

MERCATO IMMOBILI COMMERCIALI TORINO

Negozi I semestre 2024

NEGOZI - TORINO	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	-1,0%	-1,5%
Canoni di locazione	-1,0%	-1,4%

“Secondo le ultime analisi dell’Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, - afferma **Marco Bernabei, Consulente Gruppo Tecnocasa** - nelle aree di **Cenisia e Crocetta** sono aumentate le richieste di acquisto di negozi per uso investimento da trasformare in abitazione per affittare a studenti o per realizzare B&B. Nel primo quartiere incide la vicinanza del Politecnico, nel secondo la presenza dei turisti o lavoratori fuori sede. I prezzi sono di 500 € al mq (Cenisio) e 800 € al mq nelle traverse di Crocetta. Sulle principali strade del quartiere Cenisio, **via di Nanni, corso Racconigi, via Monginevro e via Frejus** si affitta a 120 € al mq annuo. Nel quartiere **Crocetta**, le strade più richieste, **corso De Gasperi, corso Einaudi e corso Rosselli**, quotano da 1200 fino a 2000 € al mq, i canoni oscillano da 180 a 216 € al mq annuo con punte di 300 € al mq annuo su corso De Gasperi. Nelle vie traverse si affitta a 120 € al mq annuo, si vende a 700 € al mq.

Continua a crescere l’interesse per il quartiere Lingotto in seguito all’apertura del palazzo della “Regione Piemonte” e all’aumento degli eventi che si svolgono, primo fra tutti il “Salone del Libro” che porta in zona numerosi turisti. Vanno avanti i lavori per la “Città della Salute”, in particolare per la nascita del polo di Medicina. Si cercano, in modo particolare, spazi da destinare alla ristorazione, per aprire supermercati e per insediare studi medici. I canoni di locazione sono di 170 € al mq annuo. In via Nizza, vicino al Palazzo della Regione, si affitta a 160 € al mq annuo, altrimenti a 120 € al mq annuo. **San Salvario** si conferma il quartiere della movida torinese in cui la domanda arriva principalmente dalla ristorazione che cerca piccoli tagli, entro 100 mq, dotati di canna fumaria. Si riscontrano difficoltà nell’affitto di spazi nelle zone a ridosso di Porta Nuova dove ora si affitta a 120 € al mq annuo contro una media del quartiere di 144 € al mq annuo. Su **via Ormea, corso Marconi e corso Vittorio Emanuele** si affitta a 180 € al mq annuo e si vende a 2500-3000 € al mq. Mercato abbastanza invariato per il quartiere di **Cit Turin** dove via Principe d’Acaja, corso Inghilterra sono sempre ambiti e hanno canoni di 180-240 € al mq annuo. Si registra una discreta richiesta di imprenditori del settore della ristorazione, della somministrazione e di erogazione di servizi. Si prediligono le posizioni più vicine alla stazione ferroviaria di Porta Susa. I prezzi vanno da 1500 a 1800 € al mq canoni di locazione oscillano da 48 a 60 € al mq annuo. Gli investitori, presenti sul mercato, chiedono rendimenti annui lordi del 10% - 13%.

A **Barriera di Milano, Aurora, Vanchiglietta** i negozi, da 20-30 mila €, sono acquistati da imprenditori immigrati che aprono minimarket, centri estetici, Caf. C’è soprattutto un **tessuto di vicinato**. 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. Qui c’è una vacancy più elevata e, quando possibile, sono trasformati in cantina. Nei quartieri di Vanchiglietta e Barriera di Milano i negozi si acquistano a 700-900 € al mq, si convertono in abitativo e si affittano soprattutto a

studenti. Ad **Aurora** i negozi si acquistano a 400-500 € al mq se sono posizionati sulle vie di maggiore passaggio quali corso Giulio Cesare, corso Vercelli e via Cigna. Ci sono **attese per il prolungamento della linea 2 della metropolitana** che collegherà 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.

A **San Salvario vanno avanti i lavori per l'intervento nell'ex scalo ferroviario "Vallino"** dove, a partire dall'autunno del 2025, ci saranno uno student housing, un superstore della Coop, una piazza con parco a uso pubblico, una piastra di impianti sportivi. L'area ha una superficie di 32.000 metri quadrati, posizionati tra via Nizza, corso Sommelier e la ferrovia. Spazio anche per circa 500 parcheggi. L'intervento sta determinando un maggiore interesse per la zona, in particolare di investitori che desiderano fare un cambio d'uso di negozi in residenziale. I prezzi sono di 500-600 € al mq e salgono a 700-800 € al mq per le tipologie commerciali posizionate in corso Marconi. Diminuiscono le attività di ristorazione, aumentano quelle di chi eroga servizi alle imprese e alle persone. Sulle vie di maggior passaggio di San Salvario (via Madama Cristina, via Nizza, corso Marconi e corso Vittorio Emanuele) i valori sono rimasti invariati: canoni di 240 € al mq annuo e prezzi di 2500-3000 € al mq (su via Madama Cristina). Nelle vie trasversali i canoni scendono a 108 € al mq annuo. Su corso Raffaello i prezzi vanno da 1300 a 1700 € al mq, i canoni di locazione oscillano da 144 a 168 € al mq annuo.

Soffre il mercato dei negozi nel quartiere di **San Paolo**. Nelle vie non di passaggio si realizzano cambi d'uso in residenziale. Quasi sempre si affitta a studenti del Politecnico. Le principali vie di passaggio sono via Monginevro e corso Racconigi, i cui canoni di locazione oscillano da 120 € a 180 € al mq annuo. Si affitta a 60 € al mq annuo sulle vie non di passaggio. I prezzi vanno da 1500 a 1800 € al mq. La presenza di un target studentesco, con bassa disponibilità di spesa, ha rallentato il mercato della zona. Aprono attività che erogano servizi alla persona e alle imprese. L'insediarsi di diversi supermercati e discount ha colpito le attività commerciali della zona.

Nel quartiere di **Santa Rita è via Tripoli quella che offre maggiore visibilità**. I prezzi e i canoni di locazione sono rispettivamente di 1500-2000 € al mq e 240 € al mq annuo. I valori scendono su via Barletta: 1200 € al mq e canoni di locazione di 120-144 € al mq annuo.

A **Pozzo Strada** il mercato dei negozi registra un **buon andamento per le posizioni nei pressi delle uscite della metropolitana**. Sulle vie di maggiore passaggio (piazza Massaua, corso Francia, via Monginevro, corso Peschiera e piazza Rivoli) i prezzi si aggirano intorno a 1100-1400 € al mq con punte di 1800 € al mq in piazza Massaua, mentre i canoni di locazione oscillano da 120 a 140 € al mq annuo. Tengono in modo particolare le attività di erogazione di servizi alle persone. Sulle vie non di passaggio i canoni di locazione sono di 72-96 € al mq annuo. Sulle vie non di passaggio si realizzano cambi d'uso in residenziale dal momento che i prezzi sono di 500-700 € al mq".