

MERCATO IMMOBILIARE SETTORE INDUSTRIALE-COMMERCIALE TORINO CITTA'

Sul comparto dei capannoni - afferma **Matteo Ricciardi, Responsabile Agenzia Tecnocasa Immobili per l'Impresa** - segnaliamo un aumento delle compravendite, in particolare in città. Sul fronte valori, sempre riferiti ai capannoni, i segnali sono positivi e in provincia aumentano i canoni di locazione. Performa bene anche il comparto dei negozi, dove registriamo una crescita delle transazioni, più marcata in provincia. Nel centro della città le richieste si concentrano prevalentemente su immobili commerciali in affitto. Sul segmento della compravendita si muovono prevalentemente privati investitori alla ricerca di rendimenti annui lordi intorno al 6-7% nelle zone più centrali e di passaggio e intorno al 10% per gli altri posizionamenti centrali ma non in top location. Spostandoci sul settore degli uffici, nella città di Torino stiamo assistendo ad un notevole incremento delle compravendite.

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	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Canoni di locazione	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Nelle periferie intorno a **Pozzo Strada** artigiani e imprenditori del ramo commerciale cercano metrature inferiori a 1000 mq. I prezzi sono di 400-500 € al mq, i canoni di locazione si aggirano da 36 a 48 € al mq annuo. Particolarmente apprezzata la vicinanza all'uscita della tangenziale. I laboratori sono utilizzati per realizzare scuole di ballo e si affittano a 60 € al mq annuo. A **Mirafiori e Lingotto** si vende a 350-500 € al mq, i canoni di locazione sono di 36 € al mq annuo. Nel quartiere di **San Donato** i capannoni sono acquistati con l'obiettivo di essere sottoposti a cambio di destinazione d'uso in residenziale. Le metrature più richieste vanno da 300 a 500 mq. Costano intorno a 400-500 € al mq. Laboratori e magazzini sono ricercati soprattutto da artigiani. A **Cit Turin** si affitta intorno a 36 al mq annuo, a **San Salvario** a 120 € al mq annuo. C'è intensa ricerca di capannoni nell'area di **Madonna di Campagna**, al confine con Borgaro Torinese dove sorge l'area industriale Strada del francese. Tagli compresi tra 500 e 1000 mq sono ambiti da artigiani o piccole aziende di produzione. Anche le società di logistica cercano spazi e hanno occupato un complesso di capannoni di nuova costruzione di 2000-2500 mq presente in via Reiss e dotato di baie di carico e scarico. Si affitta a 30 € al mq annuo. Le quotazioni vanno da 300 a 400 € al mq. In corso Grosseto ex aree industriali sono state convertite in aree commerciali. Esiste anche una domanda di laboratori, da 200-300 mq, ricercati da aziende artigianali. I laboratori da 100-150 mq si affittano a 32 € al mq annuo".

NEGOZI

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

Nel **centro**, il **Gruppo Tecnocasa**, segnala che le richieste si concentrano prevalentemente su immobili commerciali in affitto. Sul segmento della compravendita si muovono prevalentemente privati investitori alla ricerca di rendimenti annui lordi intorno al 6-7% nelle zone più centrali e di passaggio e intorno al 10% per gli altri posizionamenti centrali ma non in top location. Gli investitori, in questo momento, sono anche interessati ad acquistare locali commerciali nelle traverse delle vie principali per fare cambio d'uso in residenziale da destinare o ad affitti turistici o ad affitti a studenti. Sulle vie pedonali più importanti (via Roma, via Lagrange, piazza Castello, via Giolitti, via Carlo Alberto, piazza San Carlo e piazza Bodoni) cercano i marchi più importanti. Non si liberano spesso gli spazi ma si segnalano alcuni riposizionamenti in via Roma. Quest'ultima si sta rivalutando negli ultimi anni e concentra sia negozi di lusso sia brand della moda giovane, i valori vanno da 17500 a 22500 € al mq per gli immobili che affacciano su piazza San Carlo. I canoni di

