



Corso Vittorio Emanuele II, Milano

Le principali caratteristiche della high street

Giugno 2023

Indice

1. Introduzione

- Lo scope of work
- Metodologia

2. Corso Vittorio Emanuele II, Milano

- Contestualizzazione commerciale
- I trend e gli sviluppi intorno a C.so VE II
- Key Plan
- Le caratteristiche degli esercizi commerciali
- I flussi pedonali nel 2022
- Aperture recenti
- Future aperture, lavori in corso e negozi sul mercato
- Rent Opinion

3. Conclusioni

Introduzione

Introduzione

Lo scope of work

- Kroll ha assunto il punto di vista di un operatore professionale del mercato immobiliare high-street, sia esso un **landlord/investitore** o un **retailer**, nell'approcciare - ad esempio - la **ricerca di una location** per una **nuova apertura** oppure un asset da acquisire come **investimento «core»**, sul quale svolgere le necessarie **analisi di rischio**.
- Forti di una lunga esperienza nel mercato immobiliare high-street, conosciamo l'importanza per gli operatori del settore di poter disporre di **informazioni indipendenti, oggettive**, raccolte con rigore scientifico e con il mero scopo di **descrivere i key-driver del mercato retail**, per migliorarne la trasparenza e la leggibilità: si citano ad esempio dati quali i **footfall** (con focus sulle settimane ed i giorni top dell'anno), i **key-plan**, le dinamiche di **turnover dei brand** ed i nuovi ingressi, oltre che ovviamente i **valori locativi**. Indicatori rilevanti da leggersi in un contesto sempre più complesso, volatile e di difficile lettura, tra cambiamento delle dinamiche di consumo e della shopping experience post-Pandemia, omnicanalità tra negozi fisici e digitali quale risposta dei retailer alla disruption di eCommerce e nuove tecnologie.
- Da qui l'idea di presentare un «prodotto» di **ricerca utile al mercato**, su **Corso Vittorio Emanuele II**, la high-street di Milano più significativa a livello nazionale come test di ingresso dei retailer internazionali nel mercato Italiano, nonché uno degli assi commerciali più attrattivi a livello internazionale, nel segmento tra **mass ed up-market**. Un caso studio ideale anche in quanto inserito nel cuore di una città, Milano, che al contempo attrae quasi la metà degli investimenti immobiliari in Italia nel commercial real estate, ed è un laboratorio continuo di sperimentazione sia nel mercato retail, sia nello sviluppo di iniziative imprenditoriali, immobiliari ed interventi di rigenerazione urbana.
- Questo studio è idealmente riproducibile per altre high-street significative nel territorio nazionale e a supporto non solo del Retail real estate, ma anche di altre asset class tipicamente inserite in **contesti in-town** ed impattati da importanti flussi pedonali: **Hospitality, Office, sviluppi Mixed-use**, ecc.

Introduzione

Metodologia

Dati footfall (fonte Urbistat)

- Per l'identificazione della distribuzione/densità dei flussi pedonali sono state estrapolate e combinate le informazioni relative a Corso Vittorio Emanuele II a partire da due banche dati di Urbistat, ovvero il «**modulo mobile**» e il «**walk score**».
 - Il primo contiene informazioni legate alla mobilità di circa 13 milioni di devices (smartphone) italiani per i quali sono disponibili informazioni legate alla posizione (latitudine/longitudine) e al sesso dell'utente. Il modulo mobile consente di realizzare analisi relative all'affluenza di una determinata zona e di stimare i visitatori di una data struttura. La fonte dei dati mobile è NEXT 14 (<https://next14.com/big-data-al-servizio-della-mobilita/>);
 - Il modulo «walk score», grazie alla presenza di circa 1.000 postazioni di monitoraggio (telecamere e/o sensori termici) su tutto il territorio nazionale, fornisce i passaggi* pedonali sulle principali High Street italiane. La misurazione continuativa 24h su 24h consente di analizzare i flussi con frequenza oraria, giornaliera, settimanale e mensile.

