

Uffici: crescita della superficie locata

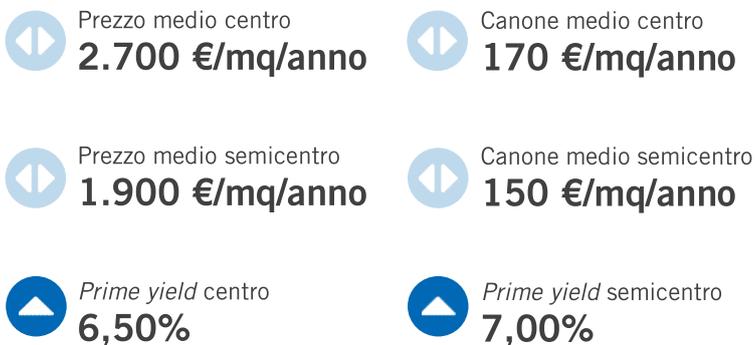
Torino ha evidenziato, negli ultimi periodi, una leggera **contrazione della crescita** del comparto uffici nel numero di **compravendite** mostrando, invece, **un aumento dei metri quadrati locati**.

Per quanto riguarda le quotazioni, seppure in un quadro di ritorno a un maggior dinamismo territoriale (+16,7% nel Q4 2018 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), si osserva ancora una **diminuzione dei prezzi**. Si rileva contestualmente una **lieve contrazione dei canoni prime** dovuta, in parte, a un aumento delle disponibilità registrate, soprattutto, **nell'area centrale oltre che nella periferia nord-ovest della città**.

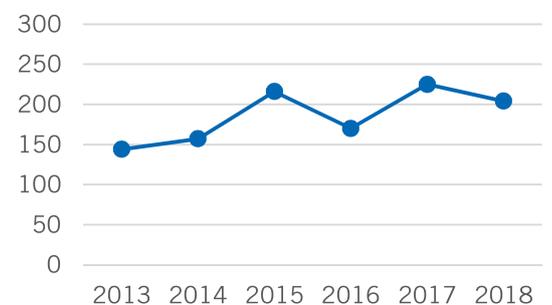
I valori di mercato per unità di medio - piccole dimensioni si collocano nell'intervallo compreso fra 2.500 e 3.000 €/mq, dimensioni più importanti, superiori a 500 mq, sono quotate nell'intorno di 2.300 €/mq. I canoni delle zone centrali oscillano fra 120 e 195 €/mq/anno, in leggera contrazione rispetto allo scorso trimestre. Zone semicentrali registrano un *range* di prezzo fra 1.800 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 1.400 e 2.000 €/mq con canoni che oscillano fra 80 e 120 €/mq/anno. Le **zone più apprezzate** del contesto cittadino sono quelle **centrali** o, comunque, **accessibili alla rete metropolitana**.

Per quanto riguarda gli **investimenti**, dopo i buoni risultati raggiunti nel 2018, si registrano volumi pari a **€ 11,5 milioni**. Il **vacancy rate** è stimato al **14,8%**, in lieve aumento rispetto alle rilevazioni precedenti. I **tempi per la locazione** di spazi a uso direzionale continuano a essere estremamente dilatati anche a causa di uno stock edilizio non sempre rispondente agli standard richiesti. Si registrano in lieve **aumento** i **rendimenti medi lordi** (*prime yield* al 6,5% nell'area centrale, 7,0% nelle aree semicentrali e più periferiche).

Principali indicatori del mercato nel corso del Q1 2019 *



Andamento delle compravendite uffici



* Confronto con Q4 2018

Fonte: Agenzia delle Entrate – ultimo dato disponibile Q4 2018

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 alle aree centrali.

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 superare anche i 16.000 €/mq 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 di 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 Q1 2019 *

Prezzo medio centro
3.600 €/mq

Canone medio centro
400 €/mq/anno

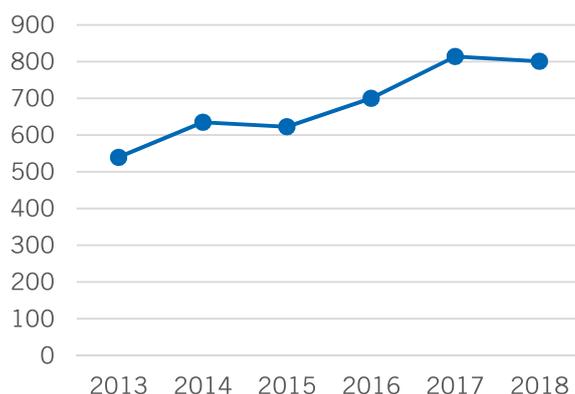
Prezzo medio semicentro
2.500 €/mq

Canone medio semicentro
150 €/mq/anno

Tempi medi di vendita
8 - 10 mesi

Prime yield centro
6,5 %

Andamento del numero di compravendite



* Confronto con Q4 2018

Fonte: Agenzia delle Entrate – ultimo dato disponibile Q4 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.