

Q3 2024



Torino Mercato Uffici



Buon momento per il mercato uffici torinese.

Rimane alta l'attenzione per spazi di qualità.

Torino, terza città in Italia per investimenti immobiliari

Torino, dopo Milano e Roma, è la prima città di ordine regionale per gli investimenti immobiliari.

Città	Volume investito mln € 2020 – Q3 2024	Mercato
MILANO	18.032 €	
ROMA	5.386 €	
TORINO	1.169 €	Regionale
VENEZIA	1.034 €	Regionale
FIRENZE	699 €	Regionale
BOLOGNA	647 €	Regionale
NAPOLI	305 €	Regionale
GENOVA	266 €	Regionale

Nel corso dei **primi tre trimestri del 2024**, al netto delle operazioni che hanno riguardato portafogli misti, gli investimenti nel capoluogo torinese hanno riguardato principalmente i comparti **Living** (54%) e **Hospitality** (40%).

Principali indicatori investimenti Q3 2024*

- ▲ Volume investimenti in Italia
€ 6,74 mld +202% YtQ3 2024
- ▲ Volume investimenti Torino e hinterland
€ 90 mln +119% YtQ3 2024
- ▲ Numero operazioni Capital Market concluse YtQ3 2024
10 (importo medio € 9 mln)
- ▲ Prime net Yield Office
7,00%
- ▲ Prime net Yield Retail High Street
6,00%
- ▲ Prime net Yield Logistic
6,25%

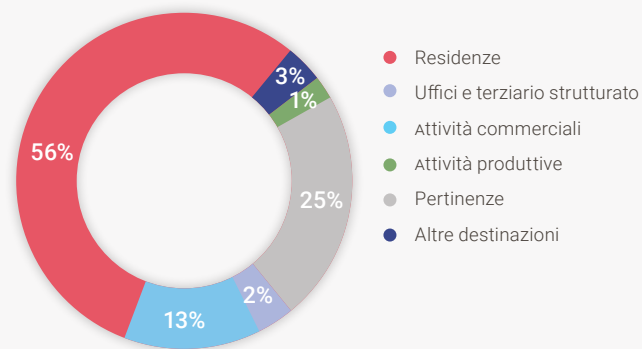
* Confronto con il Q3 2023

Principali indicatori popolazione*

- ▲ Popolazione residente Città Metropolitana
2,2 mln
- ◀▶ Popolazione residente in Città
847.554
- ▲ Valore aggiunto pro capite
€ 32.340 (media italiana € 29.700)
- ▲ Tasso di disoccupazione
6,8% (media italiana 7,6%)
- ▲ Numero imprese presenti sul territorio
225.000

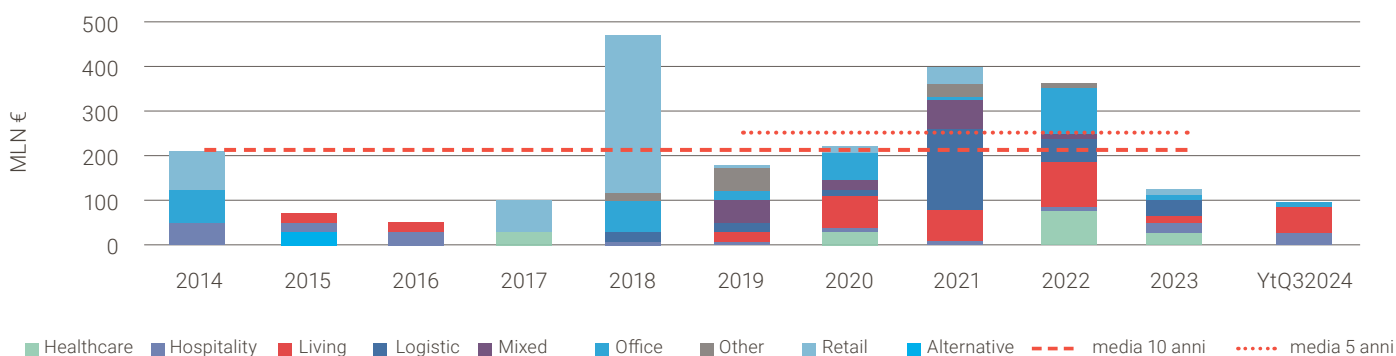
* Confronto con il Q3 2023

Stock immobiliare Torino 2024



Fonte Agenzia delle Entrate

Andamento a Torino e Hinterland degli investimenti per asset class



Buon momento per il mercato uffici torinese Rimane alta l'attenzione per spazi di qualità

Nel corso dei primi tre trimestri del 2024, il comparto *corporate* ha registrato un miglioramento della domanda di spazi di qualità, riflesso nell'aumento dei canoni di locazione.