locazione oscillano da 1600 a 1860 € al mq annuo. Via Lagrange è l'altra strada dove si contano brand di lusso (via Lagrange 12) e la ristorazione e la somministrazione. I prezzi vanno da 5000 a 10000 € al mq i canoni di locazione da 1100 a 1700 € al mq annuo. Negli ultimi tempi si cercano spazi per aprire supermercati di vicinato in queste strade. Ricercati gli spazi commerciali nel primo tratto di via Garibaldi, più vicino al centro e a piazza Castello, al contrario ci sono meno richieste per le soluzioni posizionate più distanti. Via Garibaldi è una delle isole pedonali più grandi d'Europa e che concentra soprattutto moda giovane e ristorazione d'asporto e consumo veloce. Si affitta da 450 a 900 € al mq annuo. Zona di passaggio anche via Giolitti che concentra brand di abbigliamento. Si affitta a 180 € al mq annuo. Nella zona del Quadrilatero Romano si concentrano in modo particolare i locali della movida e si stanno realizzando molti cambi di destinazione d'uso in residenziale. I prezzi vanno da 1000 a 1500 € al mq, si affitta a 240 € al mq annuo. Nel quartiere di Vanchiglia si cercano spazi per avviare attività di ristorazione veloce e si realizzano molti cambi d'uso in residenziale per poi affittare a studenti. Non lontano sorge il Campus "Einaudi". Qui si vende a 1000-1200. € al mq. Il segmento dei negozi nei quartieri di **San Paolo, Crocetta e Pozzo Strada** vede una buona domanda di acquisto finalizzata al cambio d'uso in residenziale. I prezzi degli immobili a Crocetta sono di 800-1000 € al mq, a San Paolo si aggirano intorno a 700-800 € al mq mentre a Pozzo Strada si scende a 500-700 € al mq. Si affitta in modo particolare a studenti del Politecnico. In posizioni commerciali i negozi possono superare 1000 € al mq fino a 1500 € al mq nelle posizioni migliori o con particolari ristrutturazioni di pregio. La domanda di spazi in affitto è finalizzata alla locazione e si segnalano canoni che oscillano da 120 a 140 € al mq annuo per le posizioni più felici sulle vie di maggiore passaggio (piazza Massaua, corso Francia, via Monginevro, corso Peschiera e piazza Rivoli). Gli spazi sono ricercati soprattutto per realizzare servizi alle persone. Si vende a 1100 € al mq. Presenti investitori che chiedono rendimenti annui lordi intorno al 10%. A **San Salvario** cresce la domanda da parte di investitori per i locali commerciali situati nelle vie non di passaggio e destinati ad essere acquistati e poi convertiti in abitazione. L'aumento dei costi di ristrutturazione ha determinato una riduzione dei prezzi e si vende intorno a 700 € al mq. Sono presenti diverse facoltà universitarie e gli appartamenti così ricavati sono quasi tutti destinati all'affitto studentesco. Continua ad esserci un calo di aperture di attività di ristorazione mentre sono in aumento quelle di chi eroga servizi alle imprese e alle persone. In diminuzione la ricerca di tagli da 40-50 mq da destinare a minimarket. Sulle due principali vie di passaggio, via Madama Cristina e via Nizza, la domanda di spazi commerciali in affitto è sempre elevata anche se si nota un maggiore turnover: numerosi contratti si risolvono prima della scadenza. Si riaffittano però velocemente. Su via Nizza si affitta a 168 € al mq annuo, su via Madama Cristina a 240 € al mq annuo. I prezzi si aggirano intorno a 1700-1800 € al mq in via Nizza e 2000-2500 € al mq su via Madama Cristina. Su queste due arterie cercano investitori interessati a rendimenti annui lordi che partono dal 10%. Continuano i lavori per l'intervento nell'ex scalo ferroviario "Vallino" dove, a partire dall'autunno del 2025, ci sarà uno student housing e un superstore della Coop. L'area ha una superficie di 32.000 metri quadrati in San Salvario tra via Nizza, corso Sommelier e la ferrovia. Saranno in totale 21.500 i metri quadrati occupati da uno student housing (10.500 metri quadri), un Superstore Coop di 2.500 metri quadri, una piazza con parco a uso pubblico (circa 7.500 metri quadri) e una piastra di impianti sportivi di circa 5.000 metri quadrati. Inoltre, le palazzine storiche di via Nizza che sono vincolate come beni storico-architettonici saranno riqualificate e destinate a spazio pedonale, aree verdi e locali commerciali. Spazio anche per circa 500 parcheggi.

