

Uffici: stabilità delle compravendite e superficie locata in aumento

Nel corso della prima parte del 2019 Torino registra una stabilità nelle compravendite del comparto uffici e un aumento dei metri quadrati locati sia in riferimento alla tipologia dei piccoli uffici sia per uffici strutturati caratterizzati da superfici superiori ai 1.000 mq.

In generale si rileva nelle aree centrali e semicentrali una maggiore vivacità della domanda sia per la vendita sia per la locazione mentre le maggiori sofferenze e contrazioni si registrano nella periferia nord della città.

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 120 e 195 €/mq/anno, in leggera contrazione rispetto allo scorso semestre. Zone semicentrali registrano un range di prezzo fra 1.400 e 2.400 €/mq, con canoni compresi fra 100 e 160 €/mq/anno. Zone più periferiche, ad esclusione dei centri polifunzionali, registrano un intervallo fra 1.200 e 2.000 €/mq con canoni che oscillano fra 70 e 120 €/mq/anno. Le zone più apprezzate del contesto cittadino sono quelle centrali o, comunque, accessibili alla rete metropolitana.

Il *vacancy rate* è stimato stabile al 14,8% così come i rendimenti medi lordi (*prime yield* al 6,5% nell'area centrale, 7,0% nelle aree semicentrali e più periferiche).

I tempi per la locazione di spazi a uso direzionale continuano a essere estremamente dilatati e il mercato soffre la scarsità di immobili di *grade A* capaci di meglio rispondere agli standard richiesti dalle mutate esigenze del mercato.

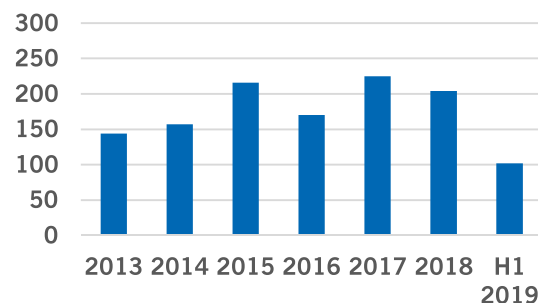
Per quanto riguarda gli investimenti, dopo i buoni risultati raggiunti nel 2018, si registrano, nel primo semestre, volumi pari a circa Euro 45 milioni.

Principali indicatori del mercato nel corso del H1 2019 *

 Prezzo medio centro 2.700 €/mq/anno	 Canone medio centro 160 €/mq/anno
 Prezzo medio semicentro 1.900 €/mq/anno	 Canone medio semicentro 130 €/mq/anno
 Prime yield centro 6,50%	 Prime yield semicentro 7,00%

* Confronto con H2 2018

Andamento delle compravendite di uffici



Fonte: Agenzia delle Entrate

Range dei prezzi e dei canoni per sottomercato

	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	120
Periferia Sud	1.200	2.000	70	110

Negozi: confermato l'interesse per l'area centrale

Il mercato del comparto commerciale torinese registra una lieve ripresa circoscritta, soprattutto, alle aree centrali con una buona tenuta della dinamicità sia in termini di compravendite che di locazioni.

Rimane alto l'interesse per le vie commerciali principali, in particolare via Lagrange, via Roma, Piazza San Carlo, dove si raggiungono quotazioni massime comprese fra 10.000 e 15.000 €/mq, ma che possono risultare anche superiori per unità di piccole dimensioni in posizioni particolari. In tali aree di pregio i canoni di locazione sono tendenzialmente compresi fra 900 e 2.000 €/mq/anno. In altre aree del centro i prezzi di compravendita variano fra 2.800 e 4.200 €/mq, mentre i canoni si collocano in un range di 300 e 500 €/mq/anno. Il semicentro si colloca fra 2.000 e 2.800 €/mq con canoni compresi fra 110 e 180 €/mq/anno. La periferia riscontra prezzi di vendita che variano fra 1.200 e 2.200 €/mq con canoni fra 70 e 120 €/mq/anno. I rendimenti medi lordi sono stazionari e si posizionano, per le zone centrali, nell'intorno del 6,5% - 7,0%; posizioni più periferiche possono raggiungere anche il 7,5% - 8,0%. I tempi medi di vendita superano i 9 mesi di permanenza sul mercato, mentre si assestano intorno ai 6,5 mesi per la locazione.

Si conferma la scarsa appetibilità per locali commerciali in posizioni periferiche che, nel caso di una scarsa visibilità o scarso transito veicolare, tendono ad essere re-immessi sul mercato ad uso ufficio.

Principali indicatori del mercato nel corso del H1 2019 *

Prezzo medio centro
3.600 €/mq

Canone medio centro
400 €/mq/anno

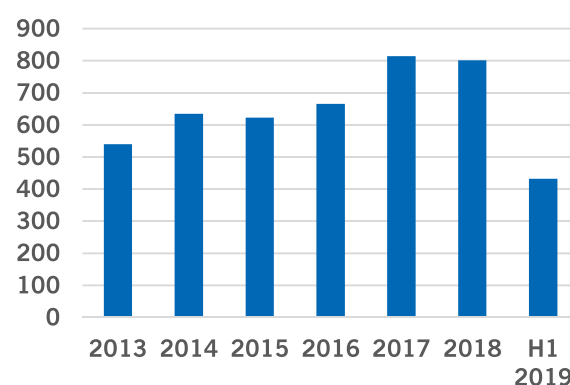
Prezzo medio semicentro
2.500 €/mq

Canone medio semicentro
150 €/mq/anno

Tempi medi di vendita
8 - 10 mesi

Prime yield centro
6,5 %

Andamento delle compravendite di negozi



Fonte: Agenzia delle Entrate

* Confronto con H2 2018

Range dei prezzi e dei canoni per sottomercato

	Prezzi		Canoni	
	Min (€/mq)	Max (€/mq)	Min (€/mq/anno)	Max (€/mq/anno)
Centro (escluso via Roma, via Lagrange)	2.800	4.200	300	500
Semicentro Crocetta San Secondo	2.300	3.200	120	170
Santa Rita	1.800	2.400	120	180
Periferia Ovest (San Paolo – Pozzo Strada)	1.500	2.400	100	150
Periferia Sud (Mirafiori – Lingotto)	1.600	2.400	80	110
Periferia Nord	1.200	2.000	70	100

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.