

PIEMONTE: MERCATO IMMOBILI PER L'IMPRESA – I SEM 15

TORINO CITTÀ

NEGOZI

	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	-5,9%	-3,3%
Canoni di locazione	-0,2%	-2,5%

Variazione percentuale Isem2015 su Isem2014

Le zone **centrali** della città, soprattutto le vie di passaggio, sono sempre quelle più ambite sia dai marchi più importanti sia da investitori privati e società immobiliari che esprimono disponibilità di spesa oltre il milione di €, con un rendimento annuo lordo atteso intorno a 6-10 %. Investono su tagli superiori a 100 mq, in questo momento maggiormente richiesti. Tengono sempre le zone top, dove si insediamo importanti brand soprattutto del settore fashion (tra gli insediamenti più recenti i punti vendita di “Prada” e “Monclaire” su via Lagrange due anni fa). Le location più importanti sono via Roma e Piazza Castello, dove si registrano prezzi medi di 20 mila € al mq e canoni di locazione di 1000-1200 € al mq annuo. I valori scendono a 15 mila € al mq su via Lagrange e via Po (i canoni sono di 900-800 € al mq annuo) e 10 mila € al mq su via Garibaldi (canoni di 600-700 € al mq annuo). Su queste importanti vie quasi sempre occorre pagare una buonuscita. Nelle vie laterali alle strade sopra citate i prezzi sono scesi a 2000-3000 € al mq e i canoni a 180-240 € al mq annuo. Ad acquistare sono soprattutto investitori che chiedono un rendimento atteso intorno a 9-10% annuo lordo, che va a compensare un maggior rischio di turn over. Gli utilizzatori sono per lo più piccoli imprenditori che avviano attività per le quali il passaggio non è molto importante (società di servizi, somministrazione, ristorazione). A ridosso del centro, nel quartiere **Crocetta**, corso De Gasperi, corso Einaudi e corso Peschiera mostrano una maggiore tenuta, grazie alla vicinanza al centro storico della città. Su queste strade, ad alto passaggio, c'è una buona domanda di attività di ristorazione (in questo caso le metrature partono da 200 mq) e di gastronomia specializzata. I canoni di affitto medi sono di 120-180 € al mq annuo, i prezzi vanno da 1500 € al mq fino a punte di 3000 € al mq. La zona, oltre ad essere ricercata da piccoli imprenditori che vogliono avviare centri estetici o attività legate al food, attira anche marchi importanti della moda, della telefonia e dell'ottica che ricercano metrature minime a partire da 100 mq. In aumento anche la domanda di studi dentistici: si prediligono tagli di 200-300 mq in via di passaggio.

A **Cit Turin**, zona semicentrale della città, si registra una lieve ripresa della domanda di immobili commerciali, in particolare su via Principi d'Acaja, dove si insediano prevalentemente marchi in franchising, attività di ristorazione e somministrazione e, ultimamente, studi di progettazione e design. Buona domanda anche per i locali commerciali situati in corso Inghilterra. I tagli più richiesti sono compresi tra 80-100 mq. In via Principi d'Acaja i canoni di locazione possono andare da 120 € a 180 € al mq annuo per le posizioni angolari, recenti o ristrutturate e con la canna fumaria. I prezzi al mq sono di 1500-1800 € al mq, per scendere a 1000 € al mq nelle vie interne. Negli ultimi mesi ci sono state diverse rinegoziazioni dei canoni di locazione per spuntare valori più bassi. Chi non riesce si sposta in strade vicine e con minore passaggio. Sulle vie non di passaggio i canoni di locazione scendono e si attestano intorno a 84-96 € al mq annuo. Su queste strade cercano prevalentemente professionisti oppure immigrati. Presenti anche investitori che ottengono un rendimento annuo lordo intorno al 7-8%.

