

Yr 2025



Torino Mercato **Uffici**



Il **mercato** degli uffici a **Torino**

Analisi dello stock, mercato corporate e andamento dei valori immobiliari

Nel 2025 l'economia di **Torino** e della **sua area metropolitana** si inserisce in un contesto ancora caratterizzato da trasformazioni industriali e da una progressiva evoluzione del sistema produttivo locale.

Con **oltre 2,2 milioni di residenti**, l'area metropolitana rappresenta uno dei principali sistemi urbani del Paese e un bacino economico rilevante nel panorama nazionale.

Accanto alla storica specializzazione manifatturiera, negli ultimi anni si osserva una crescente presenza di **servizi avanzati, ricerca, aerospazio e innovazione tecnologica**, che contribuiscono alla progressiva diversificazione del tessuto economico locale.

Un elemento distintivo della città è inoltre rappresentato dalla **forte presenza universitaria**, con circa **118 mila studenti** tra Università degli Studi e Politecnico. Questo fattore contribuisce a rafforzare l'attrattività del territorio e a sostenere la domanda immobiliare nei segmenti residenziale, *student housing* e servizi urbani.

Nel complesso, questi elementi delineano un contesto urbano dinamico in cui la domanda immobiliare appare sempre più orientata verso **processi di rigenerazione urbana, riqualificazione dello stock esistente e riposizionamento qualitativo degli asset**.

Principali indicatori economici e di mercato

Sistema urbano

Popolazione residente in città

870.000 abitanti

Popolazione residente Città Metropolitana

2,21 mln

Popolazione in età attiva (15-64 anni)

63%

Studenti universitari presenti

≈ 118.000

Imprese attive

≈ 217.000

Indicatori economici

Reddito medio imponibile

≈ 24.800 €

PIL pro capite

≈ 35.000 € (+5% rispetto alla media nazionale)