Negli ultimi tempi, a **Cit Turin**, si segnala un aumento di richieste di acquisto di negozi per uso investimento da trasformare in abitazione per affittare a studenti o per realizzare B&B. Si segnala il fenomeno soprattutto in zona Cenisio per la vicinanza del Politecnico e su corso Racconigi. Su via di Nanni si insediano prevalentemente attività di servizi mentre via Frejus conta prevalentemente negozi di quartiere. I prezzi si aggirano intorno a 500 € al mq mentre si affitta a 120 € al mq annuo. Non si segnalano cambiamenti a **Cit Turin** dove via Principe d'Acaja, corso Inghilterra sono particolarmente richiesti con canoni di 240 € al mq annuo e una discreta quota di persone che desiderano avviare attività di ristorazione, somministrazione ed erogazione di servizi. I prezzi vanno da 1500 a 1800 € al mq. Gli investitori, presenti sul mercato, chiedono rendimenti annui lordi del 10% - 13%. Anche nel quartiere di **San Donato** i negozi sono acquistati

prevalentemente per svolgere attività di cambio d'uso in residenziale. I prezzi sono di 600-700 € al mq nelle vie principali e scendono a 500-550 € al mq nelle vie non di passaggio. Gli affitti sono destinati prevalentemente all'insediamento di attività di servizi. Si affitta da 55 a 130 € al mq annuo. Nella zona di **Aurora – Rebaudengo – Barriera di Milano – Vanchiglietta** il mercato è dinamico in particolare sulle attività commerciali. Parliamo di quartieri popolari di Torino, a forte connotazione etnica dove, negli ultimi tempi, si sta locando a immigrati che aprono attività di ristorazione o di servizi alla persona. In aumento gli acquisti sia da parte di investitori sia da parte di imprenditori. I prezzi sono molto bassi: 20-30 mila €. Aprono minimarket, centri estetici, Caf. C'è soprattutto un tessuto di vicinato. Si cercano piccoli spazi da 60-80 mq e i canoni di locazione si aggirano intorno a 80-90 € al mq annuo per scendere a 40-50 € al mq annuo nelle strade più interne. Da quando sono aumentati gli oneri di urbanizzazione gli investitori che facevano cambio d'uso in residenziale si sono fermati e si registra un elevato tasso di vacancy. Su corso Giulio Cesare si insediano importanti brand della ristorazione e si stanno liberando spazi lasciati vuoti dagli istituti di credito. Gli investitori sono sempre presenti e si registrano rendimenti annui lordi intorno al 20-21%. Sono al momento sospesi i lavori per il prolungamento della linea 2 della metropolitana che dovrebbe collegare questo quartiere con Orbassano e Rebaudengo oltre che con San Mauro Pescarito. Il progetto rientra nella "Variante 200" che dovrebbe ridisegnare l'intero assetto urbanistico e viario della città. Continua a esserci sofferenza sul mercato dei locali commerciali nell'area di **Madonna di Campagna**. Si segnala una vacancy elevata, molti immobili sono sfitti, molte attività hanno chiuso mentre vanno quelle di erogazione di servizi e di somministrazione. Gli affitti si aggirano intorno a 60-72 € al mq annuo sulle vie principali e scendono a 48 € al mq annuo nelle vie laterali che vedono numerose vetrine chiuse. I prezzi particolarmente bassi spingono gli investitori a comprare con rendimenti intorno al 15% annuo lordo. Investono anche numerosi immigrati che vivono in zona. Un negozio acquistato a 17000 € può rendere anche 200 € al mese.

UFFICI

Uffici	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Canoni di locazione	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Sale la domanda di uffici a **Cit Turin**, alimentata prevalentemente da professionisti che si associano e cercano metrature da 130-150 mq. A San Salvario chi acquista uffici lo fa per poi mettere in atto un cambio d'uso in residenziale: i prezzi si aggirano intorno a 1000 € al mq. Questo avviene soprattutto nel quartiere di Crocetta, dove si cercano spazi ad uso ufficio che si affittano a 120 € al mq annuo. A **Madonna di Campagna** sul segmento degli uffici vanno i tagli da 100-200 mq, si affittano a 48 € al mq annuo se posizionati in centri direzionali. Più difficoltà per affittare i tagli più grandi. La zona è interessante perché è ottimamente collegata attraverso corso Grosseto sia con il centro di Torino sia con l'aeroporto di Caselle.

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	0%	0%	+0,1%	+0,1%
Canoni di locazione	+1,1%	+0,7%	+0,4%	+0,2%

Secondo i dati del Gruppo Tecnocasa, il mercato immobiliare delle zone industriali di **Bruino e Rosta** registra una buona domanda di capannoni che spazia da metrature più piccole tra 200-250 mq per arrivare a tagli da 1000-1300 mq. Nel primo caso quasi sempre si affitta con destinazione deposito, nel secondo caso spesso sono aziende che cercano spazi per aumentare la produzione. In entrambi i casi è importante la vicinanza ad

