

H1 2023



# Torino Mercato immobiliare Uffici e investimenti



## Mercato in rallentamento dopo un 2022 da record

Il primo semestre mostra segnali incoraggianti per il mercato immobiliare torinese anche se in un quadro in generale contrazione.

# Il contesto urbano e i principali indicatori del mercato

**Torino** è la quarta città metropolitana per popolazione con circa **840.000 residenti**, che rappresentano il 40% ca. della popolazione della città metropolitana.

Il capoluogo torinese è considerato tradizionalmente un polo dell'*automotive* ma, nell'ultimo periodo, la città ha raggiunto un importante primato in qualità di *hub* internazionale in riferimento ai settori dell'**AI, Big Data e Analytics e Smart Cities**. Dopo gli importanti risultati ottenuti lo scorso anno, anche il *Global Startup Ecosystem Report 2023* riconosce a Torino un ruolo crescente e sempre più importante all'interno del panorama europeo.

**Torino** ha una buona capacità di attrarre giovani talenti. La Città ospita infatti oltre **110.000 studenti** – italiani e internazionali – all'interno delle proprie università. Tra queste l'Università degli studi di Torino, che offre 159 corsi di laurea, e il Politecnico di Torino, che è stata riconosciuta tra le migliori università di ingegneria europee. L'incubatore di *startup* del Politecnico, I3P, è stato inoltre nominato il miglior incubatore pubblico al mondo da UBI Global.

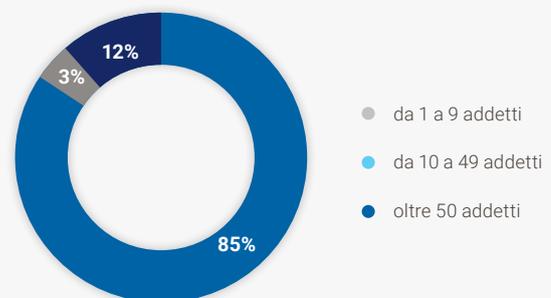
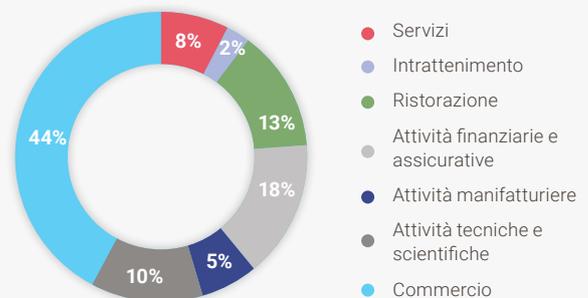
Le **imprese attive** sul territorio di Torino sono **225.000** (3,7% delle imprese nazionali) con saldo positivo per il secondo anno consecutivo dopo il 2020. La percentuale di imprese classificate come «**start up innovative**» (che si occupano dello sviluppo, produzione e commercializzazione di un prodotto o servizio ad alto valore tecnologico) è cresciuto nell'ultimo biennio e si attesta a **550**, una percentuale più alta rispetto alla media nazionale.

## Principali indicatori popolazione\*



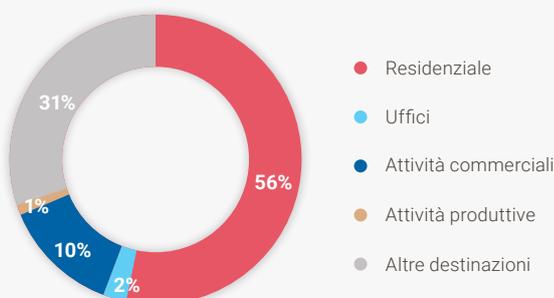
Fonte: Istat, Comune di Torino

## Principali indicatori imprese



Fonte: Camera di Commercio

## Stock immobiliare Torino



Fonte: Agenzia delle Entrate

# Gli investimenti immobiliari

Sul fronte *corporate*, i dati relativi alla prima metà del 2023 confermano il rallentamento del mercato degli investimenti immobiliari.

