

MERCATO IMMOBILIARE INDUSTRIALE/COMMERCIALE

Speciale Negozi e Uffici

Negozi

Sul mercato dei negozi si registra un calo delle quotazioni per le tipologie situate in “via di passaggio” (-1,5%) e per quelle situate in “via non di passaggio” (-1,7%). Sul versante delle locazioni c’è stato un calo rispettivamente del 2,1% e del 2,7%.

Tra le regioni che hanno subito la contrazione maggiore ci sono l’Emilia Romagna (-2,1% e -1,6%), il Lazio (-1% e 2,6%) e la Lombardia (-1,7% e -1,2%).

*Sul mercato immobiliare dei negozi si registra negli ultimi tempi l’aumento di **immigrati** che ricercano questi immobili per poter svolgere attività legate prevalentemente alla ristorazione, alla vendita di alimentari e per svolgere attività nel campo dell’estetica.*

Positivo l’andamento dei centri scommessa, delle agenzie per l’erogazione dei servizi e posizionate su strada. I negozi sono ricercati anche per la creazione di studi medici.

Le tipologie maggiormente ricercate hanno due-tre vetrine, una metratura media compresa tra 30 e 100 mq. Su questo segmento si registra la presenza di acquisti ad uso investimento.

Milano

Sul mercato dei negozi a Milano si registra una diminuzione delle quotazioni per le tipologie in “via di passaggio” del 2,7% e del 3,8% per quelle posizionate in “vie non di passaggio”.

Sono stabili i prezzi e i canoni di locazione nell’area di **corso Buenos Aires, Greco-Bicocca e Stazione Centrale**. Corso Buenos Aires è una delle vie più commerciali, dove sono presenti prevalentemente negozi di abbigliamento e calzature, ma soprattutto bar e somministrazione in genere. Affittare un negozio in corso Buenos Aires può costare anche 600 €/al mq annuo mentre i prezzi possono arrivare a 10 mila €/al mq. In via Farini, via Vitruvio e via Stelvio si registra una buona richiesta da parte di cinesi che affittano tagli compresi tra 50 e 500 mq per l’avviamento di centri per massaggi, di negozi per parrucchieri oppure attività di somministrazione. In queste strade il canone di locazione di un negozio è di 400 €/al mq annuo ed il prezzo è di 4000 €/al mq. E’ sempre attiva la richiesta da parte di investitori privati, attratti da soluzioni in “vie di passaggio” e da metrature comprese tra 25 e 40 mq. Il capitale investito in genere è compreso tra 100 e 150 mila €. Si preferisce acquistare negozi già locati, con *rendimenti lordi annui* compresi tra il 7,5 e l’8%.

Un lieve calo dei prezzi e dei canoni di locazione si è registrato nelle vie secondarie della zona individuata da viale Monza, via Padova, via Porpora e corso Buenos Aires in seguito alla diminuzione del numero di richieste. Tengono bene le quotazioni delle soluzioni che si trovano sulle direttrici principali, dove la richiesta è alimentata in prevalenza da immigrati (in particolare cinesi) alla ricerca di locali con una metratura compresa tra 80 e 100 mq, con almeno due vetrine, e, se si tratta di svolgere un’attività di ristorazione, con canna fumaria a norma. Questo tipo di richieste si concentrano su via Padova, via Porpora e sulla prima parte di viale Monza, dove gli stranieri gestiscono negozi di parrucchieri, bar, centri benessere, etc.

La richiesta si focalizza sul mercato delle locazioni, ma i negozi sulle vie di passaggio sono oggetto di interesse anche da parte di investitori alla ricerca di rendimenti lordi compresi almeno tra il 6,5 ed il 7%. Si tratta in genere di risparmiatori privati che sono comunque sempre molto attenti al tipo di attività svolta nel negozio ed all’affidabilità del conduttore. Il canone di locazione di un negozio su via di passaggio è compreso tra 200 e 300 €/al mq annuo, mentre i prezzi sono compresi tra 2500 e 3800 €/al mq: valori in funzione della superficie espositiva, della presenza o meno dei servizi interni e dell’impiantistica, se conforme alla normativa vigente. Una nota particolare va fatta per Corso Buenos Aires, dove nonostante negli ultimi anni ci sia stato un turnover di attività a scapito

del settore abbigliamento-calzature (ad eccezione dei grandi gruppi come Zara, H&M ecc.), le quotazioni sono ancora sostenute.