In **periferia, nella zona di Pozzo Strada e di Parella**, i locali commerciali situati sulle vie non di passaggio mostrano chiari segnali di sofferenza. Spesso restano vuoti per lungo tempo e a volte si valuta il cambio di destinazione d'uso in abitativo oppure in ufficio. Si registra invece una buona domanda per le soluzioni

posizionate nelle vie di passaggio quali corso Francia, via Monginevro, via De Santis, corso Montecucco, corso Montegrappa, corso Telesio e corso Brunelleschi. C'è una buona domanda di locali da destinare a ristorazione specializzata oppure a negozi di asporto, tuttavia la bassa presenza di immobili dotati di canna fumaria rende difficile l'incontro tra domanda ed offerta. Si richiedono soluzioni di 40-80 mq, possibilmente da ristrutturare. I prezzi possono andare da 1200 a 1800 € al mq sulle vie di passaggio sopra citate fino a scendere anche a 800 € al mq in quelle in vie non di passaggio. I canoni di locazione sulle vie di passaggio sono di 120 - 140 € al mq annuo, mentre nelle vie non di passaggio sono di 72 - 96 € al mq annuo.

A nord, nella **Precollina**, la domanda è solo per soluzioni inserite in via di passaggio. Si iniziano a registrare anche acquisti di locali commerciali. Tra le vie più importanti si segnalano via Monferrato e corso Casale, dove si ha però una bassa offerta. Sulle vie di passaggio, soprattutto a ridosso di piazza Gran Madre, si attestano prezzi medi di 3500 € al mq, che scendono a 2500 € al mq in corso Casale. I canoni di locazione sono di 240-300 € al mq annuo. In **Vanchiglietta** (corso Cadore e corso Breglio le arterie più importanti) le quotazioni scendono a 1600-1800 € al mq per i negozi posizionati in via di passaggio e a 800 € al mq per quelli posizionati in via non di passaggio. I canoni di locazione oscillano da 84 a 96 € al mq annuo. La domanda è per negozi di 60-70 mq possibilmente dotati di canna fumaria. Aprono anche centri benessere ed estetici, mentre resta sempre valida la formula del franchising. Sui negozi in vie non di passaggio si insediano sempre più attività di servizi, studi medici ed uffici.

Nei quartieri di **Santa Rita e Mirafiori**, (in particolare su corso Unione Sovietica e via Onorato Vigliani nel quartiere di Mirafiori e via Tripoli nel quartiere di Santa Rita) il segmento dei locali commerciali tiene sulle vie ad alto transito. A ricercare spazi commerciali sono imprenditori in franchising nel settore della ristorazione e dell'abbigliamento che si orientano su tagli che vanno da 50 a 150 mq. In zona Mirafiori si è insediato da poco un punto vendita del Gruppo "Maxi D" che ha occupato una superficie di 400-800 mq in via Artom. I canoni di locazione nelle vie di passaggio vanno da 120 a 180 € al mq annuo mentre i prezzi oscillano da 1500 a 2000 € al mq. Nelle vie non di passaggio si registra un tasso di vacancy molto elevato e i canoni di locazione vanno da 60 a 72 € al mq annuo. Molto bassa la domanda ad uso investimento a causa dell'elevata tassazione e non bastano rendimenti annui lordi del 10% ad incentivarli.

Nelle zone di **Madonna di Campagna, Lucento e Valletta** le strade di maggiore passaggio sono via Borgaro, corso Potenza, via Foligno e via Luini. Aprono prevalentemente attività di vendita nel campo della moda e del settore alimentare. Negli ultimi tempi si registra un incremento della domanda da parte di immigrati che avviano attività di somministrazione o di vendita di prodotti tipici e non. Su via Borgaro la domanda si orienta su tagli che vanno da 40 a 80 mq, possibilmente con due vetrine e che si affittano a canoni medi di 140-150 € al mq annuo, i prezzi di vendita oscillano da 1500 fino a 2000 € al mq (punta massima che si raggiunge nel tratto che va da piazza Villari a corso Svizzera). La domanda su via Borgaro è sostenuta ma non sempre si trovano immobili vuoti. E' elevata anche la domanda ad uso investimento che ha per oggetto immobili già occupati e che possono rendere intorno all'8% annuo lordo dati i prezzi più contenuti rispetto al passato. Corso Potenza è una strada ad alto transito veicolare, dove si insediano prevalentemente società di servizi (assicurazioni, agenzie immobiliari ecc) che non necessitano di transito pedonale ma che hanno bisogno di una buona visibilità. Su corso Potenza i canoni di locazione si aggirano intorno a 96 € al mq annuo mentre i prezzi sono di 1000-1100 € al mq. Da segnalare una buona domanda di immobili da destinare a supermercati, con metrature che vanno da 500 a 2000 mq e parcheggio annesso. Nelle vie non di passaggio i canoni di locazione scendono e si portano a 60 € al mq annuo. La maggior parte dei locali commerciali sono utilizzati come ufficio (studi tecnici ed altro) e si chiedono riscaldamento autonomo oltre alla presenza di impianto elettrico a norma.

