

## Ancora in aumento la richiesta di uffici strutturati

La generale ripresa economica ha interessato positivamente il mercato direzionale. Per il **mercato corporate** le prospettive occupazionali per i dipendenti che lavorano in ufficio sono stabili e positive, con una **occupazione fisica degli spazi in media pari al 70%**. Queste circostanze hanno portato a un progressivo ritorno a condizioni di normalità che hanno innescato un **aumento della richiesta di spazi strutturati** anche per il mercato torinese.

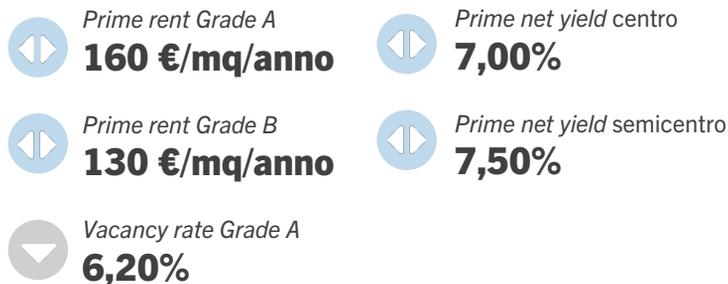
L'**attenzione del mercato** continua a essere principalmente rivolta verso un **prodotto immobiliare evoluto e flessibile**, con una attenzione verso spazi più confortevoli per lavorare e socializzare, oltre a **location** che possano garantire una buona accessibilità a trasporti e parcheggi. È aumentata la richiesta di **miglioramento tecnologico** per partecipare a video conferenze individuali e di sale riunioni per video di gruppo. Non è aumentata invece la richiesta di spazi per uso individuale.

La **domanda** continua a essere orientata verso uffici con una dimensione compresa fra **800 e 2.000 mq**.

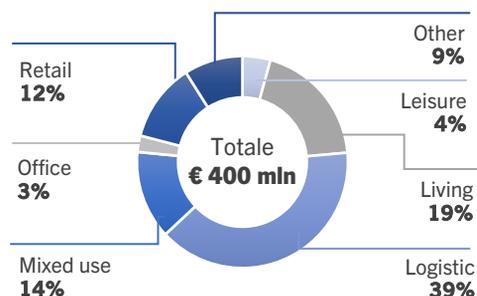
Per il **mercato di Torino** i principali indicatori quali **prime rent** e **prime net yield** sono stabili, mentre si registra un'ulteriore contrazione del **vacancy rate** a causa della mancanza di prodotto. In questo ambito emerge sempre più il bisogno di investire in immobili che siano conformi ai **requisiti ESG** (*Environmental, Social, Governance*).

Per quanto riguarda gli **investimenti**, escludendo le operazioni riguardanti portafogli in località miste, nel capoluogo subalpino, nel corso del 2021, si sono registrati volumi pari a circa **Euro 400 milioni**, concentrati soprattutto nel comparto della **logistica**, con una importante transazione che ha riguardato un portafoglio di immobili localizzati nell'hinterland torinese, oltre a molteplici investimenti nel comparto **living** e operazioni nel comparto a **uso misto**, fra cui la transazione di un edificio **trophy asset** collocato nel centro città e caratterizzato da una componente commerciale **high street** importante oltre a uffici e residenze.

## Principali indicatori del H2 2021\*



## Volume investimenti a Torino nel 2021



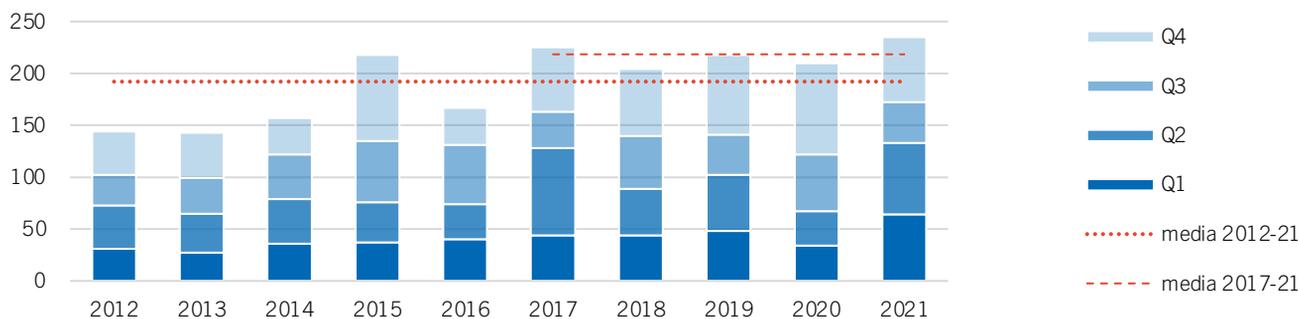
\* Confronto con H2 2020

## Uffici e studi professionali: mercato dinamico oltre le attese

I dati disponibili sulle transazioni confermano la **ripresa del mercato** dei piccoli uffici – studi professionali, seppure con un generale atteggiamento cautelativo. Nel corso del 2021 si sono registrate **235 compravendite**, il miglior risultato degli ultimi 10 anni, un **+12%** rispetto al 2020, oltre al **+22%** rispetto alla media degli ultimi 10 anni e **+8%** rispetto alla media degli ultimi 5 anni.