Incertezza macroeconomica, inflazione elevata, stretta creditizia e aumento del costo del finanziamento e dei rendimenti dei titoli di stato concorrono a generare una contrazione delle operazioni di investimento sul mercato, un *trend* in linea con il resto dei Paesi europei. In tale contesto, la congiuntura del mercato immobiliare italiano mostra segnali di rallentamento.

Il **primo semestre 2023**, con volumi di investimento pari a **Euro 2,1 miliardi** è risultato in contrazione del 67% circa rispetto allo stesso periodo del 2022 e di circa il 38% rispetto alla media quinquennale. Milano e Roma si confermano i principali mercati immobiliari italiani dove, nel corso degli ultimi 5 anni, si è concentrato oltre il 50% del volume totale degli investimenti.

Il mercato immobiliare di **Torino** è classificato come un «mercato regionale» caratterizzato da un modesto volume di investimenti (5% ca. esclusi portafogli in località miste) caratterizzato, soprattutto, da investitori domestici focalizzati su specifiche *asset class*.

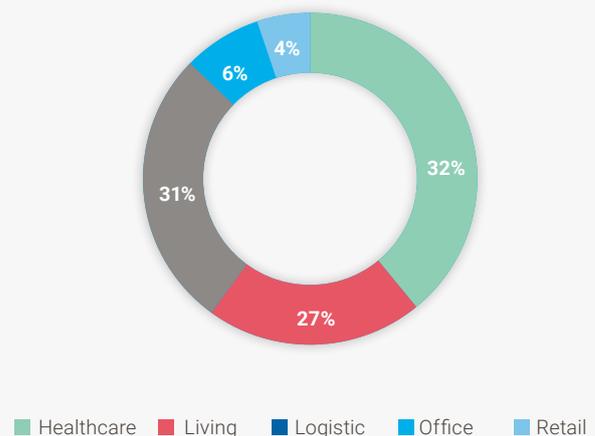
Nel corso del primo semestre si sono registrate 8 operazioni di investimento concentrati principalmente nei comparti **Healthcare**, **Living** e **Logistica**. Torino dimostra ampi margini di sviluppo nel campo immobiliare ed alcune importanti operazioni sono in fase di chiusura.

## Principali indicatori\*

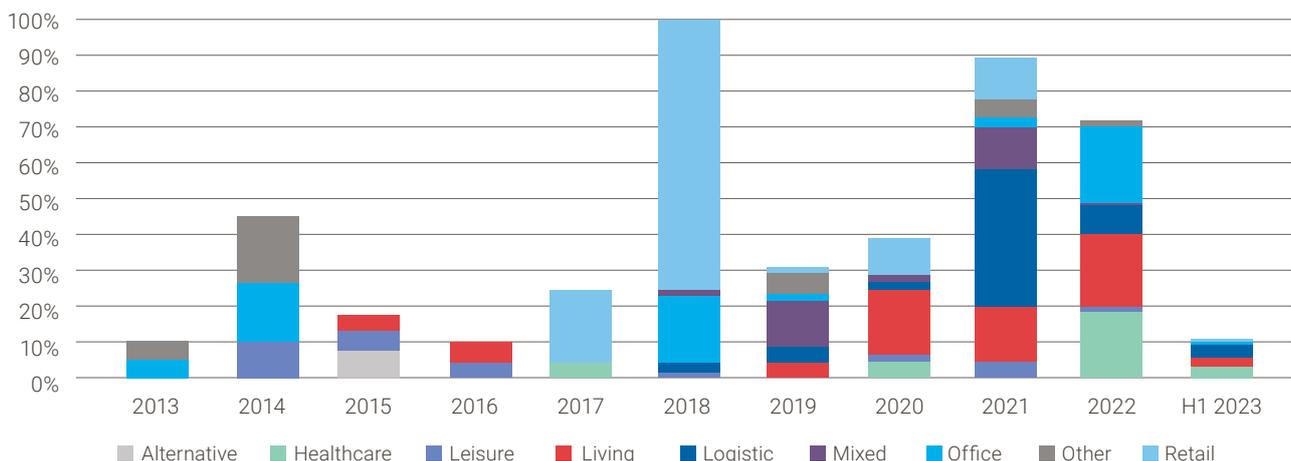
▼ Volume investimenti in Italia <b>€ 2,1 mld</b> -67% YoY	▲ Prime net Yield Office <b>6,75%</b>
▼ Volume investimenti Torino e hinterland <b>€ 46 mln</b> -37% YoY	◀▶ Prime net Yield Retail High Street <b>5,5%</b>
▼ Numero operazioni Capital Market concluse <b>8</b> (importo medio € 5,75 mln)	▲ Prime net Yield Logistic <b>5,75%</b>