Da segnalare che in città c'è una discreta domanda di immobili da 400 a 1000 mq per aprire supermercati di medie grandi dimensioni; al contrario, si registra una chiusura di supermercati di dimensioni più piccole (intorno a 200 mq).

UFFICI

	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	-1,1	-1,9	-6,9	-4,5
Canoni di locazione	-1,9	-2,9	-6,3	-2,5

Variazione percentuale Isem2015 su IIsem2014

In **centro città** sul mercato degli uffici si registra una domanda decisamente esigua: il trasferimento del Tribunale e la nascita del grattacielo di "Intesa San Paolo" in Cit Turin stanno catalizzando la domanda su queste zone, che hanno anche il vantaggio di essere esenti dalla ZTL. Gli unici acquisti che si registrano sugli uffici sono di privati che realizzano un cambio di destinazione d'uso in residenziale. I prezzi si attestano a 2000-2500 € al mq e i canoni di locazione arrivano ad un massimo di 120 € al mq annuo. **A Cit Turin** sorge il Tribunale di Torino e questo determina una buona domanda di soluzioni in affitto soprattutto da parte di studi professionali legali. Via Cavalli, via Principi d'Acaja, corso Vittorio Emanuele e corso Ferrucci sono le strade principali del quartiere, ambite da chi cerca uno studio. I professionisti chiedono tagli di 80-100 mq, ma anche metrature più importanti da utilizzare come studi associati. La maggioranza degli uffici della zona sorge all'interno di palazzine residenziali dei primi anni del 1900. I canoni di locazione sono di 90 € al mq annuo, i prezzi vanno da 2200 a 2700 € al mq per le soluzioni ristrutturate e si aggirano intorno a 1450 € al mq per le soluzioni usate, mentre sui tagli più grandi i canoni possono scendere a 80 € al mq annuo. Le richieste sono orientate su soluzioni cablate e dotate di aria condizionata e cresce la richiesta di uffici privi di barriere architettoniche (soprattutto se si devono insediare attività di servizi alle persone). Da segnalare diverse richieste di acquisto in zona per abitazioni o per locali commerciali da trasformare in ufficio dopo aver realizzato il cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Nelle zone periferiche la domanda di uffici è molto bassa e ora sembrerebbe esserci un rientro nelle zone semicentrali in seguito al ribasso dei prezzi. Negli anni scorsi tanti avevano scelto di decentrarsi per ovviare ai problemi di parcheggio e ai costi elevati del centro della città. Il ribasso dei valori sta determinando un rientro verso il semicentro, soprattutto se ci sono fermate della metropolitana o comunque ottimi collegamenti. In zona **Crocetta** la domanda si orienta su tagli da 200-500 mq, possibilmente in open space, cablati e in ordine, pronti per essere utilizzati. Le soluzioni in centri direzionali sono comunque ricercate, mentre sono più in difficoltà gli uffici posizionati ai primi piani delle palazzine residenziali che ora sono trasformate in abitazioni. In Crocetta per una soluzione di 70-80 mq si pagano intorno a 600 € al mese.

