

Uffici strutturati: ottima performance per uffici *grade A*

In riferimento agli spazi in **locazione** si registra un forte aumento dell'assorbimento con una conseguente riduzione del **vacancy rate**: l'attenzione del mercato *corporate* è in aumento ed è principalmente rivolta ad aree che possano garantire una buona accessibilità ai trasporti. La richiesta è sempre più orientata verso uffici caratterizzati da un'elevata flessibilità degli spazi che presentano un profilo impiantistico di ultima generazione e classe energetica efficiente, con superfici comprese fra 1.000 e 3.000 mq. Stabili i **rendimenti**: *prime net yield* al 6,5% nell'area centrale, al 7,0% nelle aree semicentrali e più periferiche.

Per quanto riguarda gli **investimenti**, si sono registrati, nel corso del 2019, volumi pari a circa Euro 185 milioni, di cui Euro 140 milioni nel secondo semestre. Le operazioni si sono concentrate soprattutto nel comparto delle residenze alternative (RSA e studentati) e nel comparto della logistica, mentre i volumi per il comparto uffici hanno riguardato il 7% degli investimenti registrati nel secondo semestre (sebbene quota parte degli altri investimenti siano a destinazione terziaria).

L'**outlook** per i primi mesi del 2020 si conferma stabile malgrado alcune cautele riconducibili, almeno in parte, ad alcune fragilità e incertezze economiche e produttive che si riflettono sul mercato immobiliare locale.

Principali indicatori del H2 2019 *

Prime rent *Grade A*
160 €/mq/anno

Prime net yield centro
6,50%

Prime rent *Grade B*
130 €/mq/anno

Prime net yield semicentro
7,00%

Vacancy rate *Grade A*
9,00%

Volume investimenti Torino H2 2019



* Confronto con H2 2018

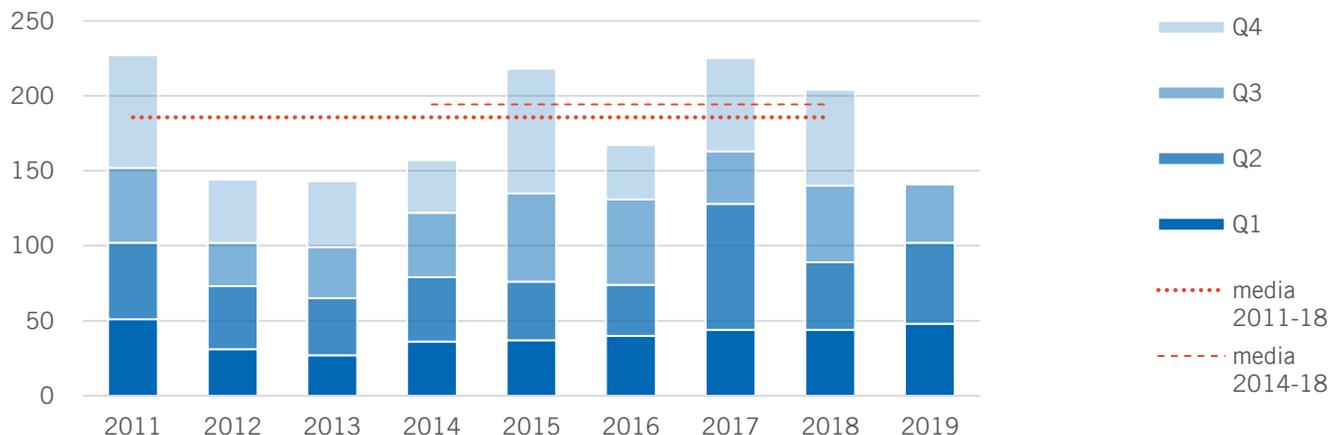
Uffici e studi professionali: mercato stabile

I dati a oggi disponibili sulle transazioni evidenziano un **mercato stabile**, con una previsione di volumi di vendita per il 2019 in linea con l'anno precedente: si rileva, nelle aree centrali e semicentrali, una maggiore vivacità della domanda, mentre le maggiori sofferenze e contrazioni si registrano nella periferia nord della città.

Più nel dettaglio, nelle aree centrali i **valori di mercato** per unità di medio - piccole dimensioni si collocano nell'intervallo compreso fra 2.500 e 3.000 €/mq; dimensioni più importanti, superiori a 500 mq, sono quotate nell'intorno di 2.300 €/mq. I **canoni** delle zone centrali oscillano fra 130 e 195 €/mq/anno, in aumento rispetto allo scorso semestre. Zone semicentrali registrano valori di vendita fra 1.400 e 2.400 €/mq, con canoni compresi fra 100 e 160 €/mq/anno. Zone più periferiche, a esclusione dei centri polifunzionali, registrano valori di vendita fra 1.200 e 2.000 €/mq, con canoni che oscillano fra 70 e 120 €/mq/anno.