Tipologia di dato ricavato sia per l'intero Corso Vittorio Emanuele II che per tratti:

- Normalizzazione dei passaggi* annuali, settimanali, giornalieri e orari

Rilievo fisico ad hoc sul campo

Tipologia di dato ricavato:

- Informazioni puntuali sul mix merceologico, n. vetrine, tipologia di attività commerciali presenti sul Corso.
- Informazioni in merito a nuove aperture, chiusure e spazi disponibili sul mercato (dal 1° gennaio 2022 ad oggi) .

Rent

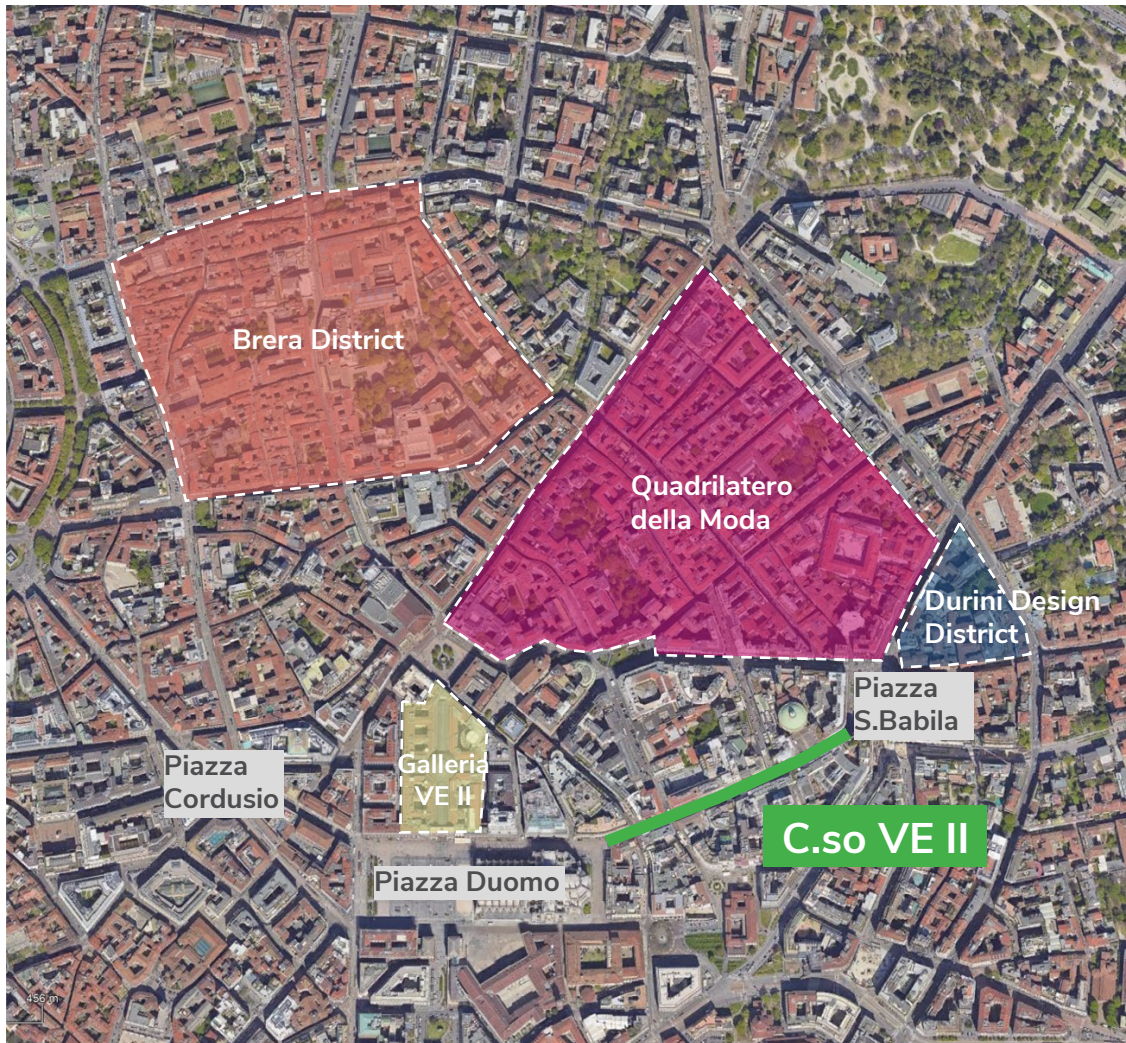
Dati interni Kroll REAG

*per **passaggi** si intende la presenza – contata giornalmente – di utenti geolocalizzati lungo Corso Vittorio Emanuele II (ad esempio: un singolo utente che si muove più volte durante il giorno lungo il Corso è contato una sola volta in quel giorno; viceversa, se l'utente accede al Corso in giorni differenti, viene contato una volta per ogni giorno di accesso).