L'**attenzione** rimane concentrata su immobili evoluti e flessibili, con spazi caratterizzati da alti **standard di efficienza e sostenibilità**, situati in **location** che garantiscano una buona accessibilità a trasporti e parcheggi. Inoltre, le mutate prospettive occupazionali, legate al lavoro agile, hanno portato a un aumento della percentuale di utilizzo fisico degli spazi.

La domanda si orienta principalmente verso uffici con dimensioni comprese tra 500 e 1.000 mq, confermando l'interesse degli *occupier* per spazi più contenuti ma di qualità superiore.

Il tasso di *vacancy* prosegue la sua contrazione, attestandosi al **4,80%** sull'intera città per uffici non strutturati, mentre per gli **immobili corporate di grade A** la *vacancy* scende al **2,60%**.

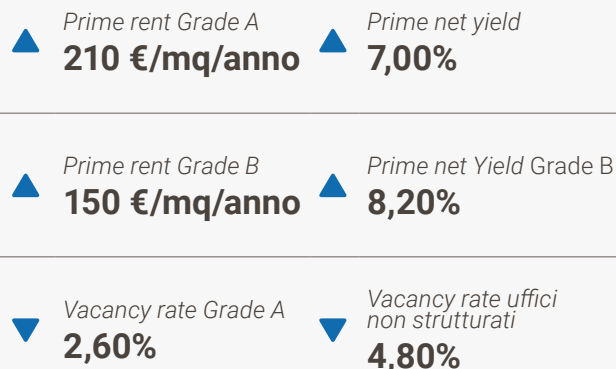
Prosegue la **decompressione dei rendimenti**, che risultano pari al **7,00%** netto per il *prime*, con un incremento dovuto soprattutto al rialzo dei tassi di interesse e alla scarsità di immobili di **grade A**.

Nel corso dei primi tre trimestri, si sono registrate diverse operazioni che hanno contribuito alla **riduzione dello stock**, principalmente attraverso la conversione di immobili a destinazione terziaria in asset dedicati al settore Living.

Per quanto riguarda i **piccoli uffici e studi professionali**, i dati disponibili evidenziano una leggera ripresa del mercato. La contrazione dell'attività transattiva non ha influenzato la dinamica dei prezzi e dei canoni, né l'intensità della domanda. Tuttavia, il comparto continua a mostrare debolezze dovute a problemi legati al posizionamento, alla vetustà degli immobili e agli elevati costi di gestione, oltre a criticità nel tessuto produttivo locale.

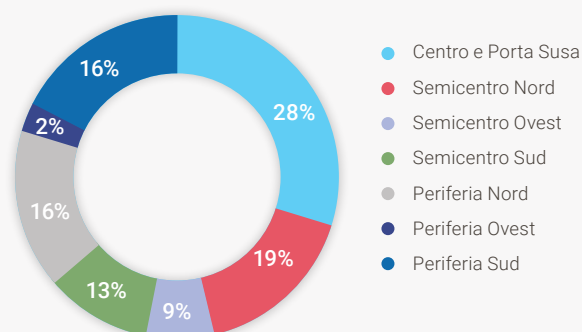
Dal lato dell'**offerta**, si registra una contrazione generale, mentre i valori medi mostrano un incremento tendenziale, soprattutto nelle aree centrali e semicentrali. Nel mercato delle locazioni si osserva un aumento generalizzato dei canoni medi richiesti, con un incremento più marcato nei valori massimi, e una riduzione dei tempi di assorbimento.

