

H2 2023



Torino



Focus

Mercato immobiliare

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

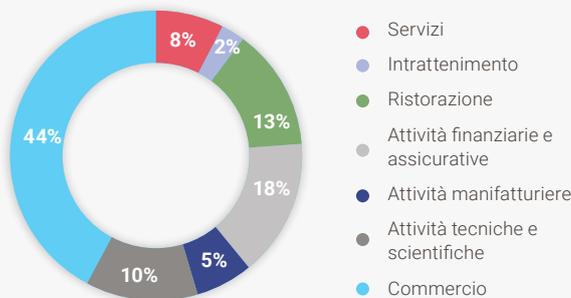
Principali indicatori popolazione*



* Confronto con 2022

Fonte: Istat, Comune di Torino

Principali indicatori imprese*



* Confronto con 2022

Andamento degli investimenti immobiliari

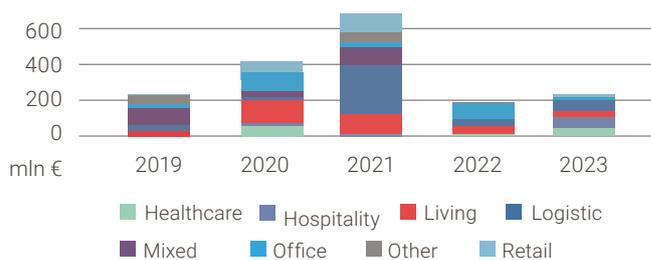


area	Volumi investiti mln € comparto immobiliare	mercato
Milano	19.366	
Roma	5.857	
Venezia	1.395	Regionale
Torino	1.204	Regionale
Firenze	1.113	Regionale

Classifica delle località per capitale investito con esclusione dei portafogli misti (investimenti dal 2019 al 2023)

Al netto delle operazioni che hanno riguardato portafogli misti, gli investimenti a **Torino** hanno mostrato, nel corso del 2023, volumi pari a circa **Euro 118,46 milioni** che hanno riguardato principalmente i comparti **Logistica** (28%), **Healthcare** (24%) e **Hospitality** (23%).

Andamento degli investimenti immobiliari a Torino e hinterland 2019 - 2023



Trimestre	Asset - portfolio name	Città	Sub-area	Settore
2021_Q2_	portafoglio Logistico BULL	Torino	Hinterland	logistic
2020_Q2_	Isolato via Gramsci 7, Torino	Torino	centro	living
2019_Q4_	Isolato via Roma – piazza CLN	Torino	centro	mixed
2021_Q2_	Isolato via Roma – via Buozzi	Torino	centro	mixed
2022_Q3_	sede e centro sportivo Juventus	Torino	periferia	office
2022_Q4_	RSA Lancia e Caraglio 200 posti letto cad	Torino	San Paolo	healthcare

Principali operazioni di investimento immobiliare registrate al di sopra di Euro 40 mln

Dopo il forte rimbalzo del 2022 rispetto al 2020 (+36%), il **2023** si è chiuso con **14.883 abitazioni compravendute** (di cui 7.366 nel secondo semestre), segnando un **-8%** rispetto al 2022 ma con un **+4%** rispetto alla media quinquennale del periodo e del 15% rispetto alla media degli ultimi 10 anni.

I dati disponibili mostrano un **affievolimento della domanda** anche se rimane ancora **alta l'attenzione per gli immobili di alta gamma**, soprattutto in centro e in collina, che si allarga anche a quartieri «emergenti».

Gli immobili **“nuovi”**, destinati a essere immessi sul mercato entro i primi mesi del 2024, sono pari a circa 70.000 mq con una parte di immobili già venduti che, per molte iniziative, supera ampiamente il 50%. Dal punto di vista localizzativo il **10%** dei nuovi interventi è **localizzato in centro**, il **30% nel semicentro** e la restante parte, pari a circa il **60% in periferia**.