**Corso Vittorio Emanuele II,
Milano**

Corso Vittorio Emanuele II, Milano

Contestualizzazione commerciale



Stazione Centrale

in 10 -15 min
metropolitana



Stazione Cadorna

in 7-10 min
metropolitana



M1 e M4

San Babila e Duomo



Aeroporto Linate

in 15 min
Metropolitana M4 in costruzione

RANKING DELLE TOP HIGHSTREET (EMEA)



01. Milano, Via Monte Napoleone
02. Londra, New Bond Street
03. Roma, Via Condotti

...

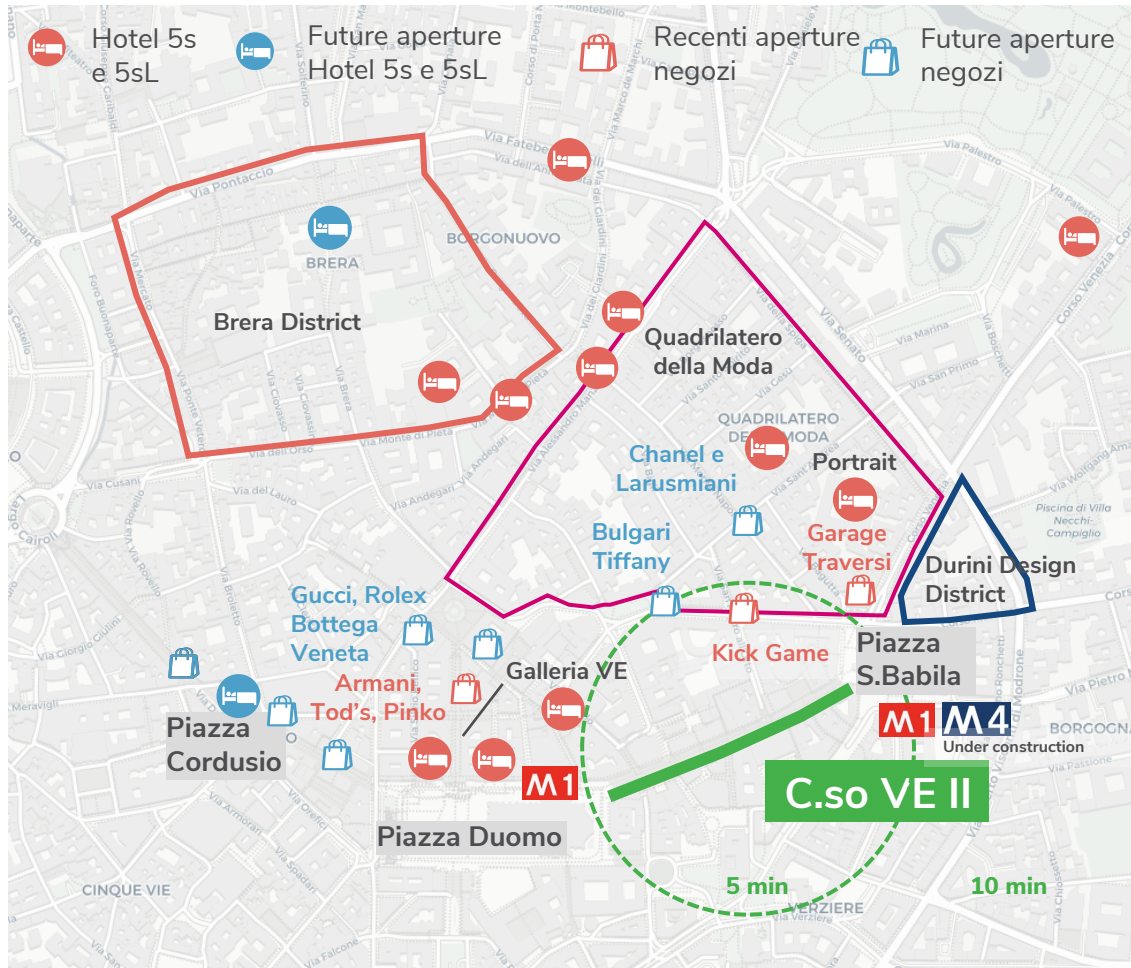
...