Tasso di disoccupazione

≈ 7,2%

Mercato immobiliare - principali KPI

Prezzo medio residenziale città

2.000 - 2.200 €/mq

Prezzo *Prime* residenziale

4.500 - 5.500 €/mq

Compravendita residenziali annue

≈ 16.000 transazioni

Turismo

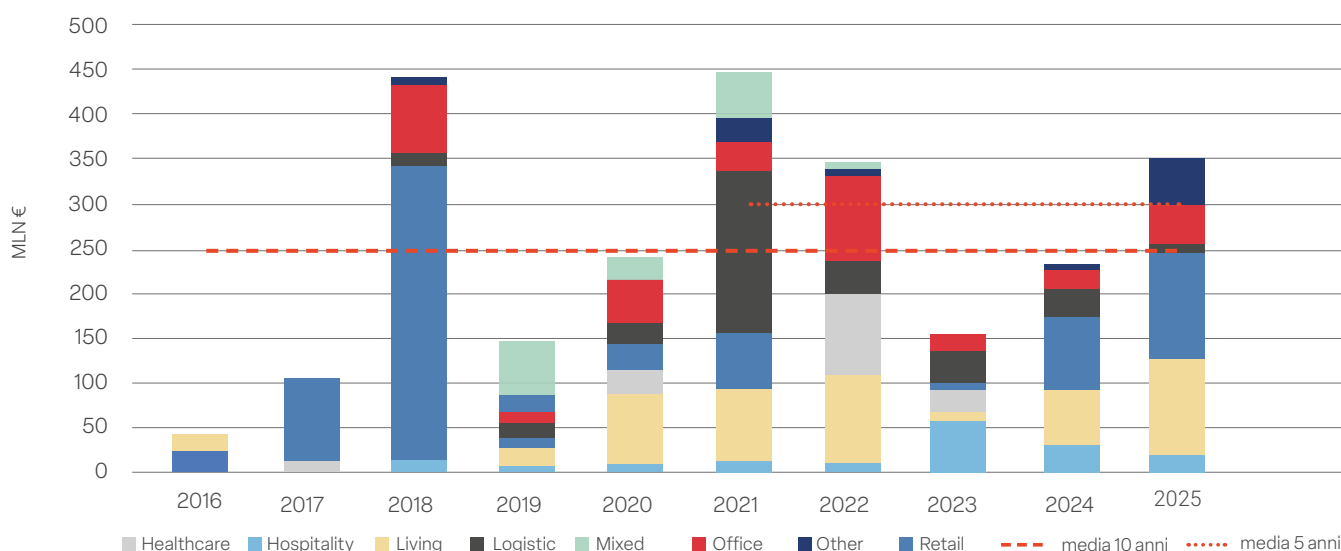
Presenze turistiche annue

≈ 7,2 milioni

Occupazione media alberghiera

≈ 70%

Andamento a Torino e Hinterland degli investimenti immobiliari per asset class



Lo **stock di uffici della città di Torino** è stimato in circa **1,7 milioni di metri quadrati**, con un **tasso di vacancy intorno all'11%**. All'interno di questo perimetro, gli spazi direzionali con caratteristiche **corporate**, destinati a **tenant** di medio-grande dimensione e dotati di standard funzionali più elevati, sono stimabili in circa **650.000 metri quadrati**(*).

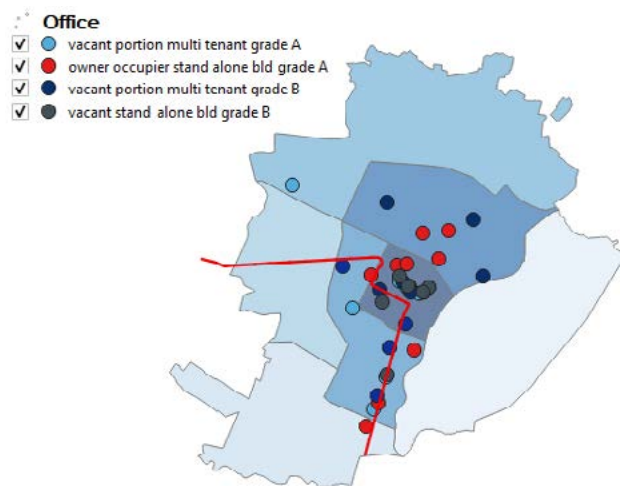
A differenza dei principali mercati direzionali europei, Torino non presenta un **Central Business District (CBD)** chiaramente definito. Il mercato si configura piuttosto come **policentrico**, con polarità distribuite tra il centro storico, l'asse della **Spina Centrale** il quadrante del **Lingotto** e alcune ulteriori localizzazioni direzionali sviluppatesi negli ultimi anni.

Tra queste polarità, il **Lingotto** rappresenta uno dei contesti urbani più evoluti sotto il profilo funzionale, caratterizzato dalla compresenza di attività direzionali, servizi, funzioni congressuali e commerciali e da un buon livello di accessibilità infrastrutturale. Questo assetto lo rende uno degli esempi più rappresentativi di **distretto direzionale multifunzionale** della città.

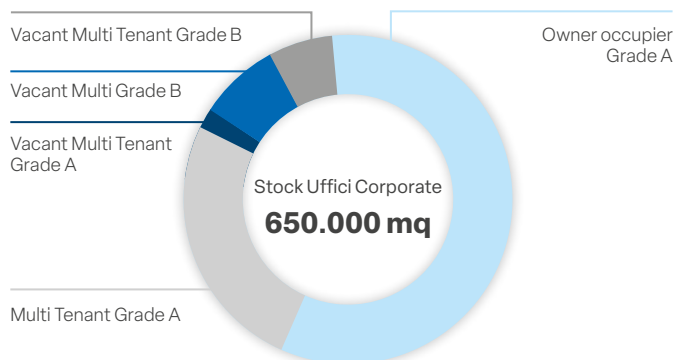
Dal punto di vista della composizione dello stock emerge una **limitata presenza di immobili corporate monotenant**, mentre una quota significativa degli uffici è inserita in edifici **mixed-use**, spesso collocati in contesti urbani consolidati.

