



# **Corso Vittorio Emanuele II, Milano**

Le principali caratteristiche della high street

Seconda Edizione: Maggio 2024

# 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 2023
- Aperture recenti
- Future aperture, lavori in corso e negozi sul mercato
- Rent Opinion

## 3. Conclusioni

# Introduzione

# Introduzione

## Lo scope of work

- Il presente studio si pone come obiettivo l'aggiornamento delle analisi condotte nella prima ricerca datata giugno 2023, avente ad oggetto l'asse di Corso Vittorio Emanuele II, analizzando in termini di numero di attività, aperture/chiusure, merchandising mix, unità sfitte o offerte sul mercato e canoni di locazione.
- 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'approciare - 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 (da maggio 2023 ad oggi) .

### Rent

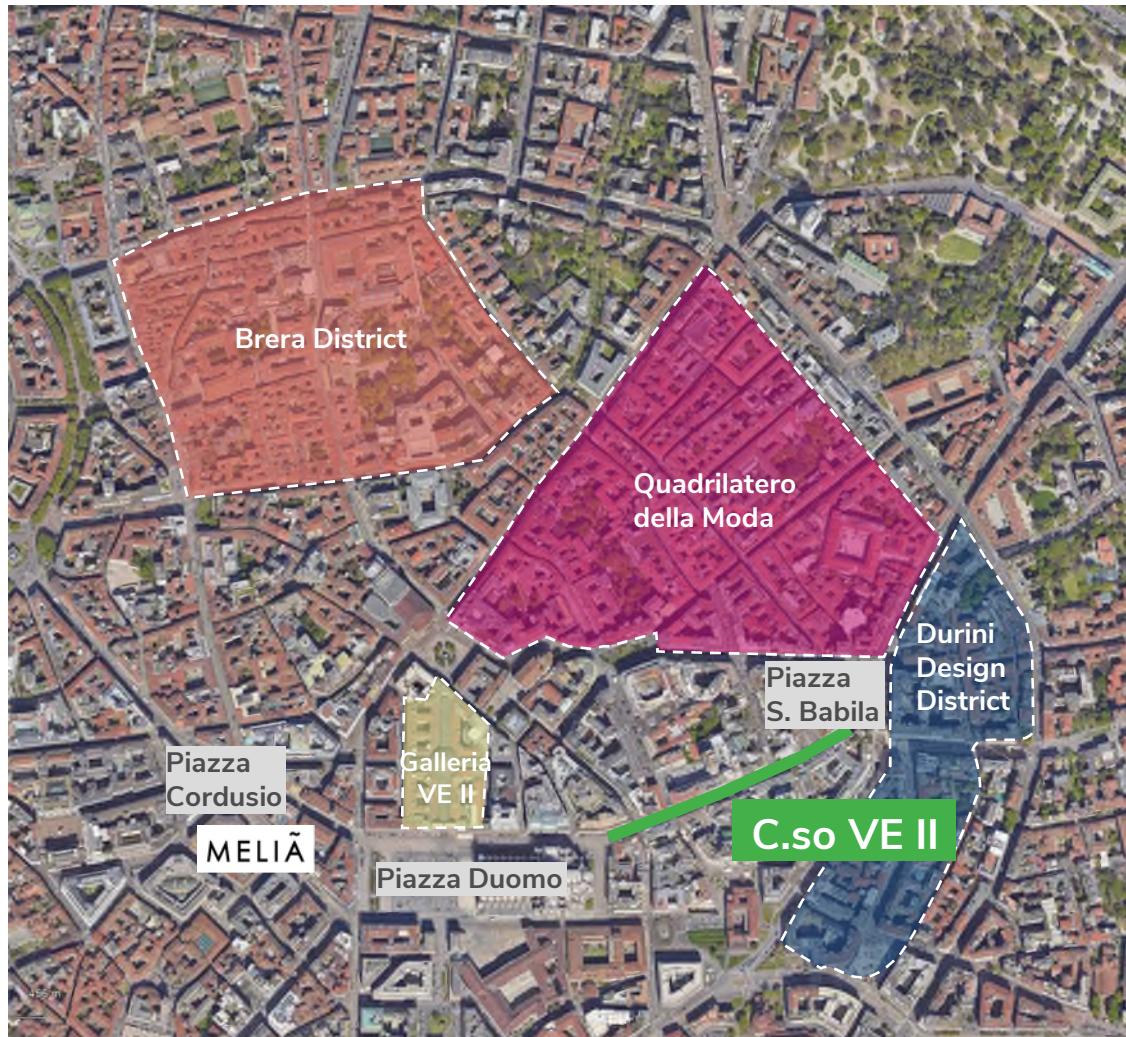
Dati interni Kroll REAG

\*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 (luglio 2023)



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

...

