

Presentato il Rapporto 2024 sul mercato immobiliare commerciale nel corso del convegno “NELLA TERRA DI MEZZO - Negozi e centri commerciali: la rotta di operatori, prodotti, mercato e società verso l'autenticità” organizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Svicom

LIEVE CALO DEI VOLUMI, MA PIU' QUALITA' NEL MERCATO DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI IN EUROPA

In Europa investimenti a 27 mld/€ nel 2023, salgono prezzi e canoni di locazione (+1,5% nel 2023), con trend confermato anche per l'anno in corso (+1%)

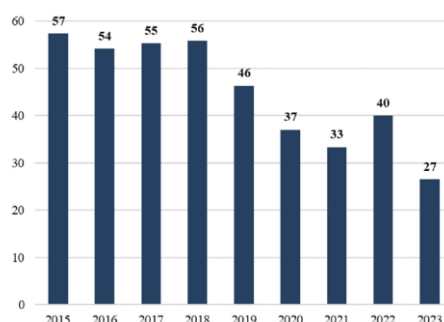
Nel corso del 2023 gli investitori hanno continuato a puntare sul **mercato immobiliare commerciale europeo**, anche se in misura minore rispetto al 2022, portando i volumi totali d'investimento a **27 miliardi di euro**. A livello continentale è stata registrata una contrazione del 32,5 per cento, frutto di riduzioni dei volumi di capitali compresi tra il dodici per cento del Regno Unito (circa sette miliardi di euro nel 2023) e il cinquanta per cento di Francia e Spagna, rispettivamente a tre miliardi di euro e un miliardo di euro. L'Italia vede il proprio livello di investimenti scendere dai 980 milioni di euro del 2022 agli **ottocento milioni del 2023** e, grazie a un quarto trimestre che ha evidenziato una ripresa particolarmente positiva rispetto alla prima parte dell'anno, un buon grado di resistenza e adattabilità del settore grazie all'estensione dell'interesse degli operatori verso città considerate secondarie ma caratterizzate da intensi flussi turistici non stagionalizzati. Il livello di appetibilità del settore retail continuerà, quindi, nel suo percorso di crescita post-pandemico grazie alle opportunità derivanti da interventi di ristrutturazione e ammodernamento di spazi commerciali situati in ambiti urbani centrali e di ibridazione e integrazione tra attività economiche, offerta per il tempo libero e servizi per la cura, la salute e il benessere della persona. Questi sono alcuni dei dati che emergono dal **Rapporto 2024 sul mercato immobiliare commerciale**, presentato oggi a Milano durante il convegno “NELLA TERRA DI MEZZO - Negozi e centri commerciali: la rotta di operatori, prodotti, mercato e società verso l'autenticità”, organizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Svicom.

“Dopo un trimestre, il quarto del 2023, da ricordare come uno dei migliori degli ultimi due anni, grazie a importanti transazioni di centri commerciali ‘out of town’ e superfici retail nelle high street, prevediamo un aumento del volume degli investimenti nel mercato immobiliare commerciale già per l'anno in corso”, commenta Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari. “Siamo di fronte a un comparto in forte evoluzione, in cui si sta affermando sempre il più il concetto di autenticità. Nella realizzazione del nostro rapporto, osservando quanto accade sia nelle high street e secondary street che nei centri commerciali, abbiamo, infatti, rilevato l'importanza crescente che assumono le strutture per tempo libero, attività culturali e complementari, che mettono in relazione elementi come l'autenticità e la sua espressione, sostenendo il realizzarsi di un luogo adeguato al bisogno di concretezza e realtà. Dalle interviste realizzate con i consumatori, emerge la necessità di esperienza e novità, di risposta completa alle necessità, di sensazione di unicità e svago, di rappresentazione delle caratteristiche del luogo, fra i motivi principali delle frequentazioni delle vie del commercio e delle grandi strutture,

mentre il senso di cura, il bisogno di relazioni autentiche, la centralità della qualità variano a livello generazionale”.

