



## Speciale MILANO

### IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

#### Negozi

“Il segmento dei locali commerciali a Milano - afferma **Giuseppe Trumino Responsabile Sviluppo Gruppo Tecnocasa** - evidenzia dinamismo sia sul fronte delle compravendite (+11% nel primo semestre 2022) sia sui canoni di locazione che risultano in aumento. Particolarmente vivaci le zone di Brera e del Quadrilatero. Mentre il Quadrilatero è dominato dai big player internazionali, nella zona di Brera aprono soprattutto brand emergenti. A Milano, in generale, è **la ristorazione a prevalere**. In particolare, sui **Navigli** il forte passaggio e il ritorno dei flussi turistici ha rivitalizzato le attività. Continua la ricerca di spazi nell'area del futuro insediamento del **Villaggio Olimpico** e nell'area del recupero dell'ex Consorzio Agrario. Tra le arterie gettonate nella zona est della città ci sono viale Corsica, viale Montenero, corso di Porta Romana e corso Lodi. Aprono attività di ristorazione, vendita al dettaglio, alimentari e servizi alla persona. **Corso Vercelli** punta sempre a un target medio alto. A nord est, **corso Buenos Aires** resta la location più ambita nonostante ci siano ancora dei locali sfitti. Spesso il turn over è veloce, soprattutto sulle posizioni top e situate nei pressi della metropolitana. La ristorazione è sempre in vetta alle richieste e i negozi con canna fumaria sono sempre molto ambiti; particolarmente richiesto per questa motivazione è il quartiere **Nolo**. Interesse per il quartiere **Farini** in vista della futura riqualificazione dello Scalo e per la saturazione del mercato del vicino quartiere Isola dove è difficile insediarsi. In **Bovisa**, la presenza dell'università continua ancora a dare una buona spinta alla ristorazione e alla somministrazione. Gruppi della GDO sono alla ricerca costante di spazi, superiori a 120-150 mq, con area di carico scarico, per l'apertura di **supermercati di prossimità**. In altre zone periferiche come Cenisio e MacMahon o via di basso passaggio si ricercano spazi da 120-250 mq per aprire **dark kitchen**. Gli **investitori** sono interessati all'acquisto di locali commerciali già locati con rendimenti annui lordi che vanno dal 5% nelle zone centrali fino al 10% nelle zone più periferiche. Alla luce del mercato residenziale molto dinamico della città i negozi in via non di passaggio sono appetibili per gli investitori che realizzano un cambio d'uso in residenziale.

#### Uffici

**Elevate le richieste** da parte delle aziende che scelgono Milano come città in cui aprire la loro sede. Sempre molto ambiti gli uffici di dimensione medio-grande, a partire da almeno 200 mq, in **posizione centrale e in palazzi di pregio**, così come piace, per aprire sedi di rappresentanza, via Vittor Pisani per la vicinanza alla Stazione Centrale. La domanda arriva anche per location in zone periferiche purchè servite da mezzi pubblici e parcheggi. Continua il **forte dinamismo intorno alla “Fondazione Prada” e allo scalo di Porta Romana**. In generale registriamo una forte richiesta da parte di professionisti interessati ad uffici di 100-150 mq, possibilmente cablati, con impianti di condizionamento, a norma e vicini alle fermate della metropolitana. E' per questo che piacciono zone come Città Studi, Piazzale Loreto e Udine, Viale Fulvio Testi-Bicocca, Bonola e Portello. Sugli uffici in contesti residenziali, così come accade sui negozi, c'è la tendenza ad attuare il cambio di destinazione d'uso in abitativo.