12. Milano, Corso Vittorio Emanuele II

«Main Street Across the World Ranking 2022» - sezione «Europe/middle East/Africa» - Cushman & Wakefield

Corso Vittorio Emanuele II, Milano

I trend e gli sviluppi intorno a C.so VE II



Future Aperture

- Bulgari e Tiffany (2024)
- Chanel e Larusmiani (2023)
- Gucci, Rolex e Bottega Veneta (Galleria Vittorio Emanuele II, 2023)
- Apertura M4 San Babila (Giugno)
- Hotel Melià in Cordusio

Recenti Aperture

- Apertura negozio END via Mercanti (primo flagship store in Europa continentale – brand Luxury streetwear)
- Flagship store Mondadori P.zza Duomo (spostato per ampliamento museo 900. Concept store con riduzione delle merceologie/prodotti in vendita per riportare al centro dell'attenzione "il libro")
- Portrait (ex seminario riconvertito a Hotel + retail)
- Kick Game (feb-23)
- Louis Vuitton (Garage Traversi, gen-23)
- Armani, Tod's, Pinko (Galleria Vittorio Emanuele II, fine 2022)

MILANO e il turismo

- **Business**, ma anche **LEISURE**
- Arte e storia, ma anche **RISTORAZIONE E RETAIL**
- Nel 2022: **6,7 milioni di presenze** (-10% vs 2019)
- Il **60%** dei turisti è **INTERNAZIONALE** (Usa, Francia, Germania, UK e Spagna)
- Il **35%** dei turisti ha **soggiornato in HOTEL upscale, upper-upscale e luxury**
- **SEGNALI DI CRESCITA** del turismo nel **2023**

Corso Vittorio Emanuele II, Milano

Key Plan

**64 NEGOZI TOTALI:
243 VETRINE**

**29 NEGOZI
SUL LATO NORD**

- 19 - Sandro Ferrone
- 20 - 24 bottles
- 21 - Swarovski
- 22 - Coccinelle
- 23 - Castaner
- 24 - Swatch
- 25 - Lama Optical
- 26 - San Carlo
- 27 - San Carlo al Due
- 28 - Five guys
- 29 - Diesel

- 9 - Marina Rinaldi
- 10 - Marella
- 11 - I blues
- 12 - Pennyblack
- 13 - Max&Co
- 14 - Max Mara

- 15 - United Colors of Benetton
- 16 - Calzedonia
- 17 - Zara
- 18 - Zara

- 5 - Nike
- 6 - Tissot
- 7 - Celio
- 8 - Intimissimi

- 1 - Furla
- 2 - SundeK
- 3 - Vacancy
- 4 - &other stories

- 30 - Sisley
- 31 - Urban outfitters
- 32 - Armani Exchange
- 33 - Geox
- 34 - Twinset
- 35 - Luisa Spagnoli

- 36 - Michael Kors
- 37 - Pinko
- 38 - Atelier Emé
- 39 - Liu Jo
- 40 - Foot Locker
- 41 - Ex negozio GAP
- 42 - Ex negozio GAP
- 43 - Adidas
- 44 - Tezenis
- 45 - Reserved
- 46 - Sephora
- 47 - Tre gazelle
- 48 - Bershka

- 60 - Alcott
- 61 - Miriade
- 62 - Falconeri
- 63 - Intimissimi
- 64 - Signorvino

- 55 - Carpisa
- 56 - Wycon
- 57 - Nara Milano
- 58 - Libero Milano
- 59 - Bar Madonna