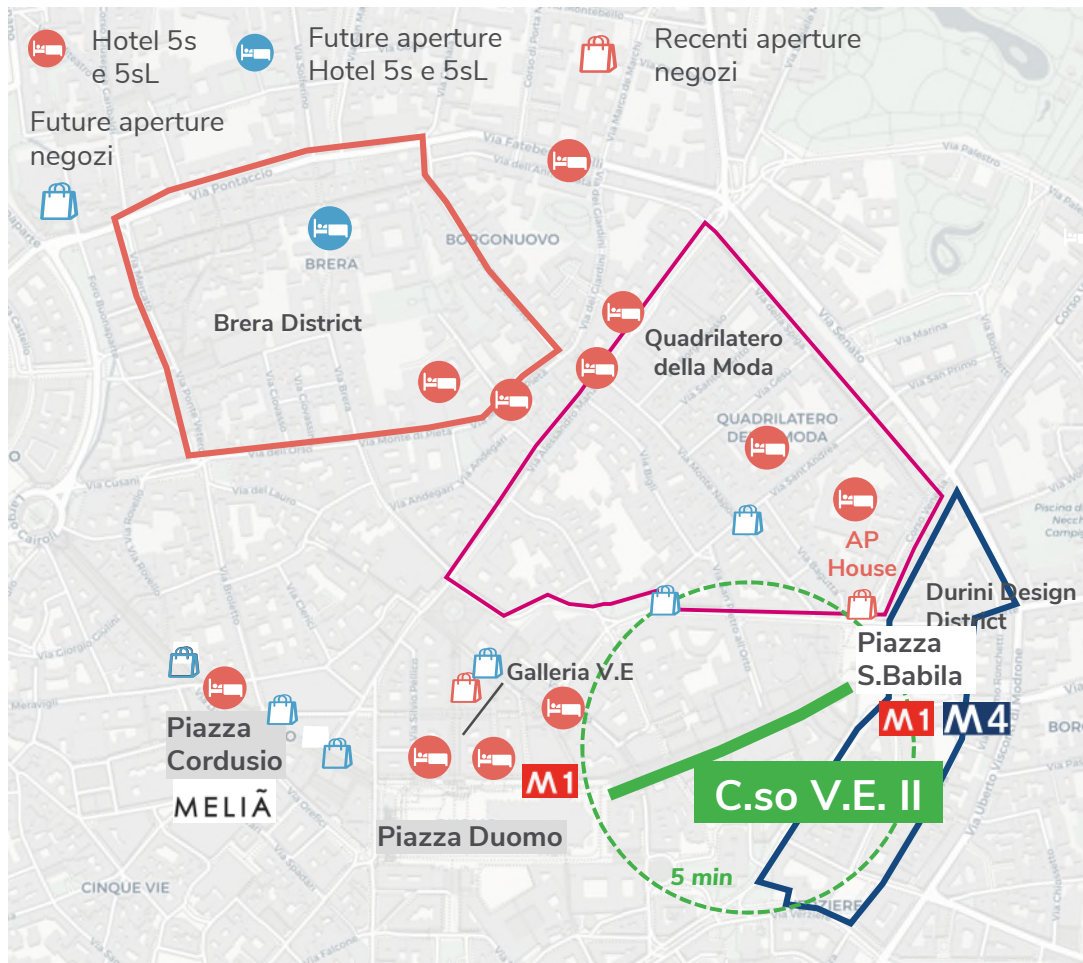
...

