

L'analisi Dal confronto a 5 e 10 anni dei dati della Borsa immobiliare emerge che le aree di attrazione commerciale si sono rivalutate

Milano Performance in vetrina

Compravendite in calo, affitti e prezzi tengono. Aumenta la polarizzazione. Boom di Corso Venezia, spinto da Via della Spiga

DI GINO PAGLIUCA

Il mercato commerciale a Milano ha resistito alla crisi assai meglio di altri comparti del *real estate*. Un'affermazione a prima vista sorprendente, se si pensa alla crisi dei consumi, ma vi si giunge analizzando gli ultimi dati disponibili. Certo, quelli sugli scambi sono negativi: nel 2013 c'è stata una sensibile caduta delle compravendite di esercizi commerciali, che nell'intero territorio provinciale sono scese a 222.64 unità con un calo dell'11,1% rispetto all'anno precedente, mentre nel 2012 vi era stata una piccola ripresa, nell'ordine del 2%. Ma le mancate vendite sono state compensate dalla tenuta delle locazioni.

Tre fasce

Non si sono dati ufficiali sui nuovi contratti di affitto nel 2013, però a confortare questa tesi ci sono altri numeri, quelli degli esercizi al dettaglio iscritti alla Camera di Commercio, che al 31 dicembre 2013 ammontavano a 21.696 unità, solo 76 in meno rispetto all'anno precedente. Al dato vanno aggiunti altri 17.098 esercizi pubblici (alberghi, bar, ristoranti). E anche analizzando i prezzi rilevati dalla Borsa immobiliare si evidenzia una tenuta media dei valori migliore rispetto a quella di altre tipologie immobiliari, anche se per la verità parlare di dati medi può dare una visione deformata della realtà.

Dal punto di vista del mercato infatti Milano si può dividere in tre fasce: la prima, piccolissima per dimensione, è quella

delle vie della moda, che ha il suo cuore in Monte Napoleone, la seconda comprende le vie commerciali più rinomate (in centro Corso Vittorio Emanuele, la Galleria e con minore importanza, via Torino e via Dante, fuori dal centro corso Buenos Aires e, in misura minore Corso Vercelli e Via Sarpi) e le aree centrali caratterizzate da negozi di alto livello (Bre-ra, Via Manzoni); infine una terza, ampia, fascia composta dalle aree periferiche con minore interesse commerciale.

Il mercato si è polarizzato ed è aumentata la presenza degli esercizi nel centro storico del capoluogo, dove, stando sempre alle ultime rilevazioni della Camera di commercio, è presente il 19% degli esercizi dell'intera provincia.

Con queste premesse sorprendono meno i numeri che si possono leggere nelle tabelle di questa pagina e che abbiamo ricavato mettendo a confronto l'ultimo listino della Borsa immobiliare con quelli di cinque e di dieci anni fa. La Borsa per la suddivisione del territorio di Milano ricorre alle microzone catastali adottate dall'Agenzia delle Entrate per il suo Osservatorio del mercato immobiliare, che per la verità risultano tarate meglio sul residenziale che sugli immobili di impresa. Abbiamo attribuito la quotazione massima alle aree di maggiore interesse commerciale, e quella minima alle strade di minor rilievo.

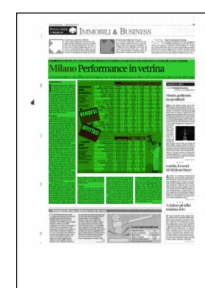
Le aree

Ebbene, a cinque anni si registrano

nelle strade di maggior richiamo solo due casi di discesa a due cifre: quelli dell'area di Piazza Sant'Ambrogio, penalizzata da interminabili lavori di ristrutturazione, e quelli di Corso Buenos Aires, dove il calo è presumibilmente dovuto alla forte concentrazione di negozi di abbigliamento tradizionale, la merceologia più penalizzata dal calo dei consumi. Vi sono anche segni positivi (che in un'analoga rilevazione sul residenziale sarebbero inesistenti), a partire dal +8,3% di Corso Garibaldi e aree adiacenti. In crescita anche Corso Vittorio Emanuele mentre il dato di 30 mila euro al metro per via Montena-poleone è da considerare puramente indicativo. A dieci anni Corso Garibaldi (+48%) guida nettamente la graduatoria.

La polarizzazione del mercato appare in tutta la sua evidenza se si effettua il confronto sui canoni di locazione: nel quinquennio sono in crescita tutte le aree di maggior pregio e in diminuzione quelle di minor appeal. Si va addirittura dal +73% di Corso Venezia, diventato, dal punto di vista commerciale, nel primo tratto una sorta di prolungamento di via Spiga, al +66,7% della Galleria, ma qui il risultato è tutto dovuto alla politica del padrone di casa, il Comune, che giustamente ha pensato di trarre dal Salotto di Milano linfa per le casse pubbliche. Il calo più forte riguarda due strade commerciali che hanno perso parte della loro attrattiva, Corso Genova e XXII marzo. Mentre nell'arco di un decennio corso Venezia che ha raddoppiato i valori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'Amarcord delle quotazioni...