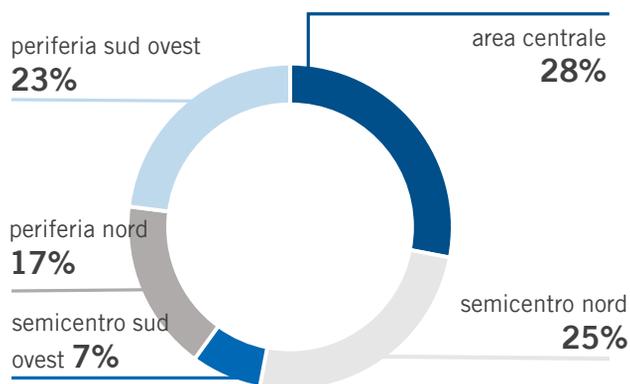
Dal punto di vista localizzativo le maggiori **disponibilità** di uffici si riscontrano nell'area centrale, in quella semicentrale nord e nella periferia sud-ovest.

Numero di compravendite

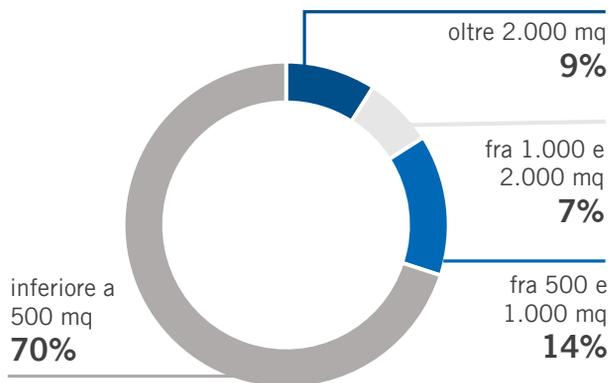


Fonte: Agenzia delle Entrate. Dato riferito alle compravendite registrate di uffici (categoria catastale A10).
Ultimo dato disponibile 3°trimestre 2019

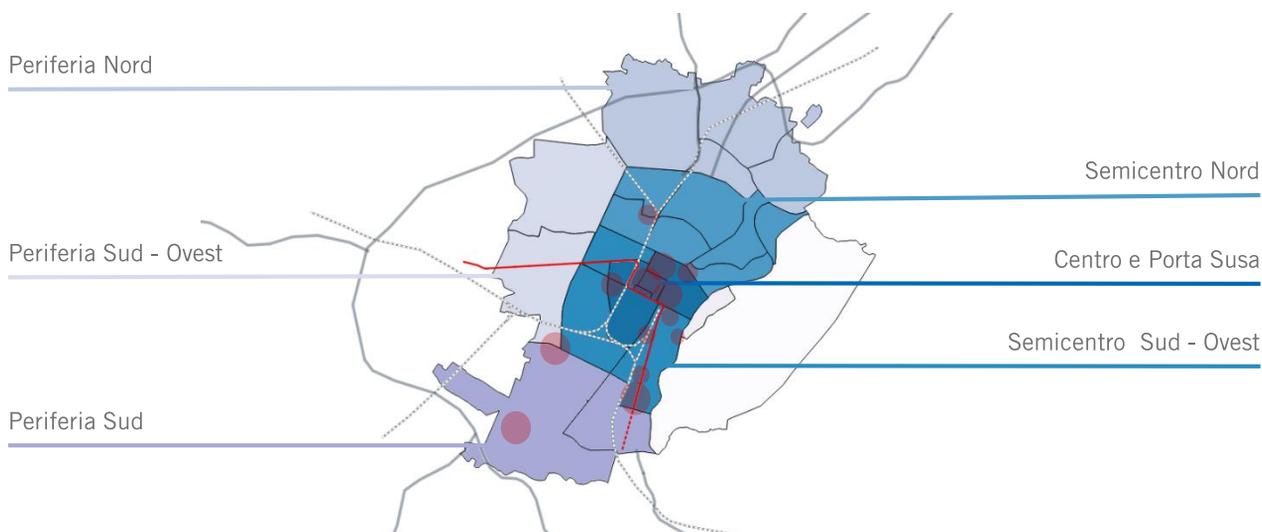
Ripartizione dell'offerta per sottomercato



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	2.500	3.000	120	195
Semicentro Nord	1.400	2.200	100	125
Semicentro Sud - Ovest	1.800	2.400	100	160
Periferia Nord	1.200	1.900	70	100
Periferia Sud - Ovest	1.400	2.000	80	130
Periferia Sud	1.200	2.000	70	110

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.