Il mercato degli uffici nella zona della **Precollina** registra un orientamento verso soluzioni inserite in contesti direzionali, possibilmente in ottimo stato, già cablati e che quindi non necessitano di importanti lavori di ristrutturazione. Aumentano le metrature richieste perché la tendenza è quella di creare uffici associati. Si desiderano strutture ben collegate e facilmente raggiungibili, modulabili, flessibili e con bassi costi condominiali. Uno dei centri direzionali più richiesti in zona è il "Tecknodora", costruito nel 2007 con tagli che vanno da 130 a 450 mq e canoni di locazione di 84 - 108 € al mq annuo. Meno costosi, perché più vetusti, gli immobili situati all'interno di "Loft 1", laboratorio "ex Michelin" riqualificato negli anni '90 e che ha prezzi medi di 800-1000 € al mq e canoni di locazione di 48-60 € al mq annuo. In Barca Bertolla le richieste sono per il centro "Cebrosa", i cui prezzi sono di 2500 € al mq e i canoni di locazione mensili di 84 € al mq annuo.

CAPANNONI

	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	-3,7%	-3,1%	-2,0%	-2,2%
Canoni di locazione	-4,2%	-6,3%	-2,9%	-2,7%

Variazione percentuale Isem2015 su Isem2014

LABORATORI

Prezzi	-3,1%
Canoni di locazione	-2,3%

Variazione percentuale Isem2015 su Isem2014

Queste tipologie immobiliari a Torino sono maggiormente concentrate nelle zone periferiche, in particolare quelle a ridosso della Fiat e nei paesi dell'hinterland della città. Prevale la domanda di immobili in locazione, anche se in alcune aree i prezzi decisamente competitivi stanno spingendo all'acquisto.

A nord della città, nelle aree **della Precollina, Barca Bertolla e Vanchiglietta** si registra una maggiore propensione all'acquisto di capannoni visti i prezzi decisamente più accessibili. Non sempre questo è possibile ricorrendo al mutuo, che copre fino all'80% del valore dell'immobile, per cui in alcuni casi si ricorre al rent to buy. Il prezzo è il driver di scelta a scapito anche della zona, ragion per cui alcune aziende si spostano in location più periferiche della città, come può essere Barca Bertolla che ha prezzi e canoni più accessibili. Parliamo di un'area che sorge nei pressi della tangenziale di Torino e non lontano da importanti siti industriali. Si tratta di immobili che necessitano spesso di importanti lavori di ristrutturazione che incidono notevolmente sul budget (in particolare, il rifacimento degli impianti elettrici e di riscaldamento). Capannoni di 200-300 mq, in quest'area della città, sono ricercati soprattutto piccoli artigiani, aziende di piccole e medie dimensioni operanti nel settore produttivo, metalmeccanico e meccanico. A queste si aggiunge anche chi cerca immobili di ampie dimensioni, 400-700 mq, per insediare palestre o comunque centri sportivi che molto spesso richiedono altezze di circa 5 metri. Importante la presenza di un'area di carico e scarico merce oppure la vicinanza a mezzi pubblici. Nella zona di Barca- Bertolla una soluzione da ristrutturare costa intorno a 200 € al mq, una già ristrutturata intorno a 400-500 € al mq. Quotazioni più alte di 100-150 € al mq per le soluzioni presenti in Vanchiglietta. I canoni in Barca Bertolla possono andare a 18 a 24 € al mq annuo per immobili superiori a 1000 mq e da 24 a 36 € al mq annuo per quelli di dimensione più piccola (100-200 mq).

Nella zona di Parella - Pozzo Strada, sul segmento dei capannoni, si registra un ritorno all'acquisto da parte di piccoli e medi imprenditori che ricorrono a finanziamenti che coprono il 50% del valore dell'immobile. Ultimamente si opta anche per il rent to buy. Qui i capannoni si trovano soprattutto a Pozzo Strada, ai confini con i comuni di Grugliasco e Collegno. A ricercarli sono piccole e medie aziende che hanno come esigenza la vicinanza sia agli svincoli autostradali sia alla città. L'accessibilità ha infatti un posto prioritario nella richiesta, insieme alla possibilità di avere un'area di carico e scarico merci, di scaricare su terrapieno e di avere uffici annessi. La maggioranza dei capannoni è di tipologia usata per cui, quasi sempre, occorre fare lavori di ristrutturazione per metterli a norma. Il costo medio di una ristrutturazione può essere di 500 € al mq. In Pozzo Strada e Parella per soluzioni oltre i 1000 mq si registrano prezzi di 500 € al mq e canoni di locazione annui intorno a 36 € al mq. Per metrature inferiori a 1000 mq i valori possono andare da 400 € al mq fino a 650-700 € al mq. I canoni di locazione si aggirano intorno a 48 € al mq annuo.