Ne deriva un'offerta relativamente **frammentata**, con superfici mediamente più contenute e una disponibilità limitata di grandi spazi continui, fattore che può incidere sulla capacità della città di attrarre utilizzatori corporate di grandi dimensioni.

Dal punto di vista qualitativo, lo stock è costituito prevalentemente da **immobili di Grade B**, mentre rimane ancora contenuta la presenza di **asset Grade A**.



(*) La ricostruzione dello stock direzionale e delle principali polarità urbane deriva dalle elaborazioni del Centro Studi IPI, sviluppate attraverso l'analisi sistematica degli immobili direzionali presenti sul territorio e delle trasformazioni intervenute negli ultimi anni.



Principali operazioni Investment market ultimi tre anni comparto Office

Quarter	Indirizzo	Edificio	mq	note	sector	Naz. Invest.
2023_Q1_	Via Pianeza 123 - Torino	porzione immobile uffici via Pianeza	3.225		office	ITA
2023_Q1_	Via Magenta 36 e Corso Vittorio Emanuele 101 - Torino	Complesso Office	4.000		office	ITA
2023_Q4_	Strada del Lionetto 6 - Torino	Office portafoglio fondo Democrito	3.000		office	ITA
2024_Q2_	Via Pessinetto - Torino	unità office	2.000		office	ITA
2024_Q4_	Via XX Settembre - Torino	immobile INPS Palazzo Pacioli	16.500	da office	living	ITA
2024_Q4_	corso Trapani 7 D - Torino	unità office	2.000		office	ITA
2024_Q4_	Via Nizza 262 - Torino	ex Uffici Stellantis Lingotto	1.600		office	CH
2025_Q1_	Galleria Subalpina - Torino	Blocco Uffici	≈3.000		office	ITA
2025_Q1_	Via Andrea Doria 13-15 - Torino	Ex Borsa Merci	7.000	da office	living	ITA
2025_Q1_	Strada del Drosso - Torino	porzione immobile uffici	11.000		office	ITA
2025_Q2_	Via dell'Arsenale 15 - Torino	ex sede Banco di Napoli	3.500	da office	living	ITA
2025_Q4_	Corso Novara 59 / via Tollegno 22 - Torino	Ex HQ Lavazza	13.700	da office	living - PBSA	ES
2025_Q4_	via dell'Arsenale 19-23 - Torino	Palazzo dell'Energia - Rai	12.655		office	ITA
2026_Q1_	via Alfieri 9-11 - Torino	Alfieri 9-11	8.456		Mixed use	ITA

Nel 2025 il mercato direzionale torinese evidenzia un **rafforzamento della domanda per spazi ufficio di qualità elevata**, con un crescente interesse da parte dei *tenant* per immobili moderni, flessibili e caratterizzati da buoni standard di sostenibilità.

Il progressivo ritorno al lavoro in presenza ha contribuito a stabilizzare i modelli organizzativi delle imprese, con **un tasso medio di utilizzo degli uffici superiore al 65%**.

Parallelamente, il modello di lavoro ibrido ha determinato una trasformazione nella configurazione degli ambienti di lavoro.

Cresce infatti la domanda di **spazi collaborativi, sale riunioni e ambienti dedicati all'interazione**, mentre diminuisce l'importanza delle tradizionali postazioni individuali.

In questo contesto si osserva anche nel mercato torinese un fenomeno di **flight-to-quality**, con una crescente preferenza per immobili direzionali dotati di servizi avanzati, tecnologie innovative ed elevati standard energetici.

La domanda si concentra prevalentemente su **superfici comprese tra 1.000 e 3.000 mq**, mentre l'offerta di immobili prime rimane limitata.