In generale, sul fronte dei **prezzi medi** si rilevano **incrementi generalizzati** con rialzi maggiori a macchia di leopardo, in prossimità del **centro** o della **metropolitana** (che incide per oltre il **20%** sui prezzi e sui canoni di locazione), e trasversalmente nelle fasce di qualità dal centro alla periferia.

Perdurano prospettive meno favorevoli per alcune aree periferiche che risentono del sottodimensionamento di trasporti pubblici e servizi oltre a mostrare segnali di conflitti sociali irrisolti.

Principali indicatori*

Numero transazioni residenziali Torino 14.883 -8% YoY (-10%YoY media italiana)	Media fra prezzo richiesto e effettivo usato 5%
Variazione annuale prezzi medi +2,2%	Offerta di abitazioni nuove 3,6% media italiana 10,1%
Tempi medi di vendita 3 mesi	

Prezzi medi di compravendita

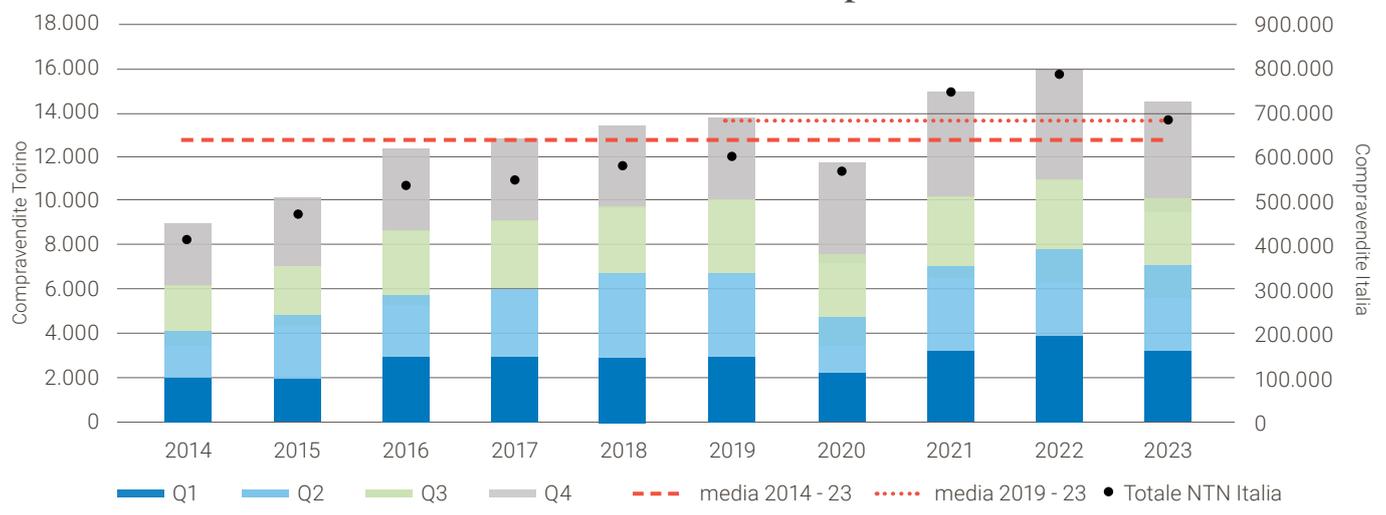
- Prezzo medio centro pregio **4.500 €/mq**
- Prezzo medio semicentro **3.000 €/mq**
- Prezzo medio periferia **1.600 €/mq**

* Confronto con H2 2022

Composizione dello stock in offerta rispetto alla classe energetica

Alta efficienza energetica: A, A+
Media efficienza energetica: B, C, D
Bassa efficienza energetica: E, F, G

