

**IL MERCATO IMMOBILIARE
COMMERCIALE IN EUROPA
E IN ITALIA**

FOCUS HIGH E SECONDARY STREET

RAPPORTO 2023

Febbraio 2023

Indice

1.	Introduzione.....	6
2.	Il mercato immobiliare del commercio in Europa.....	7
	2.1. Introduzione	7
	2.2. Spesa e consumi in Europa	7
	2.3. Investimenti immobiliari, quotazioni e rendimenti in Europa.....	11
	2.4. Centri commerciali, retail park, design outlet, gallerie, grandi contenitori per il commercio: transazioni, aperture, trasformazioni e futuri interventi in Europa	15
	2.4.1. <i>Principali transazioni in Europa nel 2022</i>	15
	<i>Francia</i>	15
	<i>Germania</i>	17
	<i>Regno Unito</i>	19
	<i>Spagna</i>	22
	<i>Altri Paesi europei</i>	24
	2.4.2. <i>Principali interventi futuri in Europa nel 2023-2030</i>	26
3.	Il mercato immobiliare del commercio in Italia.....	31
	3.1. Introduzione	31
	3.2. Consumi e distribuzione in Italia.....	32
	3.2.1. <i>Focus e-commerce Italia</i>	35
	3.3. Investimenti immobiliari, fatturato, quotazioni e rendimenti in Italia... 38	
	3.3.1. <i>Investimenti</i>	38
	3.3.2. <i>Fatturato</i>	39
	3.3.3. <i>Quotazioni e rendimenti</i>	40
	3.4. Centri commerciali, retail park, design outlet, gallerie, grandi contenitori per il commercio: transazioni, aperture, trasformazioni e futuri interventi in Italia	52
	3.4.1. <i>Principali transazioni in Italia nel 2022</i>	54
	3.4.2. <i>Principali interventi futuri in Italia nel 2023-2030</i>	55
4.	I negozi di città e lo spazio pubblico: High street, Secondary street e località del lusso nel nuovo decennio	58
	4.1. High street e Secondary street: strade, numero di negozi, vetrine, dinamicità e canoni	59
	4.1.1. <i>Milano</i>	64

4.1.2. Roma.....	86
4.1.3. Firenze.....	109
4.1.4. Forte dei Marmi.....	127
4.1.5. Venezia	140
4.1.6. Torino	161
4.1.7. Bologna	177
4.1.8. Napoli.....	201
4.1.9. Capri	221
5. I Centri commerciali e lo spazio pubblico: centri commerciali, retail park, design outlet, gallerie, grandi contenitori per il commercio nel nuovo decennio	227
5.1. Localizzazione, caratteristiche, dinamicità e canoni delle strutture commerciali	228
5.1.1. Piemonte	234
5.1.2. Lombardia	236
5.1.3. Veneto.....	238
5.1.4. Emilia Romagna.....	240
5.1.5. Lazio	242
5.1.6. Campania	244
Appendice	247
Definizioni	247
<i>Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell’art. 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59”</i>	<i>247</i>
<i>Consiglio nazionale dei centri commerciali - CNCC in accordo con lo standard europeo dell’International Council of Shopping Center – ICSC.....</i>	<i>248</i>
<i>Standard europeo dell’International Council of Shopping Center - ICSC.....</i>	<i>248</i>