\* Confronto con il H1 2022

## Ripartizione degli investimenti H1 2023



## Andamento a Torino degli investimenti per *asset class*



## Il comparto terziario

Per il mercato *corporate* le prospettive occupazionali per i dipendenti che lavorano in ufficio continuano a essere stabili e positive, con una **occupazione fisica degli spazi in media pari all'80%**. Queste circostanze hanno portato a un progressivo ritorno a condizioni di normalità con un aumento della richiesta di spazi strutturati anche per il mercato torinese.

L'attenzione del mercato continua a essere rivolta verso un **prodotto immobiliare evoluto e flessibile**, con una attenzione verso spazi più confortevoli per lavorare e socializzare, oltre a *location* che possano garantire una buona accessibilità a trasporti e parcheggi.

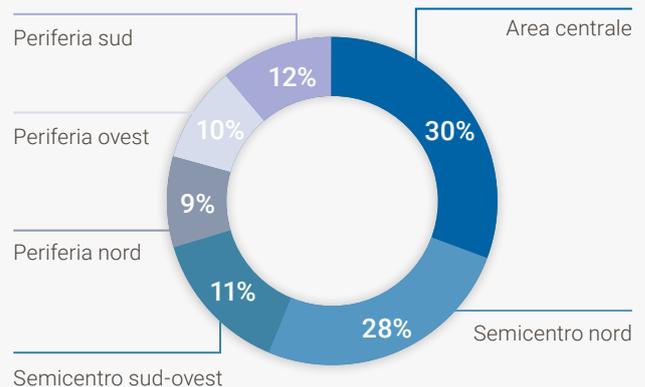
I principali indicatori quali **prime rent** e **prime net yield** sono in leggero aumento, mentre si registra un'ulteriore contrazione del **vacancy rate** a causa della mancanza di prodotto.

I dati disponibili sulle transazioni evidenziano un forte incremento delle compravendite dei piccoli uffici – studi professionali. Nel corso del primo semestre 2023 si sono registrate **149 compravendite**, il miglior risultato degli ultimi 10 anni, in controtendenza rispetto all'andamento nazionale che sconta, tuttavia, le oscillazioni dovute al numero esiguo di dati. Si rilevano segnali incoraggianti e dinamiche espansive a livello di numero di compravendite per le aree centrali e prossime alla metropolitana, superiori alla media delle principali grandi città italiane.

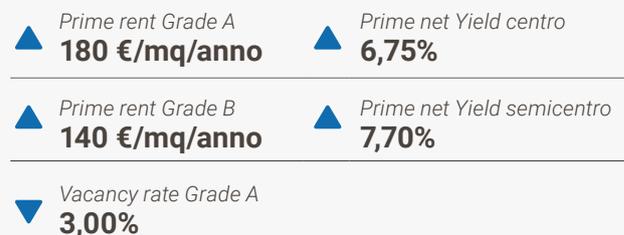
In crescita prezzi e canoni su base annua con la conferma del progressivo ampliamento dell'intervallo fra minimi e

massimi. In lieve aumento la domanda di spazi anche se rimangono elevati i tempi di assorbimento che si attestano a oltre 8 mesi per la vendita e oltre 5 mesi per la locazione.