- 50 - Kiko
- 51 - Motivi
- 52 - Goldenpoint
- 53 - Solaris
- 54 - Yamamay

Via Santa Radegonda

Via Agnello

P.zza Liberty

Via S.Pietro all'Orto

Galleria de Cristoforis

Galleria del Toro

Piazza S.Babila

Galleria Passarella

Galleria S.Carlo

Galleria del Corso

Via della Passarella

Via Beccaria

Via Pattari



**35 NEGOZI
SUL LATO SUD**

Corso Vittorio Emanuele II, Milano

Le caratteristiche degli esercizi commerciali

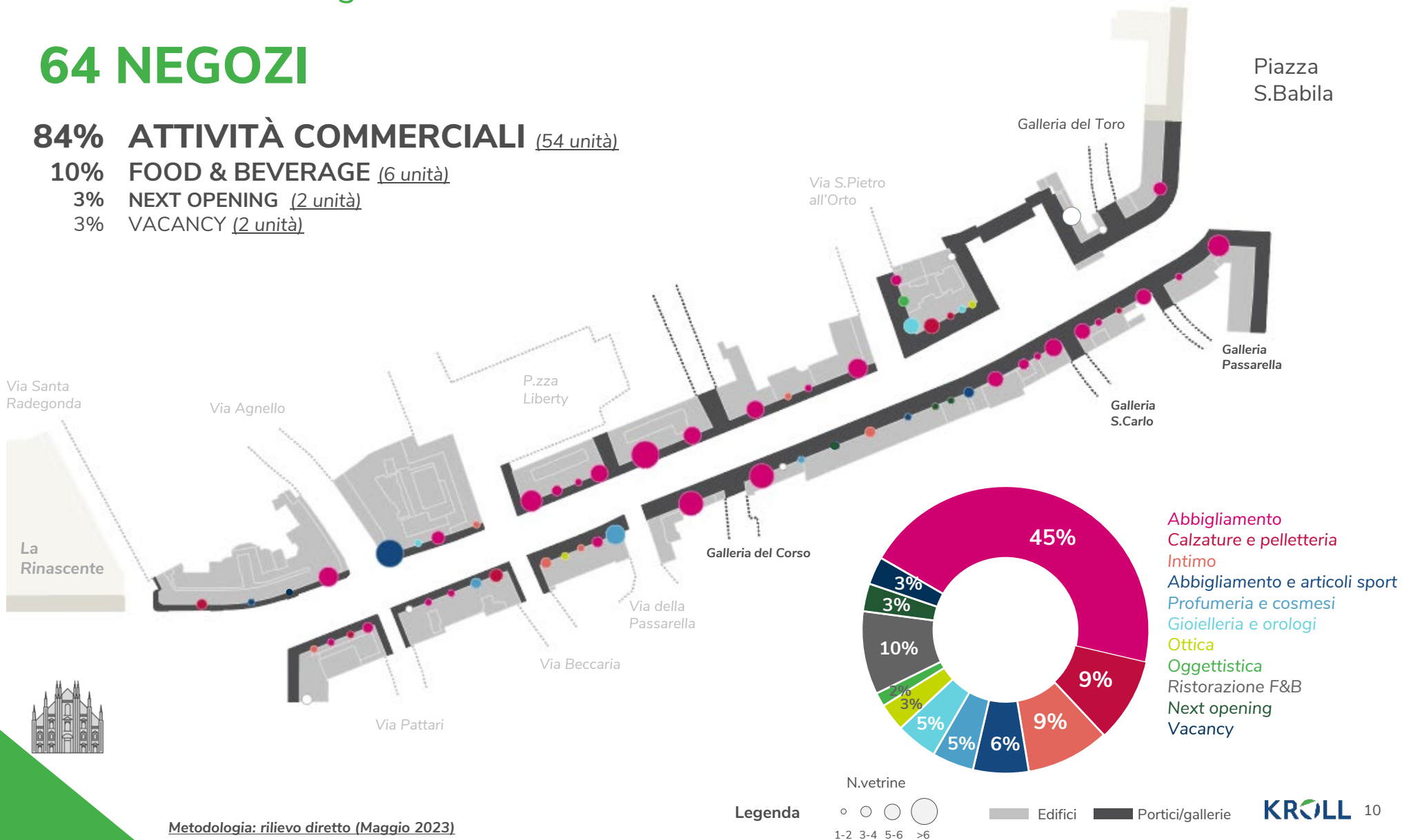
64 NEGOZI

84% ATTIVITÀ COMMERCIALI (54 unità)

10% **FOOD & BEVERAGE** (6 unità)

3% **NEXT OPENING** (2 unità)