Diminuiscono le quotazioni ed i canoni di locazione dei negozi in alcune aree come **Fiera-De Angeli, Gambara, Pagano, Vercelli e Washington**. L'aumento dell'offerta di negozi sul mercato infatti ha dato maggior potere contrattuale ai potenziali acquirenti/conduttori, determinando di fatto un allungamento delle tempistiche di vendita e di locazione ed un ribasso di prezzi e canoni. La domanda di negozi in locazione prevale nettamente sulla domanda di acquisto. Numerose le richieste provenienti da parte di *cinesi*, per l'apertura di centri massaggi, parrucchieri, centri estetici, sartorie e negozi di articoli a basso prezzo. I tagli più richiesti sono compresi tra 50 e 70 mq.

Tra le vie più commerciali ricordiamo corso Vercelli, via Marghera e via Washington, dove le attività svolte sono molteplici, con i maggiori franchising sempre molto presenti. Il prezzo di un negozio in queste vie oscilla tra 3500 ed 5300 €/al mq mentre l'affitto è compreso tra 230 e 400 €/al mq annuo. Nelle "vie non di passaggio" spesso i negozi sono utilizzati come ufficio da società di servizi. In **zona Forze Armate** confermiamo l'interesse per i negozi situati in via delle Forze Armate angolo via Rismondo, apprezzata dal punto di vista commerciale.

Alla **Bovisa** si registra una diminuzione dei prezzi soprattutto sulle tipologie che sono situate in vie "non di passaggio" ricercate per effettuare il cambio di destinazione d'uso in abitazione. Chi cerca queste tipologie le destina a negozi alimentari oppure alla somministrazione e alla creazione di punti scommessa. Numerose le attività che sono state intraprese da imprenditori cinesi. La tipologia maggiormente ricercata è il negozio con due-tre vetrine, con una metratura di 60-100 mq, possibilmente in affitto. Sono invece in fase di rivalutazione le tipologie situate in via Pellegrino Rossi e Dergano, in seguito alla creazione del "Maciachini Center" e dell'"Affori Center" che, una volta operativi, potrebbero comportare una rivalutazione degli immobili.

Roma

Sul mercato dei negozi a Roma si registra una diminuzione delle quotazioni per le tipologie "in via di passaggio" del 2,2% e in "via non di passaggio" del 2,9%. Sul versante delle locazioni la diminuzione è stata del 2% sulle vie di passaggio, mentre sulle vie non di passaggio c'è stato un aumento del 2,2%.

Nelle zone più centrali (**viale Marconi**) le quotazioni dei negozi possono toccare punte di 10 mila € al mq: c'è molta richiesta (dai franchising a negozi di abbigliamento ed elettrodomestici) ma l'offerta è decisamente bassa. Si cercano tagli da 30-70 mq, fronte strada e con almeno una vetrina. Nelle vie laterali invece ricercano in particolare Istituti di credito e, comunque, chi eroga servizi.

In diminuzione le quotazioni ed i canoni di locazione per i negozi nelle zone di **Prenestina, Collatina e Centocelle** in seguito ad una minore richiesta. In aumento la domanda da parte di cinesi soprattutto per la realizzazione di centri di estetica anche se, sulle vie di maggiore passaggio è difficile che si liberino delle attività. E' presente una buona domanda di investitori che acquistano soluzioni già locate.

Nell'area della **Tuscolana** la richiesta di negozi ormai proviene quasi esclusivamente da immigrati, in particolare provenienti dal Bangladesh, dall'Egitto e dalla Cina. I cinesi gestiscono numerose attività che vanno dalla vendita di abbigliamento, all'oggettistica ed alla ristorazione, mentre bengalesi ed egiziani si occupano quasi esclusivamente della vendita di frutta. Nella zona della Tuscolana che nell'area dei **Castelli Romani** si registrano acquisti di negozi per investimento da parte di risparmiatori che ambiscono ad un rendimento lordo annuo compreso tra il 7 e l'8% a fronte di una spesa compresa tra 130 e 150 mila €. Il prezzo di un negozio in "vie di passaggio" si attesta sui 2500 €/al mq mentre per quanto riguarda le "vie non di passaggio" il prezzo scende a 2000 €/al mq. Il canone di locazione in via di passaggio è di 216 €/al mq annuo mentre quello in "via non di passaggio" è di 180 €/al mq annuo.

