

SUD - RETAIL NAPOLI

Aumento richieste di spazi commerciali da destinare a ristorazione (Mergellina) e vendita prodotti tipici

Interesse degli investitori sulle arterie di maggior passaggio (Via Toledo, C.so Umberto e Piazza Amore) e negli ultimi tempi anche su Portici

Tengono i negozi di vicinato nei quartieri a ridosso del centro e più esterni (Pianura, Secondigliano e Fuorigrotta)

SUD - RETAIL NAPOLI

Variazione prezzi dei negozi - I semestre 2021

Vie di passaggio	Vie non di passaggio
-2,0%	-1,4%

Variazione canoni di locazione dei negozi - I semestre 2021

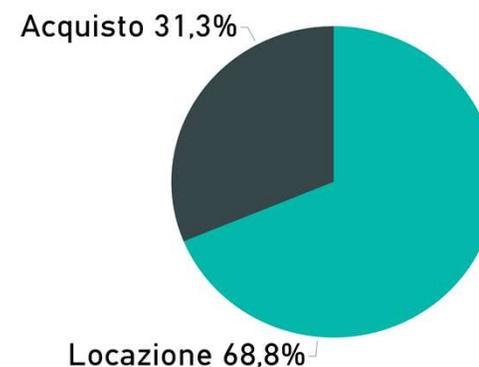
Vie di passaggio	Vie non di passaggio
-0,4%	-2,3%

Numero compravendite di tipologie commerciali

I sem 2019	I sem 2020	I sem 2021
296	215	370

+72,1% rispetto al I sem 2020
+25,0% rispetto al I sem 2019

Operazioni concluse sui negozi - I semestre 2021



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Compravendite: Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate

Variazione prezzi e canoni calcolate rispetto al Isem20

Vie di passaggio: elevato transito pedonale e veicolare, alta visibilità

Vie non di passaggio: basso transito pedonale e veicolare, minore visibilità

CENTRO - RETAIL FIRENZE

A Firenze a seguito dei diversi lockdown molteplici attività del centro storico, collegate al circuito turistico, hanno chiesto e ottenuto riduzioni dei canoni di locazione.

Resistono i locali commerciali da anni presenti sul mercato e con una buona solidità patrimoniale.

Alcune attività del centro storico si stanno trasferendo fuori dalle mura dove si registrano canoni più bassi

Si registra molta prudenza da parte degli investitori in quanto si prevede una riduzione degli affitti anche in top location dove c'è una redditività media del 5%-6% mentre nelle altre zone si aggirano intorno a 8-10 % annuo lordo.

CENTRO - RETAIL FIRENZE

Variazione prezzi dei negozi - I semestre 2021

Vie di passaggio	Vie non di passaggio
+0,4%	-2,4%

Variazione canoni di locazione dei negozi - I semestre 2021

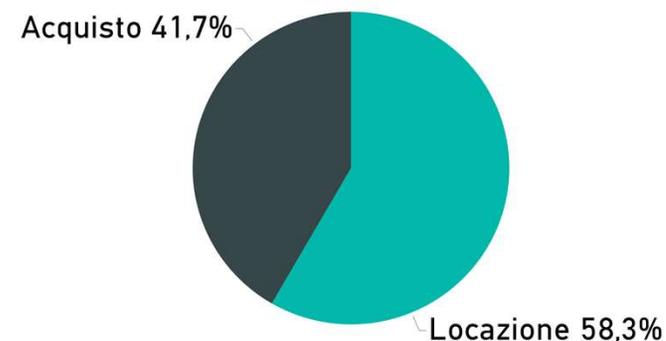
Vie di passaggio	Vie non di passaggio
-2,6%	-4,0%

Numero compravendite di tipologie commerciali

I sem 2019	I sem 2020	I sem 2021
237	134	208

+55,2% rispetto al I sem 2020
-12,2% rispetto al I sem 2019

Operazioni concluse sui negozi - I semestre 2021



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Compravendite: Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate

Variazione prezzi e canoni calcolate rispetto al Isem20

Vie di passaggio: elevato transito pedonale e veicolare, alta visibilità

Vie non di passaggio: basso transito pedonale e veicolare, minore visibilità

CENTRO - RETAIL ROMA

A Roma nelle vie top (Via condotti, Via Frattina, Piazza di Spagna) i brand del lusso stanno riposizionandosi o ampliando gli spazi.

