

## MERCATO IMMOBILIARE E SETTORE ABBIGLIAMENTO

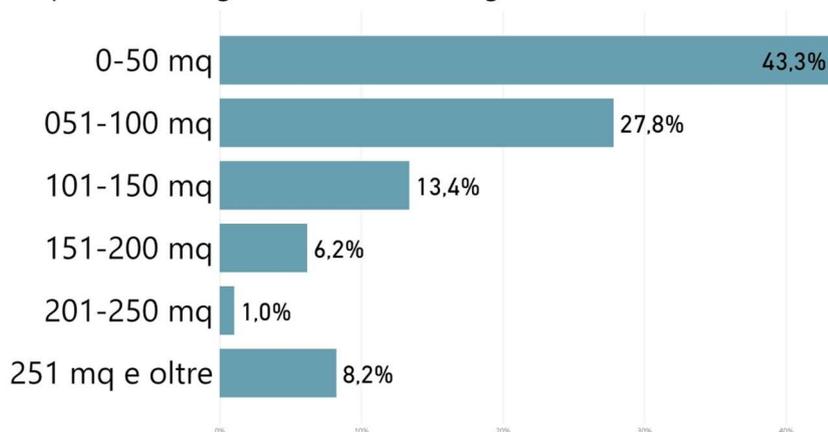
### Tecnocasa: riposizionamenti, catene low-cost e shopping esperienziale

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha condotto un'analisi sul comparto immobiliare legato ai negozi di abbigliamento.

E' emerso che tengono i negozi di lusso che stanno riposizionandosi in seguito alla liberazione di spazi e, in alcune realtà, per l'assenza di key money, per la possibilità di praticare canoni in aumento nel tempo e la diminuzione dei canoni di locazione.

Si segnalano difficoltà sul mass market e si contano diverse vetrine vuote in alcune città. Difficoltà anche per i piccoli negozi di abbigliamento di quartiere che resistono se sanno supportare l'attività fisica con quella on line. Non si esclude che, se le famiglie dovessero tagliare le spese a causa dei maggiori costi, saranno proprio le catene low-cost a soddisfare le nuove esigenze. Sugli accessori moda sono i negozi che puntano alla qualità e al design a prevalere.

Ampiezza dei negozi destinati all'abbigliamento - Locazioni Italia 2021



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Al momento, le reti Tecnocasa e Tecnorete Immobili per l'Impresa segnalano una **ripresa del comparto commerciale con richieste per avviare nuove attività**, in particolare la ristorazione nella modalità di asporto e con seduta. I negozi di vicinato stanno tenendo. Gli effetti degli eventi bellici al momento non si vedono ma sicuramente l'aumento dei costi sta influenzando sui livelli di canoni richiesti soprattutto nei primi anni. Nei casi in cui l'imprenditore dovesse eseguire dei lavori sull'immobile per adattarlo alla propria attività si chiedono dei canoni leggermente più contenuti nei primi anni. Le vie non di passaggio sono ancora in sofferenza anche se le attività di servizi che non necessitano di visibilità si inseriscono in queste strade. Laddove nelle vie non di passaggio è consentito un cambio d'uso in residenziale si procede in tal senso.

Sul fronte previsionale i dati che arrivano dall'economia, in particolare dal settore industriale e dai consumi, danno speranza al settore degli immobili per l'impresa anche se **la prudenza è d'obbligo alla luce del rincaro delle materie prime e dell'energia. Articolato e complesso appare il futuro del segmento del retail**, in attesa di capire sia gli effetti dello sblocco degli sfratti sia le modalità di riorganizzazione del settore caratterizzato da riposizionamenti di brand. Incombe sul retail l'andamento della pandemia che, nonostante l'allentamento delle restrizioni, potrebbe incidere sui flussi turistici e sulle presenze nei punti vendita. Questo deporrebbe a favore della possibilità di stipulare contratti con formule più flessibili, come quelle che prevedono canoni di locazione più bassi nei primi anni di locazione per poi andare a regime in un momento successivo oppure canoni legati al fatturato. Terranno i negozi di prossimità, il canale on line continuerà ad affiancare il punto vendita fisico sia come "spazio" in cui acquistare (magari con click and collect) oppure solo come possibilità di confronto dei prezzi. Sembra però evidente che tra i consumatori è forte il desiderio dello **shopping esperienziale**. **I prezzi e i canoni di locazione potranno ancora diminuire, ad eccezione delle top location**. Continueranno a esserci interesse e opportunità per gli investitori che punteranno a **rendimenti elevati**.