

La domanda di uffici strutturati resta in crescita

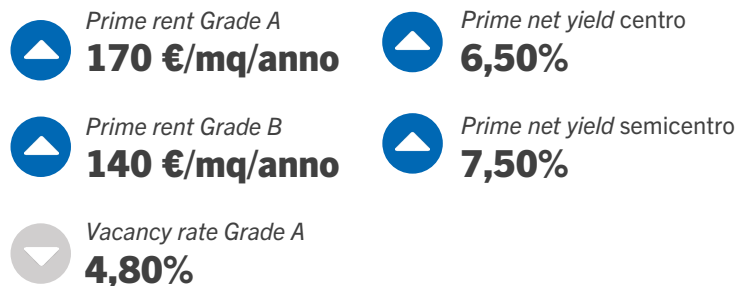
La ripresa economica ha interessato positivamente il mercato direzionale *corporate* con prospettive occupazionali per i dipendenti che lavorano in ufficio che continuano a essere stabili e positive e un'occupazione fisica degli spazi in media pari all'80%. Queste circostanze hanno portato a un progressivo ritorno a condizioni di normalità con un aumento della richiesta di spazi strutturati anche per il mercato torinese. L'attenzione continua a essere rivolta verso un **prodotto immobiliare evoluto e flessibile**, con un'attenzione verso spazi più confortevoli per lavorare e socializzare, oltre a *location* che possano garantire una **buona accessibilità a trasporti e parcheggi**. La **domanda** è fortemente 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 in aumento, mentre si registra un'ulteriore contrazione della *vacancy rate* a causa della mancanza di prodotto, soprattutto se caratterizzato da una posizione strategica e alti standard in termini di **efficienza e sostenibilità**.

Per quanto riguarda gli **investimenti**, escludendo le operazioni riguardanti portafogli in località miste, nel corso del 2022, nel capoluogo subalpino, si sono registrate **23 operazioni**, con volumi pari a circa **Euro 320 milioni**, concentrati soprattutto nel comparto **Residenziale** (BTS – *Built to sell*) per **oltre Euro 97 milioni**, nell'**Healthcare** per oltre Euro 80 milioni, in Uffici e operazioni nel comparto a Uso misto, fra cui la transazione di un **trophy asset** collocato nel centro città e caratterizzato da una importante componente commerciale *high street*. Torino ha margini di sviluppo nel campo immobiliare molto interessanti anche per Logistica e Alberghiero.

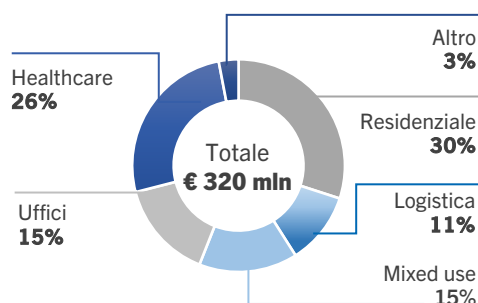
Per quanto riguarda la provenienza dei capitali, il mercato torinese degli investimenti rimane caratterizzato per lo più da capitali domestici e investitori locali, anche se si registra l'interesse crescente da gruppi tedeschi e francesi.

Principali indicatori del 2022*



* Confronto con H2 2021

Volume investimenti a Torino nel 2022



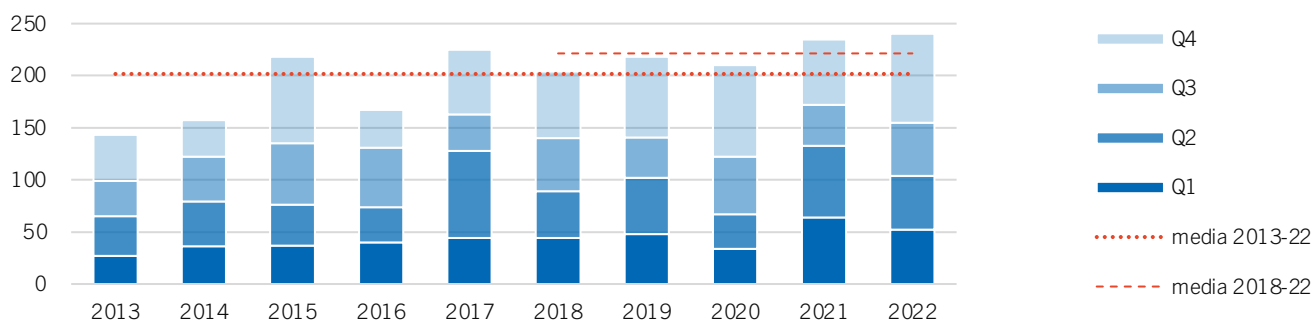
Uffici e studi professionali: permangono atteggiamento cautelativo

I dati disponibili sulle transazioni dei piccoli uffici – studi professionali confermano la dinamica espansiva avviata nel 2021 con **240 compravendite** registrate nel corso del 2022, di cui 136 nel secondo semestre.

Si tratta del miglior risultato degli ultimi dieci anni, con un incremento complessivo delle transazioni del **2%** rispetto al 2021, dell'**8%** se confrontato con la media degli ultimi 5 anni e del **19%** rispetto alla media degli ultimi 10 anni.

