

# **IL MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE IN EUROPA E IN ITALIA**

**RAPPORTO 2025**

Febbraio 2025



## Sommario

1.	Introduzione.....	5
	Materializzare esperienze.....	5
2.	Il mercato immobiliare del commercio in Europa .....	8
2.1.	<i>Introduzione.....</i>	8
2.2.	<i>Spesa e consumi in Europa.....</i>	9
2.3.	<i>Investimenti immobiliari, quotazioni e rendimenti in Europa.....</i>	13
2.4.	<i>Centri commerciali, retail park, design outlet, gallerie, grandi contenitori per il commercio: transazioni, aperture, trasformazioni e futuri interventi in Europa .....</i>	19
2.4.1.	Principali transazioni in Europa nel 2024 .....	22
2.4.2.	Principali aperture in Europa nel 2024.....	37
2.4.3.	Principali interventi futuri in Europa nel 2025-2035 .....	44
3.	Il mercato immobiliare del commercio in Italia .....	60
3.1.	<i>Introduzione.....</i>	60
3.2.	<i>Consumi e distribuzione in Italia.....</i>	61
3.2.1.	Mercato e-commerce Italia.....	70
3.3.	<i>Investimenti immobiliari, fatturato, quotazioni e rendimenti in Italia ..</i>	73
3.3.1.	Investimenti.....	73
3.3.2.	Fatturato .....	75
3.3.3.	Quotazioni e rendimenti .....	76
3.4.	<i>Centri commerciali, retail park, design outlet, gallerie, grandi contenitori per il commercio: transazioni, aperture, trasformazioni e futuri interventi in Italia .....</i>	87
3.4.1.	Principali transazioni in Italia nel 2024.....	87
3.4.2.	Principali aperture in Italia nel 2024 .....	90
3.4.3.	Principali interventi futuri in Italia nel 2025-2035.....	95
4.	Localizzazione, caratteristiche, dinamicità e canoni delle strutture commerciali.....	105
4.1.1.	Piemonte.....	116
4.1.2.	Lombardia .....	118
4.1.3.	Veneto .....	120

4.1.4.	Emilia-Romagna .....	122
4.1.5.	Lazio.....	124
4.1.6.	Campania.....	126
5.	I negozi di città e lo spazio pubblico: High street, Secondary street e località del lusso nel nuovo decennio .....	128
5.1.	<i>High street e Secondary street: strade, numero di negozi, vetrine, dinamicità e canoni.....</i>	<i>129</i>
5.1.1.	Milano .....	134
5.1.2.	Roma .....	156
5.1.3.	Firenze.....	179
5.1.4.	Forte dei Marmi.....	197
5.1.5.	Venezia.....	211
5.1.6.	Torino.....	232
5.1.7.	Bologna .....	248
5.1.8.	Napoli.....	272
5.1.9.	Capri.....	292