3% **VACANCY** (2 unità)



Corso Vittorio Emanuele II, Milano

I flussi pedonali nel 2022

28,7 MLN di PASSAGGI*
medi sul corso

-6% SUL 2019, +5,5% 1Q23 vs. 1Q22

LATO C.so VE II

45 %

LATO
NORD

55 %

LATO
SUD

**15,9
MILIONI**

Piazza
S.Babila

M1 M4



32,8 MILIONI

27,8 MILIONI

25,6 MILIONI



Fonte: Urbistat (2023)

*per **passaggi** si intende la presenza – contata giornalmente – di utenti geolocalizzati lungo Corso Vittorio Emanuele II (ad esempio: un singolo utente che si muove più volte durante il giorno lungo il Corso è contato una sola volta in quel giorno; viceversa, se l'utente accede al Corso in giorni differenti, viene contato una volta per ogni giorno di accesso).

Dati di footfall 1Q23 rispetto a 1Q22 al momento basati sulle recensioni di tutti i pdv censiti su Corso Vittorio Emanuele II, in quanto le informazioni da device non sono ancora disponibili.

Corso Vittorio Emanuele II, Milano

I flussi pedonali nel 2022

Circa 79 mila PASSAGGI

GIORNALIERI

(28,7 milioni di passaggi / 365 gg)

TOP WEEK



5 - 11 Dicembre 2022

c.a. 830.000 passaggi

FLOP WEEK



8 - 14 Agosto 2022

c.a. 420.000 passaggi

PASSAGGI GIORNALIERI



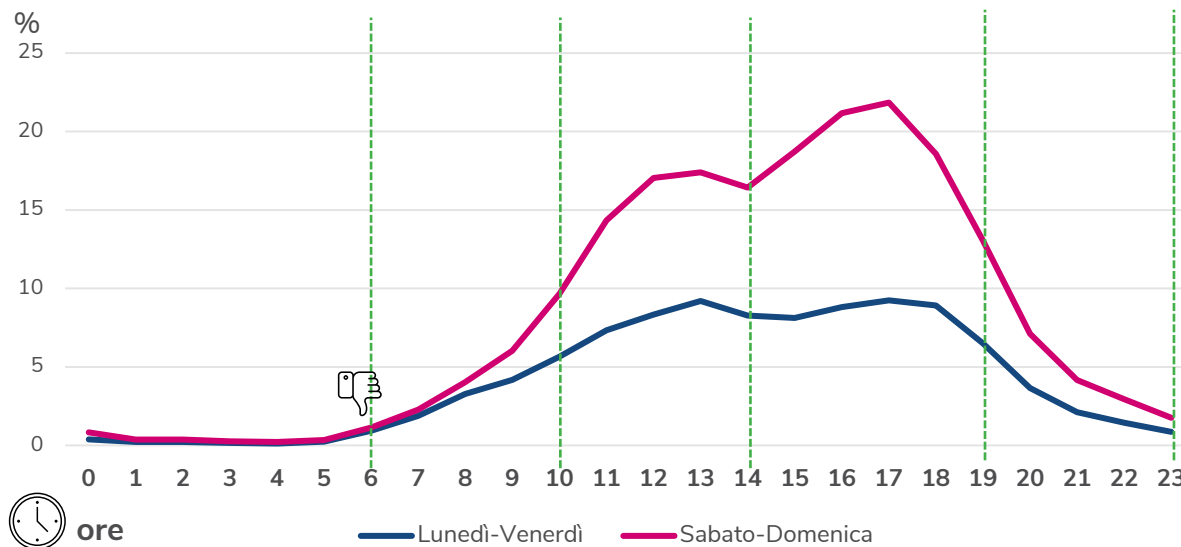
Top Week

c.a. 120.000 passaggi



Flop Week

c.a. 60.000 passaggi



SETTIMANA MEDIA
c.a. 550.000 passaggi

LUNEDÌ-VENERDÌ
c.a. 65.000 passaggi

SABATO-DOMENICA
c.a. 110.000 passaggi

Fonte: Urbistat (2023)

*per **passaggi** si intende la presenza – contata giornalmente – di utenti geolocalizzati lungo Corso Vittorio Emanuele II (ad esempio: un singolo utente che si muove più volte durante il giorno lungo il Corso è contato una sola volta in quel giorno; viceversa, se l'utente accede al Corso in giorni differenti, viene contato una volta per ogni giorno di accesso).

