

Milano - Domenica 21 Marzo 2021

Prezzi e affitti

Negozianti

alla finestra

di Luca Caglio

Crisi del mercato degli spazi commerciali,

calo degli investimenti in tutta Europa

Canoni giù del 7% per l'effetto serrata

ma segnali in controtendenza: Milano tiene

Al di là delle dinamiche di prezzo che ancora devono manifestarsi in tutti i loro effetti, a oggi i numeri parlano di prezzi in discesa del 7% e di canoni d'affitto in calo del 3%. Ma per capire la — ben maggiore — complessità della situazione immobiliare dei negozi milanesi basta girare per le vie commerciali della città. Molte attività hanno abbassato definitivamente la claire, altre cercano di trattare con le proprietà riduzioni del canone compatibili con le chiusure. Per chi rimasto aperto c'è stato un contributo dello Stato. Ma se alcuni esercenti sono riusciti a ottenere riduzioni sostanziose dai proprietari dei loro spazi, più generosi o comprensivi, molti altri hanno continuato a pagare l'affitto intero, soprattutto i locali della movida all'Arco e sui Navigli, dove raccontano che, in media, «il patteggiamento più diffuso è stato al 50%».

Scenari immobiliari

Il quadro è simile in tutte le grandi città. Scenari immobiliari ha presentato nei giorni scorsi il suo rapporto 2021 sul mercato immobiliare italiano ed europeo. Un mercato fortemente colpito dalla pandemia, ma che non si trovava in grande salute neppure prima. Nel 2019 gli investimenti nel settore erano calati del 27,5% rispetto all'anno precedente con un minimo storico di 42,1 miliardi di euro. Le chiusure di negozi e grande distribuzione organizzata (Gdo), unite alle poche aperture, hanno determinato un ulteriore calo del 31,1% nel 2020 per un totale di 29 miliardi di euro. Per il 2021 si stima un rimbalzo positivo del 20,7% a 35 miliardi di euro, comunque il valore più basso del secolo.

I portafogli d'affari

«Il calo degli investimenti — commenta Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari — è stato determinato non solo dalla pandemia ma anche dall'incremento costante delle vendite di prodotti online. Alla crescente cautela degli investitori (negli ultimi anni c'è stata una progressiva riduzione della quota di immobili commerciali presenti nei grandi portafogli, scesa a circa il 16%), si sono sommati gli effetti del lockdown, con una redditività compromessa dalle difficoltà degli inquilini nel pagamento degli affitti». Nel primo trimestre del 2020, il mercato era stato molto dinamico. Dopo la «serrata», poche nuove trattative sono state avviate, soprattutto relative agli shopping center.

«Gli investitori si aspettano un calo più forte dei prezzi rispetto a quello dei canoni di locazione, con conseguente aumento dei rendimenti» si legge nel report. Oggi gli immobili nelle high street (nel 54,3% dei casi) e la Gdo alimentare (42,9%) sono gli asset ritenuti più interessanti. Appare molto debole il comparto di centri commerciali e outlet e degli spazi situati nelle vie secondarie. La mappa delle preferenze territoriali colloca Milano al primo posto (per l'85,3% degli investitori), seguita a distanza da Roma (58,8%) e Venezia (26,5%), mentre Firenze e Bologna competono allo stesso livello (23,5%). Ultima Torino (6%).

I negozi di vicinato

Anche secondo il direttore generale di Scenari Immobiliari Francesca Zirnstien, Milano tiene: «A mio avviso, non c'è un reale calo di prezzi — spiega —. La diminuzione è l'effetto agli sconti sul canone dovuti alla pandemia. Senz'altro arriveranno ribassi, ma Milano ha un incremento di investimenti maggiore del resto della nazione. Inoltre ci sono tipologie di negozi, come quelli di vicinato nelle zone semicentrali, che hanno riscoperto la loro centralità».