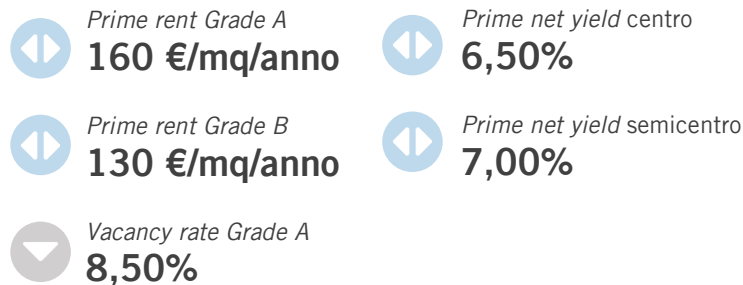


## Dopo il lockdown segnali di fiducia per gli uffici strutturati

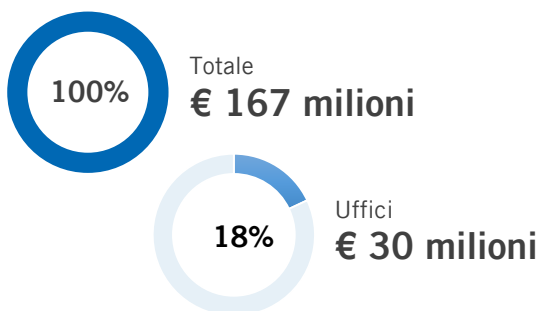
Proseguono i segnali incoraggianti sull'assorbimento di spazi strutturati in **locazione** con una conseguente riduzione del **vacancy rate**: l'attenzione del mercato *corporate* continua a essere principalmente rivolta ad aree che possano garantire una buona accessibilità ai trasporti. La richiesta è 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 della prima parte del 2020, volumi pari a circa **Euro 167 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 18% del totale (grazie soprattutto alla quota relativa alla cessione di una sede di una importante società che opera nel comparto energetico). L'**outlook** per la seconda parte del 2020 si conferma ad oggi incerto a causa dello shock fisiologico 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 H1 2020 \*



\* Confronto con H2 2019

### Volume investimenti Torino H1 2020



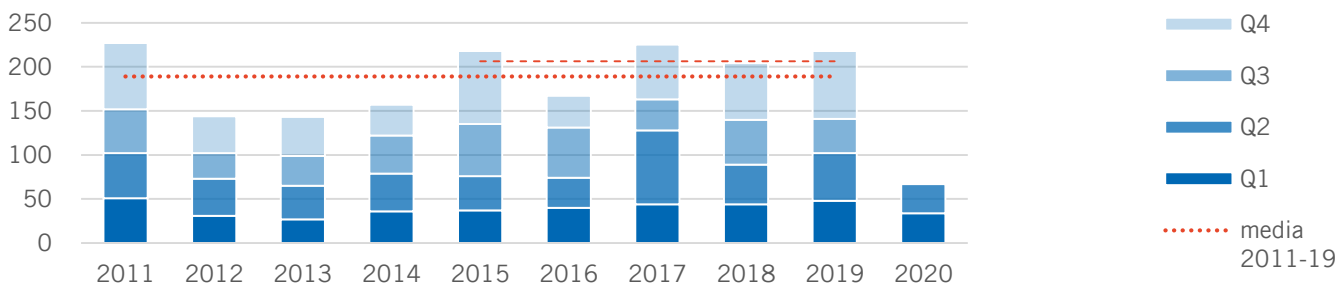
## Uffici e studi professionali: mercato debole

I dati disponibili sulle transazioni evidenziano un mercato debole, con una previsione di volumi di vendita per la seconda parte del 2020 in diminuzione rispetto all'anno precedente e con un ridimensionamento generalizzato della domanda. Tendenzialmente si registra una lieve contrazione di prezzi e canoni.

Nelle **aree centrali** i valori di mercato per unità di medio - piccole dimensioni si collocano nell'intervallo compreso fra 2.200 e 3.500 €/mq mentre i canoni si assestano fra 110 e 190 €/mq/anno. **Zone semicentrali** registrano valori di vendita fra 1.200 e 2.400 €/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.