Andamento del numero di compravendite



Fonte: Centro Studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate

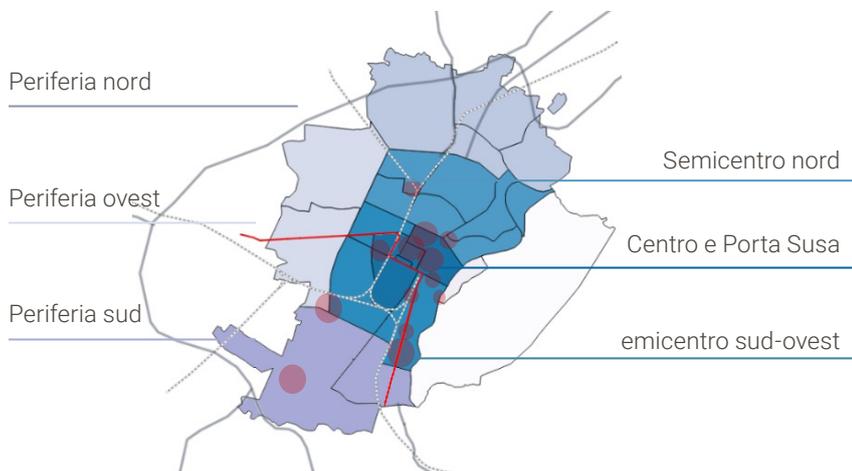
Per il **mercato corporate**, le prospettive occupazionali per i dipendenti che lavorano in ufficio continuano a essere stabili e positive, con una **occupazione fisica degli spazi in media pari all'80%**. Queste circostanze hanno portato a un progressivo ritorno a condizioni di normalità con un **aumento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

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

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



Principali indicatori degli uffici strutturati*

▲ Prime rent Grade A 180 €/mq/anno	▲ Prime net yield centro 6,75%
▲ Prime rent Grade B 140 €/mq/anno	▼ Prime net yield semicentro 7,70%
▼ Vacancy rate Grade A 3,00%	

Prezzi medi degli uffici non strutturati

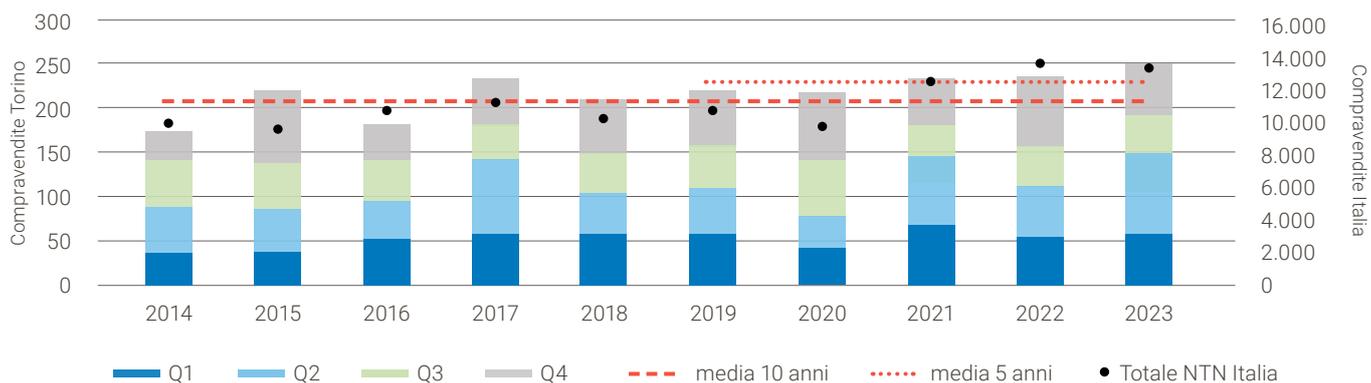
- ◀ Centro **4.500 €/mq**
- ◀ Semicentro **1.800 €/mq**
- ▼ Periferia **1.100 €/mq**

Canoni medi degli uffici non strutturati

- ▲ Centro **120 €/mq/anno**
- ▲ Semicentro **90 €/mq/anno**
- ◀ Periferia **65 €/mq/anno**

* Confronto con H2 2022

Andamento del numero di compravendite



Fonte: Centro Studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate

Nel corso del 2023 i dati sulle **transazioni dei negozi e laboratori** confermano la tenuta delle compravendite con **un incremento pari al 4% circa** delle transazioni rispetto a quelle registrate nel 2022. Tale incremento, presumibilmente riconducibile al buon andamento del settore del commercio negli ultimi due anni, sale se rapportato alla media degli ultimi 5 anni (+10%) e dei 10 anni, dove raggiunge addirittura un +28%.

