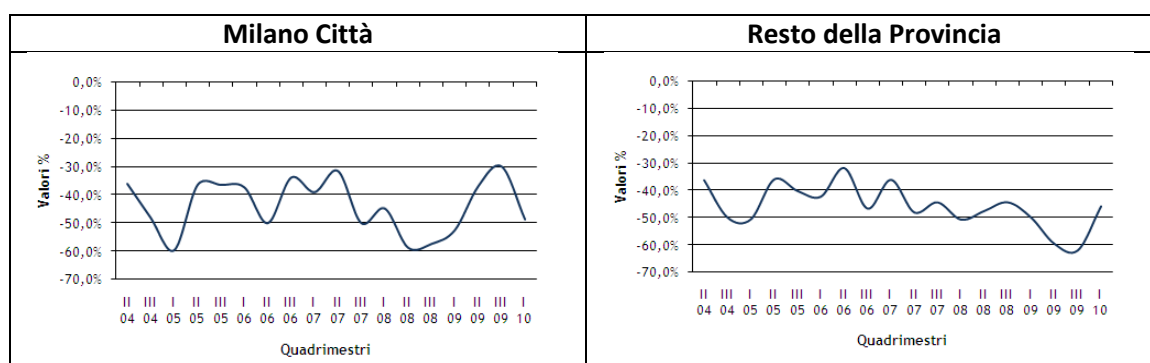


Il mercato immobiliare dei negozi a Milano e Provincia

Il numero di scambi di muri di attività commerciali sia in città, sia nella Provincia, a giudizio della maggioranza di agenti immobiliari associati a FIMAA si mantiene basso, con una riduzione manifesta in città rispetto al II quadrimestre 2009, ed un ipotetico lieve rialzo nel Resto della Provincia (fig. 1).

Fig. 1

Sentiment sul numero di scambi di negozi (*giudizi % di aumento del quadrimestre considerato sul precedente, al netto di quelli di calo*)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA, luglio 2010.

I prezzi medi di negozi nella città, in media, si mantengono depressi (sui 3.100 Euro al metro quadro) e presentano variazioni annuali che solo per il centro sono in grado di compensare il saggio medio inflattivo di periodo (tav. 1)

Tavola 1

Milano città - Prezzi medi di negozi e variazioni percentuali annuali (€ al mq e valori %)

Zone urbane	Valore medio I sem. 2010 €/mq	Var. % annue
Centro	8.428	2,2
Bastioni	3.986	0,6
Circonvallazione	2.790	-0,2
Decentramento	1.764	-1,2
Media Milano	3.126	0,4

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, luglio 2010.

Tra le vie commerciali, si evidenzia un decremento annuo, in media, nei prezzi dei negozi di Buenos Aires-Vitruvio (solo i prezzi minimi si rivalutano in un anno del 4%), una tenuta dei prezzi di Spiga-Montenapoleone (in tal caso crescono solamente i prezzi massimi (+3,6% in un anno) e una decisa rivalutazione di Vittorio Emanuele-San Babila che si confermano in tal

modo le strade a maggiore vocazione commerciale della città (rialzo medio annuo del 6,3%; tav. 2).

Dal confronto delle due tavole emerge in modo chiaro che il mercato immobiliare degli spazi commerciali si concentra sempre più in nicchie e microzone: una ulteriore testimonianza sono le variazioni percentuali annuali dei prezzi nei comuni della Provincia, calati nei centri del 2,1% e nelle periferie del 3,2%.

Tavola 2

Milano città - Prezzi medi di negozi nelle principali vie commerciali e variazioni percentuali annuali (€ al mq e valori %)

Vie commerciali	Prezzi medi	Valore medio I sem. 2010 €/mq	Var. % annue
Buenos Aires - Vitruvio	Minimi	2.600	4,0%
	Massimi	8.500	-5,6%
	Medi	5.550	-3,5%
Spiga - Montenapoleone	Minimi	15.000	0,0%
	Massimi	29.000	3,6%
	Medi	22.000	2,3%
Vittorio Emanuele - S.Babila	Minimi	9.500	9,2%
	Massimi	21.000	5,0%
	Medi	15.250	6,3%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA, luglio 2010.

Sotto il profilo dei canoni, si osserva una tenuta di quelli centrali delle vie commerciali, con un incremento di oltre 10 punti percentuali, e un deterioramento di quelli nel resto della città. Ciò fa attestare i rendimenti potenziali ottenibili dall'investimento sul 7% lordo annuo, in probabile lieve rialzo nelle vie commerciali, mentre nel resto della città il rendimento sfiora l'8% lordo (essendo più rischioso) ed è previsto calante a causa di probabili ulteriori erosioni nei canoni di locazione.