Valori immobiliari e dinamiche di mercato

Nel 2025 il **prime rent** per uffici di qualità elevata si attesta mediamente intorno a **230 €/mq/anno**, con valori fino a **250 €/mq/anno** nelle localizzazioni più centrali e accessibili.

Il **tasso di vacancy degli immobili prime** si mantiene particolarmente contenuto, intorno al **3%**, segnalando una domanda sostenuta per gli asset di maggiore qualità.

I **rendimenti prime** si collocano intorno al **6,10%**, livello che continua a rendere il mercato torinese competitivo nel panorama nazionale.

In questo contesto si osserva anche nel mercato torinese un fenomeno di flight-to-quality, con una crescente preferenza per immobili direzionali dotati di servizi avanzati, tecnologie innovative ed elevati standard energetici.

La domanda si concentra prevalentemente su superfici comprese tra 1.000 e 3.000 mq, mentre l'offerta di immobili prime rimane limitata.

Principali indicatori del mercato Letting*

▲

Prime rent Grade A

230 €/mq/anno

▲

Prime rent Grade A – Cat. B

250 €/mq/anno

▼

Prime rent Grade B

160 €/mq/anno

▼

Vacancy rate Grade A

3,00%

▼

Prime net yield

6,10%

* Confronto con H2 2024

Principali operazioni Letting market ultimi tre anni >1.000 mq

Quarter	Indirizzo	Edificio	mq	Tenant	Grade
Q1 2023	corso Vittorio Emanuele II 48 Torino	Unipol	2.000	Coldiretti	A
Q4 2023	via Arsenale 19 Torino	Palazzo della Fortuna	3.752	Pitagora	A
Q4 2023	via Nizza 262 Torino	Lingotto	2.600	SerWax	as is
Q1 2024	via Magenta 36 Torino	ex Banca Reale	1.000	Notai Associati	A
Q3 2024	corso Siccardi 13 Torino	Reale HQ	3.400	PWC	A
Q4 2024	corso Vittorio Emanuele II 101 Torino	ex Banca Reale	2.700	Mediobanca – Banco Azoaglio	as is
Q4 2024	corso Vittorio Emanuele II 93 Torino	ex Cerved	2.500	Azimut sgr	A
Q2 2025	Via Confienza 10 Torino	Confienza 10	1.400	BDO	A
Q4 2025	via Nizza 262 Torino	Lingotto	1.300	WSP	A
Q4 2025	via Nizza 262 Torino	Lingotto	1.050	Aptiv	A

Nel 2025 il mercato degli uffici a Torino registra **326 compravendite**, con un incremento di **oltre il 27% rispetto al 2024** e il miglior risultato dell'ultimo decennio.

La crescita delle transazioni si inserisce tuttavia in un contesto caratterizzato da una **limitata disponibilità di immobili sul mercato**, sia in vendita sia in locazione.

