

MILANO

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

“Il mercato immobiliare per l’impresa a Milano città - afferma **Ermenegildo Pizzo, Consulente Gruppo Tecnocasa** - città segna sia per la vendita che per la locazione un trend positivo. Il comparto il più interessante mercato per volumi è quello dei **negozi**, che vede incrementi di valore rispetto alle rilevazioni dello scorso anno pari al 4 al 5,5 % per vie di passaggio e non; stessa tendenza i canoni di locazione che mostrano un aumento per le posizioni più centrali. I negozi insieme ai laboratori sommano circa il 50% delle compravendite in città.

La ristorazione e la somministrazione prevalgono nelle richieste delle zone centrali di Milano. I Navigli sono sempre più frequentati da turisti e la nostra rete non segnala negozi vuoti, stessa tendenza nella zona di Porta Ticinese che conta anche la richiesta di negozi di abbigliamento.

In crescita anche il quartiere di Porta Romana che si sta affermando come alternativa, frequentata più dai milanesi, alla più gettonata zona navigli pervasa da turisti. Vantaggio legato alle presenze di due importanti università. Spicca anche via Orti, una traversa di Porta Romana dove si sono insediati numerosi ristoranti. A Porta Ticinese si vende a 8500-6000 al mq, mentre si scende a 5000 nella zona di Porta Romana. Su via Torino continua l’interesse per la ristorazione, anche da asporto e la ricerca di spazi da parte di brand di abbigliamento giovane. Prezzi da 6500 a 14500 € al mq, canoni da 550 a 1400 € al mq annuo. Esiste un discreto turnover soprattutto nel tratto di via Carrobbio. Chi opera nella ristorazione è sempre alla ricerca di locali “d’appeal” per pubblicarli sui social.

Il mercato leggermente più periferico di Dergano si qualifica sempre la ristorazione ma anche per attività di servizi persona e, in alcune vie, sta prevalendo la presenza di attività artigianali.

La Bovisa, con la spinta dell’università del politecnico, trascina un mercato a prezzi più competitivi per la ristorazione e i volumi sono ottimi.

Nella zona sud-orientale si cercano prevalentemente negozi da acquistare per la buona redditività, chi apre un’attività commerciale si orienta nelle aree di forte passaggio pedonale e veicolare come viale Corsica, viale Montenero, corso di Porta Romana e corso Lodi.

L’area ovest si conferma la zona più apprezzata su molte vie come corso Vercelli via Belfiore difficilmente si liberano posizioni, mentre nella zona di via Marghera, Ravizza e Sanzio si segnala più turnover. Sull’acquisto la zona ovest la fa da padrona con prezzi al metro quadrato attorno ai 10.000 euro al mq.

Stessa logica segue il mercato delle locazioni con valori massimi di 700/1200 euro al mq per la zona ovest nelle vie più belle (via Vercelli, via Belfiore), 700 € mq l’anno nelle zone più turistiche (come Ticinese) e 600 al mq nella zona di Porta Romana.

Occorrerà capire le future tendenze in alcune zone, un provvedimento di salvaguardia ha definito una nuova disciplina per le attività di somministrazione di alimenti e bevande nonché la vendita di prodotti alimentari, l’obiettivo sembrerebbe mirare alla minor concentrazione di molteplici esercizi commerciali della cosiddetta movida dove l’afflusso di avventori risulta particolarmente intenso.

Quello degli **uffici** è l’altro segmento immobiliare che trascina il mercato con circa il 25%. Milano si attesta in prima posizione tra le città d’Italia in termini percentuali, frutto anche di un crescente avanzamento del settore terziario. Da rimarcare che Milano è la sede dove si concentrano numerosi interventi di nuova costruzione che ospiteranno le sedi di importanti aziende.

Edifici tutti caratterizzati da un'alta attenzione alla sostenibilità ambientale ed energetica, alla riorganizzazione di spazi in modo tale da facilitare le interazioni tra chi li vive.

Vivace anche la domanda di professionisti della finanza e di studi legali alla ricerca di soluzioni di rappresentanza. Prediligono le posizioni presso la metropolitana.

Spostandoci in **provincia**, il settore retail è dinamico e in continua evoluzione, fortemente influenzato da diversi fattori, tra cui, la trasformazione del commercio, come la continua crescita dell'e-commerce e i cambiamenti nelle abitudini di consumo stanno modificando il volto del retail tradizionale. L'espansione urbana e la gentrificazione di alcune zone stanno influenzando la domanda di spazi commerciali, con una crescente richiesta di negozi di nicchia, servizi e attività di ristorazione”.

TREND PREZZI E LOCAZIONI IMMOBILI PER L'IMPRESA - MILANO CITTA' **(variazioni percentuali I sem 24 rispetto al II sem 23)**

CAPANNONI

	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	+6,0%	+9,2%	+5,7%	+6,3%
Canoni di locazione	+3,6%	+4,4%	+4,4%	+4,4%

LABORATORI

Prezzi	+6,8%
Canoni di locazione	+6,0%

NEGOZI

Negozi	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	+4,0%	+5,6%
Canoni di locazione	+4,8%	+3,5%

UFFICI

	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	+5,5%	+5,1%	+5,3%	+4,4%
Canoni di locazione	+3,4%	+5,6%	+2,0%	+2,1%

TREND PREZZI E LOCAZIONI IMMOBILI PER L'IMPRESA - MILANO PROVINCIA
(variazioni percentuali I sem 24 rispetto al II sem 23)

CAPANNONI

	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	+0,8%	+1,0%	+1,6%	+1,7%
Canoni di locazione	+4,6%	+4,3%	+4,5%	+5,0%

LABORATORI

Prezzi	+0,7%
Canoni di locazione	+3,1%

NEGOZI

	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	-0,4%	+0,3%
Canoni di locazione	+1,1%	+1,9%

UFFICI

	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	0%	+0,6%	+0,3%	0%
Canoni di locazione	+1,4%	+2,5%	+1,8%	+1,5%