Sul fronte dei **prezzi**, si evidenzia un **incremento medio urbano**, in buon parte di tutte le zone cittadine, più significativo nelle zone centrali.

Gli indicatori relativi ai **tempi medi di vendita** si confermano stabili a **7 mesi**. Per quanto riguarda gli sconti, la situazione peggiore si rileva in corrispondenza delle zone periferiche.

Si presenta analoga la situazione **in ambito locativo**, sia con riferimento ai canoni, sia relativamente ai tempi di assorbimento.

Prezzi medi dei negozi

- High Street **15.000 €/mq**
- Centro **3.000 €/mq**
- Semicentro **2.100 €/mq**
- Periferia **1.200 €/mq**

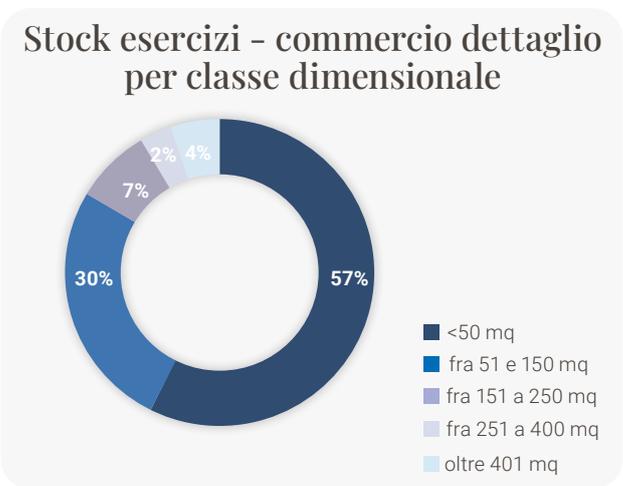
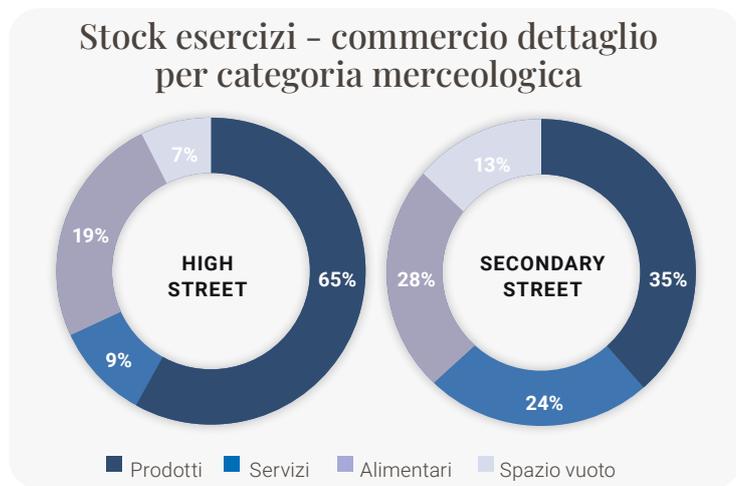
Canoni medi dei negozi

- High Street **1.000 €/mq/anno**
- Centro **190 €/mq/anno**
- Semicentro **130 €/mq/anno**
- Periferia **90 €/mq/anno**