arterie autostradali e tangenziali. L'autostrada più importante è quella che collega Torino a Bardonecchia. Bene anche la vicinanza alle strade statali 24 e 25. Si affitta intorno a 55 € al mq annuo. Prezzi medi di 360 € al mq. Nel 2025 nelle aree industriali di **Moncalieri e Nichelino** si segnala una domanda di acquisto di capannoni da parte di importanti aziende che stanno incrementando la produzione ma, allo stesso tempo, si nota un rallentamento da parte di tutte quelle realtà aziendali della meccanica e dell'automotive legate a "Stellantis" e che si aspettano ora un ridimensionamento. Alcune provano a riconvertirsi o a trasferirsi. La domanda di affitto è alimentata da artigiani e carrozzerie che cercano tagli da 500-1000 mq. La logistica non trova gli spazi adatti e non sempre i comuni della zona consentono la possibilità di insediarsi. I prezzi oscillano da 100 a 500 € al mq, gli affitti da 24 a 48 € al mq annuo a seconda dello stato d'uso dell'immobile. A **Rivoli** si segnala una buona domanda per tipologie in affitto dalle metrature di 1500-2000 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. Protagonisti della richiesta sono sempre aziende o artigiani del posto altamente specializzati che lavorano nel settore dell'automotive, aziende satellite del settore aerospaziale grazie alla presenza di Alenia, realtà del settore meccanico e della carpenteria. Meno presenti le realtà della logistica. Da queste aree è infatti facile accedere alla tangenziale nord di Torino. Si affitta da 36 a 68 € al mq annuo. I prezzi oscillano da 400 a 600 € al mq. Più in difficoltà il mercato di Grugliasco dove gli spazi liberati dalla Maserati sono di difficile collocamento a causa delle ampie metrature. Buona domanda da parte di carrozzerie che si insediano lungo la tangenziale. Gli artigiani ricercano laboratori da 400-500 mq con annessi uffici e che hanno prezzi medi di 400-500 € al mq. Si insediano attività meccaniche, falegnamerie, artigiani. Continua a esserci una domanda importante di spazi industriali e depositi a **Settimo Torinese** ma l'offerta non è sufficiente. Non si registrano interventi di sviluppo dal momento che i costi troppo elevati minano la marginalità dell'operazione. Le uniche operazioni di nuova costruzione sono state ricavate da abbattimento dell'esistente. Una forte richiesta importante arriva anche da aziende della logistica che non trovano però adeguato prodotto. Si cercano metrature che partono da 300 mq per arrivare a 10 mila mq. Un capannone in buono stato, di circa trenta anni di età, si acquista intorno a 500-550 € al mq e si affitta a 36-48 € al mq annuo. Settimo Torinese sorge in posizione strategica lungo la A4 e non lontano dalla A5, le autostrade più importanti che attraversano il Piemonte e che lo collegano alla Lombardia e alla Valle d'Aosta; è in posizione strategica anche per raggiungere le tangenziali di Torino. Offre due aree industriali importanti: quella della Cebrosa e quella di Pescarito. Dopo la nascita dei data center di Tim e Google si segnala una domanda di spazi da destinare a questa finalità. Continua anche la ricerca di terreni da destinare a fotovoltaico. I prezzi si aggirano intorno a 10-12 € al mq. Da dopo l'estate si rileva un leggero rallentamento legato all'attuale situazione geo politica. Nella zona delle valli torinesi di **Lanzo Torinese, Ciriè, Valperga e San Francesco al Campo** la domanda di capannoni si concentra, in modo particolare, sulla locazione e nella zona industriale di Ciriè e ha per protagonisti piccoli imprenditori che cercano spazi inferiori a 1000 mq. I canoni di affitto si aggirano intorno a 30 € al mq annuo. Nella zona del Canavese la maggioranza degli immobili è molto vetusta, necessita di interventi di riqualificazione, motivo per cui sono più ricercati in acquisto dal momento che occorre poi sostenere delle spese notevoli per metterli a norma. Per questo motivo costano poco, 150-200 € al mq, e spesso sono oggetto di operazioni di rent to buy. Sempre viva la richiesta di terreni agricoli per l'installazione di impianti fotovoltaici. Si chiedono metrature superiori all'ettaro e, quando danno la possibilità di installare i pannelli e la cabina attigua, possono arrivare anche a 5 € al mq contro una media di 1 € al mq. L'area industriale intorno a **Caselle, Borgaro Torinese, Ciriè** ha visto un discreto interesse per capannoni, negozi e uffici. I capannoni sono ricercati da artigiani, imprenditori della meccanica, imprenditori della ristorazione che fanno i conti con un'offerta che risale a più di 20 anni fa e che ha visto poco nuovo. I costruttori dovrebbero immettere sul mercato i capannoni a prezzi troppo elevati (900-1000 € al mq) per ottenere un ragionevole margine alla luce dei costi di costruzione troppo elevati. Per questo motivo funzionano solo gli interventi su commissione. I prezzi oscillano da 200-250 € al mq per i capannoni degli anni '70 per arrivare a 400-500 € al mq per quelli dei primi anni 2000. Gli affitti oscillano a seconda della vetustà da 24 € al mq annuo fino a 48 € al mq annuo. Presente una quota di investitori che hanno comprato soluzioni

già locate con rendimento intorno al 10% annuo lordo. Lungo la strada statale che collega Ciriè a Torino e che attraversa anche Caselle sono sorti numerosi supermercati e piccoli centri commerciali.