Sono in calo i prezzi e canoni dei negozi nel primo semestre del 2009 nell'area nord-orientale di Roma. Le richieste sono diminuite ed i proprietari sono stati costretti rivedere verso il basso le quotazioni. Le vie più commerciali di questa zona della città sono **via Conca D'Oro, via Ojetti,**

viale Ionio, viale Libia e viale Somalia. In queste strade si svolge qualsiasi tipo di attività commerciale, anche se negli ultimi semestri si registra una certa difficoltà da parte dei negozi di abbigliamento e scarpe. La crisi di questo settore è stata determinata prevalentemente dall'apertura, circa tre anni fa, di un grande centro commerciale nei pressi dello svincolo Bufalotta del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di una delle strutture più grandi d'Europa che vede la presenza di circa 220 negozi e 13 sale cinematografiche. Affittare un negozio all'interno di questa struttura costa 960 €/al mq annuo.

Sulle vie di passaggio precedentemente citate tengono bene le attività di somministrazione come le pizzerie al taglio, oppure i centri scommesse, in netto aumento negli ultimi anni. Si segnala inoltre la crescente presenza di agenzie di servizi su strada come agenzie immobiliari, assicurazioni, finanziarie, ma anche studi associati di commercialisti. La richiesta di negozi si concentra nettamente sul mercato delle locazioni, si acquista infatti solo per investimento. Gli investitori in genere sono risparmiatori privati che spendono tra 150 e 250 mila € per l'acquisto di negozi in vie di passaggio per garantirsi un rendimento lordo annuo del 7%. Se il negozio è ben avviato da alcuni anni si preferisce acquistarlo già locato. In generale i tagli maggiormente richiesti sono compresi tra 30 e 60 mq, ma per le attività di vendita di abbigliamento, che necessitano di magazzino, si arriva in genere a 100 mq. Metrature più ampie (circa 300 mq) e canna fumaria sono le richieste di chi vuole avviare un'attività di ristorazione. Il prezzo di un negozio nelle vie di passaggio è di 7200 €/al mq mentre per l'affitto si spendono 540 €/al mq annuo. Più bassi i prezzi nelle vie non di passaggio dove si acquista con 3600 €/al mq e si affitta a 200 €/al mq annuo.

Bologna

Sulle strade di maggior passaggio e più commerciali di Bologna, *via Indipendenza, via Rizzoli, via Bassi e via D'Azeglio*, le richieste di negozi si concentrano sulla locazione. Ma l'offerta è molto bassa e di conseguenza le richieste si spostano su strade meno trafficate. I tagli più richiesti sono compresi tra 40 e 50 mq, preferibilmente con magazzini di piccole dimensioni. Infatti nel Centro storico di Bologna molti negozi possiedono magazzini ampi, che sono poco utili ai conduttori e che gravano sul prezzo del negozio stesso. Si registrano acquisti di negozi per investimento, in particolare per quelle soluzioni che possano rendere almeno un 7% annuo lordo. Attualmente esiste una buona richiesta di negozi per l'avviamento di ristoranti e pizzerie, anche appartenenti ai grandi marchi in franchising. Ci sono invece difficoltà per le piccole attività di vendita di abbigliamento, mentre marchi di abbigliamento in franchising non hanno registrato particolari flessioni. Nelle vie di minor passaggio i negozi in genere sono affittati a società di servizi, da segnalare in particolare una buona richiesta di negozi per l'avviamento di ambulatori sanitari. Un negozio sulle vie di passaggio costa 3300 €/al mq, sulle vie a basso transito 2000 €/al mq.

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si va da 350 €/al mq annuo per le vie di passaggio a 160 €/al mq annuo per le vie non di passaggio.

Si segnala che in *zona Bolognina*, ed in particolare in zona Corticella si realizzerà una nuova palazzina con uffici e negozi. Il prezzo degli uffici è di 3500 €/al mq, quello dei negozi è di 4000 €/al mq.