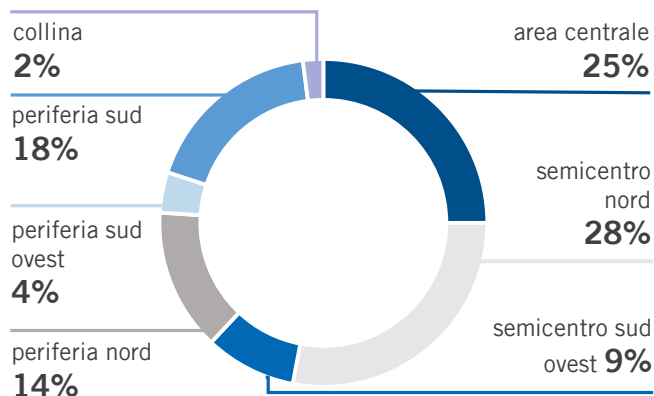
Dal punto di vista localizzativo le maggiori disponibilità di uffici si riscontrano nell'area centrale e nella periferia sud-ovest.

### Numero di compravendite

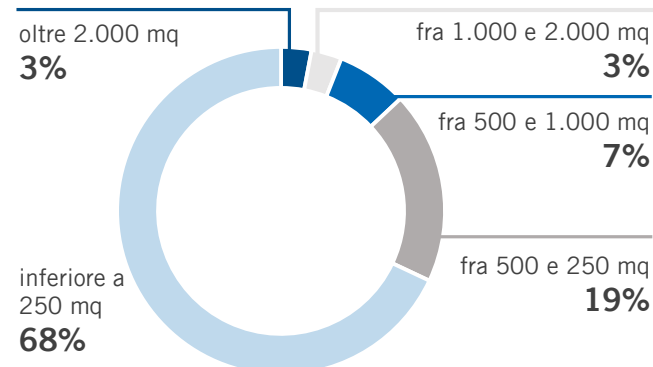


Fonte: Agenzia delle Entrate. Dato riferito alle compravendite registrate di uffici (categoria catastale A10). Ultimo dato disponibile 2° trimestre 2020

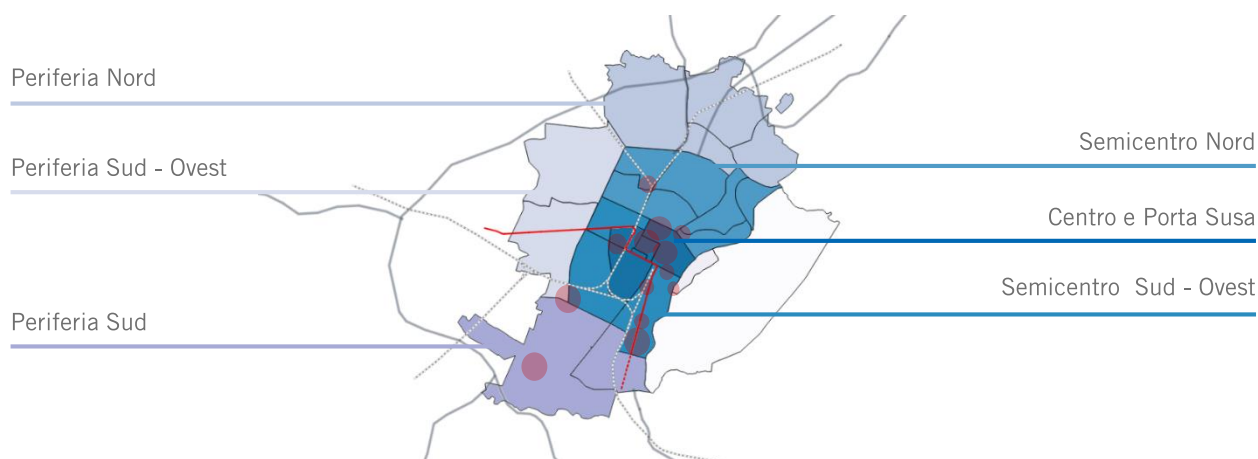
## Ripartizione dell'offerta per sottomercato



## 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	2.200	3.500	110	190
Semicentro Nord	1.200	2.100	80	120
Semicentro Sud - Ovest	1.500	2.400	90	140
Periferia Nord	800	1.500	60	90
Periferia Sud - 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](mailto:s.grella@agi-re.com) | [ufficio-studi@ipi-spa.com](mailto: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.