NEGOZI

	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	-1,3%	-1,6%
Canoni di locazione	-0,2%	-1,2%

Segnali di difficoltà per i negozi nel centro storico di **Moncalieri** a causa della viabilità più difficile e delle aree pedonali che rendono difficile il parcheggio. Si contano molti negozi vuoti a causa della concorrenza dei vicini centri commerciali e degli elevati canoni di locazione chiesti dai proprietari legati a una vecchia visione del mercato. A essere penalizzati soprattutto i negozi di vicinato. Molte attività di ristorazione e somministrazione stanno cedendo le licenze a causa della difficoltà ad andare avanti per carenza di personale. La ricerca di spazi in affitto interessa in questo momento chi svolge servizi alle imprese e alle persone e immigrati che desiderano realizzare minimarket per la vendita di frutta e verdura. Sulle vie di passaggio si acquista a 700-800 € al mq e si affitta a 84-96 € al mq annuo. Gli investitori colgono l'occasione dei prezzi bassi per acquistare con redditività lorda intorno a 10-12%. A Collegno tengono le posizioni di passaggio e pedonali dei comuni principali come Collegno. Ci sono attese di futuro miglioramento per corso Francia in seguito all'arrivo della metropolitana a Cascine Vica. I canoni di locazione sono di circa 120 € al mq annuo con punte di 300 € al mq annuo per le strade di maggiore passaggio della città. Su corso Francia a **Collegno**, la strada principale, la domanda è sempre elevata i valori si aggirano intorno a 1500-1600 € al mq con punte di 2000 € al mq a ridosso delle fermate della metropolitana di Collegno. I canoni di locazione vanno da 120 a 168 € al mq annuo a seconda della posizione dell'immobile. Nei centri urbani di **Ciriè e Caselle** resiste la somministrazione ma sono sempre più numerose le attività di servizi che si insediano all'interno degli spazi commerciali. Presenti anche i negozi di ortofrutta gestiti da immigrati. Si affitta a 84-108 € al mq annuo a Caselle e a 96- 108 € al mq annuo a Ciriè. Il completamento del centro commerciale "To dream" che si è andato ad aggiungere agli altri centri commerciali esistenti ha contribuito alla desertificazione commerciale del centro di **Settimo Torinese** dove, spazi lasciati da brand nazionali importanti sono stati occupati da attività commerciali locali. Nelle vie centrali dove si affitta a 108 € al mq annuo si insediano attività di servizi alle imprese e alle persone. I locali commerciali posizionati nelle vie non di passaggio quando possibile subiscono un cambio di destinazione d'uso in residenziale. I valori sono di 300-400 € al mq. Si affitta a 48 € al mq annuo. Difficoltà crescente per i negozi posizionati nel centro di **Lanzo Torinese e Ciriè** che continuano a soffrire della concorrenza dell'e-commerce e dei centri commerciali. I canoni di locazione sono di 40-50 € al mq annuo. È elevata la richiesta per i negozi posizionati lungo la strada statale che collega i diversi comuni e dove c'è un elevato traffico veicolare. Sempre ambite le soluzioni dotate di canna fumaria. Su queste strade si affitta a 72 € al mq annuo.

UFFICI

	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	0,0%	-0,3%	0,0%	-0,1%
Canoni di locazione	0,0%	-0,2%	0,0%	+0,1%

La domanda di uffici si indirizza sui centri direzionali di **Moncalieri e Nichelino**, dove si cercano spazi in buono stato che si affittano a 96-120 € al mq annuo. A **Rivoli** non c'è molto movimento e, nonostante la presenza della metropolitana e la vicinanza alla tangenziale, si registrano richieste di professionisti e aziende. Cercano spazi in buono stato, dotati di parcheggi, ingresso autonomo, bagni e con buona illuminazione. A **Caselle** gli uffici hanno sempre un buon riscontro se posizionati all'interno di strutture terziarie lungo uscite autostradali: piace in modo particolare l'area intorno allo stadio della Juventus e non lontano da Venaria. Si affitta a 72 € al mq annuo.