Corso Vittorio Emanuele II, Milano

Aperture recenti

Armani Exchange

Apertura del primo store d'Italia "AX Armani Exchange", il più grande e rappresentativo store del Gruppo in Europa. esteso su due livelli, per una superficie complessiva di circa 480 metri quadri.



Feb. 22

Sundek

Nuova apertura del brand californiano



Giù. 22

Geox

Spostamento lungo C.so VE II e apertura del flagship store - il più grande dei punti vendita milanesi del marchio, sviluppato su 2 livelli per 600 mq circa.



Dic. 22

24Bottles

Apertura del primo negozio monomarca in Italia



Dic. 22

Castañer

Apertura del primo pop-up store del gruppo spagnolo



Mar. 23

S.Carlo al Due

Inaugurazione nuova attività food&beverage



Mag. 23

Corso Vittorio Emanuele II, Milano

Future aperture e negozi sul mercato

Reserved (next opening)

Apertura del primo flagship store in Italia, del Gruppo polacco LPP, nello spazio di circa 1.200 mq prima occupato da «Pull&Bear»



2023

Lavori in Corso (next opening)

Suddivisione in due spazi indipendenti del negozio in precedenza occupato da GAP (chiuso a Novembre 2022).



2023

Negozi sul mercato (affitto)

Suddivisione in due spazi indipendenti del negozio in precedenza occupato da GAP (chiuso a Novembre 2022).



Negozi sul mercato (affitto)



Corso Vittorio Emanuele II, Milano

Rent Opinion

Canone di punta
6.000 - 10.000
€/mq anno

Canone per sup. di
vendita al PT vetrinato



I canoni di locazione rilevati, **per negozi al piano terra vetrinati (canoni di punta)**, sono compresi in un range medio che si attesta tra **6.000 e 10.000 €/mq/anno**. Rispetto al 2013, tali canoni hanno registrato un **incremento pari a circa al +50%**.

Tale trend di crescita è stato registrato anche nel periodo post pandemia, in cui l'attenzione dei retailer e degli investitori si è concentrata in particolar modo su immobili di qualità, in location prime, caratterizzati da elevati livelli di footfall.

Il dato medio riflette una situazione di grande variabilità lungo il Corso, che vede canoni di punta per esercizi di vicinato sviluppati interamente al piano terra, di ridotta dimensione (inferiore ai 100mq), ben superiori ai 10.000 Euro/mq/anno.

Al contrario, per unità commerciali di maggiore dimensione (compresi tra 500 e 1.000 mq) si registrano canoni di locazione compresi nell'intorno dei 5.000 Euro/mq/anno.

Si segnala che i range di canoni sopra riportati derivano da fonti interne di Kroll Advisory e sono da intendersi riferibili alla sola componente immobiliare, **non riflettendo** eventuali componenti intangibili, quali **key-money** o indennità di buonuscita/buona-entrata.

Focus su immobili di qualità: se in periodo pre-pandemia l'obiettivo dei retailer era di essere comunque presenti sul Corso e il driver principale il livello di canone, ora si punta più alla **qualità dell'unità**, con attenzione a driver quali: estensione del **fronte vetrinato**, **regolarità** dell'unità, superficie netta fruibile interna, ampiezza **collegamenti verticali** tra i piani destinati alla vendita.

Conclusioni

Conclusioni



Corso Vittorio Emanuele II è una delle high street più importanti sia a livello locale che internazionale, confermando le tendenze in atto che vedono Milano trainare il mercato immobiliare retail in Italia e consolidare la sua importanza a livello europeo.



C.so VE II presenta un **fronte ininterrotto di vetrine commerciali (243)** con punti vendita del **segmento mass to up market**, monomarca. I retailer hanno sempre scelto il Corso come «place to be», il luogo ideale dove aprire il loro primo punto vendita, flagship store o sperimentare nuovi formati che oggi integrano il mondo virtuale con quello fisico, con strategie sempre più omnichannel. Brand presenti storicamente lungo il Corso hanno nel tempo scelto di rilocalizzarsi su fronti/civici differenti o di rinnovare i propri punti vendita, facendo della permanenza lungo C.so VE II una scelta di business fondamentale.