Verona

Nei primi sei mesi del 2009 le quotazioni dei negozi in "via di passaggio" sono diminuite dell'1,2% mentre quelli delle tipologie in "via non di passaggio" del 3,7%. Le locazioni sono diminuite rispettivamente del 7% e del 6,4%.

Lieve calo dei prezzi dei negozi nei quartieri adiacenti il Centro della città, come *Borgo Roma, Golosine e Santa Lucia*. I prezzi scendono a causa della ridotta liquidità da parte dei potenziali acquirenti per i quali ottenere un mutuo diventa sempre più difficoltoso. Ribassi anche sul mercato delle locazioni. Molti proprietari infatti, pur di mantenere i contratti con i conduttori già presenti e quindi maggiormente affidabili, hanno deciso di ridurre i canoni. L'affidabilità del conduttore è stato un elemento importante in questo semestre, anche i proprietari di negozi non ancora locati

hanno preferito percepire canoni più bassi a fronte di conduttori ed attività maggiormente affidabili. Da segnalare richieste di acquisto per investimento da parte di privati che cercano negozi dal prezzo compreso tra 100 e 200 mila €. Il rendimento lordo annuo è del 6% circa. L'offerta di negozi in vendita è comunque molto bassa perché i proprietari difficilmente decidono di vendere. La richiesta tuttavia si focalizza sul mercato delle locazioni ed i tagli più ambiti sono quelli da 100 mq con vetrine e posizionati in "via di passaggio".

Le vie più commerciali del quartiere Borgo Roma sono *via Centro, via Tombetta e via Legnago*. In *zona Golosine* le attività di vendita si concentrano su via Golosine e via Roveggia ed in zona Santa Lucia su via Mantovana e su via Santa Lucia. Si tratta di negozi con attività di prima necessità come abbigliamento, calzature, alimentari ecc. Il prezzo di un negozio in via di passaggio è compreso tra 2000 e 2800 €/al mq, mentre il canone di locazione è compreso tra 120 e 200 €/al mq annuo. Nelle vie non di passaggio sempre più spesso i negozi vengono utilizzati come ufficio da società che erogano servizi.

Torino

A Torino si registra una diminuzione dell'1,5% per le quotazioni dei negozi situati nelle "vie di passaggio" e del 3,2% per quelle situate in vie "non di passaggio". Le locazioni sono in diminuzione dello 0,7% sia per le tipologie situate in vie di passaggio che non di passaggio.

Sul mercato dei negozi si registra una buona richiesta di immobili da parte di investitori, spesso anche privati, che acquistano investendo cifre che possono oscillare da 80 a 400 mila € a seconda che il locale commerciale sia più o meno centrale e comunque in zone di forte passaggio ma che si garantiscono rendimenti medi lordi intorno al 7-8 % annuo. Tra le zone più richieste in centro ci sono *via Roma, via Garibaldi, via Micca, via Cernaia e piazza Statuto*. Subito a ridosso del centro le più apprezzate sono la *zona della Crocetta, corso De Gasperi e corso Rosselli, via Tripoli, via Nizza, via Madama Cristina e via Cibrario*.

I tagli più richiesti sono metrature dai 60 ai 100 mq, resistono bene il settore dell'abbigliamento e alimentare. Sono in aumento le gestioni di attività da parti di immigrati in particolare nelle zone dove più alta è la concentrazione anche abitativa. Per le soluzioni situate in via "non di passaggio" si registra la richiesta per svolgere attività legate ai servizi o di attività che, ovviamente, non necessitano di grande visibilità.

Palermo

I prezzi degli immobili commerciali e le locazioni in vie di passaggio a Palermo hanno registrato un aumento rispettivamente del 3,4% e del 2,9%. In diminuzione le quotazioni e le locazioni sulle vie a basso transito.

Sul mercato dei locali per le attività commerciali invece le zone maggiormente apprezzate sono quelle comprese tra *piazza Verdi e piazza Politeama* dove si concentrano vie di alto passaggio come via Da Vinci, via Pacinotti e via Galilei. In questi ultimi mesi si è riscontrato un incremento dell'interesse da parte degli investitori su questa tipologia di immobile che offrono rendimenti tra il 7-8% lordo annuo e soprattutto non presentano costi di manutenzione elevati (infatti i costi per la manutenzione degli immobili sono sostenuti dall'inquilino che svolge l'attività commerciale).

