

NEGOZI CERCANSI

La riforma del commercio darà ossigeno al mercato?

di Sergio Redaelli

*Nel secondo semestre '97 ci sono segnali di ripresa che potrebbero essere ulteriormente avvalorati dalla "liberalizzazione" annunciata dal governo (di cui però si chiedono importanti correttivi).
Il prodotto-negozio sta recuperando forza d'attrazione*

Milano - Non è ancora una caccia al negozio, ma potrebbe diventarlo. Nel secondo semestre '97 ci sono segnali di ripresa del mercato immobiliare legato al commercio, segnali che potrebbero essere ulteriormente avvalorati dalla "liberalizzazione" annunciata dal governo (che pure solleva molti dubbi tra gli esercenti). E' quanto emerge dalla semestrale rilevazione dei prezzi degli immobili eseguita dalla Camera di commercio di Milano in collaborazione con Caam-Fimaa, il collegio degli agenti d'affari in mediazione del capoluogo lombardo e provincia.

Le quotazioni di compravendita

"La nostra indagine rivela una stabilità dei valori immobiliari dopo il calo, verificatosi in passato, dei prezzi degli uffici e dei negozi - spiega Mauro Danielli, vicepresidente nazionale della Fimaa, la federazione che raggruppa 20 mila addetti alle attività di intermediazione immobiliare, aziendale, finanziaria e merceologica - Nel secondo semestre '97 abbiamo colto segnali di recupero di attrazione del prodotto negozio. Il progetto del governo di abolire le licenze potrebbe dare un ulteriore



Qui sopra Mauro Danielli, nelle altre pagine i borsini immobiliari di Milano e di Monza

aiuto alla ripresa del settore, spingendo verso l'apertura di nuovi spazi commerciali e quindi aiutando la richiesta di locali da comprare o in affitto".

La rilevazione viene svolta ogni sei mesi in una decina di città italiane tra cui Roma, Milano, Como, Lodi, Lecco e, da poco, anche Monza. Le indicazioni che ne scaturiscono non sono valide solo localmente: "I dati di una città come Milano - dice Danielli - valgono come linea di tendenza generale. Queste rilevazioni costituiscono uno strumento di trasparenza e di indirizzo del mercato. Anticipano infatti i movimenti dei

prezzi e delle trattative sul mercato immobiliare, orientandone lo sviluppo".

Negli ultimi cinque anni, 250 mila negozi hanno chiuso in tutta Italia. Solo in parte essi sono stati sostituiti da attività paracommerciali come agenzie, assicurazioni e uffici del terziario. Molti sperano che la riforma del commercio preannunciata dal ministro Bersani che dovrebbe entrare in vigore l'anno prossimo (con una serie di correttivi su cui sta dando battaglia Confcommercio), dia nuovo ossigeno a un mercato asfittico. Nei centri storici, dove l'offerta è già satura e gli affitti molto elevati, il provvedimento potrebbe avere un effetto limitato. Ma nelle periferie delle città, dove abbondano i locali dismessi di precedenti attività commerciali, il decreto del governo potrebbe rivitalizzare interi quartieri.

La situazione di Milano

Ma cosa dicono le note di mercato rilevate dal Caam nel secondo semestre '97? Vediamo la situazione di Milano che, come ha spiegato Danielli, esprime una linea di tendenza generale.

Terziario - La domanda immobiliare in città è modesta, ma in cauto incremento per tipologie di modesta metra-



tura. L'offerta è elevata, specialmente per le grandi superfici con destinazione ad ufficio. I prezzi sono stabili con margini di trattativa. In provincia la domanda è contratta, l'offerta abbondante e i prezzi stabili.

Residenziale - Domanda in lieve crescita, l'offerta è abbondante per immobili di modesta qualità con accumulo di prodotto giacente. I prezzi degli immobili sono stabili per tutte le tipologie. In provincia domanda dinamica, offerta elevata e prezzi stabili.

Industriale - Prezzi stabili e trattabili, domanda scarsa con un lieve incremento solo per i locali di modeste metrature, offerta eccedente. In provincia domanda interessante per nuove costruzioni, offerta eccedente e prezzi stabili.

Terreni - La domanda è potenzialmente attiva per piccole cubature, ma molto condizionata dal prezzo. L'offerta è presente solo per le aree di prezzo eccessivo, per quanto riguarda i prezzi vengono disattese le quotazioni elevate ed è in crescita il pagamento con permuta. In provincia domanda sensibile

STATISTICHE L'analisi degli ultimi sei anni

La Waterloo del dettaglio

Roma - In sei anni in Italia il numero dei supermercati è raddoppiato, mentre quello delle botteghe è sceso di un terzo. Per il dettaglio i numeri sono da ritirata di Russia: nel periodo 1991-1996 hanno abbassato le saracinesche oltre 254 mila dettaglianti, mentre contemporaneamente aprivano i battenti 1742 supermercati (+50,3%) e 48 ipermercati (+26,4%).

La percentuale maggiore di "serrande abbassate" si è registrata nel settore alimentare, dove i negozi sono passati dai 270 mila del '91 ai 175 mila di oggi. Ecco la tabella con l'evoluzione in cifre e la variazione percentuale della distribuzione commerciale in Italia per tipologia dei punti di vendita.

	1991	1996	Var. %
Ingresso	152.788	101.344	-33,7
Dettaglio	757.732	502.813	-33,6
-alimentari	270.404	175.744	-35
-non alimentari	487.328	327.069	-32,9
Supermercati	3.465	5.207	+50,3
Grandi magazzini	849	902	+ 6,2
Ipermercati	182	230	+26,4

Mauro Danielli:

“Benefici immobiliari”

Mauro Danielli, vicepresidente Fimaa-Federazione italiana mediatori e agenti d'affari (20 mila addetti alle attività di intermediazione immobiliare, aziendale, finanziaria e merceologica) - “Pre-metto che preferirei aspettare la formulazione definitiva del provvedimento prima di dare un giudizio. In linea di massima, la liberalizzazione potrebbe aiutare l'apertura di nuovi spazi commerciali e quindi la richiesta di locali in affitto, con un ovvia ricaduta sui prezzi. Nei centri storici, dove l'offerta è già satura e gli affitti molto elevati, il provvedimento avrà un effetto limitato. Ma nelle periferie delle città, dove abbondano i locali dismessi di precedenti attività commerciali, sarà forse possibile rivitalizzare interi quartieri. Insomma il mercato dei locali per negozi potrebbe tornare effervescente dopo che, in cinque anni, hanno chiuso 250 mila negozi in tutta Italia, solo in parte sostituiti da attività paracommerciali come agenzie, assicurazioni, uffici del terziario”.