Nelle aree semicentrali e periferiche della città di Roma si è riscoperto il valore della prossimità.

Al mercato dei locali commerciali/negozi si rivolgono anche investitori privati o istituzionali alla ricerca di rendimenti annui lordi tra 8-10% rispetto il canone di locazione.

In provincia di Roma già prima della pandemia erano oggetto di attenzione le aree logistiche.

Nel quadrante sud Pomezia, Ardea, Albano laziale, Morena, Ciampino, Tiburtina, Fiumicino sono zone altrettanto interessanti per le società di logistica.

CENTRO - RETAIL ROMA

Variazione prezzi dei negozi - I semestre 2021

Vie di passaggio	Vie non di passaggio
0%	0%

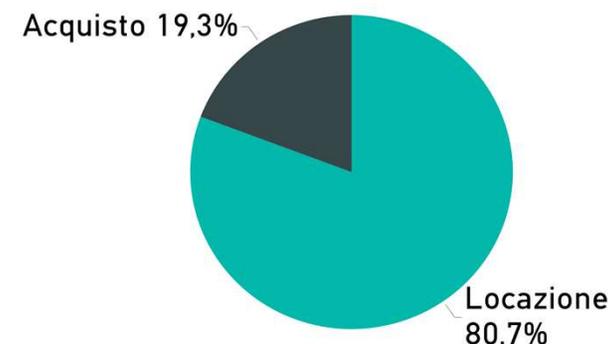
Variazione canoni di locazione dei negozi - I semestre 2021

Vie di passaggio	Vie non di passaggio
0%	0%

Numero compravendite di tipologie commerciali

I sem 2019	I sem 2020	I sem 2021	
942	735	965	+31,3% rispetto al I sem 2020 +2,4% rispetto al I sem 2019

Operazioni concluse sui negozi - I semestre 2021



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Compravendite: Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate

Variazione prezzi e canoni calcolate rispetto al Isem20

Vie di passaggio: elevato transito pedonale e veicolare, alta visibilità

Vie non di passaggio: basso transito pedonale e veicolare, minore visibilità

NORD OVEST - RETAIL TORINO

In centro gli investitori si muovono su acquisti che offrono rendimenti intorno al 10-11%.

Nel quartiere San Salvario molti spazi sono ricercati per insediare uffici, grazie alla presenza delle fermate della metropolitana.

Nel quartiere Crocetta la locazione dei locali per la ristorazione si concentra soprattutto su Corso de Gasperi che beneficia della vicinanza del Politecnico.

Nei quartieri più periferici (Madonna di Campagna-Sanpaolo-Parella-Pozzo Strada) hanno resistito i negozi di prossimità e quelli dei servizi altamente specializzati

Sono in corso interventi di riqualificazione; tra questi la VARIANTE 200 che dovrebbe cambiare l'assetto urbanistico e viario; prevede, inoltre, la costruzione della Linea 2 della metropolitana.

NORD OVEST - RETAIL TORINO

Variazione prezzi dei negozi - I semestre 2021

Vie di passaggio	Vie non di passaggio
-1,0%	-0,6%

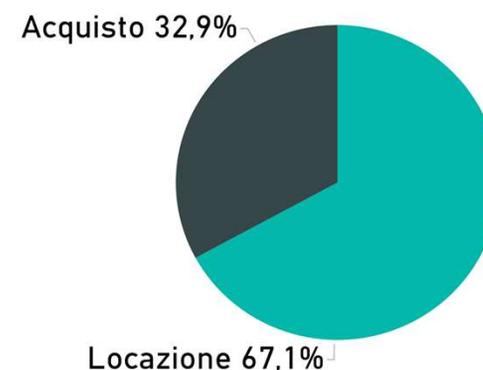
Variazione canoni di locazione dei negozi - I semestre 2021

