

## Negozi: confermato l'interesse per l'high street retail

Il mercato dei negozi registra una **lieve ripresa circoscritta**, soprattutto, all'area centrale: i dati ad oggi disponibili evidenziano un incremento dei volumi transati, con una probabile crescita delle compravendite rispetto al 2018.

Si conferma l'**interesse per la componente high street** che, proprio nel corso dell'ultimo trimestre, sull'asse di via Roma, è stata oggetto di un importante investimento di una società internazionale per un importo pari a circa Euro 55 milioni che ha riguardato un intero isolato.

Nell'area centrale di pregio della città si registrano canoni compresi fra 500 e 2.000 €/mq in via Roma e piazza San Carlo, fra 400 e 1.000 €/mq in via Garibaldi, mentre in via Lagrange, che ospita i maggior brand del lusso insieme a Piazza San Carlo, i canoni sono compresi fra 600 e 2.500 €/mq. Il *prime yield* netto si attesta intorno al 4,5%.

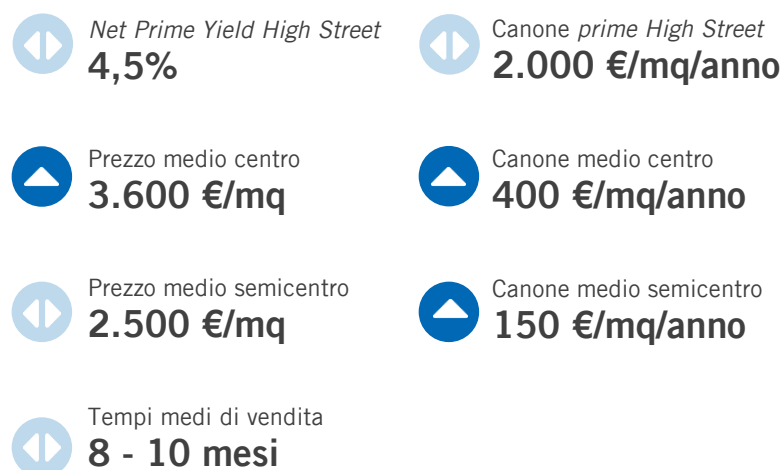
In altre aree del centro i prezzi di compravendita variano fra 2.800 e 4.200 €/mq, mentre i canoni si collocano in un *range* di 300 e 500 €/mq/anno. Nel semicentro i prezzi si collocano fra 2.000 e 2.800 €/mq con canoni compresi fra 110 e 180 €/mq/anno. La periferia riscontra prezzi che variano fra 1.200 e 2.200 €/mq con canoni compresi fra 100 e 150 €/mq/anno, in aumento rispetto allo scorso semestre.

I **rendimenti medi** lordi sono stazionari e si posizionano, per le zone centrali, nell'intorno del 6,5% - 7,0%; posizioni più periferiche possono raggiungere anche il 7,5% - 8,0%.

I **tempi medi** di vendita superano i 9 mesi di permanenza sul mercato, mentre si assestano intorno ai 6,5 mesi per la locazione.

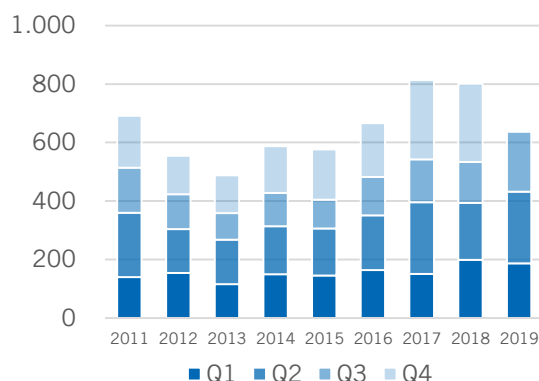
Si conferma la scarsa appetibilità per locali commerciali in posizioni periferiche che, nel caso di una scarsa visibilità o scarso transito veicolare, tendono ad essere re-immessi sul mercato ad uso ufficio.

## Principali indicatori del mercato nel corso del H2 2019 \*



\* Confronto con H2 2018

### Andamento delle compravendite di negozi



Fonte: Agenzia delle Entrate

## Range dei prezzi e dei canoni per sottomercato in posizione primaria

|                                                        | Prezzi     |            | Canoni          |                 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------|-----------------|
|                                                        | Min (€/mq) | Max (€/mq) | Min (€/mq/anno) | Max (€/mq/anno) |
| Centro (escluso via Roma, via Lagrange, via Garibaldi) | 2.800      | 4.200      | 300             | 500             |
| Semicentro Crocetta San Secondo                        | 2.300      | 3.300      | 120             | 170             |
| Santa Rita                                             | 1.800      | 2.400      | 120             | 180             |
| Periferia Ovest (San Paolo – Pozzo Strada)             | 1.500      | 2.600      | 100             | 150             |
| Periferia Sud (Mirafiori – Lingotto)                   | 1.600      | 2.400      | 100             | 120             |
| Periferia Nord                                         | 1.200      | 1.800      | 100             | 120             |

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | [s.grella@agi-re.com](mailto:s.grella@agi-re.com) | [ufficio-studi@ipi-spa.com](mailto:ufficio-studi@ipi-spa.com)

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.