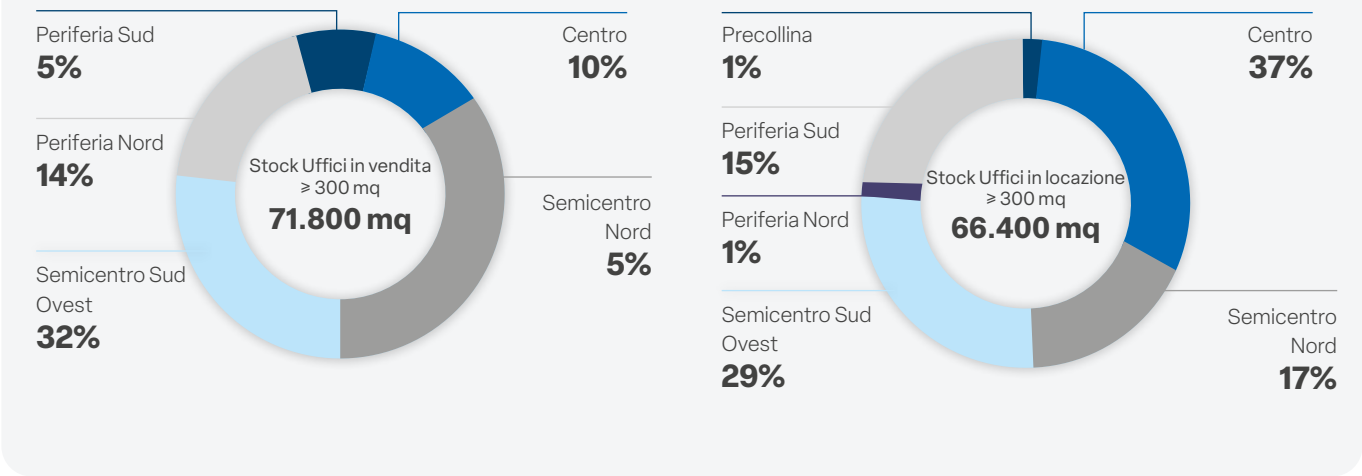
La domanda tende a concentrarsi sugli immobili meglio localizzati e dotati di caratteristiche funzionali più adeguate alle esigenze degli utilizzatori.

I **tempi medi di vendita** risultano attualmente di poco inferiori agli **8 mesi**, con tempi di assorbimento più rapidi nelle aree centrali, dove possono scendere fino a circa **5 mesi**.

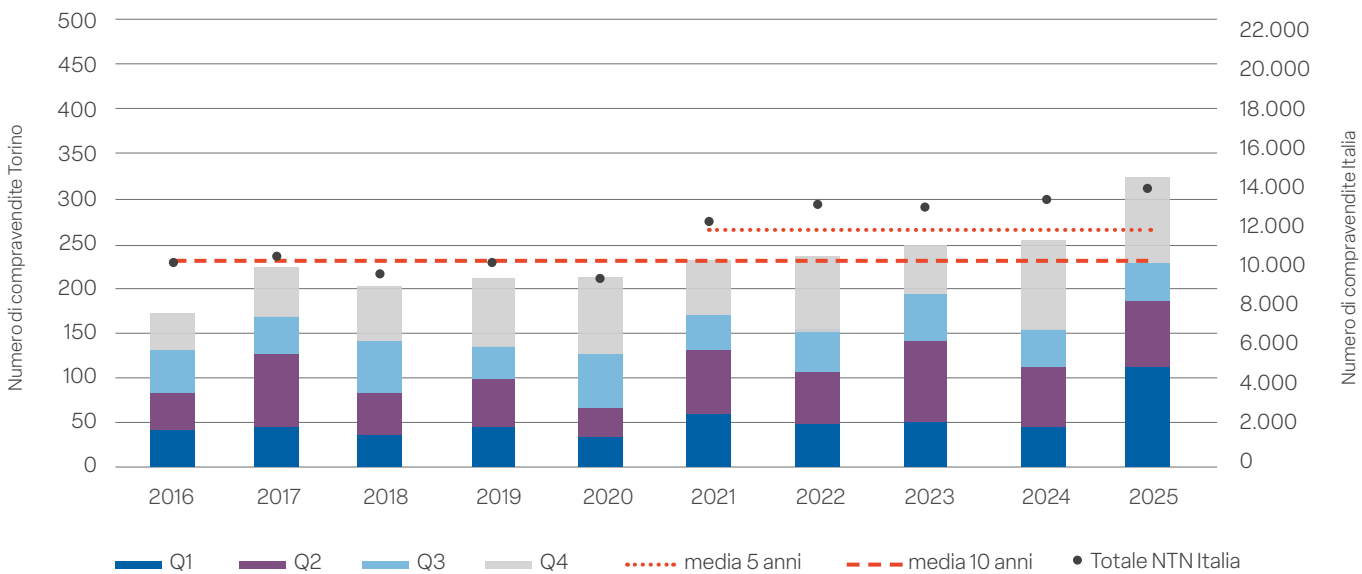
Anche il mercato della **locazione** evidenzia tempi relativamente contenuti, pari mediamente a **4-5 mesi**.