Le aree preferite da chi cerca capannoni nella zona **Mirafiori Fiat e corso Orbassano** sono: quelle a ridosso della Fiat (in particolare su corso Orbassano e corso Unione Sovietica), quelle di Orbassano e di Beinasco, posizionate sulla tangenziale o sulle strade ben collegate con il polo industriale della Fiat. La domanda arriva da imprese del settore automotive, la maggioranza delle quali lavorano per conto della Fiat. Si ricercano capannoni di 300-1000 mq, con altezze di almeno 5 metri, piccoli uffici annessi, la presenza di bilici. Quasi tutti gli immobili sono stati costruiti tra gli anni '60 e gli anni '90 e per questo motivo spesso occorrono lavori di restyling. I canoni di locazione per i capannoni situati nella zona di Fiat Mirafiori sono di 36 – 42 € al mq annuo, ad Orbassano e a Beinasco vanno da 24 a 36 € al mq annuo. Il ribasso dei canoni ha portato molti imprenditori a rivedere i contratti di affitto rinegoziandoli.

TORINO PROVINCIA

Capannoni	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	-2,2	-1,9	0,5	0
Canoni di locazione	-0,6	-2	-0,2	-0,7

VARIAZIONE PERCENTUALE ISEM2015 SU ISEM2014

Laboratori	
Prezzi	-1,3%
Canoni di locazione	0%

VARIAZIONE PERCENTUALE ISEM2015 SU ISEM2014

Negozi	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	-3,7	-1,7
Canoni di locazione	-2,6	-1,8

VARIAZIONE PERCENTUALE ISEM2015 SU ISEM2014

Uffici	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	-4,3	-3,7	-3,1	-4,5
Canoni di locazione	-3,6	-2,9	-1,9	-1,5

Variatione percentuale Isem2015 su Isem2014

PROVINCIA NORD

NEGOZI

Via Lanzo, a Caselle, è un'arteria ad alto transito veicolare e per questo motivo ci sono richieste di immobili per insediare attività commerciali: la domanda si orienta su tagli da 500 a 2000 mq per aprire supermercati e altre attività commerciali. I canoni di locazione si aggirano da 72 a 84 € al mq annuo con punte di 96 al mq annuo se l'immobile è in ottimo stato d'uso. I prezzi vanno da 1200 a 1500 € al mq.

Sempre a Caselle, in via Torino, si prevede la nascita di un nuovo polo commerciale nell'area occupata dall'ex mobilificio "Bertetto". Sorgeranno 2500 mq di superfici di vendita e un parcheggio di 150 automobili.

CAPANNONI

La zona industriale che si sviluppa tra l'aeroporto di **Caselle e Borgaro Torinese** ha sempre avuto una vocazione industriale – artigianale. Si estende intorno a via Lanzo, è delimitata da un lato dal fiume Stura e dall'altro dal raccordo autostradale torinese e dalla Strada Provinciale 16. La vicinanza a queste due importanti arterie di collegamento è fondamentale per chi cerca in zona. La domanda si orienta su tagli che vanno da 500 a 1500 mq per insediare attività di deposito, di vendita all'ingrosso o di riparazioni meccaniche. Negli ultimi anni alcune aziende di medie dimensioni hanno trasferito all'estero la produzione per ridurre i costi e, di conseguenza, c'è offerta di capannoni sul mercato, buona parte dei quali costruiti agli inizi del 2000 e quindi con impianti in buono stato. I prezzi decisamente competitivi stanno facendo riaffacciare timidamente i potenziali acquirenti al mercato: i valori sono di 500-600 € al mq per capannoni in buono stato e di 300 € al mq per le soluzioni da ristrutturare. Sul versante delle locazioni i canoni si aggirano intorno a 24 € al mq annuo per le tipologie usate e 36 € al mq annuo per le soluzioni nuove. Importante per chi cerca in locazione che l'immobile sia a norma.

