

TORINO

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

“C'è una lieve contrazione dei prezzi e dei canoni di locazione sul mercato dei *negozi* di Torino - afferma **Sara Beltrame, Affiliata Tecnocasa Immobili per l'Impresa** - dove i diversi interventi sul territorio stanno spostando gli interessi di chi desidera aprire attività commerciali, in particolare di ristorazione. Continua a crescere l'interesse per il quartiere Lingotto in seguito all'apertura del palazzo della “Regione Piemonte” e ai numerosi eventi che si svolgono. Vanno avanti i lavori per la “Città della Salute”. Si cercano, in modo particolare, spazi da destinare alla ristorazione, per aprire supermercati e per insediare studi medici. Diversi interventi sono attesi sul territorio di San Salvario che si conferma uno dei quartieri della movida torinese in cui la domanda arriva principalmente dalla ristorazione e dal settore alimentare che cerca piccoli tagli, per dotati di canna fumaria. Vanno avanti i lavori per l'intervento nell'ex scalo ferroviario “Vallino” dove, a partire dall'autunno del 2025, ci sarà uno student housing, un superstore, una piazza con parco a uso pubblico e uno spazio per gli impianti sportivi. Sulle vie di maggior passaggio (via Madama Cristina, via Nizza, corso Marconi e corso Vittorio Emanuele) si affitta a 240 € al mq annuo.

Attesa per il quartiere Aurora che, grazie al prolungamento della linea 2 della metropolitana verrà collegato 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 parte nord della città: Barriera di Milano, Rebaudengo, Falchera, Regio Parco, Barca e Bertolla. Attualmente i negozi si acquistano a 400-500 € al mq. Aurora insieme a Barriera di Milano e Vanchiglietta si caratterizzano soprattutto per un tessuto di vicinato.

A Pozzo Strada si segnala 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.

Nel quartiere di Santa Rita è via Tripoli la via con forte passaggio pedonale e maggiore visibilità; infatti, i valori per la vendita e i canoni di locazione sono rispettivamente di 1500-2000 € al mq e 240 € al mq annuo.

Spostandoci sul comparto dei *capannoni*, in *provincia di Torino* si cercano spazi per la logistica e la produzione. I nostri affiliati delle agenzie Tecnocasa e Tecnorete Immobili per l'Impresa, ci segnalano che l'area industriale di Carmagnola attira in modo particolare le richieste di società di logistica, aziende e fondi che intendono acquistare terreni e poi sviluppare capannoni di nuova costruzione. La logistica cerca a est della cittadina, non lontano dalla autostrada Torino-Savona. Si registrano anche richieste da parte di società metalmeccaniche e del settore dell'automotive.

L'offerta è decisamente bassa, gli spazi sono occupati e per cui sempre più aziende acquistano terreni su cui commissionano la costruzione di capannoni. Tra le aziende che hanno costruito i capannoni ci sono anche “Michelin” e “Pirelli”. Chi opera nella logistica chiede metrature più ampie, anche oltre 10 mila mq, per questo motivo si sposta nelle aree dedicate come il polo logistico di Pescarito a San Mauro Torinese. Segnaliamo che a Settimo Torinese sorgerà il data center di Tim e Google.

Nella prima cintura Ovest di Torino e quindi nei comuni di Rivoli, Collegno, Grugliasco, Pianezza e Alpignano si evidenzia un buon andamento di mercato sia nel settore industriale in quanto c'è molta richiesta per tagli dai 500 ai 1500 mq sia per l'acquisto che per la locazione che nel settore terziario

grazie anche alla presenza della metropolitana e alla vicinanza alla tangenziale. Un intervento importante è stato realizzato da “Max Mara” che ha riqualificato un’area dismessa da cui si sono ricavati uffici moderni, prossimi alla fermata della metropolitana di Collegno. Momento positivo anche per il mercato immobiliare di Caselle, Borgaro Torinese, Venaria e Druento. Nella prima parte del 2024 sono cresciute le compravendite di capannoni. Numerosi anche gli affitti.

TREND PREZZI E LOCAZIONI IMMOBILI PER L'IMPRESA - TORINO CITTA' (variazioni percentuali I sem 24 rispetto al II sem 23)

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	+14,3%	+11,1%	-0,1%	-1,0%
Canoni di locazione	0%	0%	0%	+1,4%

LABORATORI

Prezzi	-0,1%
Canoni di locazione	+0,2%

NEGOZI

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

UFFICI

	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	-4,4%	0%	-4,3%	-2,4%
Canoni di locazione	0%	0%	-1,1%	-1,9%

**TREND PREZZI E LOCAZIONI IMMOBILI PER L'IMPRESA - TORINO PROVINCIA
(variazioni percentuali I sem 24 rispetto al II sem 23)**
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	+0,7%	-1,0%	+3,3%	+0,6%
Canoni di locazione	-1,6%	+4,0%	+1,0%	+0,6%

LABORATORI

Prezzi	+2,2%
Canoni di locazione	+2,2%

NEGOZI

	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	-1,8%	-2,1%
Canoni di locazione	-2,6%	-0,9%

UFFICI

	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	+4,6%	+8%	-4,5%	-1,3%
Canoni di locazione	-3,3%	+1,0%	-0,1%	-0,6%