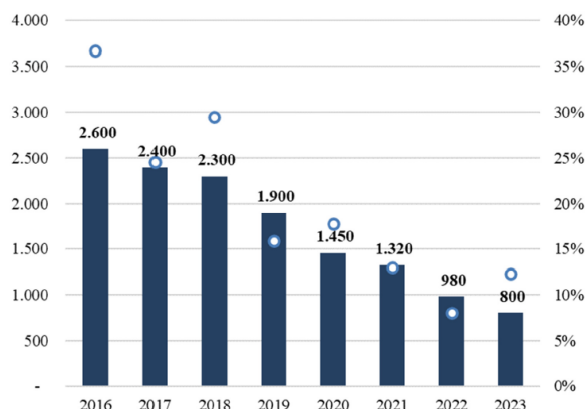
“Il 2023 è stato un anno complicato caratterizzato da una contrazione degli investimenti immobiliari, ma nel quarto trimestre erano emersi segni di ripresa che ora, nei primi mesi del 2024, leggiamo come l'inizio di un processo di ripresa del mercato retail real estate, un trend positivo che si accentuerà a partire dalla seconda metà dell'anno per poi proseguire con un'accelerazione nel 2025”, dichiara Fabio Porreca, Chairman di Svicom. “In particolare, se consideriamo i centri commerciali, principale asset class di attività per Svicom, i fondamentali sono stati piuttosto positivi nel 2023, sia per il footfall che per le vendite, ma anche per occupancy, collection e canoni in crescita. Si tratta di risultati che offrono prospettive interessanti per gli investitori, i proprietari e per i tenant, in vista anche di un miglioramento delle condizioni di mercato, con riferimento, in particolare, alla riduzione dei tassi d'interesse. Allo stesso tempo, sarà fondamentale definire programmi e progetti di valorizzazione degli asset, focalizzati su sostenibilità, digitalizzazione ed evoluzione dei contenuti. In quest'ottica, l'immagine dei centri commerciali come "terra di mezzo" rappresenta un'interessante intuizione del rapporto di Scenari Immobiliari, che evidenzia efficacemente il cambiamento epocale che i luoghi fisici del commercio dovranno intraprendere in termini di ibridazione e integrazione delle funzioni. Spazi per il lavoro, il benessere, la salute, lo svago, lo sport, la ristorazione si affiancheranno sempre più al commercio, configurando centri di comunità radicati nel territorio e vicini alle molteplici esigenze delle persone. Riteniamo, quindi, il lavoro di Scenari Immobiliari decisamente strategico, considerando questa trasformazione una vera e propria missione, in quanto property manager con il retail come core business”.

Investimenti nel mercato immobiliare retail in Europa
(miliardi di euro, valori nominali)



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari

Investimenti nel mercato immobiliare retail in Italia
(mln di euro, valori nominali)



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari

I valori di vendita e i canoni di locazione hanno mostrato, nei principali Paesi dell'Unione, un incremento medio prossimo all'**1,5 per cento** che si prevede possa essere seguito da un ulteriore rialzo dell'uno per cento, durante l'anno in corso. Tale crescita è riconducibile, in prevalenza, alla riconferma dei livelli pre-pandemici dei passaggi all'interno degli shopping center e, in molti Stati e città del continente, al superamento del numero di arrivi turistici rispetto a quanto fatto registrare nel corso del 2019 nonché al processo di ridimensionamento degli andamenti relativi alla penetrazione dell'e-commerce nelle diverse realtà e della propensione, da parte del consumatore, a modalità di acquisto online rispetto allo shopping presso i punti vendita fisici.

**Andamento dei prezzi medi nominali del settore commerciale
Cinque principali Paesi europei**
(base 2015=100)

Paese	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	Var. % 2023/2022	Var. % 2024*/2023
Francia	100,0	101,5	103,4	108,1	110,0	106,0	102,0	103,8	105,2	106,7	1,3	1,5
Germania	100,0	101,7	103,2	103,4	102,6	96,0	92,0	92,8	94,4	95,7	1,7	1,4
Inghilterra ^	100,0	101,0	99,2	100,7	100,8	97,2	92,0	93,2	95,9	97,5	2,9	1,6
Spagna	100,0	104,8	108,0	113,1	114,4	107,6	104,5	105,2	106,2	106,5	1,0	0,3
Italia	100,0	100,5	101,2	101,4	101,5	97,4	94,4	93,9	94,4	95,0	0,5	0,6
Media EU5	100,0	101,9	103,0	105,4	105,8	100,8	97,0	97,8	99,2	100,2	1,4	1,0