PROVINCIA SUD

Nei primi mesi del 2015 il mercato degli immobili per l'impresa a **Moncalieri** e **Nichelino** registra una lievissima ripresa delle compravendite su capannoni di piccolo taglio i cui prezzi sono decisamente diminuiti. Sul segmento dei negozi posizionati in via non di passaggio, invece, si nota la tendenza a trasformarli in magazzini/depositi ed uffici.

NEGOZI

Sul mercato dei negozi la domanda di immobili in affitto arriva prevalentemente da imprenditori che vogliono avviare attività di ristorazione, sale scommesse e show room. Le strade principali a Moncalieri sono corso Roma, strada Genova e via Sestriere, mentre a Nichelino sono via Torino e via XXV Aprile. Sono strade ad alto transito veicolare e pedonale sulle quali si cercano locali commerciali fronte strada. I canoni di locazione sono abbastanza simili tra i due comuni (da 96 a 120 € al mq annuo per le soluzioni posizionate in via di passaggio), come anche i prezzi che si attestano intorno a 1000-1200 € al mq. Nelle vie non di passaggio invece i canoni scendono a 60 € al mq annuo ed i prezzi a 500 € al mq. Sul segmento dei locali commerciali si registra una discreta richiesta d'acquisto da parte di investitori. Sulle vie non di passaggio il locale commerciale è trasformato in ufficio oppure in magazzino. La domanda si orienta su tagli intorno a 100 mq posizionati possibilmente fronte strada.

UFFICI

Sul mercato degli uffici non c'è molta domanda in questo momento: si predilige la zona industriale di Vadò a Moncalieri dove ci sono immobili per il terziario, di recente costruzione e all'interno di contesti produttivi. Piace soprattutto il posizionamento che consente un facile accesso alla tangenziale e la vicinanza al centro commerciale. I canoni di locazioni vanno da 60 a 96 € al mq annuo.

CAPANNONI E LABORATORI

Nell'area industriale di **Moncalieri** e di **Nichelino** si registra una domanda di capannoni da destinare soprattutto ad attività di produzione del settore meccanico: molte aziende della zona sono infatti fornitrici di società operanti nel settore automotive (Ferrari, Fiat e Maserati). Si cercano principalmente stabili dalle metrature che vanno da 1000 mq fino a 6000-8000 mq. Importante che abbiano gli impianti a norma. Le location preferite sono la zona industriale di Nichelino e la zona Vadò di Moncalieri: sono entrambe in posizione strategica per raggiungere Torino, con accesso comodo alle tangenziali sud e nord. La maggioranza degli immobili risale agli anni '60-'70, mentre alcune nuove costruzioni sono presenti a Vadò. Le quotazioni dell'usato sono di 300-400 € al mq, mentre quelle del nuovo si aggirano intorno a 800 € al mq. I canoni di locazione annui sono di 26 € al mq.

Sul mercato dei laboratori si cercano tagli di 200-300 mq, ben tenuti e che non necessitano di lavori di ristrutturazione. Si richiedono per attività di grafica, alimentare o per aprire centri fitness. I prezzi sono di 500 € al mq mentre i canoni di locazione sono di 36-48 € al mq annuo.

PROVINCIA OVEST

A **Rivoli, Collegno e Grugliasco** nei primi sei mesi dell'anno si registra dinamismo sul mercato dei capannoni e dei negozi; si segnalano difficoltà sul mercato degli uffici.

NEGOZI

L'asse di corso Francia è sicuramente tra i preferiti per chi cerca locali commerciali, in particolare il tratto che va da Torino a Rivoli. Piacciono viale XXIV Maggio a Collegno; mentre a Grugliasco sono molto apprezzati: viale Gramsci, via Spanna e il centro commerciale "Le Serre" a Grugliasco.