Nel complesso, il mercato torinese evidenzia una fase di **consolidamento su livelli di attività elevati**, con una domanda ancora attiva ma più selettiva e una crescente polarizzazione tra immobili di qualità e asset meno performanti.

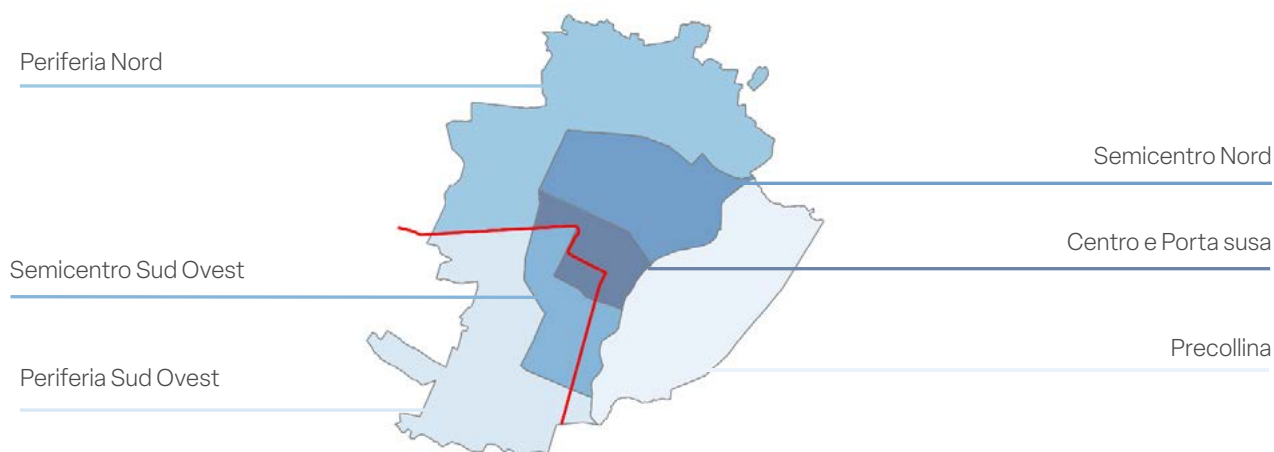
Stock Uffici e studi professionali in offerta



Andamento del numero di compravendite di Uffici e studi professionali



Mappa dei sottomercati di Torino per uffici non 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	1.900	3.900	130	300
Semicentro Nord	950	1.700	100	160
Semicentro Sud Ovest	1.500	2.800	110	160
Precollina	1.400	2.500	120	180
Periferia Nord	900	1.600	70	120
Periferia Sud	1.200	1.900	90	120

Il report è stato elaborato dal **Centro Studi IPI** sulla base delle attività di monitoraggio del mercato immobiliare torinese. L'analisi integra dati pubblici, rilevazioni di mercato ed evidenze transattive, con particolare attenzione allo **stock direzionale, alla domanda corporate e all'andamento dei valori immobiliari**.

Le stime e gli indicatori presentati rappresentano valori medi di mercato riferiti al periodo di osservazione e possono variare in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili, della localizzazione e delle condizioni contrattuali delle singole operazioni.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

Silvana Grella

Responsabile Centro Studi Gruppo IPI

centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Le informazioni contenute nel presente documento derivano da fonti ritenute attendibili e da elaborazioni del Centro Studi. I dati rappresentano evidenze di mercato disponibili alla data di pubblicazione e possono essere soggette a successive revisioni. 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

ipi-spa.com