### Ripartizione dell'offerta per sottomercato

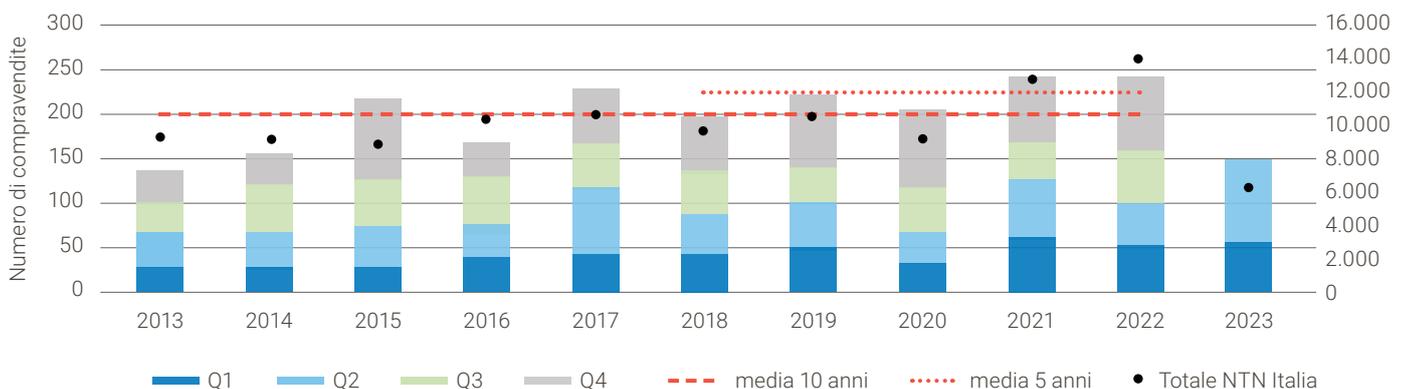


### Principali indicatori del H1 2023\*



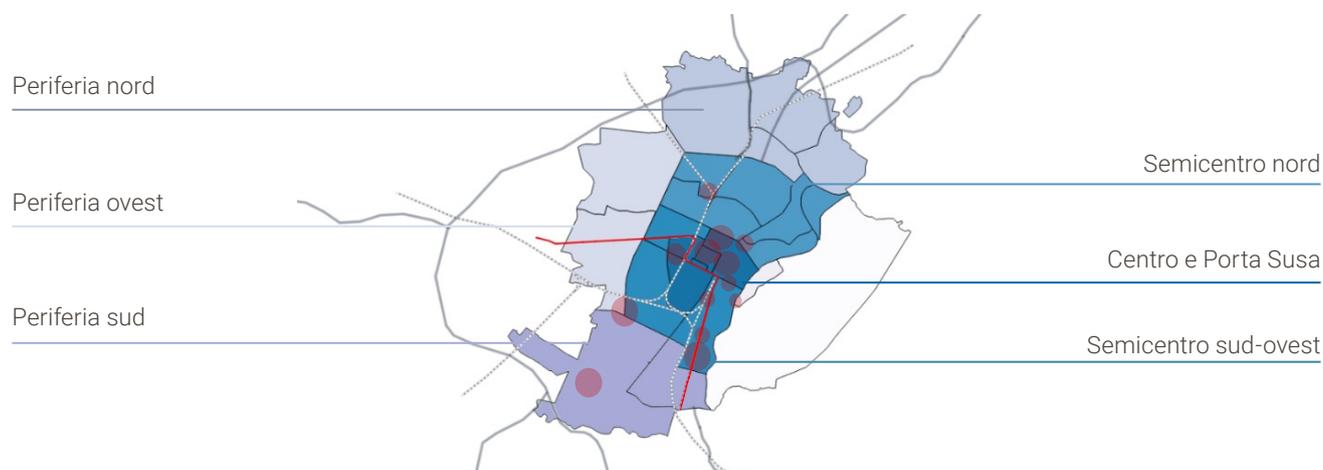
\* Confronto con il H1 2022

### Andamento del numero di compravendite



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

## Mappa dei sottomercati di Torino e localizzazione dei principali poli di uffici strutturati



### Range dei prezzi e dei canoni per sottomercato

	Prezzo		Canoni	
	Min (€/mq)	Max (€/mq)	Min (€/mq/anno)	Max (€/mq/anno)
Centro e Porta Susa	1.750	3.700	100	220
Semicentro Nord	800	2.400	80	130
Semicentro Sud - Ovest	1.200	2.600	90	160
Periferia Nord	700	1.400	70	120
Periferia Ovest	1.000	1.600	80	130
Periferia Sud	900	1.500	70	100

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](http://www.ipi-spa.com)