Si cercano tagli medi di 50-100 mq, fronte strada, con alta visibilità e possibilmente inseriti in contesti commerciali (con la presenza di altri negozi). I tagli superiori a 100 mq sono ricercati per lo più da brand importanti. Il tratto di corso Francia che interessa Collegno è molto ambito soprattutto a ridosso delle due fermate della metropolitana. Anche qui è il settore del food a farla da padrone. Si ricercano prevalentemente immobili dotati di canna fumaria per avviare attività di ristorazione ed si registra anche la domanda di locali per insediare attività legate alla vendita di alimentare specializzato. C'è interesse crescente da parte di catene di supermercati, ma la difficoltà principale è trovare tagli di 250-300 mq con parcheggio annesso, poco presenti sul mercato. In diminuzione le richieste per metrature superiori a 300 mq in cui far nascere dei supermercati. I canoni di locazione variano a seconda della posizione dell'immobile e vanno da 192 a 240 € al mq annuo. Su questo segmento si registra una buona domanda di immobili ad uso investimento (con rendimenti annui lordi che vanno dal 7 al 10%). Le vie non di passaggio sono sempre meno richieste, infatti il tasso di vacancy è molto elevato e i canoni sono scesi a 120€ al mq annuo. Prezzi e canoni simili si registrano anche a Grugliasco.

UFFICI

Sul segmento degli uffici ci sono notevoli difficoltà. Le aziende che si stanno ridimensionando cercano immobili in affitto a bassi costi di locazione. In zona ci sono numerosi uffici di nuova costruzione in contesti terziari e produttivi che, ultimati nel 2012-2013, sono rimasti invenduti e non locati. In questo momento sul nuovo non si superano gli 80 € al mq annuo e i prezzi sono di 1200-1800 € al mq. Le metrature che vanno maggiormente sono quelle comprese tra 120 e 500 mq. Si prediligono le strutture ubicate nei pressi delle fermate della metropolitana di Torino o lungo corso Allamano.

Si segnala che in futuro l'area a ridosso della metropolitana di Collegno subirà una profonda trasformazione, con interventi di tipo residenziale, un multisala, un albergo e molti capannoni in disuso saranno convertiti in strutture commerciali. La metropolitana sarà prolungata poi fino a Rivoli. A Grugliasco, a ridosso di corso Allamano, sarà fatto un intervento con mix di residenziale e commerciale. Al confine tra Collegno e Pianezza si prevede la conversione di aree industriali dismesse in aree commerciali.

CAPANNONI

I capannoni si concentrano lungo l'asse di corso Francia, non lontano dalle fermate della metropolitana di Collegno e lungo corso Allamano a Grugliasco. Sempre importante la domanda da parte di aziende operanti nel settore dell'auto e legate alla Fiat o alla Maserati (che ha sede a Grugliasco). Negli ultimi tempi ci sono anche richieste finalizzate all'insediamento di palestre oppure di locali di vendita all'ingrosso. Buona domanda anche da parte di chi opera nel settore della logistica. Le dimensioni maggiormente ricercate sono

comprese tra 300 e 1000 mq, possibilmente con area di carico e scarico merce, cortile privato, facile accesso per i bilici e in posizione strategica per raggiungere gli svincoli autostradali. Si prediligono le strutture a norma e che non necessitano di lavori. Se così non fosse si procede ad una revisione al ribasso dei canoni di locazione che, in questa zona, possono oscillare da 24 a 36 € al mq annuo per arrivare a punte di 36- 38 € al mq annuo. I prezzi, di 600 € al mq, hanno raggiunto valori talmente competitivi che alcune aziende insediate in zona ormai da tempo e con buona solidità patrimoniale e reddituale provano ad acquistare. Molto richiesti i laboratori sia per utilizzo produttivo sia per utilizzo artigianale: si prediligono le soluzioni a piano terra oppure le “cielo terra” dotate di area di carico e scarico merce o area cortilizia. I canoni di locazione, nei comuni sopra citati, oscillano da 48 a 60 € al mq annuo mentre i prezzi vanno da 350 a 500 € al mq.

