposte soprattutto nella ripresa del turismo che sembra essersi avviata.

L'analisi dei prezzi evidenzia che, negli ultimi 10 anni, il calo dei prezzi nelle vie di passaggio è stato del 38,4%, nelle vie non di passaggio del 42,2%. Questa contrazione dei valori ha determinato in particolare un **interesse da parte degli investitori** che puntano a soluzioni già a reddito in posizioni di passaggio. Si chiedono rendimenti annui lordi che possono arrivare anche al 10%. Il 53,8% degli acquirenti di negozi che si è rivolto alle agenzie del Gruppo Tecnocasa lo ha fatto proprio con finalità di investimento.

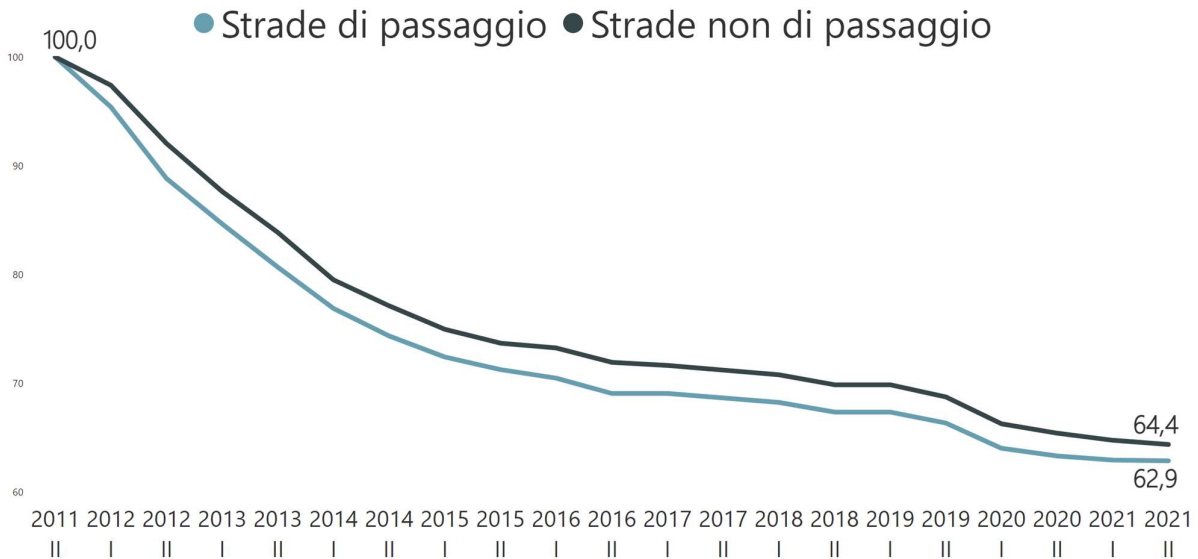
Negozi - Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Anche i canoni di locazione sono in diminuzione e negli ultimi dieci anni si è registrata una diminuzione del 37,1% per le vie di passaggio e del 35,6% nelle vie non di passaggio. Nelle top location la pandemia ha liberato spazi e questo sta spingendo le **operazioni di riposizionamento** rese possibili dal fatto che, nelle vie di passaggio, si ricorre sempre meno al pagamento delle key money e che sono stati rinegoziati i canoni di locazione, reduci da anni di ribasso. Questi primi mesi del 2022 stanno però mettendo in luce **un aumento di domanda di spazi in locazione**, un assorbimento degli spazi vuoti con la conseguenza che la **rinegoziazione dei canoni è in netta decrescita** e le posizioni top si affittano anche a canone pieno.

Negozi - Andamento dei canoni di locazione



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Le attività che non necessitano di visibilità si sono spostate dal centro verso la periferia per abbattere i costi. **Tengono ancora i negozi di vicinato** per i quali continua ad esserci l'attenzione delle catene della GDO, sempre più interessate ad aprire punti vendita di prossimità.

Le posizioni in vie a basso transito sono spesso utilizzate come ufficio o per insediare attività di servizi alla persona o alle aziende.

Chi ha cercato negozi in locazione lo ha fatto nel 12% dei casi per aprire un ufficio e, a seguire, per avviare attività di ristorazione (9,1%).

Nelle realtà più piccole come i capoluoghi di provincia si contano negozi vuoti anche nelle strade di passaggio ma si conferma la tenuta dei negozi di quartieri.

I tagli più acquistati e locati sono inferiori a 100 mq.