La vitalità del mercato immobiliare milanese ha portato alla realizzazione di nuovi importanti progetti immobiliari *mixed used* nell'intorno, con conseguente prolungamento naturale di Corso Vittorio Emanuele II sino ad arrivare al Castello Sforzesco, dando nuova linfa a via Dante, via Mercanti, Piazza Cordusio, e anche via Orefici con il suo sbocco su via Torino.



L'incremento dei flussi turistici (internazionali e non) che hanno fatto di Milano una delle mete principali per lo shopping, si riflette sui dati di footfall che vedono circa **32,8 milioni** di passaggi nel 2022 nel tratto più attrattivo del Corso, a ridosso di Piazza Duomo.



Rispetto al periodo pre pandemico, i canoni di locazione hanno mostrato valori medi in ascesa, con canoni di punta che oggi si spingono fino ai **10.000 €/mq per anno**, risultando una garanzia per gli investitori e i landlord.

Disclaimer

La presente ricerca ha fini di mera informazione di carattere generale e non costituisce consulenza professionale. La presente ricerca non è quindi intesa ad orientare il comportamento e/o le scelte di qualsivoglia soggetto, persona fisica o persona giuridica. Nessuna decisione, sulla base delle informazioni contenute nella presente ricerca, può essere, pertanto, assunta senza un'adeguata consulenza professionale e dopo un accurato ed approfondito esame. La ricerca è basata su dati pubblici e/o dati interni KROLL. Nessuna dichiarazione o garanzia (esplicita o implicita) è data circa l'accuratezza e/o la completezza di detti dati, e comunque circa il fatto che detti dati varranno anche per il futuro. KROLL non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali conseguenze pregiudizievoli in cui possa incorrere qualsivoglia soggetto che abbia agito, ovvero si sia astenuto dall'agire, in base alle informazioni contenute nella presente ricerca o comunque in ordine a qualsivoglia decisione da chiunque assunta sulla base della presente ricerca. La presente ricerca non potrà essere riassunta, copiata o comunque riprodotta, neppure in parte, senza il preventivo consenso scritto di KROLL. E' consentita l'esecuzione di puntuali e succinte citazioni della presente ricerca per motivi scientifici e purché venga sempre indicato l'autore della stessa e la fonte da cui essa è stata tratta.



Per maggiori informazioni si prega di contattare:

KROLL Advisory S.p.A.

Centro Direzionale Colleoni

Palazzo Cassiopea 2

Via Paracelso 24

20864 Agrate Brianza (MB)

+39 039 64231

www.kroll.com/it-it

Informazioni su Kroll

In qualità di società indipendente leader nella fornitura di servizi di financial advisory e di gestione del rischio, Kroll si avvale del patrimonio unico di conoscenze, dei propri dati e della propria tecnologia per aiutare i clienti a stare al passo con le complesse richieste del mercato. Il team di Kroll, composto da oltre 6.500 professionisti in tutto il mondo, porta avanti la storia quasi centenaria dell'azienda, fatta di competenze affidabili che coprono la gestione del rischio, la governance, le transazioni e le valutazioni. Le nostre soluzioni avanzate e la nostra intelligence aiutano i clienti ad avere la lungimiranza necessaria per conseguire un vantaggio competitivo e duraturo. In Kroll, i nostri valori definiscono chi siamo e come collaboriamo con i clienti e le comunità. Per saperne di più: Kroll.com.

I servizi di consulenza in materia di fusioni e acquisizioni, raccolta di capitale e operazioni sul mercato secondario negli Stati Uniti sono forniti da Kroll Securities, LLC (membro FINRA /SIPC). I servizi di consulenza in materia di fusioni e acquisizioni, raccolta di capitale e operazioni sul mercato secondario nel Regno Unito sono forniti da Kroll Securities Ltd. Autorizzata e regolamentata dalla Financial Conduct Authority (FCA). I servizi di valutazione in India sono forniti da Kroll Advisory Private Limited (precedentemente, Duff & Phelps India Private Limited) sotto licenza bancaria di categoria 1 rilasciata dal Securities and Exchange Board of India.