Principali indicatori del mercato*



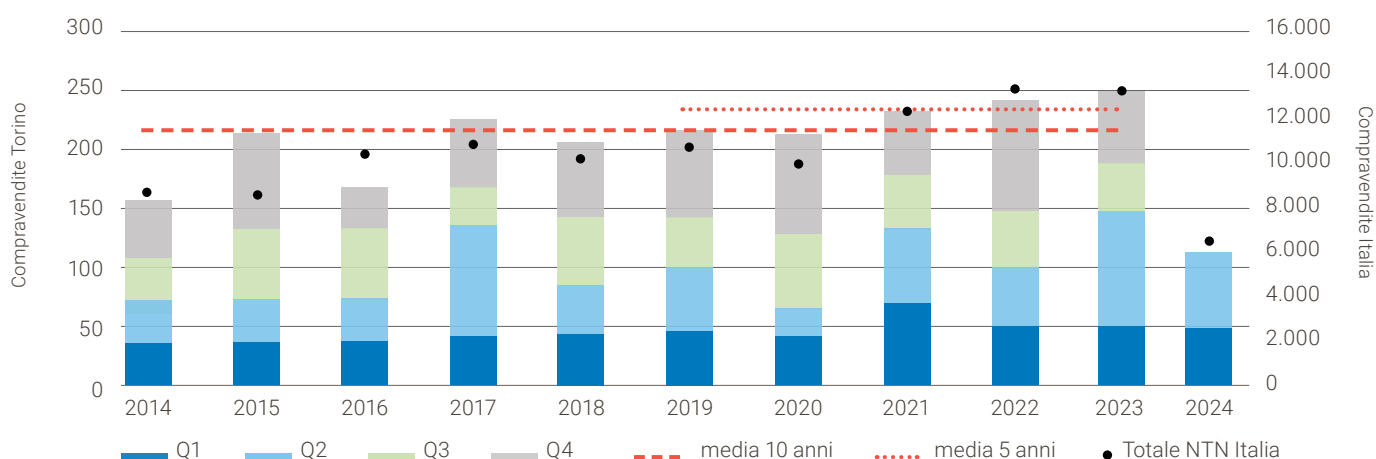
* Confronto con il Q3 2023

Offerta di spazi ripartita per sottomercato



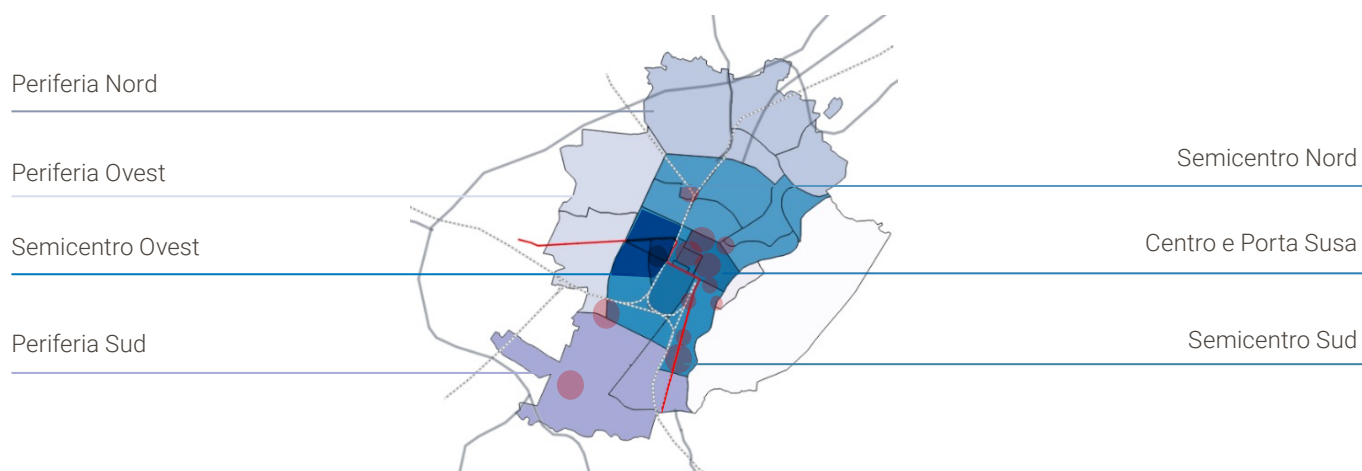
Fonte Agenzia delle Entrate

Andamento del numero di compravendite di Uffici e studi professionali



Fonte: Centro Studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate

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)	Max (€/mq)
Centro e Porta Susa	1.800	3.700	120	230
Semicentro Nord	900	2.400	90	160
Semicentro Ovest	1.200	2.600	100	160
Semicentro Sud	900	2.400	60	140
Periferia Nord	800	1.400	60	150
Periferia Ovest	1.000	1.600	90	140
Periferia Sud	900	1.500	70	140

Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

Silvana Grella

Responsabile Centro Studi Gruppo IPI

centrostudi.ipi@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.



IPI S.p.A.

Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino

T. 011 4277111

www.ipi-spa.com