Vie di passaggio	Vie non di passaggio
-2,3%	-0,8%

Numero compravendite di tipologie commerciali

I sem 2019	I sem 2020	I sem 2021	
433	327	555	+69,7% rispetto al I sem 2020 +28,2% rispetto al I sem 2019

Operazioni concluse sui negozi - I semestre 2021



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Compravendite: Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate

Variazione prezzi e canoni calcolate rispetto al Isem20

Vie di passaggio: elevato transito pedonale e veicolare, alta visibilità

Vie non di passaggio: basso transito pedonale e veicolare, minore visibilità

LOMBARDIA - RETAIL MILANO

Il comparto si sta riprendendo, anche grazie ai flussi turistici; recupero del settore alberghiero.

Riparte anche la ristorazione, come conferma l'apertura di "Mercato Centrale".

Nel centro c'è una sostanziale tenuta del mercato, ma si sono comunque liberati spazi

Tengono le attività del food di via Marghera-Ravizza, Sanzio e City Life Shopping District

Movimento intorno alla "Fondazione Prada" anche per l'imminente riqualificazione dello Scalo di Porta Romana che ha portato ad un significativo incremento dei canoni di locazione.

Interesse è suscitato dal futuro insediamento del Villaggio Olimpico.

Ricerca di spazi dalle catene della GDO per aprire supermercati di prossimità.

Investitori presenti e sempre interessati ad immobili da mettere a reddito.

NORD - RETAIL MILANO

Variazione prezzi dei negozi - I semestre 2021

Vie di passaggio	Vie non di passaggio
+1,2%	+1,8%

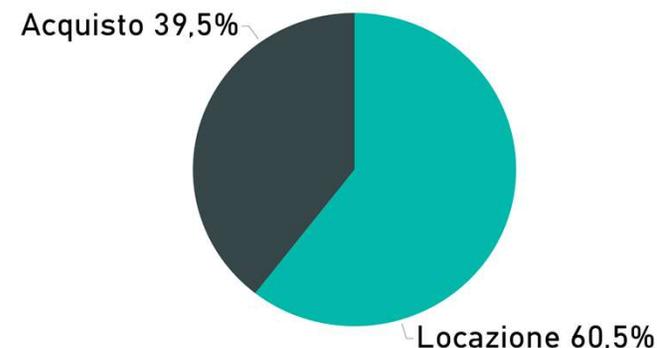
Variazione canoni di locazione dei negozi - I semestre 2021

Vie di passaggio	Vie non di passaggio
+0,9%	+1,3%

Numero compravendite di tipologie commerciali

I sem 2019	I sem 2020	I sem 2021	
932	678	910	+34,2% rispetto al I sem 2020 -2,4% rispetto al I sem 2019

Operazioni concluse sui negozi - I semestre 2021



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Compravendite: Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate

Variazione prezzi e canoni calcolate rispetto al Isem20

Vie di passaggio: elevato transito pedonale e veicolare, alta visibilità

Vie non di passaggio: basso transito pedonale e veicolare, minore visibilità

LOMBARDIA - UFFICI MILANO

Negli ultimi anni sono stati immessi sul mercato uffici di nuova generazione (Torri di Porta Nuova, City Life, Fondazione Prada).

Buona domanda di soluzioni in posizioni centrali e in palazzi di prestigio, così come di tagli grandi a partire da 200 mq.

Discreta ricerca di spazi nell'area intorno alla Stazione Centrale, via Vittor Pisani, via Fabio Filzi e via Pirelli per sedi di rappresentanza.

Interesse per immobili posizionati in centri direzionali nelle zone più periferiche o nell'hinterland di Milano, vicini alle fermate della metropolitana o alle uscite autostradali.