(*) Previsione

(°) Esercizi di vicinato

(^) I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia e Galles) – Dal 1° gennaio 2021 il Regno Unito non fa più parte della Ue

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari

Nel corso del 2023, anche nel caso dell'**Italia**, le quotazioni confermano l'inversione di tendenza registrata nel 2022 rispetto all'andamento negativo del biennio 2020-2021. L'anno appena trascorso conferma un consolidamento delle dinamiche relative alle quotazioni immobiliari, stabili rispetto all'anno precedente; le previsioni per l'anno in corso vedono una lieve crescita sia per le Grandi superfici commerciali (più 0,4 per cento per i prezzi e canoni) che per gli esercizi di vicinato (più 0,6 per i prezzi e più 0,4 per i canoni).

Le caratteristiche intrinseche del settore non smettono di attrarre investitori, soprattutto su operazioni di sales&leasing, grazie alla presenza di flussi di cassa relativamente costanti nel lungo periodo e al processo positivo di adattamento e resistenza della vendita al dettaglio nei confronti dei canali digitali del commercio. Nonostante un'offerta di prodotto ad oggi piuttosto limitata, resta costante l'attenzione verso il segmento delle high street e delle strade del lusso, con un focus particolare sulle città di Milano e Roma, che dopo la pandemia hanno riacquisito forza e visibilità, anche grazie al ritorno dei flussi turistici internazionali. Il settore della vendita al dettaglio ha dato prova di un buon grado di resistenza e adattabilità, tanto che l'interesse dei rivenditori si sta ampliando fino a comprendere anche città considerate secondarie ma caratterizzate da intensi flussi turistici non eccessivamente stagionalizzati, come è il caso di Bologna e Verona.

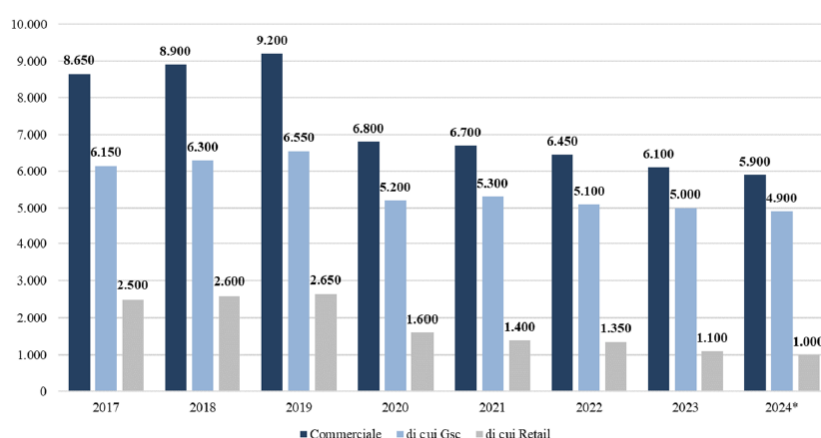
Nel corso del 2023 il mercato immobiliare a vocazione commerciale ha fatto registrare un **fatturato complessivo di circa 6,1 miliardi di euro**, con un calo sull'anno precedente di 5,4 punti percentuali. Gli ultimi cinque anni hanno visto un leggero

aumento della componente del fatturato relativa alle Grandi superfici commerciali, a discapito dei negozi di vicinato, che è passata dal rappresentare il settanta per cento a una quota poco superiore all'ottanta per cento.

Nel primo semestre del 2023 le transazioni hanno mostrato una variazione positiva sia sull'anno precedente che sul periodo pre-pandemico. Il sud e le isole hanno registrato le migliori variazioni, seguite dal nord, il quale conta circa la metà delle transazioni complessive (concentrate prevalentemente nell'area ovest).