13. Milano, Corso Vittorio Emanuele II

«Main Street Across the World Ranking 2023» - sezione «Europe» - Cushman & Wakefield

# Corso Vittorio Emanuele II, Milano

## I trend e gli sviluppi intorno a C.so V.E II



San Babila – M4, riqualificazione largo Toscanini e Corso Europa:



### Future Aperture

- Tiffany & Co in Galleria Vittorio Emanuele II
- Coin, Arket e Kave Home in Cordusio
- Max Brown Missori, in via Lentasio 3
- Calimala Hotel, in Via Melzo 7
- Sircle Milano, Torre Velasca
- Soeur – primo store in Italia in Via Orefici
- Loreto Open Community – P.le Loreto

### Recenti Aperture

- Reopening di Chanel, Ferragamo e Gucci in Montenapoleone e Vivienne Westwood in Corso Venezia
- Bottega Veneta, Gucci e Rolex-Rocca 1974 in Galleria Vittorio Emanuele II
- Burberry Via S. Andrea – V. Bagutta
- JW Anderson (prima boutique italiana) in V.S. Andrea
- AP House - Audemars Piguet in via Bagutta –ex Garage Traversi
- UNIQLO in Piazza Gae Aulenti
- Hotel Melià in Cordusio e Pasticceria Gioia

### MILANO e il turismo

- **Business**, ma anche **LEISURE**
- Arte e storia, ma anche **RISTORAZIONE E RETAIL**
- Nel 2023: **8,5 milioni di presenze** (+14 % sul 2019; + 25% sul 2022)
- Il **66%** dei turisti è **INTERNAZIONALE** (USA, Francia, Germania e UK)
- **SEGNALI DI CRESCITA** del turismo: previsti oltre 10 milioni di visitatori (5,7 milioni gli arrivi dall'estero) nel **2026**, anno in cui si terranno le Olimpiadi Invernali Milano-Cortina





# Corso Vittorio Emanuele II, Milano

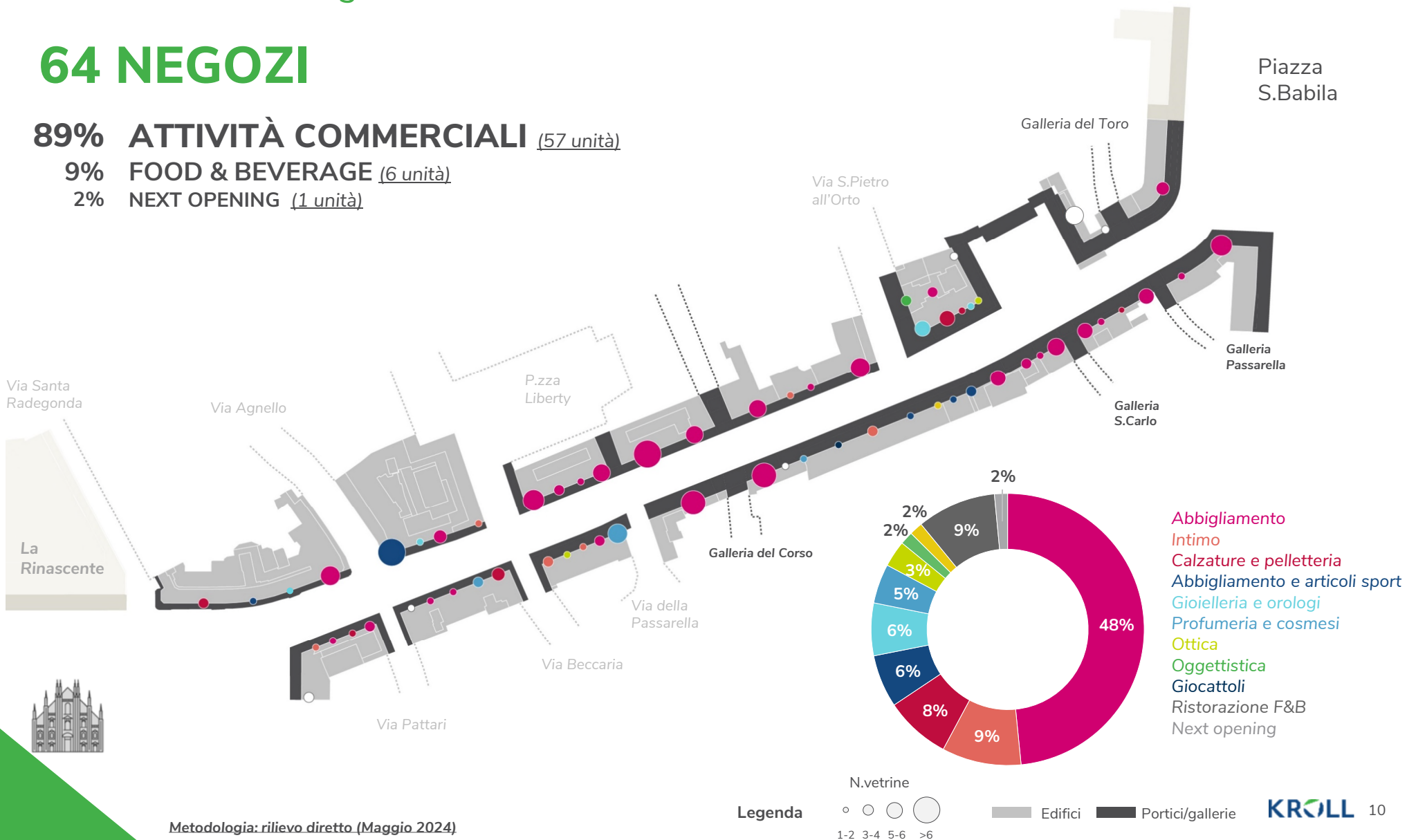
Le caratteristiche degli esercizi commerciali

