

Buone performance per gli uffici strutturati

Si confermano i segnali incoraggianti sull'assorbimento di spazi strutturati in **locazione** con una ulteriore riduzione del **vacancy rate**, mentre risultano stabili gli altri principali indicatori del mercato quali **prime rent e prime net yield**.

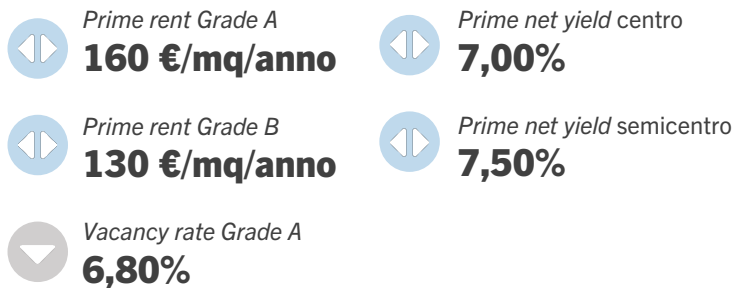
L'attenzione del mercato corporate continua a essere principalmente rivolta verso un **prodotto immobiliare evoluto e flessibile**, caratterizzato da layout distributivi in grado di accogliere anche sistemi di postazioni a rotazione e in grado di soddisfare le nuove direttive sanitarie applicate ai metri quadrati a postazione oltre a location che possano garantire una buona accessibilità a trasporti e parcheggi. La richiesta continua ad essere orientata verso uffici con un taglio dimensionale compreso fra 1.000 e 2.000 mq. Rimane alto l'interesse per spazi direzionali anche per uso temporaneo. Dal punto di vista dimensionale, anche a causa della debolezza della domanda, solo l'11% degli spazi attualmente disponibile è caratterizzato da un taglio compreso fra 1.000 e 3.000 mq.

Per quanto riguarda gli **investimenti**, si sono registrati, nel corso del 2020, volumi pari a circa **Euro 228 milioni**. 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 **24%** del totale (grazie soprattutto alla quota relativa alla cessione di una sede di una importante società che opera nel comparto energetico).

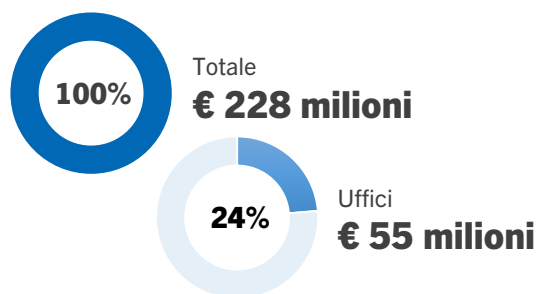
Prosegue il processo di riconversione di immobili dall'uso ufficio a residenziale soprattutto nell'area centrale più di pregio.

L'**outlook** per la prima parte del 2021 si conferma ad oggi incerto a causa dello shock innescato dall'emergenza sanitaria, ancora non assorbito, che va ad aggiungersi a un ritorno della polarizzazione degli investimenti verso prodotti core e mercati più consolidati.

Principali indicatori del H2 2020*



Volume investimenti Torino nel 2020



* Confronto con il H1 2020

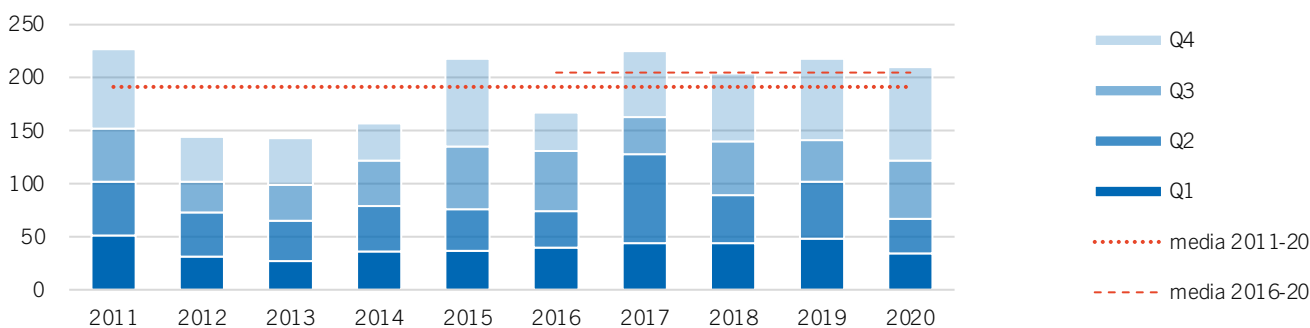
Uffici e studi professionali: mercato ai livelli del 2018

I dati disponibili sulle transazioni confermano l'attuale **stabilità del mercato** dei piccoli uffici – studi professionali. Dopo i dati positivi registrati nel corso del 2019, il 2020 si chiude con un aumento, seppur modesto (2,5%) del numero di compravendite, rispetto alla media degli ultimi cinque anni: i dati attuali riportano un ridimensionamento della domanda accompagnato da una tendenziale lieve contrazione di prezzi e canoni soprattutto per unità periferiche.