Nell'area di **Rivoli** si registra una timida ripresa, trainata in particolare dalle aziende operanti nel settore dell'automotive e legate alla Fiat. Si registra prevalentemente domanda di immobili in affitto ma non mancano richieste di acquisto per immobili oltre i 10 mila mq da parte di aziende stabilmente insediate nel territorio e che vorrebbero approfittare di prezzi decisamente competitivi. Si registrano richieste di acquisto per metrature che superano i 10 mila mq. Il fallimento di alcune aziende locali ha portato all'immissione di numerosi immobili industriali sul mercato, per cui si possono trovare soluzioni anche a 200-250 € al mq. Mediamente il prezzo di un capannone risalente agli anni 2000 è di 750 - 850 € al mq. Non esistono al momento progetti di sviluppo sul territorio della zona. Sul mercato delle locazioni si registrano canoni che vanno da 36 a 54 € al mq annuo.

Rivoli è in una posizione geografica strategica per chi lavora con aziende situate a Torino e in Francia: si possono facilmente raggiungere la tangenziale sud e la tangenziale nord di Torino, la A32 ovvero l'autostrada per il Frejus e corso Francia e corso Allamano che le collegano direttamente con Torino.

La maggioranza delle aziende che cerca capannoni svolge attività di servizi nel settore automotive (progettazione, collaudo, prototipazione) e si orienta su metrature superiori a 1000 mq, con altrettanto spazio di area di carico /scarico e con annessi 300-400 mq di uffici. Di queste tipologie c'è bassa offerta.

PROVINCIA EST

Nei primi sei mesi dell'anno il mercato immobiliare della zona di **Settimo Torinese** ha registrato un discreto dinamismo sui capannoni e sui locali commerciali.

NEGOZI

Il mercato dei locali commerciali di Settimo Torinese vede un certo dinamismo sulle arterie veicolari e pedonali più importanti che tagliano la cittadina: via Italia, via Milano e via Torino. Via Italia attraversa il centro città e attesta una richiesta focalizzata su piccoli tagli (sotto i 100 mq) fronte strada, per insediare marchi importanti in franchising oppure locali legati al food. L'offerta è molto bassa e questo determina la presenza di canoni che possono arrivare fino a 180-210 € al mq annuo e prezzi di 2300-2500 € al mq. Lungo via Torino o nelle zone adiacenti si segnalano richieste di locali commerciali di dimensioni più ampie da destinare all'apertura di supermercati e di altre attività commerciali. Su queste strade i canoni di locazione scendono a 96-120 € al mq annuo mentre i prezzi sono di 1300-1500 € al mq. Settimo Torinese gode della presenza del Retail Park “Settimo Cielo” aperto nel 2013 e diventato un importante polo commerciale della zona. Sulle strade non di passaggio si registra molto sfitto e per questo gli immobili sono spesso utilizzati per insediare magazzini oppure uffici.

CAPANNONI

La zona industriale più importante di **Settimo Torinese** è quella della Cebrosa che sorge lungo la A4 e non distante dalla A5, le autostrade più importanti che attraversano il Piemonte e che lo collegano alla Lombardia e alla Valle d'Aosta; la posizione è strategica anche per raggiungere le tangenziali di Torino. Si cercano prevalentemente capannoni da destinare a stoccaggio merce e, per questo motivo, i tagli più richiesti sono quelli compresi tra 300 e 1000 mq, con altezze di sette metri e con la presenza di aree esterne private. Gli immobili presenti in quest'area sono stati costruiti a partire dagli anni '70 fino agli anni 2000. Quasi sempre la richiesta è per immobili in locazione anche se, con i prezzi molto bassi raggiunti in zona, ci sono imprese che stanno valutando l'acquisto. I canoni di locazione si aggirano intorno a 24-30 € al mq annuo, i prezzi sono di 400-500 € al mq. Soluzioni più recenti, costruite tra la metà degli anni '90 e la metà degli anni 2000, sono disponibili nella zona di Fornacino del comune di Leini, adiacente alla zona Cebrosa. I canoni di locazione si aggirano intorno a 36 € al mq annuo. In questo momento c'è molta offerta di capannoni nella zona di Settimo Torinese. Un polo logistico molto importante sorge a San Mauro Torinese, alle porte di Torino: le metrature partono da un minimo di 1000 mq e anche se risalente agli anni 70'-80' è ancora richiesto per la sua posizione. I canoni di locazione non superano i 36 € al mq annuo.