## 64 NEGOZI

**89% ATTIVITÀ COMMERCIALI** (57 unità)

9% **FOOD & BEVERAGE** (6 unità)

2% **NEXT OPENING** (1 unità)



# Corso Vittorio Emanuele II, Milano

I flussi pedonali nel 2023

**29,6 MLN di PASSAGGI\***  
**medi sul corso**

-2% SUL 2019, +3% SUL 2022

LATO C.so VE II

**45 %**

LATO  
NORD

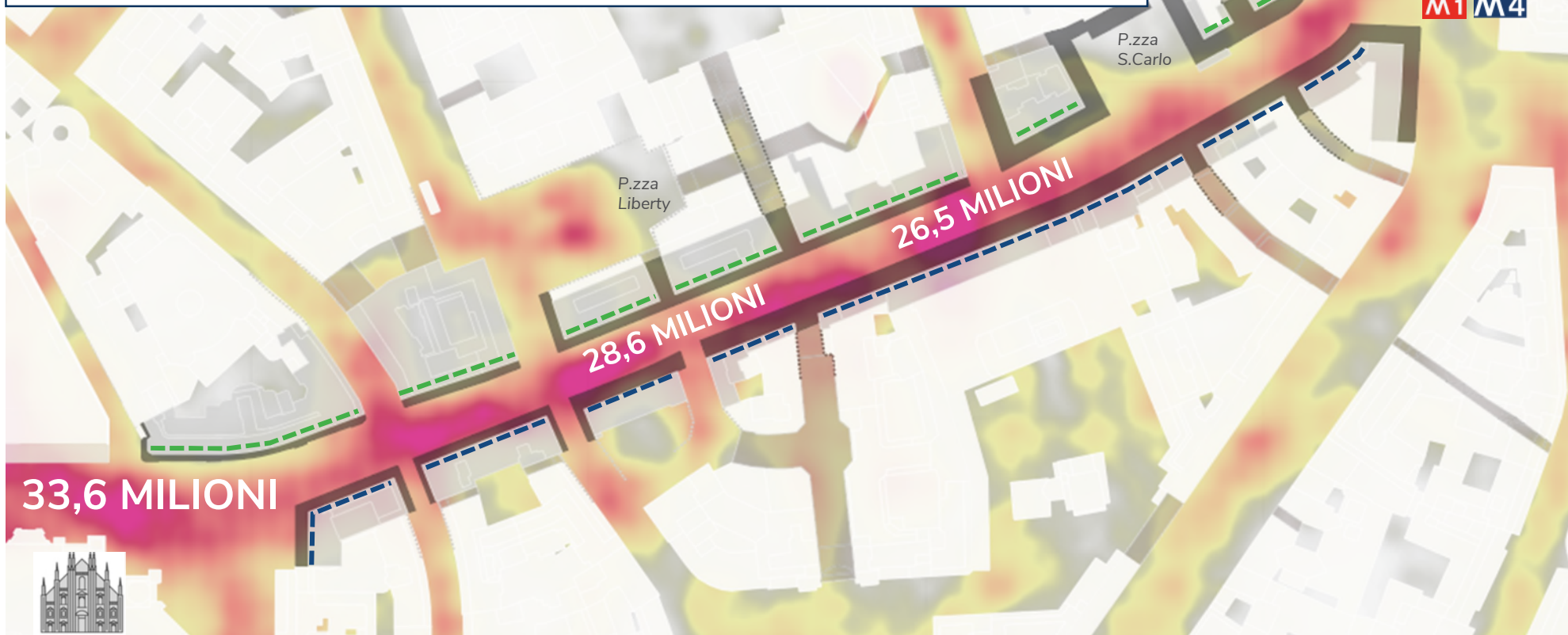
**55 %**

LATO  
SUD

**16,5  
MILIONI**

(+3,8% vs  
2022) Piazza  
S.Babila

**M1 M4**



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

## I flussi pedonali nel 2023

### Circa 81 mila PASSAGGI

#### GIORNALIERI

(29,6 milioni di passaggi / 365 gg)