Si tratta di investitori privati e di società di costruzione. Gli investimenti medi in negozi si concentrano su piccoli tagli dal valore compreso tra 80 e 100 mila €. Le società di costruzione possono investire anche cifre più elevate.

Altre strade interessanti sono *viale Strasburgo, via Sciuti, via Notarbartolo, via Roccaforte e via Marchese di Villabianca*. Il prezzo di un negozio su queste strade si aggira intorno a 4800 €/al mq.

Negli ultimi tempi si registra un incremento della presenza dei cinesi che decidono di acquistare o affittare locali commerciali. In aumento le aperture dei centri scommessa e di noleggio dvd. I tagli più richiesti in genere sono inferiori a 100 mq e devono avere almeno 1-2 vetrine. Chi cerca l'immobile per destinarlo ad attività di ristorazione invece predilige le tipologie più grandi superiori a 300 mq. Le quotazioni medie per un piccolo taglio in zona sono di circa 2000 €/al mq.

Nelle laterali di questa strade si registra soprattutto la presenza di centri scommessa, oppure di piccoli artigiani. Bassa la richiesta per le zone più periferiche della città.

Nella zona che va da piazza Verdi alla Stazione Ferroviaria di Palermo invece si registra la presenza soprattutto di attività commerciali come phone center e alimentari spesso gestite da immigrati.

Le quotazioni in questa zona si aggirano intorno a 1300 €/al mq.

Uffici

Sul mercato degli uffici si registra un calo delle quotazioni dell'1,6% per le tipologie usate e dell'1,3% per quelle di nuova costruzione.

Tra le regioni che hanno segnalato la diminuzione maggiore delle quotazioni ci sono la Sicilia (-8,7% e -7,9%), l'Emilia Romagna (-2,0% e -1,3%), il Piemonte (-3,4% e -2,0%).

Sugli uffici la richiesta è orientata su tipologie che vanno da 90 fino ad un massimo di 300 mq. Si preferiscono le tipologie pronte per essere utilizzate e inserite in contesti terziari oppure in condomini di tipo signorile. Sono scelti soprattutto per svolgere attività di consulenza (consulenza del lavoro, consulenza finanziaria); a cercare anche professionisti e società multinazionali. Si apprezzano le tipologie situate nei pressi delle fermate della metropolitana e comunque ben collegate.

Milano

A Milano i prezzi degli uffici usati e nuovi sono diminuiti rispettivamente dello 0,8% e dell'1%; i canoni di locazione dello 0,4% e dello 0,6%.

I prezzi ed i canoni di locazione sono rimasti invariati nel primo semestre del 2009 nell'area di **Pisani-Repubblica**. L'offerta è elevata e per questo motivo le società scelgono solo quelle soluzioni già dotate di impianti d'aria condizionata, cablaggio, impiantistica a norma e già rifiniti. La richiesta proviene in prevalenza da società di consulenza (consulenza finanziaria, consulenza sul lavoro), da società informatiche e da studi di commercialisti.

I tagli richiesti sono compresi tra 100 e 160 mq.

Si tratta spesso di appartamenti che hanno subito il cambio di destinazione d'uso. In questa zona di Milano il canone di locazione di un ufficio nuovo è di 240 €/al mq annuo mentre per l'usato si spendono 160 €/al mq annuo. Per quanto riguarda i prezzi si passa da 4500 €/al mq per il nuovo a 2800 €/al mq per l'acquisto di un ufficio usato.

Nell'area di **Ortica-Rubattino, Piazza Udine e Palmanova**, negli ultimi anni sono stati realizzati numerosi edifici ad uso ufficio, con dotazioni tecnologiche all'avanguardia; zona interessante anche per la presenza delle fermate della metropolitana Lambrate-Udine e di parcheggi non a pagamento. L'insieme di questi fattori determina una buona tenuta dei prezzi e dei canoni di locazione che, per quanto riguarda il nuovo, sono rispettivamente di 4000 €/al mq e tra 180 e 240 €/al mq annuo.

