

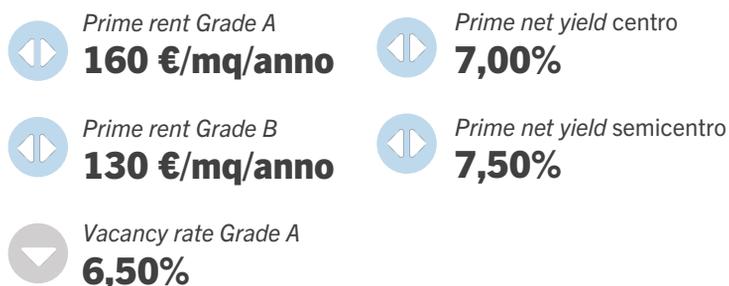
Aumenta la richiesta di uffici strutturati

Nel corso della prima parte dell'anno si sono gradualmente rafforzati i segnali incoraggianti sul comparto dopo la forte incertezza legata alle onde pandemiche. Il progressivo ritorno a condizioni di normalità e le nuove esigenze di riorganizzazione del lavoro hanno mostrato un aumento della richiesta di spazi strutturati.

L'attenzione del mercato *corporate* continua ad essere principalmente rivolta verso un **prodotto immobiliare evoluto e flessibile**, oltre a *location* che possano garantire una buona accessibilità a trasporti e parcheggi. La richiesta continua ad essere orientata verso uffici con un taglio dimensionale compreso fra 800 e 2.000 mq. I principali indicatori quali *prime rent* e *prime net yield* risultano stabili, mentre si registra un'ulteriore contrazione del *vacancy rate* a causa della mancanza di prodotto.

Per quanto riguarda gli **investimenti**, nel capoluogo subalpino, si sono registrati volumi pari a circa **Euro 226 milioni** che rappresentano il **79%** dei volumi investiti in Piemonte. Le operazioni si sono concentrate soprattutto nella logistica, con una importante transazione che ha riguardato un portafoglio di immobili localizzati nell'hinterland torinese e un edificio *trophy asset* collocato nel centro cittadino ad uso misto caratterizzato da una componente commerciale *high street* importante oltre a uffici e residenze.

Principali indicatori del H1 2021*



Volume investimenti in Piemonte nel H1 2021



* Confronto con il H1 2020

Uffici e studi professionali: mercato in forte recupero

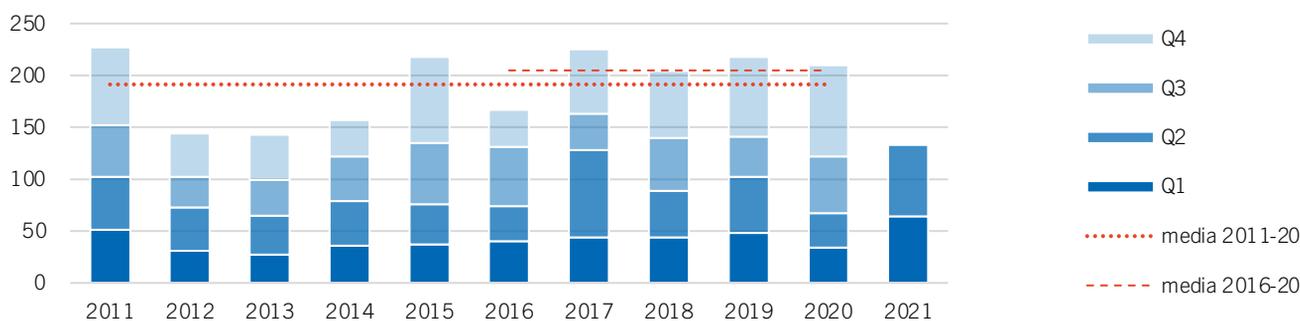
I dati disponibili sulle transazioni confermano la **ripresa del mercato** dei piccoli uffici – studi professionali. Nel corso del primo semestre del 2021 si sono registrate **111 compravendite**, con un risultato che evidenzia pressoché un raddoppio delle transazioni rispetto al primo semestre 2020, oltre a un **+30%** rispetto allo stesso periodo del 2019. Nonostante alcuni indicatori evidenzino alcune criticità sulla tenuta del tessuto produttivo locale, in generale si rilevano segnali incoraggianti e dinamiche migliorate, a livello di prezzi e canoni, per le aree centrali e prossime alla metropolitana. La dimensione media delle unità immobiliari compravendute è pari a ca. 160 mq.

Si registra un lieve aumento della domanda di spazi anche se rimangono elevati i tempi di assorbimento.

