

# Milano - Mercoledì 26 Maggio 2021

## Nelle Vie del commercio

### crece la domanda di spazi

### La forbice con le periferie

«Supermercati, farmacie e servizi di prossimità cercano vetrine

Ma fuori dal centro negozi di abbigliamento e ristoranti faticano»

Supermercati di prossimità, locali da adibire a farmacie in centro e in periferia, bar e ristoranti nelle zone della movida, sportelli bancari in punti strategici, negozi per animali, ottici e altre categorie di vetrine al riparo dalla concorrenza dell'e-commerce. Sembra un paradosso ma la domanda di alcune categorie di negozi è rimasta molto alta in città, nonostante la pandemia. Principalmente nelle cosiddette high street, le strade (e i quartieri) di Milano a vocazione commerciale — dove i rendimenti attesi (vale a dire il prezzo di acquisto di un immobile diviso rispetto al suo reddito da locazione annuale) sono quasi tutti in calo, indice di una richiesta maggiore, per un investimento più sicuro — ma anche nelle vie «secondarie», o periferiche, con necessità di supermercati, banche, farmacie e servizi nell'ottica della «città dei 15 minuti», dove tutto si raggiunge a piedi.

La società di consulenza World capital ha elaborato un report sui distretti del commercio milanese analizzando i rendimenti degli immobili commerciali nelle zone ad alta densità di negozi, che sembrano essere tornate al centro del villaggio. «Contano quartiere e categoria merceologica — spiega il ceo Andrea Faini — ma i distretti commerciali sono un porto sicuro. Soprattutto con tanta liquidità stagnante: oggi c'è grande dinamicità e propensione a investire. Ed è preferibile farlo su un immobile in una zona di Milano che non perde valore rispetto ad altre soluzioni finanziarie sempre meno redditizie» (vedi il confronto con i rendimenti dei titoli di stato nel grafico in alto alla pagina). Di contraltare, soffrono altre vetrine, come i ristoranti nelle zone meno centrali, oggi lontane anche dalle mire post-pandemiche più ottimistiche, o i negozi di abbigliamento nelle periferie, esposti al cannibalismo degli acquisti online già prima del Covid.

Dunque la domanda immobiliare in città resta alta anche per la categoria più colpita dalla crisi, i negozi, come accade per le case di nuova costruzione, dove l'offerta scarseggia (sarebbe di quasi 50 mila alloggi il fabbisogno secondo Scenari immobiliari), o per gli immobili legati alla logistica, connessi a doppio filo con l'aumento dell'e-commerce e al centro della riorganizzazione post-coronavirus. Anche questi ultimi hanno visto interessi crescenti, con sviluppo di hub dell'ultimo miglio, più piccoli e vicini al centro. L'offerta è in ritardo, «ma il mercato resta attrattivo, con prezzi vicini a Parigi, Vienna e Mosca: 53-60 euro/mq di affitto, in crescita del 17,5% nel periodo 2014-2020 per il nuovo e dell'8,5% per l'usato», spiega Faini.

Il report di World capital, in collaborazione con Nomisma, fotografa inoltre lo stato attuale del patrimonio edilizio cittadino sul fronte delle certificazioni energetiche per fornire «una bussola agli investimenti». A livello di Ape (la scala da A a G), è immediato constatare come le maggiori certificazioni siano rilasciate in centro città mentre la periferia insegue. Focalizzandosi sugli immobili non residenziali — e correlando la densità di negozi alle certificazioni «meno sostenibili» (C, D, E, F, G) — le aree più in ritardo, e dunque quelle con maggiori margini di investimento di lungo periodo, sono i cluster Buenos Aires-Venezia, via Paolo Sarpi e la zona della Centrale. Al contrario, Duomo, Brera e Ticinese sono i quartieri più sostenibili e dunque adatti a investimenti nel breve periodo. Lo studio analizza anche la classificazione di efficienza energetica Leed, con Duomo, Brera, Garibaldi e Repubblica uniche zone con almeno cinque progetti all'avanguardia secondo il sistema di valutazione americano. Per quanto riguarda il mercato residenziale invece Loreto, Brera e Magenta hanno le certificazioni «peggiori» rispetto a un'alta densità abitativa, mentre Buenos Aires, Isola e Sarpi hanno le caratteristiche migliori.