A soffrirne sono gli uffici posizionati ai piani rialzati dei palazzi residenziali, un tempo apprezzati, ma adesso in difficoltà per la presenza di soluzioni più nuove e meglio dotate tecnicamente. La richiesta di uffici ricade prevalentemente sul mercato della locazione e proviene sia da piccole società per servizi di consulenza e formazione, informatica, marketing, che da multinazionali, oltre che da professionisti per l'avviamento di studi professionali.

I tagli maggiormente richiesti sono quelli compresi tra 100 e 120 mq, dotati di doppi servizi, impianto di condizionamento e cablatura.

Scendono i prezzi degli uffici in **via Washington, corso Vercelli, Pagano e Gambarà**. La buona offerta sul mercato e la consapevolezza di prezzi al ribasso spingono gli acquirenti ad acquistare solo a prezzi contenuti. Si preferisce comunque la locazione. E' sempre buona la richiesta di uffici ampi, con metrature comprese tra 200 e 300 mq ricercati da società medio grandi che hanno risentito in misura minore della crisi finanziaria degli ultimi semestri. Soffrono invece i piccoli tagli, prima richiesti da piccole società attualmente in difficoltà. Sempre presenti le richieste di acquisto per investimento. Gli investitori sono sia società che piccoli risparmiatori attirati da

rendimenti lordi annui compresi tra l'8 ed il 9%. I tagli maggiormente richiesti per investimento sono compresi tra 200 e 250 mq, possibilmente frazionabili in più uffici ed all'occorrenza riconvertibili in abitazioni. La domanda di uffici arriva da professionisti, società di servizi e società multinazionali. Si apprezzano gli uffici posizionati nei pressi delle fermate della metropolitana o comunque ben collegati, già ristrutturati, a norma ed esteticamente apprezzabili. Per acquistare un ufficio usato intorno a corso Vercelli si spendono tra 4000 e 5000 € al mq, la stessa tipologia in zona Forze Armate costa tra 1900 e 2300 € al mq. Per quanto riguarda le locazioni intorno alla zona di corso Vercelli, un ufficio si affitta ad una cifra compresa tra 160 e 200 € al mq annuo.

Sul mercato degli uffici la domanda si orienta su tipologie di 150-200 mq che siano già ristrutturate, cablate e possibilmente arredate. Sono preferite le tipologie posizionate nelle palazzine terziarie oppure in condomini particolarmente signorili (soprattutto in Maciachini dove si cercano per creare uffici di rappresentanza). Anche a Dergano si registra un aumento dei canoni di locazione in seguito alla creazione della metropolitana che ha comportato una rivalutazione della zona.

Roma

In diminuzione le quotazioni degli uffici del 2,5% (usato) e del 2,3% (nuovo) e i canoni del 2,1% e del 2,7%.

Anche nella capitale si registrano rallentamenti sul mercato delle compravendite e delle locazioni degli uffici e un eccesso di offerta sulla domanda. E' in crescita la richiesta di società o studi che desiderano svolgere l'attività su strada e per questo motivo cercano negozi in vie non di passaggio da destinare ad uso ufficio. La diminuzione si è registrata un po' in tutti i quartieri della città, la tendenza è quella di spostarsi soprattutto verso le strutture direzionali situate nelle zone periferiche della città (nei pressi dell'*aeroporto* oppure verso il **GRA**).

In città resiste la richiesta di studi di professionisti soprattutto nelle zone centrali e con soluzioni di prestigio. Si cercano almeno tre stanze, quindi un taglio compreso tra 60 e 100 mq.

In diminuzione la domanda di uffici, sia in compravendita ma soprattutto in locazione, nella zona di Centocelle, Alessandrino, Collatina e Prenestino quartieri sorti negli anni '50 che offrono soprattutto tipologie all'interno di strutture condominiali ormai poco ricercate. Infatti la domanda esistente si rivolge verso le strutture più moderne che sono sorte nella zona di Colli Aniene.