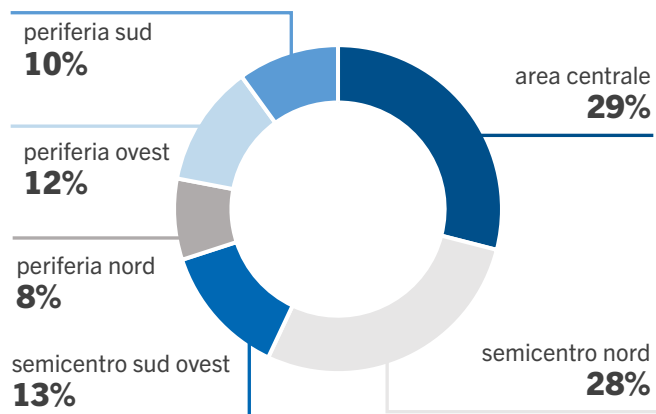
Il comparto continua a mostrare debolezze per le problematiche generate dal posizionamento, dalla vetustà e dai costi di gestione elevati, che si aggiungono ad alcune criticità sulla tenuta del tessuto produttivo locale. Sul fronte della disponibilità, si registra una generale contrazione dell'offerta, mentre, per quanto riguarda i valori medi, si evidenzia una **tendenziale stabilità dei prezzi** soprattutto nelle aree centrali e semicentrali. Calano leggermente i tempi medi necessari per la vendita di un locale ad uso ufficio mentre si conferma stabile e ancora su livelli elevati il divario tra prezzo richiesto ed effettivo. **Il segmento locativo evidenzia aumenti generalizzati** dei canoni medi richiesti con un incremento anche sostenuto dei massimi, oltre a una riduzione dei tempi di assorbimento.

Andamento del numero di compravendite

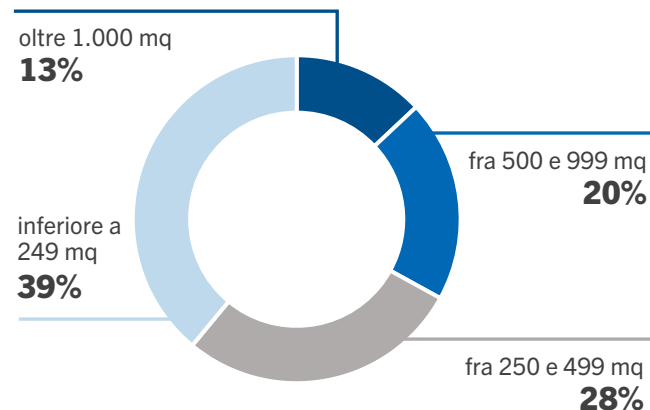


Fonte: Agenzia delle Entrate. Ultimo dato disponibile marzo 2023 riferito alle compravendite registrate di uffici (categoria catastale A10).

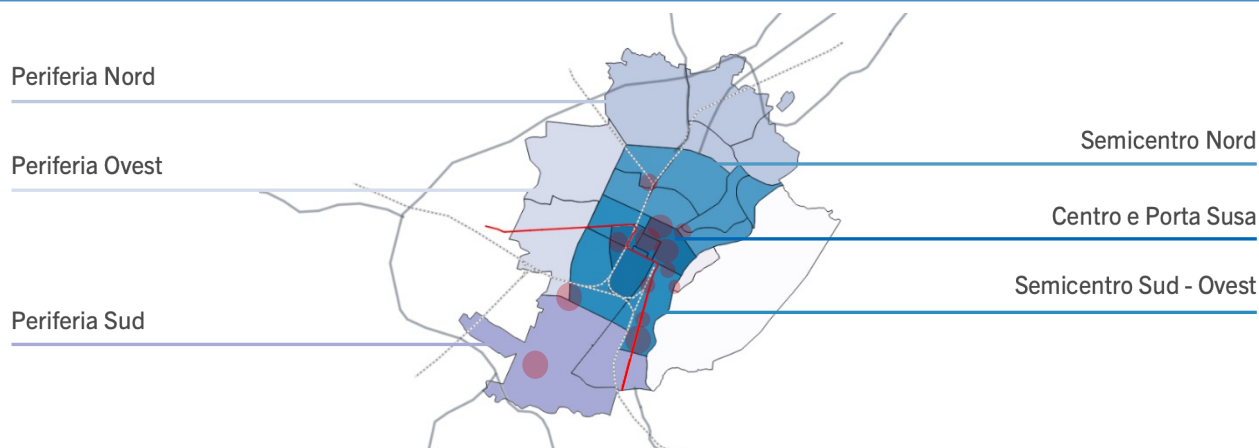
Ripartizione dell'offerta per sottomercato



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	1.750	3.700	100	220
Semicentro Nord	800	2.400	80	130
Semicentro Sud - Ovest	1.200	2.600	90	160
Periferia Nord	700	1.400	70	120
Periferia Ovest	1.000	1.600	80	130
Periferia Sud	900	1.500	70	100

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | s.grella@ipi-spa.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.