Le variazioni di prezzo dei negozi a 5 e a 10 anni a Milano

Fonte: Fimaa Milano Osservatorio Osmi



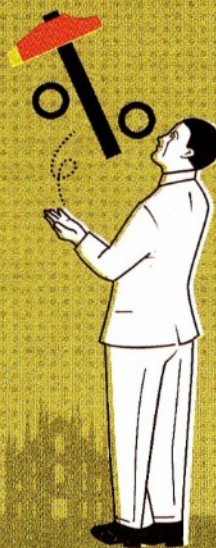
	AREE TOP	Variazioni a 5 anni	Variazioni a 10 anni	AREE MENO RICHIESTE	Variazioni a 5 anni	Variazioni a 10 anni
Spiga - Montenapoleone	30.000	0%	20%	15.000	7,1%	50%
Vittorio Emanuele - S.Babila	21.000	5%	31,3%	9.400	8%	34,3%
Diaz - Duomo - Scala	9.400	-4,1%	8%	5.400	-10%	1,9%
Buenos Aires - Vitruvio	8.000	-11,1%	0%	2.600	4%	44,4%
Venezia - Monforte	7.000	2,9%	16,7%	3.500	0%	0%
Tribunale - 5 Giornate	7.000	0%	16,7%	3.000	0%	7,1%
Brera	6.500	-3%	12,1%	4.000	-13%	-4,8%
Cairoli - Cordusio	6.300	-3,1%	14,5%	4.700	-13%	4,4%
Leopardi - Boccaccio - Pagano	6.000	-6,3%	20%	2.900	-3,3%	16%
Vetra - S.Vito	5.500	1,9%	14,6%	3.800	-9,5%	5,6%
Repubblica - Porta Nuova	5.400	8%	28,6%	2.900	-3,3%	1,8%
Nirone - S.Ambrogio	5.300	-11,7%	6%	3.600	-16,3%	-5,3%
Solferino - Corso Garibaldi	5.200	8,3%	48,6%	3.800	0%	81%
Augusto	4.900	-5,8%	-2%	3.500	-16,7%	-5,4%
Parco Castello	4.700	0%	23,7%	3.400	9,7%	47,8%
Missori - S.Sofia	4.500	-8,2%	0%	3.700	-9,8%	5,7%
Sarpi - Procaccini	4.000	0%	0%	2.400	26,3%	20%
S. Vittore	3.700	0%	8,8%	2.300	0%	15,0%
Washington - Po - Vesuvio	3.700	-2,6%	32,1%	1.700	-10,5%	0%
Piceno - Indipendenza	3.500	6,1%	0%	2.100	5%	10,5%
Conca del Naviglio - P.ta Genova	3.500	0%	6,1%	2.000	0%	5,3%
Fiera - Monterosa	3.400	-2,9%	13,3%	2.200	-4,3%	10%
Fiera - Sempione	3.200	-5,9%	14,3%	1.500	-21,1%	-11,8%
Mercalli - Quadronno	3.000	-6,3%	7,1%	2.000	-16,7%	-9,1%

... e quello delle locazioni

Le variazioni dei canoni dal 2008 e dal 2005 a Milano. Negozio da 80 metri quadrati

Fonte: elaborazione su dati Fimaa Milano

	CANONE ATTUALE	Variazioni dal 2008	Variazioni dal 2005
Corso Vittorio Emanuele	240.000-320.000	55,6%	55,6%
Via Montenapoleone	160.000-280.000	0%	0%
Corso Venezia	120.000-240.000	73,1%	100%
Galleria Vittorio Emanuele	120.000-240.000	66,7%	60,7%
Via della Spiga	120.000-240.000	0%	0%
Corso Buenos Aires	80.000-160.000	30,4%	33,3%
Corso Como	80.000-120.000	35,1%	35,1%
Via Dante	80.000-136.000	-3,6%	17,4%
Via Manzoni	80.000-120.000	-16,7%	-16,7%
Via Torino	80.000-144.000	21,7%	40%
Corso Vercelli - Via Belfiore	64.000-96.000	-13%	-13%
Corso di Porta Ticinese	32.000-64.000	-20%	-20%
Corso Genova	32.000-56.000	-26,7%	-26,7%
Corso XXII Marzo	24.000-64.000	-26,7%	-26,7%
Via Paolo Sarpi	20.000-56.000	0%	0%
Corso San Gottardo	16.000-56.000	-5,3%	-5,3%



S. Franchino