



## Speciale TORINO

### IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

“A Torino - afferma **Marco Bernabei, Consulente d’Area Tecnocasa** - le richieste di immobili per l’impresa sia in affitto sia in acquisto sono sempre numerose. La **ristorazione** ancora una volta prevale, in particolare nelle zone come il **Quadrilatero Romano, Vanchiglia e San Salvario** dove ristoranti, pizzerie e sushi hanno occupato interi isolati.

#### Negozi

Uno dei quartieri in cui la ristorazione predomina, soprattutto con la formula delivery, è **San Salvario** grazie anche alla presenza dell’Università. Registriamo anche un aumento delle richieste di acquisto di locali con metrature che vanno da 30 a 100 mq da destinare all’erogazione di servizi alle persone o all’impresa.

Nei quartieri **Cenisia, San Paolo e Santa Rita** sono sempre più frequenti gli acquisti da parte di investitori, sia per metterli a reddito sia per effettuare un cambio d’uso in residenziale, fenomeno che sta prendendo sempre più piede laddove è presente anche un’elevata domanda da parte di studenti. Questo tipo di operazioni sono in crescita soprattutto nel quartiere **Lingotto**.

Trend positivo per i negozi di quartiere a **Parella e Pozzo Strada**: sono numerose le richieste da parte di sviluppatori in cerca di spazi superiori a 300 mq per aprire **supermercati di prossimità** o discount.

#### Uffici

Nel quartiere **Cit Turin**, grazie alla presenza del Tribunale, del grattacielo Intesa Sanpaolo e della stazione di Porta Susa, la richiesta da parte di studi professionali è sempre elevata. Preferenza per gli immobili posizionati sulle vie di maggior passaggio come **via Principi d’Acaja, corso Vittorio Emanuele e corso Francia**. Ultimamente sembra superata la tendenza a organizzare le attività in studi associati e, di conseguenza, avvocati, studi medici e professionisti cercano **spazi da utilizzare in autonomia**.

#### Laboratori

A **Barriera di Milano e Borgo Vittoria** c’è una buona richiesta di affitto di metrature che variano da 100 a 300 mq da adibire a deposito. Si muovono soprattutto imprese edili che stanno lavorando con il superbonus 110%. In zona **Crocetta**, oltre a cercare immobili da adibire ad attività produttive come officine meccaniche o deposito, **l’investitore** acquista soluzioni per effettuare il cambio d’uso a residenziale e creare dei loft.

#### Capannoni

Molto positivo l’andamento del quartiere **Madonna di Campagna** dove sorge l’area industriale Strada del Francese: la richiesta di acquisto e di locazione è in forte crescita ma l’offerta è bassa. Le richieste maggiori arrivano da aziende di logistica, alla luce della presenza di un polo le cui metrature variano da 500 a 2000 mq, già dotate di ribalte e baie di carico. Su arterie stradali come **via Reiss Romoli e via Sansovino** si sono mossi gli investitori che hanno acquistato, frazionato e poi locato ottenendo rendimenti non inferiori al 10% annuo lordo. La formula del **delivery** sta rilanciando il mercato delle locazioni nella zona di **Mirafiori** dove, negli ultimi mesi, si riscontra una forte richiesta di immobili con metrature che variano da 400 a 600 mq.





L'esplosione dello sport del momento, il **padel**, sta permettendo di posizionare (in acquisto e in locazione) capannoni in disuso da diverso tempo. Questo stimola l'apertura di birrerie e pizzerie nelle vicinanze della struttura stessa.

Nella cintura di Torino evidenziamo un aumento delle richieste da parte di aziende di logistica, soprattutto a ridosso delle arterie autostradali come A4-A5-A21 interessate ad investire in aree o capannoni con metrature superiori ai 10.000 mq”.