Nel corso dell'ultimo semestre è andato progressivamente ad ampliarsi l'intervallo fra minimi e massimi sia in riferimento ai prezzi, sia ai canoni. Nelle **aree centrali** i valori di mercato per unità di medio - piccole dimensioni si collocano nell'intervallo compreso fra 1.800 e 3.000 €/mq, mentre i canoni si assestano fra 90 e 170 €/mq/anno. **Zone semicentrali** registrano valori di vendita fra 1.100 e 2.400 €/mq, con canoni compresi fra 70 e 130 €/mq/anno. **Zone più periferiche**, a esclusione dei centri polifunzionali, registrano valori di vendita fra 700 e 1.800 €/mq, con canoni che oscillano fra 50 e 110 €/mq/anno.

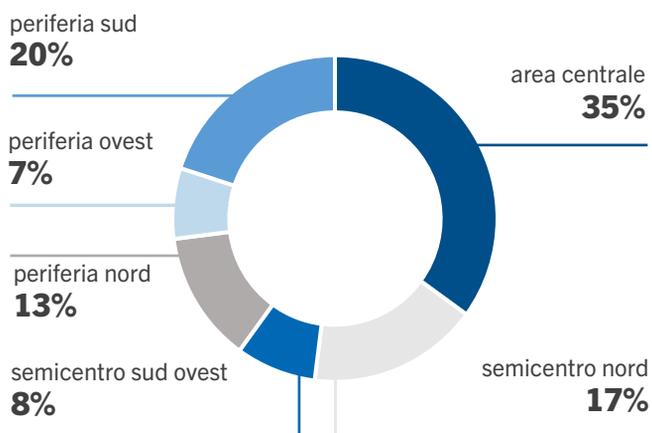
Le maggiori disponibilità di uffici si riscontrano in contrazione nell'area centrale (35%) e in aumento nella periferia sud (20%).

Andamento del numero di compravendite

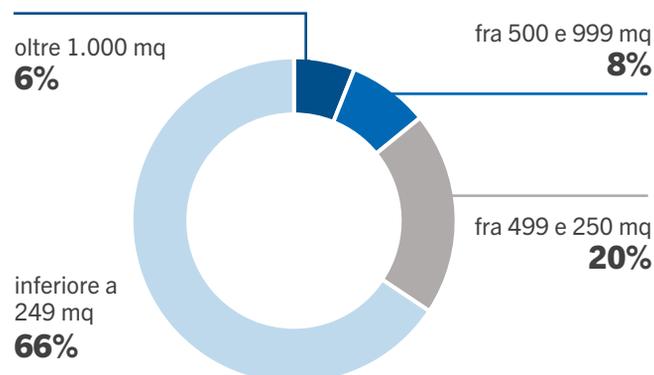


Fonte: Agenzia delle Entrate. Dato riferito alle compravendite registrate di uffici (categoria catastale A10).

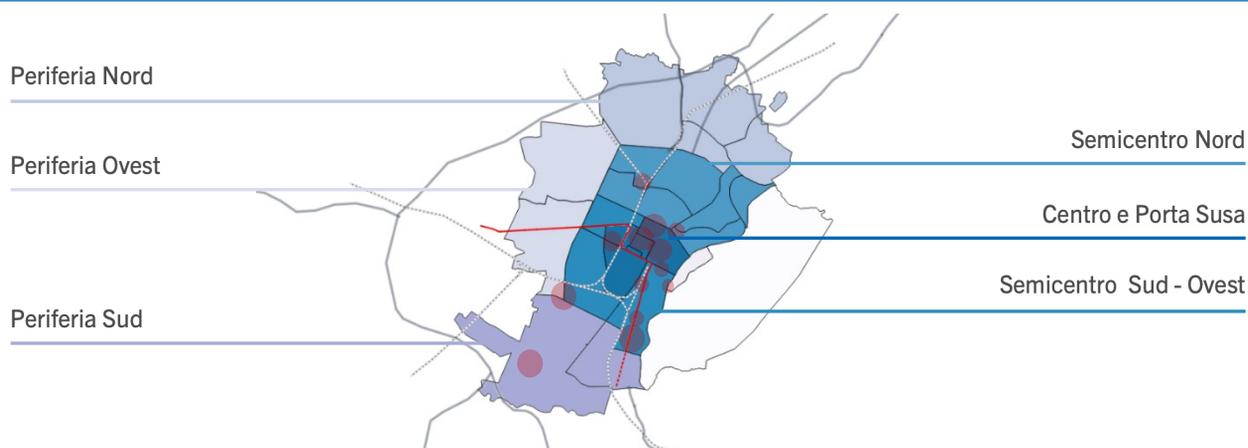
Ripartizione dell'offerta per sottomercato



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 | 1.800 | 3.000 | 90 | 170 |
| Semicentro Nord | 1.100 | 1.800 | 70 | 130 |
| Semicentro Sud - Ovest | 1.200 | 2.400 | 80 | 130 |
| Periferia Nord | 700 | 1.400 | 50 | 100 |
| Periferia Ovest | 1.100 | 1.700 | 50 | 110 |
| Periferia Sud | 800 | 1.400 | 50 | 90 |

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | s.grella@agi-re.com | 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.