#### TOP WEEK



**25 - 31 Dicembre 2023**  
c.a. 800.000 passaggi

#### FLOP WEEK



**14 - 20 Agosto 2022**  
c.a. 450.000 passaggi

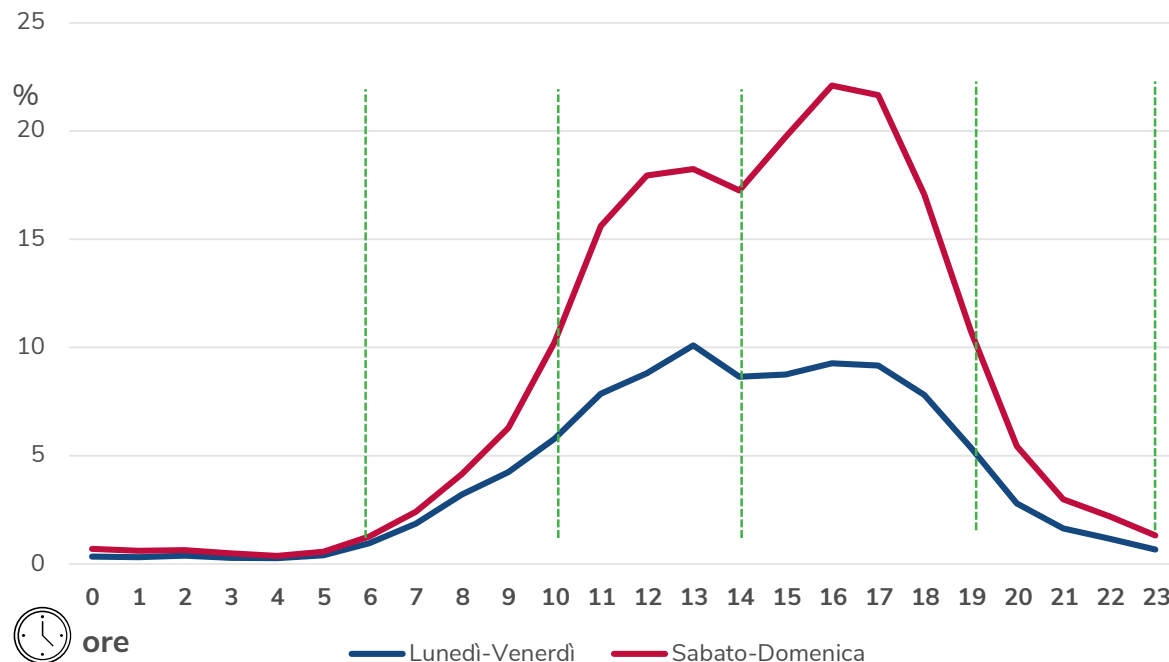
#### PASSAGGI GIORNALIERI



**Top Week**  
c.a. 115.000 passaggi



**Flop Week**  
c.a. 65.000 passaggi



**SETTIMANA MEDIA**  
c.a. 570.000 passaggi

**LUNEDÌ-VENERDÌ**  
c.a. 70.000 passaggi  
giornalieri

-3% rispetto al 2022

**SABATO-DOMENICA**  
c.a. 115.000 passaggi  
giornalieri

+5% rispetto al 2022

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



### RESERVED

**Settembre 2023**

Primo flagship store in Italia, del Gruppo polacco LPP.



### HAMLEYS

**Settembre 2023**

Primo negozio in Italia. Il punto vendita si sviluppa su una superficie di circa 1.300 mq su due livelli.



### WEEKEND MAX MARA

**Dicembre 2023**

Negozio dedicato alla collezione nata nel 1983, dalla branca della maison.



### AVIREX

**Dicembre 2023**

Temporary shop del marchio già presente in Milano e in Italia con 37 punti vendita



### SWAROVSKI

**Maggio 2024**

Nuovo flagship store. La boutique conta 4 vetrine ed è distribuita su tre piani.

