

## FIDUCIA E ASPETTATIVE IN CRESCITA PER IL COMPARTO UFFICI



Il secondo trimestre ha visto consolidare il trend positivo avviato a partire dalla seconda parte del 2017. È il risultato cui si giunge, considerando il numero delle compravendite per il comparto uffici e il numero di contratti di locazione, che rendono più evidente un mutamento del clima di mercato a Torino. Nell'acquisto si confermano soprattutto due tendenze: da un lato l'attenzione, dal punto di vista localizzativo, verso aree centrali o comunque accessibili alla rete metropolitana e, dall'altro, il taglio dimensionale medio - piccolo (studi professionali inferiori a 300 - 400 mq). Segnali incoraggianti riguardano il buon assorbimento in locazione delle unità immobiliari. Torino continua ad essere caratterizzata da un mercato immobiliare terziario più rarefatto, con molteplici utilizzatori *owner occupier* e una domanda che non sempre è riuscita a trovare una adeguata risposta nell'offerta di immobili. Tuttavia a partire da un ritrovato clima di fiducia delle imprese e, contestualmente, da una maggiore flessibilità dell'offerta degli spazi e delle facilitazioni alla locazione, si è registrata una certa vivacità per il comparto. La prima parte del 2018, fa registrare un andamento globale decisamente positivo per l'assorbimento di superficie disponibile, con un mercato che si avvia verso la ripresa anche grazie ad un sensibile aumento dell'interesse per aree specifiche e per spazi maggiormente modulabili. La *vacancy rate* risulta in contrazione anche se in modo disomogeneo sulla città: si rilevano nuove riduzioni delle disponibilità nelle aree centrali e in zona Lingotto, mentre si registrano aumenti nella zona nord. I canoni *prime* si registrano stabili rispetto al periodo precedente con una lieve tendenza al rialzo per uffici di piccolo taglio. I rendimenti si mantengono stabili, mentre la capacità di attrarre investimenti rimane ancora limitata.

### Evoluzione trimestrale dell'assorbimento

prime rent Area centrale e ZTL **200 €/mq/a** ↔

prime rent Aree semicentrali **150 €/mq/a** ↑

net yield Area centrale e ZTL **6,5 %** ↔

net yield Aree semicentrali **7 %** ↔

vacancy rate **14,2%** ↓

volume investimenti Torino

100%

totale investimenti area Nord Ovest **810 milioni di €**

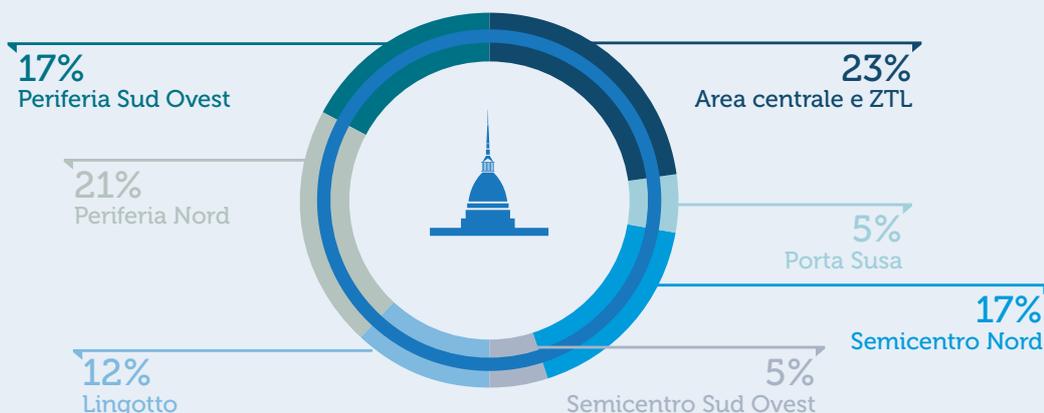
9,8%

Torino **80 milioni di €**

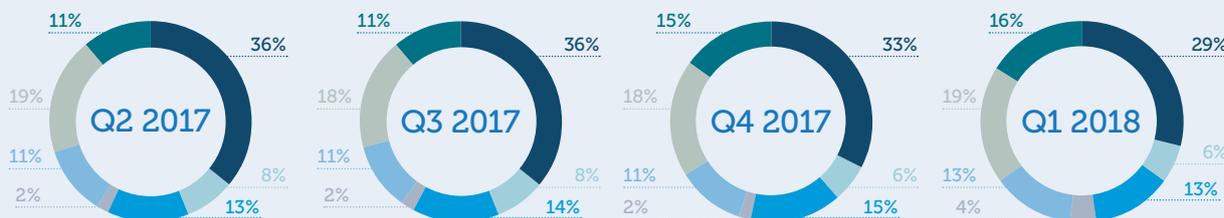
### Andamento dell'offerta e dei volumi assorbiti



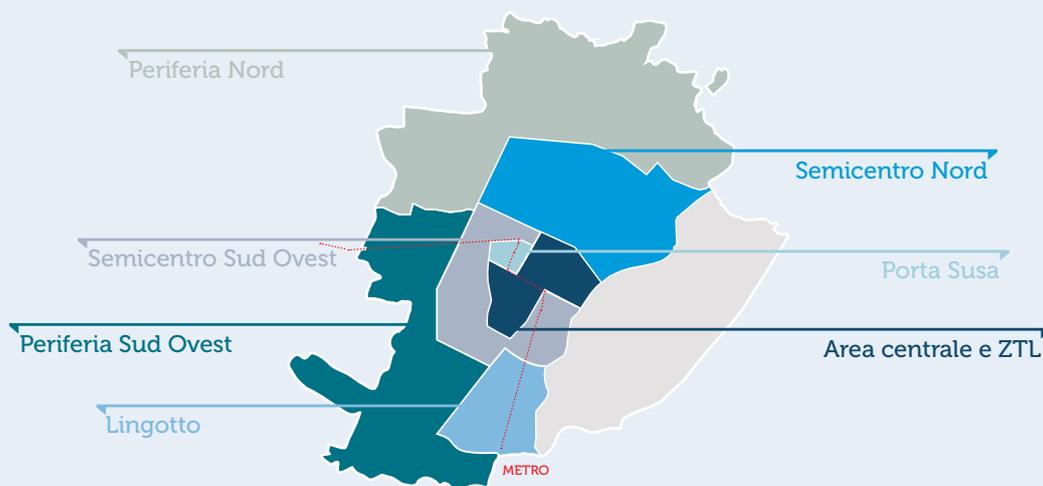
Distribuzione dell'offerta nei diversi sottomercati



Distribuzione dell'offerta nei periodi precedenti (%)



Mappa dei sottomercati di Torino



Canoni prime per sottomercato

	Q2 2018	Q1 2018	prime rent _ €/mq/a
Area centrale e ZTL	200	200	
Porta Susa	160	160	
Semicentro Nord	125	125	
Semicentro Sud Ovest	150	140	
Lingotto	140	140	
Periferia Nord	100	100	
Periferia Sud Ovest	100	100	

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 spa.

Per ulteriori informazioni e per ogni approfondimento:

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)