Per quanto concerne i centri commerciali, il livello raggiunto dai canoni di locazione si è consolidato, mentre spesa media per cliente e afflusso di persone interessate all'acquisto sono, seppure lievemente, cresciuti

Fatturato mercato immobiliare commerciale in Italia
(milioni di euro)



(*) Previsione

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari

High street, Secondary street e località del lusso nel nuovo decennio

Come emerge nel Rapporto di Scenari Immobiliari, l'analisi delle principali vie dello shopping presenti nelle città italiane prese in esame racconta una situazione pressoché stabile a livello complessivo, in termini di quantità di locali commerciali e numero medio di vetrine per negozio. Il confronto con il biennio precedente ha permesso di osservare un consolidamento delle presenze dei marchi, dell'occupazione degli spazi e una sostituzione di parte dell'abbigliamento e servizi con luoghi per la ristorazione.

Le diverse città hanno registrato comportamenti eterogenei soprattutto in tema di numero di spazi commerciali ad oggi vuoti. **Milano** vanta per lo più tassi di vacancy in diminuzione rispetto all'anno passato, in particolare nelle secondary street. Le vie del lusso del cosiddetto "Quadrilatero della moda", sopra tutte via Monte Napoleone e via Sant'Andrea, sono a oggi oggetto di numerose trasformazioni e riqualificazioni, con punti vendita in fase di ristrutturazione per prossima apertura.

La **Capitale** si distingue per una riduzione rispetto al 2022 del tasso di vacancy diffusa sull'intero territorio cittadino, con incrementi di occupazione superiori al venti per cento per la grande maggioranza delle vie commerciali.

MILANO – Principali indicatori

Popolazione	1.358.420 0,62%	migliaia di abitanti (al 1° gen. 2023) var % sull'anno precedente
Economia	Spesa media mensile delle famiglie (2022) € 2.581,76 € 2.196,68	Lombardia media Italia
Turismo	Ricettività (2022) e var % sull'anno precedente 4,756 116% 3,051 182% 10,407 108% 6,880 181%	milioni di arrivi milioni di arrivi di stranieri milioni di presenze milioni di presenze di stranieri

Fonte: Istat

Composizione e distribuzione dello stock* del commercio al dettaglio a Milano (2022)									
Superficie media (mq)	< 50	51-150	151-250	251-400	401-1.500	1.501-2.500	2.501-5.000	> 5.000	Totale
superficie (mq)	241.897	393.875	258.504	80.568	401.155	197.444	92.962	86.131	1.766.531
%	13,7	22,3	14,6	4,6	22,7	11,2	5,3	4,9	100,0
n° esercizi	8.161	4.622	1.279	244	495	97	26	7	15.100
%	54,0	30,6	8,5	1,6	3,3	0,6	0,2	0,0	100,0

*] solo attività primarie
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati del Ministro dello Sviluppo Economico



Buone performance anche a **Torino**, dove aumenta la percentuale di occupancy sia negli asset posizionati nelle strade considerate maggiormente attrattive sia nelle vie dello shopping di massa. La città di **Bologna** sconta qualche chiusura nelle high street non strettamente legate alla vendita di prodotti di lusso, mentre registra andamenti positivi nella quasi totalità delle vie secondarie del commercio.

Nella città di **Firenze** appaiono stabili e in calo i tassi di vacancy delle high street, dove gli spazi commerciali si confermano ben posizionati grazie alla consolidata natura culturale e turistica del capoluogo, mentre aumentano lievemente i locali vuoti in qualche via secondaria. Le vie principali di **Venezia** registrano comportamenti maggiormente variegati: per lo più i tassi di vacancy rimangono stabili rispetto al 2022, con l'eccezione di Salita San Moisè e Calle Vallaresso, che registrano sensibili percentuali di vuoti in aumento, e Merceria del Capitello e Percorso San Salvador che al contrario hanno visto aumentare il livello di occupancy.

SCENARI IMMOBILIARI Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

Ufficio stampa SEC Newgate Italia
Daniele Pinosa - daniele.pinosa@secnewgate.it - 335 7233872
Fabio Santilio - fabio.santilio@secnewgate.it - 339 8446521