



MILANO

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

“Mentre il Quadrilatero è dominato dai big player internazionali, - afferma Giuseppe Trumino, Responsabile dello Sviluppo Gruppo Tecnocasa - 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 di massa del turismo ha fatto recuperare il difficile periodo post covid e tutti i locali commerciali sono occupati. Le attività di ristorazione e somministrazione prevalgono e sono invariati i canoni di locazione, intorno a 600-700 € al mq annuo. La ristorazione si sta affermando anche in via Torino, alternandosi a negozi di abbigliamento per un target giovane. Il negozio di vicinato è in difficoltà e lascia spazio a chi eroga servizi alle persone e alle imprese. Nelle vie non di passaggio o si fa un cambio d’uso in ufficio (per farlo in abitazione occorre mettere in conto costi elevati per cui il prezzo deve essere particolarmente conveniente) oppure si insediano attività che recuperano visibilità sui social o vendono tramite e-commerce. Interesse per le aree sottoposte a interventi di riqualificazione tra cui lo Scalo Farini, lo scalo di Porta Romana, l’ex Consorzio Agrario. **Nella zona di Porta Romana oltre alla ristorazione ci sono anche attività legate ai residenti anche se negli ultimi tempi hanno aperto negozi altamente specializzati.** Canoni di locazione da 200 a 600 € al mq annuo. Si chiedono key money. **La politica di riqualificazione dei quartieri di Milano anche in zone periferiche sta portando a “creare” dei poli commerciali in tutta la città che possano servire più aree. Attesa c’è anche per il “Certosa District” nella zona delle Varesine. Sempre ricercati i dehors anche se il Comune di Milano ha previsto regole urbanistiche più stringenti.**

Il segmento del retail in zona Isola e Farini registra una buona domanda che arriva principalmente da ristorazione e servizi alle persone e alle imprese. Sempre molto ambite le vie di passaggio i cui prezzi si aggirano da 300 a 400 € al mq annuo. **La zona Farini attira interesse in seguito alla saturazione del mercato vicino di Isola e in prospettiva per l’importante intervento di recupero che la interessa. Su via Farini, infatti, la ricerca è intensa** e i canoni si aggirano intorno a 300 € al mq annuo. Nelle vie periferiche come Murat, viale Zara, e nei quartieri di Niguarda e Bicocca i canoni scendono a motivo di una minore domanda. Parliamo di valori intorno a 150-180 € al mq annuo. Nelle vie non di passaggio si insediano prevalentemente attività di vendita all’ingrosso e professionisti. Si segnala una costante richiesta da parte di immigrati che desiderano aprire minimarket. **Si nota una maggiore differenziazione dell’offerta da parte negozi di vicinato e la nascita di attività ibride in cui la ristorazione affianca altre attività spesso di tipo culturale. Tengono poi i negozi specializzati e quelli storici anche se per questi si assiste spesso al raggiungimento dell’età pensionistica e per cui il negozio spesso di proprietà viene venduto o affittato.** Presenti anche investitori che comprano uffici da locare o già locali con RAL del 10-12%. Nelle strade più periferiche quando possibile si procede al cambio d’uso in residenziale.

Mercato con luci e ombre quello della **zona Ovest di Milano:** ci sono proprietari che desiderano vendere l’immobile e che trovano investitori che vogliono spuntare rendimenti annui lordi dell’8-10% trattando sul prezzo, inquilini che liberano spazi perché non riescono a sostenere i canoni elevati, richieste per avviare attività di ristorazione, servizi alle persone e studi medici. **Su corso Vercelli non si contano spazi liberi dopo il restyling di alcuni anni fa a cui si sono sottoposti alcuni punti vendita, in via Belfiore le uniche operazioni sono riposizionamenti finalizzati ad aumentare la metratura e si contano pochi spazi liberi.** In piazza Piemonte si confermano le storiche pasticcerie e maglierie. I pochi spazi liberati post Covid sono stati affittati e ora si contano poche vetrine vuote. **Non lontano il distretto del food di via Marghera, via Ravizza e via Sanzio.** I canoni in questa zona oscillano da 500 a 1000 € al mq annuo, mentre i prezzi si aggirano intorno a 10 mila € al mq. Si chiedono ancora key money. Non lontano, in via Faruffini, si registrano richieste di immigrati che desiderano avviare minimarket. Alcuni spazi liberi si contano in via Marghera dove la richiesta si aggira intorno a 1300 € al mq annuo. Il vicino quartiere di Gambara conferma la vocazione sempre più legata alla ristorazione e alla somministrazione ma non mancano richieste per avviare attività di servizi. I canoni di



locazione si aggirano intorno a 200 € al mq annuo mentre i prezzi oscillano da 3000 € a 4000 € al mq. Sembra invece tenere il mercato a Baggio dove si conta una buona richiesta da parte di immigrati che desiderano avviare attività commerciali. I canoni si aggirano intorno a 300 € al mq annuo.

Nella zona sud-orientale la ricerca di locali commerciali vede protagonisti investitori che comprano per realizzare un cambio di destinazione d'uso in residenziale se il prezzo è particolarmente conveniente, visti gli oneri di urbanizzazione richiesti. Questo avviene nelle aree intorno a via Mecenate, via Tito Livio e piazzale Cuoco. Gli imprenditori si avviano verso queste operazioni solo se riescono a garantirsi un margine di almeno il 30%. Chi desidera aprire un'attività commerciale si orienta nelle aree di forte passaggio pedonale e veicolare tra cui viale Corsica, viale Montenero, corso di Porta Romana e corso Lodi. Su corso di Porta Romana e Montenero va di più la ristorazione con canoni che vanno da 300 a 350 € al mq annuo. Si scende a 150-180 € al mq annuo in corso Lodi e viale Umbria dove aprono anche negozi di vicinato. Si arriva a 50-70 € al mq annuo intorno a viale Molise dove prevalgono negozi multietnici. L'area, in questo momento, vede interesse da parte di investitori che puntano alla riqualificazione dell'area dell'ex Macello e al completamento della metropolitana 4 che da luglio sarà operativa fino a San Babila. Viale Corsica, viale Montenero da 300 a 350 € al mq annuo, viale Molise da 50 a 70 € al mq annuo, viale Umbria-corso Lodi da 100 a 200 € al mq annuo.

Corso Buenos Aires resta la location più ambita, nonostante ci siano ancora locali sfitti. Spesso il turn over è veloce soprattutto sulle posizioni top e situate nei pressi delle uscite della metropolitana. Su corso Buenos Aires i canoni di locazione sono ancora importanti. La ristorazione è sempre in vetta alle richieste e i negozi con canna fumaria sempre molto ambiti. Vanno i minimarket spesso gestiti da immigrati e che si concentrano soprattutto su viale Padova. Su viale Monza, viale Padova, viale Abruzzi, via Porpora i canoni si aggirano intorno a 240 € al mq annuo. Bene come richiesta di ristorazione il quartiere di Nolo. Gli investitori, sempre presenti in zona, sono alla ricerca di negozi già locati con conduttori "storici" che garantiscano almeno una redditività media dal 7 fino al 10%.

Si confermano anche l'apertura di negozi di vicinato, tendenza già in atto prima del Covid e l'insediamento di attività professionali".