Bologna

E' sempre buona la richiesta di uffici nell'area centrale della città, ed in particolare nella zona a ridosso della Stazione e del Tribunale. L'area intorno alla Stazione è apprezzata perché ben servita dai mezzi pubblici, per la vicinanza alle tangenziali ed all'autostrada e per la facilità di parcheggio. A domandare uffici sono prevalentemente società di servizi come ad esempio studi commercialisti o società informatiche. Nell'area che si sviluppa intorno al **Tribunale** invece la richiesta proviene prevalentemente da avvocati. Si focalizzano sul mercato delle locazioni e su immobili con una metratura compresa tra 100 e 150 mq, dotati di cablaggio ed impianto di condizionamento dell'aria. I prezzi sono compresi tra 2100 € al mq per l'usato e 2900 € al mq per le soluzioni ristrutturate o di nuova costruzione. I canoni di locazione oscillano tra 140 e 180 € al mq annuo. Nell'area nord della città, ed in particolare in **via di Corticella, alla Bolognina ed in via Zanardi** sono in fase di realizzazione alcuni nuovi centri direzionali.

Verona

Nei primi sei mesi del 2009 le quotazioni degli uffici usati sono aumentati dell'1,2%, mentre quelli di nuova costruzione sono diminuiti del 3,4%. Sul versante delle locazioni si registra un lieve aumento (0,2%) dei canoni delle tipologie usate ed una diminuzione dell'1,5% per quelle di nuova costruzione.

Sono tendenzialmente stabili i prezzi ed i canoni di locazione degli uffici usati in zona **Z.A.I** dove si registra la maggiore concentrazione di centri direzionali. In ribasso invece prezzi e canoni del nuovo a causa di un surplus di offerta. Spesso si tratta di strutture la cui destinazione d'uso è il

laboratorio, che vengono adattate ed utilizzate come uffici. Si attende infatti una variante del Piano di Attuazione Territoriale che dovrebbe trasformare l'area Z.A.I da agricola ed industriale in zona direzionale. Le richieste si concentrano su tagli da 100-150 mq per una spesa compresa tra 150 e 200 mila €. Gli uffici sono utilizzati prevalentemente per lo svolgimento delle attività di studi professionali, servizi finanziari ed attività di amministrazione. Il prezzo di un ufficio usato è di 1900 €/mq. In zona Z.A.I. i prezzi degli uffici sono compresi tra 1900 e 2400 €/mq mentre i canoni di locazione sono compresi tra 96 e 160 €/mq annuo.

Sempre più scarsa invece la richiesta di uffici nei quartieri adiacenti al centro, dove spesso gli uffici sfitti che si trovano all'interno di palazzi sono riconvertiti ad uso residenziale.

Torino

In diminuzione sensibile la domanda di uffici a Torino dove si registra una diminuzione dei prezzi degli uffici del 2,3% per le tipologie usate e dell'1,8% per quelle di nuova costruzione. Sul versante delle locazioni si registra invece un lieve incremento (+1,9% per le tipologie usate e +1,1% per quelle di nuova costruzione).

Tra le cause le difficoltà di parcheggio e la creazione di zone a traffico limitato.

Si tende a spostarsi nelle zone periferiche e verso l'hinterland perché più comode ai parcheggi e con nuove costruzioni. Anche sugli uffici prevale la domanda di immobili in affitto e si desiderano tipologie a posto (nuove, cablate). Chi resta in centro quasi sempre cerca l'immobile di rappresentanza, situato in stabili signorili. I tagli più richiesti vanno da 100 a 200 mq.

Palermo

A Palermo si registra una diminuzione dei prezzi degli uffici del 5,1% per le tipologie usate e dell'1,9% per le tipologie nuove. Stabili i canoni di locazione. Si registra al momento molta offerta e questo consente ai potenziali acquirenti di spuntare prezzi più bassi.

Sono molto ambite le soluzioni che si trovano nei pressi del palazzo di Giustizia in piazza **Vittorio Emanuele Orlando** dove tra l'altro è in corso d'opera un parcheggio con circa 700 posti auto.

A ricercarli sono soprattutto professionisti che iniziano a svolgere l'attività e che proprio per questo prediligono l'affitto. Si cercano appartamenti in palazzi medio signorili e che abbiano almeno due camere. Si prediligono le tipologie già a posto e che non necessitano di ristrutturazione.

Per quanto riguarda le compravendite si registra una diminuzione dei prezzi causata da un aumento delle richieste di immobili di piccolo taglio (2-3 locali). E' cambiato anche il target di immobile richiesto da chi eroga servizi che preferiscono locali commerciali su strada che garantiscono una maggiore visibilità.

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa