

TORINO: RESIDENZIALE E RETAIL DANNO SLANCIO AL MERCATO

Aumentano le compravendite nel capoluogo in trasformazione

Il capoluogo sabauda è una delle grandi città italiane che, negli ultimi anni, ha visto importanti trasformazioni a livello urbanistico: tra il 1995 ed il 2015 5 milioni di mq di aree industriali sono state riqualificate in nuovi spazi per residenze, commercio e servizi. La metropolitana (la linea 1 e la prossima linea 2) insieme alla Spina Centrale e al Passante Ferroviario ne hanno migliorato la viabilità. La rinascita della città è stata molto legata al recupero delle ex aree dismesse tra queste l'ex Westinghouse, l'ex Manifatture Tabacchi, ex area Fiat Mirafiori, l'ex Cavallerizza Reale e il Parco Dora. La città poi, in seguito alle Olimpiadi Invernali del 2006, ha scoperto anche una rinnovata vocazione turistica che l'ha resa più interessante anche agli occhi degli investitori e dei retailers più importanti. Questo sta producendo effetti anche sul versante dell'occupazione se, come si afferma nell'ultima indagine di Unioncamere, il sistema imprenditoriale torinese potrebbe assumere oltre 41 mila persone entro l'anno e tra le figure richieste numerose sono le professioni legate ai servizi turistici. A conferma di ciò, il "Rapporto sul Turismo 2017 in Italia" realizzato da Touring Club Italiano e Unicredit pone Torino nella top ten delle città più visitate d'Italia. Secondo la stessa analisi tra il 2010 ed il 2015 il Piemonte ha visto crescere le presenze turistiche del 10,6% ed il 48,8% dei turisti ha scelto la provincia di Torino per soggiornare.

Mercato residenziale

Nel primo semestre del 2017 a Torino i prezzi hanno registrato un ribasso dell'1,0%. Gli immobili in città dal 2008 hanno perso il 41,5%, un dato comunque abbastanza in linea con quello nazionale. L'analisi dell'offerta evidenzia una percentuale più elevata di trilocali (36,5%), a seguire il bilocale (34,6%).

L'analisi della disponibilità di spesa vede una notevole concentrazione nella fascia più bassa quella fino a 119 mila € (41,6%).

I tempi di vendita sono in diminuzione e si aggirano intorno a 142 gg.

L'agenzia delle Entrate registra su Torino un aumento delle compravendite: nel 2016 sono state realizzate 12.342 transazioni in aumento del 26,4% rispetto ad un anno fa. Nel primo semestre dell'anno in corso le compravendite sono state 6573 con una crescita del 5,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso.

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa evidenzia che nel 78% dei casi si acquista l'abitazione principale, segue il 22% di chi compra per investimento. Da segnalare un aumento della componente ad uso investimento.

Nel primo semestre del 2017 i canoni di locazione a Torino hanno registrato un aumento dell'1,2% dei canoni dei bilocali ed un calo dello 0,1 e dello 0,6% rispettivamente per bilocali e trilocali.

I canoni medi mensili sono di 260 € per il monolocale, 360 € per il bilocale e 460 € per il trilocale. L'analisi dei contratti di locazione stipulati dalle nostre agenzie evidenzia che il 56% lo fa per esigenza abitativa, il 32,7% per motivi di lavoro e l'11,3% per motivi di studio. Interessante il dato che registra il 64,5% dei contratti a canone concordato.

Mercato retail

Nel primo semestre del 2017 a Torino le compravendite commerciali hanno registrato un aumento del 13,1% (397 compravendite). I prezzi sulle vie di passaggio sono diminuiti dello 0,2% e quelli su vie non di passaggio dell'1,1%. I canoni di locazione sono in lieve aumento (+1,8% per le vie di passaggio e +0,7% per le vie non di passaggio). L'analisi delle richieste inserite in banca dati

registra un 84,6% di richieste di immobili in locazione e il 15,4% in acquisto. In entrambi i casi si cercano tagli che non superano i 100 mq.

Il mercato immobiliare retail di Torino è stato molto vivace negli ultimi anni durante i quali **nuovi marchi si sono insediati in città**: da “Fiorfood” a “The Other Story” nella rinnovata Galleria San Carlo a “Lagrange 12”, in via Lagrange che ha rafforzato la sua vocazione di via del lusso. Anche “Hermes” aveva esteso la visibilità espandendosi in via Roma angolo piazza San Carlo. Nel centro di Torino la maggiore richiesta è concentrata soprattutto su immobili commerciali in affitto. Sul segmento della compravendita si muovono prevalentemente privati investitori alla ricerca di rendimenti annui lordi intorno al 6-7%. Gli imprenditori che desiderano avviare attività commerciali si muovono soprattutto alla ricerca di locali con canna fumaria in cui inserire attività di ristorazione o di somministrazione; a seguire abbigliamento e alimentari specializzato. Da segnalare che le attività di ristorazione si insediano anche nelle vie laterali per contenere i costi ma anche perché non sempre necessitano di visibilità come accade invece nel fashion. A Torino stanno aprendo e hanno aperto anche ristoranti di elevato livello e stanno sbarcando nuovi marchi tra cui “Centos Montadito” che, dopo aver aperto nei centri commerciali si è insediato in piazza Carlina e cerca ancora altre location centrali.

Nelle vie pedonali più importanti **via Roma e via Lagrange** in primis negli ultimi tempi si segnalano diverse aperture e chiusure. In via Roma hanno chiuso “Replay” e “Massimo Dutti” ed ha aperto “Gutteridge”. “Louis Vuitton” dovrebbe spostarsi dall’attuale location a quella attualmente occupata da Benetton sempre in via Roma. In questo modo si posizionerebbe nel tratto di via Roma compreso tra piazza Castello e piazza San Carlo che sta aumentando la sua vocazione luxury, a differenza del tratto che va verso Porta Nuova che invece più vocato ad uno shopping commerciale. In piazza CNL ha aperto “Ketch”, catena di abbigliamento sportwear già presente a Torino. Lo storico negozio per signore torinesi “Mariangela” da piazza San Carlo si è trasferito in via Santa Teresa.

Su via Roma i valori vanno da 15 mila a 19-20 mila € al mq per gli immobili che affacciano su piazza San Carlo. I canoni di locazione oscillano da 1400 a 1600 € al mq annuo.

Mercato diverso quello di via Garibaldi dove sono insediati prevalentemente marchi di abbigliamento più casual, rivolto ad un target soprattutto giovane e mainstream e un’offerta ristorazione più da asporto e di consumo veloce (gelaterie, bar). I prezzi su via Garibaldi vanno da 5500 a 7600 € al mq mentre i canoni di locazione oscillano da 450 a 780 € al mq annuo.

Altra via commerciale è via Po dove si concentrano soprattutto negozi di abbigliamento casual, attività di ristorazione e somministrazione. Negli ultimi tempi si sono insediate attività di artigianato come sartorie, minimarket, negozi etnici ed di antiquariato. I prezzi vanno da 4500 a 5500 € al mq, i canoni di locazione da 400 a 500 € al mq.

Anche nel quartiere di **Crocetta** si registra una buona richiesta di locali commerciali. Ad acquistarli sono investitori mentre a prenderli in affitto sono imprenditori che desiderano aprire attività di ristorazione e somministrazione oppure operare nel settore dell’abbigliamento. Questi ultimi si concentrano prevalentemente su corso De Gasperi dove difficilmente si trovano spazi liberi ed il turn over è molto basso. Su questa strada si affitta mediamente a 180 € al mq annuo e i prezzi si aggirano intorno a 2000-3000 € al mq, punta che si raggiunge per gli immobili posizionati nei pressi del famoso mercato settimanale della Crocetta. Sono al momento presenti brand nazionali, istituti di credito e negozi multibrand. Su corso Luigi Einaudi la domanda arriva principalmente da operatori del settore della ristorazione veloce e di asporto. Questo perché non lontano sorge il Politecnico di Torino che comporta la presenza di un target giovane e con bassa capacità di spesa. Non sempre si trovano gli spazi su corso Luigi Einaudi (120 € al mq annuo e 2000 € al mq) e per questo si opta per le strade limitrofe e laterali dove i prezzi sono di 1500 € al mq ed i canoni di

locazione si aggirano intorno a 120 € al mq annuo. Gli investitori comprano preferibilmente immobili già locati in queste vie principali, chiedendo rendimenti annui lordi tra l'8 ed il 10% ed investendo mediamente cifre tra 140 e 500 mila €. Su corso Rosselli a ridosso di via De Gasperi i valori oscillano da 1500 a 2000 € al mq ed i canoni di locazione vanno da 84 a 120 € al mq annuo. Dinamica la domanda a **San Salvario** dove si cercano immobili in locazione da destinare prevalentemente alla ristorazione veloce e all'apertura di nuove formule come cocktail bar e negozi di gastronomia specializzata. La zona infatti è conosciuta per essere il cuore della movida torinese. Una tendenza emersa negli ultimi tempi è la richiesta di spazi di 40-80 mq da destinare all'apertura di minimarket aperti 24 h e gestiti da imprenditori immigrati. San Salvario è un quartiere a ridosso della Stazione di Porta Nuova che ha subito un processo di riqualificazione culminato con l'apertura della fermata della metropolitana "Nizza" nel 2006 e dove, attualmente, esiste una convivenza positiva tra culture e tradizioni differenti. La strada più commerciale è via Madama Cristina nel tratto compreso tra corso Vittorio Emanuele e corso Marconi: i canoni di locazione si aggirano intorno a 240 € al mq annuo mentre i prezzi vanno da 2500 a 3000 € al mq. Qui si concentrano negozi di abbigliamento e ristoranti e, negli ultimi tempi, si sono insediati marchi come "Carpisa", "Intimissimi" "Calzedonia" e un nuovo store "OVS" in piazza Madama Cristina. Su corso Vittorio Emanuele sono presenti importanti brand nazionali dell'abbigliamento e non, ed i canoni di locazioni si aggirano intorno a 171 € al mq annuo. Nelle vie traverse si concentra soprattutto la ristorazione da asporto ed i canoni di locazione scendono a 120 € al mq annuo. E' in aumento la richiesta di locali commerciali nella zona di via Berthollet e via Galliari.

A **Cit Turin** sono le richieste per avviare attività di ristorazione e somministrazione a dominare ma si scontrano con la difficoltà di reperire negozi con canna fumaria. Una delle arterie principali è via Principi d'Acaja insieme a corso Inghilterra (di cui solo un lato presenta negozi dal momento che sull'altro lato ci sono gli ingressi della stazione di Porta Susa) e via Duchessa Jolanda. Su via Principi d'Acaja ci sono sia attività di somministrazione - ristorazione sia erogazione di servizi oltre a negozi di abbigliamento. La zona è interessata anche al mercato rionale giornaliero di piazza Benefica e questo determina un importante passaggio soprattutto al mattino. I tagli più richiesti sono di 80-100 mq, posizionati nelle vie di passaggio pedonale e veicolare. In via Principi d'Acaja i canoni di locazione possono andare da 120 a 180 € al mq annuo per le posizioni angolari, recenti, ristrutturate e con canna fumaria. I prezzi si aggirano tra 1800 e 2500 € al mq. Tra via Principi d'Acaja e via Duchessa Jolanda inoltre si segnala la presenza di supermercati della piccola media distribuzione nazionale. Nella vecchia stazione di Porta Susa è stato aperto durante il 2016 il "Mercato Metropolitano", adesso l'area è stata messa in vendita e dovrebbero sorgere strutture ricettive e terziarie. Su corso Inghilterra i canoni di locazione si aggirano intorno 120 € al mq annuo per scendere a 70 € al mq annuo su corso Francia, dove il passaggio è per lo più veicolare. Non lontano sorge il Politecnico e le strade maggiormente interessate alla ricerca di locali commerciali da destinare alla ristorazione veloce per un pubblico giovane sono corso Ferrucci e via Monginevro. Qui i canoni di locazione salgono a 120 € al mq annuo mentre nelle vie interne scendono a 70 € al mq annuo ed i prezzi a 1000 € al mq. Sul segmento dei negozi si registra la presenza di investitori che puntano su rendimenti annui lordi intorno 10%, non sempre ottenibili. Si investono cifre che non superano i 50 mila €.

A **Lingotto** il mercato immobiliare dei locali commerciali risente dei lavori della metropolitana e della costruzione del palazzo della Regione che stanno causando un forte rallentamento degli scambi. A soffrire maggiormente sono i locali commerciali di via Caramagna, via Nizza, via Genova e via Ventimiglia. Tanti i negozi vuoti anche se, negli ultimi tempi, la domanda ha iniziato a dare segnali di risveglio alla notizia che, a giugno 2018, le due fermate della metropolitana dovrebbero essere pronte. A cercare negozi in affitto sono imprenditori che desiderano avviare centri estetici,

attività di somministrazione e food. La domanda si concentra o su tagli da 50-80 mq (richiesti per aprire soprattutto alimentari e centri estetici) oppure su tagli da 200-300 mq (richiesti per avviare attività di ristorazione, abbigliamento). Al momento si registrano prezzi di 1800-2000 € al mq e canoni di locazione che oscillano da 120 a 180 € al mq annuo. Il tratto di via Nizza tra l'”8Gallery” e corso Spezia è quello più richiesto con valori di 2000-2200 € al mq. Qui si sono insediati importanti marchi di abbigliamento, ottica e telefonia. I canoni di locazione oscillano da 120 a 240 € al mq annuo. I valori scendono a 1200-1500 € al mq nel tratto di via Nizza verso piazza Bengasi interrotto dai lavori. Da segnalare anche un ritorno degli investitori che chiedono rendimenti annui lordi del 9-11 %. La zona infatti è interessante alla luce della nascita delle due nuove fermate della metropolitana, del nuovo Palazzo della Regione e della presenza di “Eataly” ed “8Gallery”. A Lingotto, non prima del 2018, dovrebbe sorgere il Double Tree del Gruppo Hilton al posto dell'attuale NH.

Mercato dinamico, soprattutto sulla locazione, in corso Traiano e in via Guala nella zona di **Mirafiori** dove stanno aprendo attività di somministrazione, abbigliamento e attività di servizi. La richiesta è per tagli medi superiori a 70 mq e possibilmente con due vetrine. I prezzi sono di 2000 € al mq ed i canoni di locazione oscillano da 168 a 180 € al mq annuo. Negli ultimi tempi hanno aperto soprattutto brand nazionali in franchising. Si registra anche una forte connotazione di negozi storici di quartiere. Non si realizzano molte vendite perché l'offerta è decisamente bassa.

Prezzi e canoni di locazione retail Torino centro (Isem17)

<i>Top location</i>	<i>Prezzi al mq</i>	<i>Canoni di locazione annui al mq</i>
Via Roma	15000-19000	1400-1600
Via Lagrange	11000-15000	1100-1600
Via Garibaldi	5500-7600	450-780
Via Po	4500-5500	400-500
Via Carlo Alberto	5000	300
Piazza Vittorio	8000	700

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Centri commerciali

Nell'ultimo anno hanno aperto il Torino Outlet Village a Settimo Torinese, Mondo Juve a Nichelino e proprio in questi giorni è stato tagliato il nastro a “I Viali” di Nichelino, struttura che sorge in via Cacciatori al confine con Torino (fondo di corso Unione Sovietica) con 42 mila mq di superficie di cui 12.500 mq di ipermercato Carrefour, 29.500 mq di parco commerciale e negozi, 2950 posti auto, 41 negozi, 6 bar e ristoranti. Deliberato anche l'ampliamento di Settimo Cielo Retail Park a Settimo Torinese.