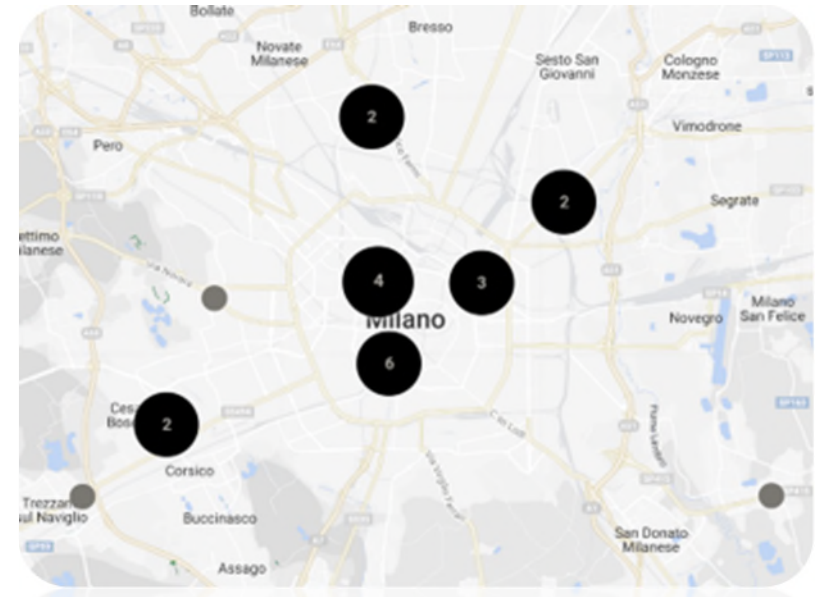
# Corso Vittorio Emanuele II, Milano

## Prossime Aperture



## ON STORE

Brand di sneaker e abbigliamento sportivo nato a Zurigo nel 2010. La marca «On», apprezzata dagli atleti e quotata alla Borsa di New York dal 2021, produce scarpe da ginnastica per alte prestazioni e nel 2022 ha fatto registrare un fatturato di 1,2 miliardi di franchi.



Alla data del presente studio sono presenti diversi rivenditori nel comune di Milano ma nessun flagship store/monomarca

# Corso Vittorio Emanuele II, Milano

Revamping - ristrutturazioni



SWATCH



MANGO



ALCOTT

# 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)**, si mantengono compresi in un range medio che si attesta tra **6.000 e 10.000 €/mq/anno** in linea con i valori rilevati nel 2022. . 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:** l'obiettivo dei retailer rimane quello di essere presenti sul Corso tuttavia un'attenzione crescente è dedicata alla **qualità dell'unità e dello spazio fisico**, 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 si conferma come una delle high street più importanti sia a livello locale che internazionale.



C.so VE II presenta un **fronte ininterrotto di vetrine commerciali (243)** con punti vendita del **segmento mass to up market**, monomarca. I retailer continuano a scegliere 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. Nessuno sfritto lungo il Corso ed ingresso di nuovi brand non presenti prima in Italia.



L'apertura della fermata della metropolitana M4 e della nuova piazza San Babila, oltre all'allargamento e sistemazione del tratto di marciapiede compreso tra Corso Venezia, via Bagutta e Corso Matteotti, Corso Europa e Largo Toscanini, stanno contribuendo ad allargare la geografia delle high street milanesi.



Il 2023 ha fatto registrare **8,5 milioni di presenze** a livello cittadino. **+25%** di incremento rispetto al 2022 e +14% rispetto al periodo pre-covid (2019).

I flussi lungo CVE hanno fatto registrare un incremento medio del **+3%** su base annuale



Il Corso dimostra salute e **stabilità**. Rispetto al 2022 i canoni sono stabili, con canoni di punta che 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.*



For more information, please contact:

**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](http://www.kroll.com/it-it)

**About Kroll**

As the leading independent provider of risk and financial advisory solutions, Kroll leverages our unique insights, data and technology to help clients stay ahead of complex demands. Kroll's global team continues the firm's nearly 100-year history of trusted expertise spanning risk, governance, transactions and valuation. Our advanced solutions and intelligence provide clients the foresight they need to create an enduring competitive advantage. At Kroll, our values define who we are and how we partner with clients and communities. Learn more at [www.kroll.com](http://www.kroll.com).

© 2024 Kroll, LLC. All rights reserved.