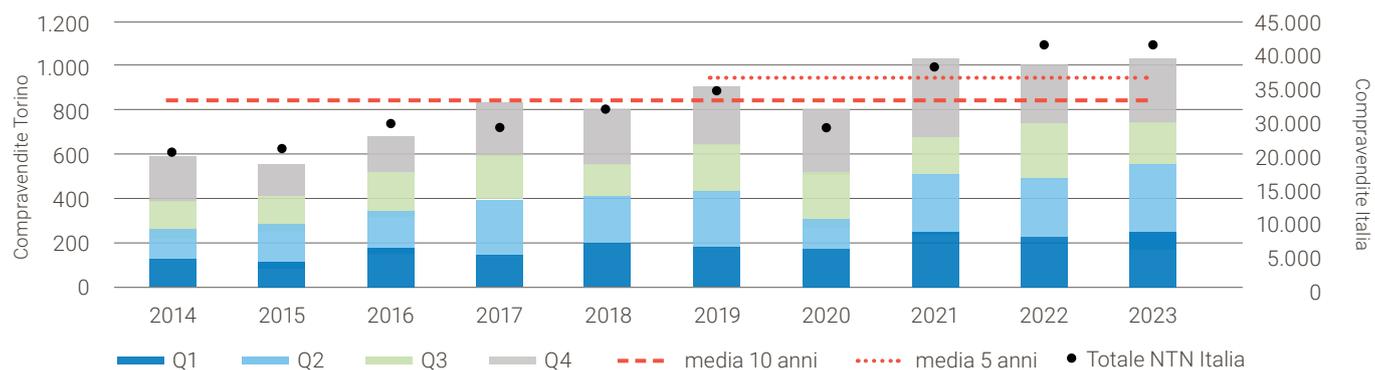
Rendimenti medi netti immobili commerciali *

- Shopping Center **6,75%**
- Retail Park **7,00%**
- High Street **5,75%**

* Confronto con H2 2022

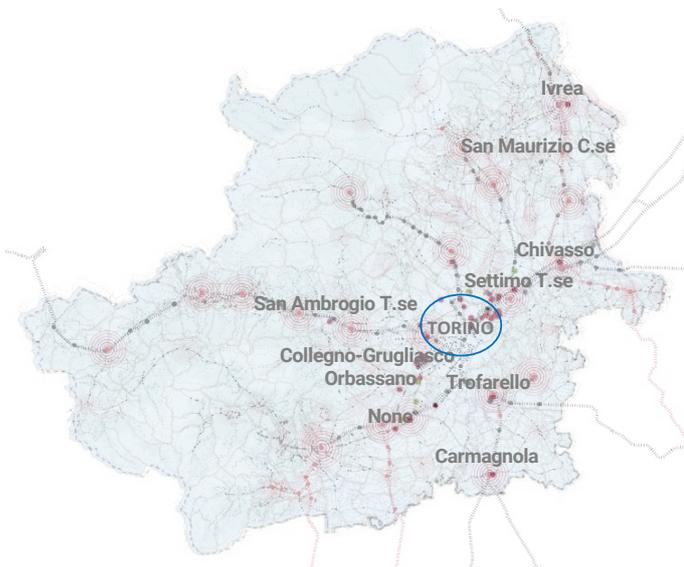


Andamento del numero di compravendite



Fonte: Centro Studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate

Principali localizzazioni logistiche e assi viari



Il settore della logistica piemontese è andato assumendo una posizione sempre più rilevante nel sistema produttivo e nel mercato del lavoro piemontese, testimoniato anche dal crescente aumento delle aree per lo più destinate ai recenti insediamenti logistici. Rimane elevata la domanda di sviluppi logistici capace di offrire rendimenti superiori alla media.

Per quanto riguarda il *take up*, circa il 62% dell'assorbimento coinvolge asset esistenti o progetti speculativi, che porta il tasso medio di *vacancy* degli asset esistenti vicino allo zero.

Principali indicatori del mercato di Torino e provincia

▲ Stock mq logistica Torino e provincia 1.400.000 al 31 dicembre 2023	▲ Take up Piemonte per il 2023 525.000 mq
▲ Range canoni immobili prime 50 - 54 €/mq/anno	▲ Take up Torino e provincia per il 2023 130.000 mq
▲ Range canoni last mile 79 - 82€/mq/anno	▲ Nuove disponibilità previste H1 2024 70.000 mq
▲ Prime net yield 6,25%	▲ Nuove disponibilità previste 2024 - 2025 350.000 mq

Confronto con H2 2022

Andamento dei canoni *prime*



Fonte: Centro Studi Gruppo IPI

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