Si segnala un aumento delle compravendite, in città e nell'hinterland, finalizzate alla trasformazione e al cambio di destinazione da uffici a residenza.

NORD - UFFICI MILANO

Variazione prezzi degli uffici - I semestre 2021

Nuovo	Usato
+0,9%	+1,9%

Variazione canoni di locazione degli uffici - I semestre 2021

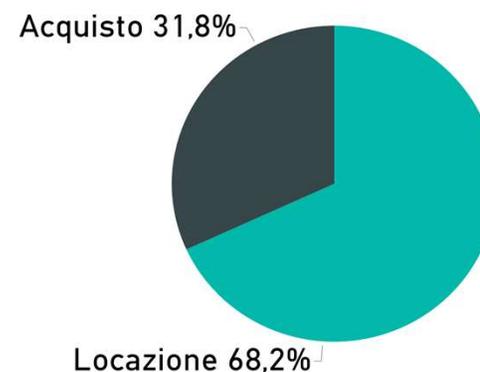
Nuovo	Usato
+1,1%	+2,1%

Numero compravendite di uffici

I sem 2019	I sem 2020	I sem 2021
571	422	670

+58,8% rispetto al I sem 2020
+17,3% rispetto al I sem 2019

Operazioni concluse sugli uffici - I semestre 2021



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Compravendite: Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate
Variazione prezzi e canoni calcolate rispetto al Isem20

NORD EST

Forte interesse per i capannoni intorno alla Bre.be.mi: si cercano ampi spazi uso logistica

Anche nel Veneto si riscontra interesse da parte di aziende produttrici e della logistica, in particolare nel padovano; è in recupero la produzione industriale

L'area industriale dello ZAI, a Verona, è sempre attrattiva

Nel vicentino, oltre alla meccanica e all'automotive, c'è un importante polo produttivo legato alla bicicletta

L'economia veneta e lombarda devono molto anche al turismo trainato dal Lago di Garda e Venezia

In Lombardia è soprattutto il manifatturiero ad accelerare

NORD EST - CAPANNONI

Variazione prezzi dei capannoni - I semestre 2021

	Nuovo	Usato
Brescia e provincia	+0,1%	+0,3%
Padova e provincia	+2,6%	+3,2%
Verona e provincia	0%	0%

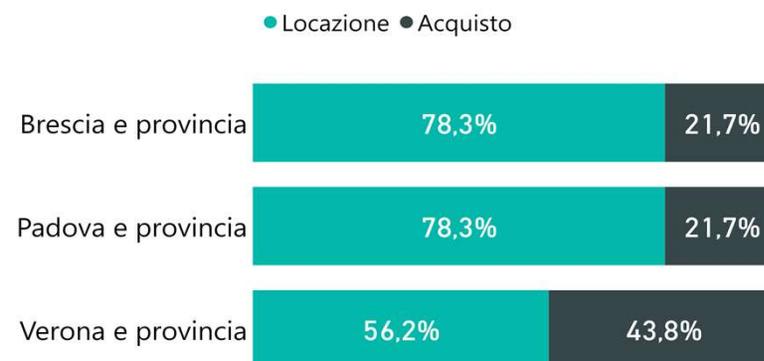
Variazione canoni di locazione dei capannoni - I semestre 2021

	Nuovo	Usato
Brescia e provincia	0%	+1,3%
Padova e provincia	Nd	+10,9%
Verona e provincia	0%	0%

Numero compravendite di tipologie produttive

	I sem 2019	I sem 2020	I sem 2021	
Brescia e provincia	218	166	259	+56,0% rispetto al Isem20 +18,8% rispetto al Isem19
Padova e provincia	119	89	173	+94,2% rispetto al Isem20 +45,4% rispetto al Isem19
Verona e provincia	114	111	146	+31,2% rispetto al Isem20 +27,9% rispetto al Isem19

Operazioni concluse sui capannoni - I semestre 2021



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Compravendite: Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate

Variazione prezzi e canoni calcolate rispetto al Isem20 - Nd=Non disponibile