Nelle **aree centrali** i valori di mercato per unità di medio - piccole dimensioni si collocano nell'intervallo compreso fra 2.000 e 2.800 €/mq, mentre i canoni si assestano fra 100 e 170 €/mq/anno. **Zone semicentrali** registrano valori di vendita fra 1.200 e 2.200 €/mq, con canoni compresi fra 80 e 140 €/mq/anno. **Zone più periferiche**, a esclusione dei centri polifunzionali, registrano valori di vendita fra 800 e 1.800 €/mq, con canoni che oscillano fra 60 e 120 €/mq/anno.

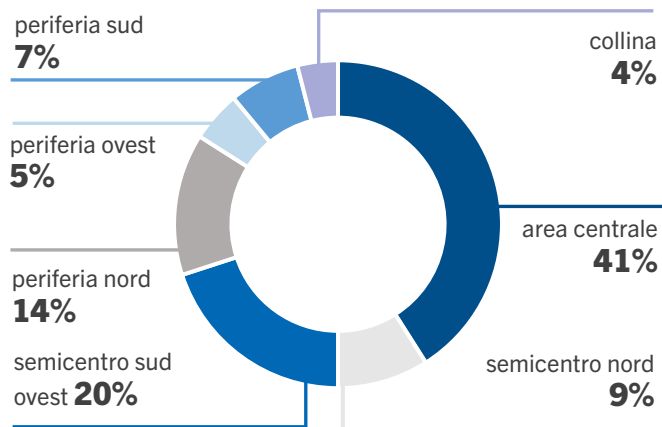
Le maggiori disponibilità di uffici si riscontrano nell'area centrale (41%) e nel semicentro sud-ovest (20%). Dal punto di vista dimensionale si rileva che il **75%** degli immobili attualmente disponibili è caratterizzato da una superficie inferiore a 250 mq.

Numero di compravendite

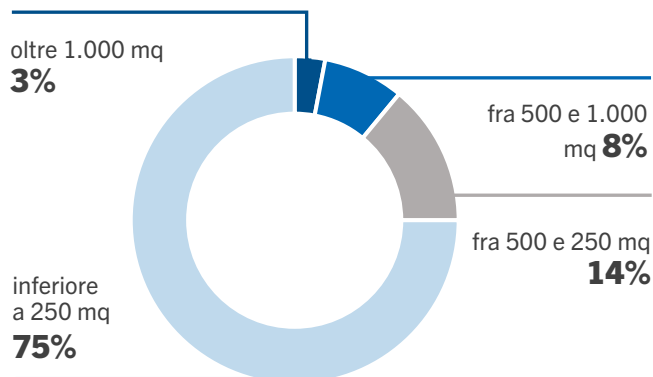


Fonte: Agenzia delle Entrate. Dato riferito alle compravendite registrate di uffici (categoria catastale A10).

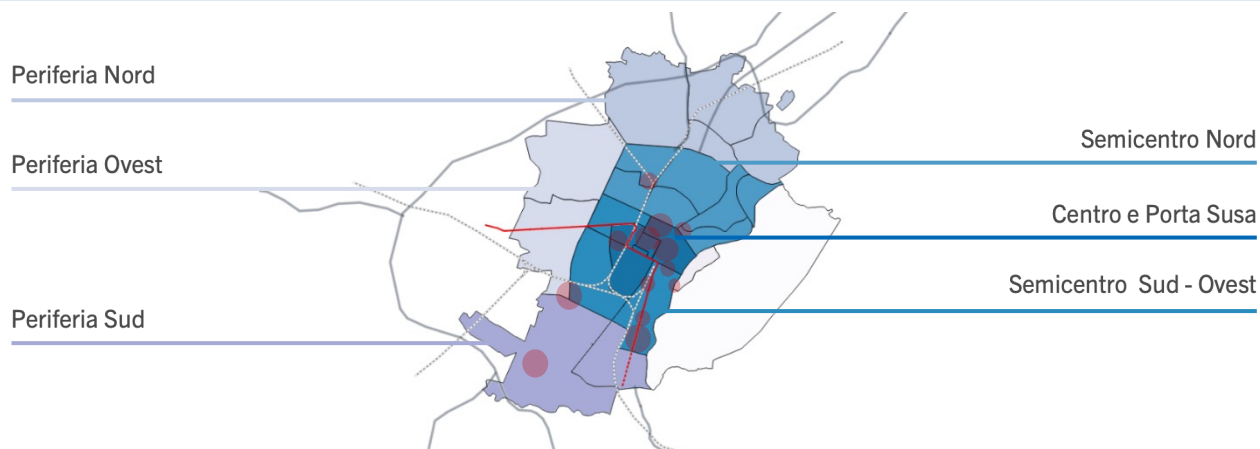
Ripartizione dell'offerta per sottomercato



Ripartizione dell'offerta rispetto al taglio dimensionale



Mapa 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	2.000	2.800	100	170
Semicentro Nord	1.200	1.800	80	120
Semicentro Sud - Ovest	1.500	2.200	90	140
Periferia Nord	800	1.500	60	90
Periferia Ovest	1.200	1.800	70	120
Periferia Sud	800	1.600	60	90

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.