



## MERCATO MILANESE DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI: AUMENTANO I NEGOZI. PREZZI STABILI

Milano- Secondo la quinta edizione del Listino Aziende 2002 presentato da FIMAA Milano Collegio Agenti Affari in Mediazione, quest'anno, a Milano, si sono avute 1601 aperture di negozi a fronte di 936 chiusure. Nel capoluogo lombardo sono 23.076 i negozi in attività: 18.865 non alimentari e 4.211 alimentari. Nel 2001 il totale dei negozi era 22.464 (18.293 nel non alimentare e 4.171 nell'alimentare). Situazione sostanzialmente stabile nei pubblici esercizi (che è un settore ancora contingentato): a Milano i locali sono 7.702: di questi, però, 1785 fanno parte della cosiddetta categoria C di intrattenimento, dove la somministrazione non costituisce l'attività prevalente. Sottraendo questa tipologia, la differenza (con il saldo aperture/chiusure) fra il 2002 e il 2001 non è marcata: 5.917 pubblici esercizi (2002) contro 5.902 (2001). Quest'anno si sono avute 33 chiusure di pubblici esercizi.

Questi i dati (di fonte comunale e, per il 2002, validi fino al 14 ottobre) illustrati in occasione della presentazione (con il contributo dell'assessore al Commercio del Comune di Milano, Roberto Predolin) del Listino aziende 2002 di Milano e provincia realizzato da FIMAA Milano.

La presentazione del Listino si è svolta in Fiera Milano in occasione di Franchising & Partnership (la rassegna, organizzata da Expo Cts, conclusa l'11 novembre, che ha annoverato, quest'anno – sempre a cura di FIMAA Milano - la prima edizione della "Borsa dell'immobile commerciale", un servizio innovativo dedicato agli espositori ed ai visitatori del salone che cercano spazi immobiliari per aprire nuove attività con relativi servizi di consulenza professionale).

"Il Listino –ha spiegato Gianni Larini, coordinatore del gruppo rilevatori FIMAA Milano – dà conto delle rilevazioni effettuate sul territorio di Milano e provincia. I dati raccolti, comunque, possono anche essere indicativi del mercato nelle maggiori città italiane".

Il Listino riporta le indicazioni dei valori medi aggiornati di mercato (parametrati sull'incasso annuo e, in alcuni casi, sull'utile lordo) delle aziende. Valori suddivisi, nella merceologia presa in esame, tenendo conto dell'ubicazione e della "anzianità" dell'arredamento e delle attrezzature dell'esercizio commerciale. Nel Listino, inoltre, si fornisce anche un sintetico giudizio sull'andamento della domanda e dell'offerta nelle varie tipologie d'azienda.

"In generale –ha rilevato Lionella Maggi, Vicepresidente vicario FIMAA Milano, responsabile settore aziende – i valori del Listino rispecchiano (i pubblici esercizi vanno analizzati a parte) l'attuale fotografia del commercio, non solo milanese. Il dinamismo creato con la riforma del commercio si sta attenuando: c'è molta facilità ad aprire un negozio ed altrettanta a chiuderlo. Emerge, inoltre, la tendenza a rilevare

un negozio per la sua posizione cercando di conferire all'attività commerciale un'immagine differente spesso, però, con la stessa merceologia trattata in precedenza".

Tra le indicazioni che si ricavano dal Listino:

**Pubblici esercizi.** Consolidano il loro valore nonostante gli utili abbiano subito una flessione. Si conferma un forte interesse da parte degli stranieri (cinesi in particolare) per la ristorazione.

**Edicole.** Valori stabili. Oramai il settore ha assorbito i timori della concorrenza delle vendite "sperimentali" di giornali e riviste in altre tipologie di esercizi commerciali.

**Alimentare.** Emerge un incremento dei valori minimi (40-60% sull'incasso) per le rivendite di pane. Sempre richiesti i panifici.

**Alberghi.** Attività che continua ad esercitare un grande richiamo, anche da parte di gruppi stranieri. Ma l'offerta è scarsissima.

**Autorimesse.** Attività ricercata dagli italiani. Non c'è molta concorrenza e sono bassi i costi di gestione.

Segnalate, infine, le richieste nell'abbigliamento e negli accessori moda e nelle attività legate alla cura del corpo (centri estetici, parrucchieri).

Alcuni esempi di prezzi a Milano (valutazioni medie su tipologie di livello medio-alto):

Bar tavole calde-fredde: Incasso annuo 200 mila euro – Quotazione 260/340 mila euro.

Ristoranti e pizzerie: Incasso annuo 250 mila euro – Quotazione 200/250 mila euro.

Cartolerie: Incasso annuo 100 mila euro – Quotazione 30/45 mila euro

Edicole con chiosco: Utile lordo spettante all'edicolante 50 mila euro – Quotazione 120/140 mila euro

Panifici: Incasso annuo 150 mila euro – Quotazione 100/150 mila euro

Autorimesse: Incasso annuo 300 mila euro – Quotazione 720/900 mila euro

(Omniapress-12.11.02)