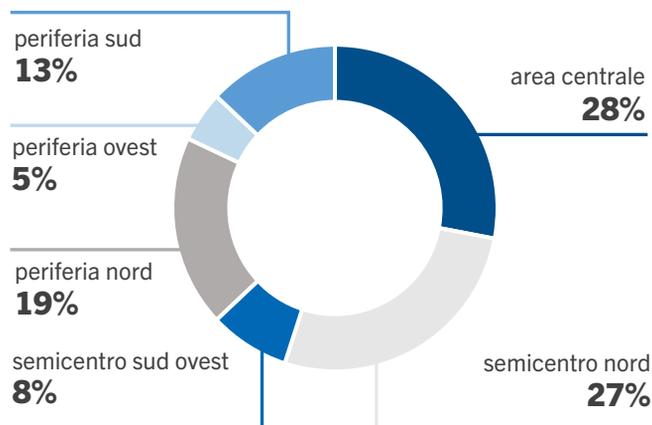
Il comparto continua a mostrare debolezze per le problematiche generate dal posizionamento, dalla vetustà e costi di gestione elevati, che si aggiungono ad alcune criticità sulla tenuta del tessuto produttivo locale. Ciò nonostante, si rilevano **segnali incoraggianti** e dinamiche espansive a livello di numero di compravendite per le aree centrali e prossime alla metropolitana, superiori alla media delle principali grandi città italiane. **Stabili prezzi e canoni** su base annua con la conferma del progressivo ampliamento dell'intervallo fra minimi e massimi. In lieve **aumento la domanda di spazi** anche se rimangono elevati i **tempi di assorbimento** che si attestano a oltre **8 mesi per la vendita** e oltre **5 mesi per la locazione**.

## Andamento del numero di compravendite

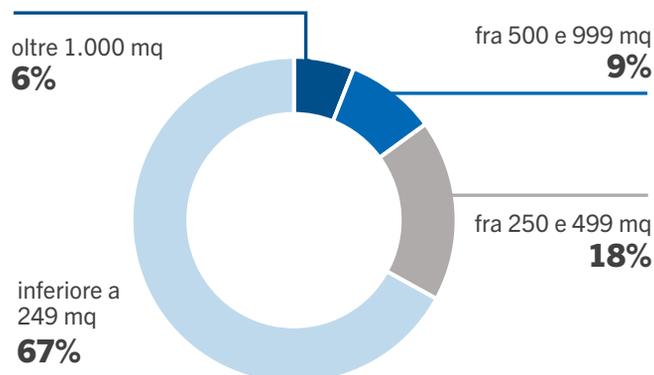


Fonte: Agenzia delle Entrate. Dato riferito alle compravendite registrate di uffici (categoria catastale A10).

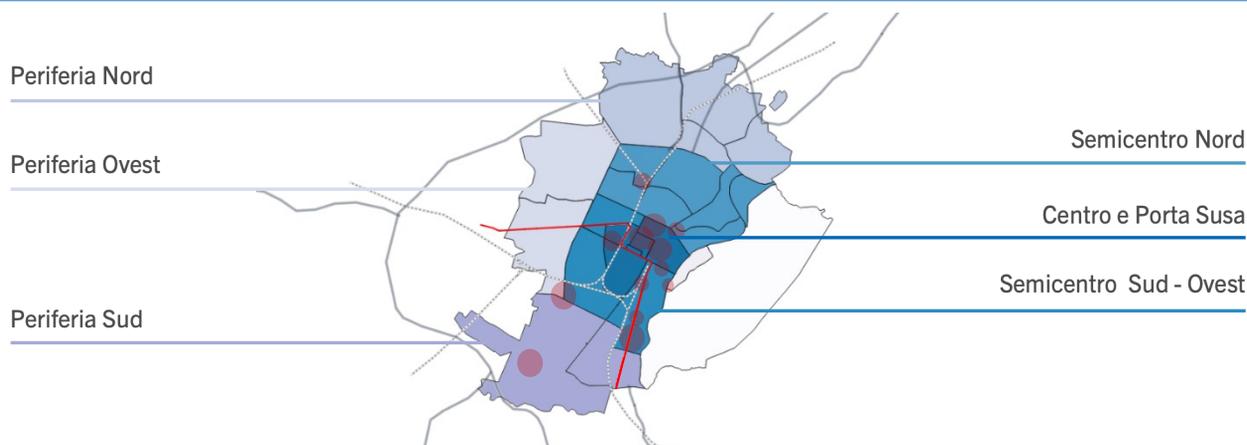
## Ripartizione dell'offerta per sottomercato



## Ripartizione dell'offerta rispetto al taglio dimensionale



## Mappa dei sottomercati di Torino e localizzazione dei principali poli di uffici strutturati



## Range dei prezzi e dei canoni per sottomercato per uffici non strutturati

	Prezzi		Canoni	
	Min (€/mq)	Max (€/mq)	Min (€/mq/anno)	Max (€/mq/anno)
Centro e Porta Susa	1.700	3.500	110	180
Semicentro Nord	1.000	2.400	70	120
Semicentro Sud - Ovest	1.200	2.500	90	150
Periferia Nord	750	1.500	50	90
Periferia Ovest	1.000	1.600	60	120
Periferia Sud	800	1.500	50	90

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.