H1 2026

Torino Mercato

Uffici

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

Offerta, valori e principali dinamiche del mercato direzionale

Centro Studi Gruppo IPI

Un mercato stabile e selettivo

Il mercato degli uffici di Torino presenta una struttura policentrica. Lo *stock* complessivo è stimato in circa 1,7 milioni di mq, dei quali circa 650.000 mq riconducibili al segmento corporate, pari a circa il 38%.

Torino non presenta un Central Business District chiaramente definito. Le principali polarità direzionali si distribuiscono tra Centro e Porta Susa, Spina Centrale, Crocetta-Politecnico e Lingotto. Quest'ultimo rappresenta il principale distretto direzionale multifunzionale della città per integrazione di uffici, servizi e accessibilità.

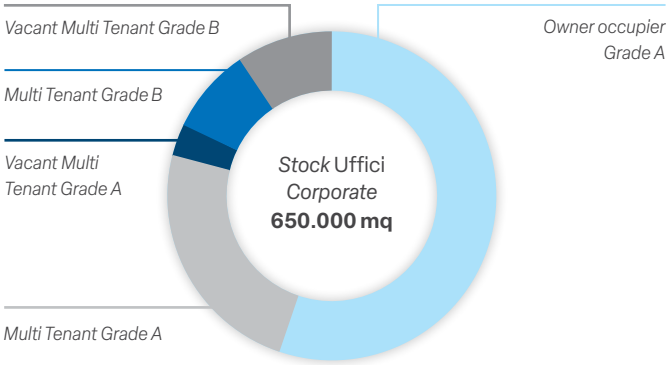
La composizione dello *stock* rimane disomogenea. Gli immobili corporate monotenant e il prodotto *Grade* A hanno un'incidenza limitata, mentre molti uffici si trovano in edifici *mixed-use* o da adeguare. L'offerta risulta quindi frammentata e offre poche grandi superfici continue immediatamente utilizzabili.

La *vacancy* complessiva si mantiene intorno all'11%. Canoni e valori di vendita restano sostanzialmente stabili, in un mercato meno dinamico rispetto ai principali poli direzionali nazionali.

La domanda privilegia immobili riqualificati, flessibili e ben collegati. Ne deriva una maggiore distanza tra prodotto competitivo e *stock* meno performante, senza una crescita generalizzata dei valori.

(*) 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.

Sottomercato	Profilo prevalente	Posizionamento
Centro e Porta Susa	immobili rappresentativi e accessibili	alto
Crocetta–Politecnico	sedi professionali e direzionali	medio-alto
Lingotto	grandi superfici e servizi	corporate
Semicentro Nord	offerta ampia ed eterogenea	intermedio
Semicentro Sud-Ovest	superfici medio-grandi	intermedio
Periferie	valori contenuti e accessibilità automobilistica	selettivo



La stabilità dei valori riflette un mercato poco liquido, nel quale la qualità sostiene soprattutto la capacità di assorbimento e la tenuta dei canoni.

Principali indicatori *letting* corporate	Valore	*Trend* 2026
Stock uffici	circa 1,7 mln mq	→
Stock corporate	circa 650.000 mq	→
Vacancy complessiva	circa 11%	→
Vacancy Grade A	circa 3%	→
Offerta in vendita ≥300 mq	72.000 mq	→
Offerta in locazione ≥300 mq	65.000 mq	→
Prime rent	230 €/mq/anno	→
Top rent	fino a 250 €/mq/anno	→
Prime net yield	circa 6,10%	→

Offerta, compravendite e assorbimento

H1 2026

Nel 2025 il mercato degli uffici e studi professionali ha registrato 326 compravendite, di cui 192 registrate nel primo semestre , oltre il 27% in più rispetto al 2024 e il valore più elevato dell'ultimo decennio.

Nel primo semestre 2026 il numero di transazioni si è tuttavia riportato a volumi in linea con il 2024. Il dato conferma la volatilità di un mercato di dimensioni contenute, nel quale poche operazioni possono modificare la dinamica trimestrale.

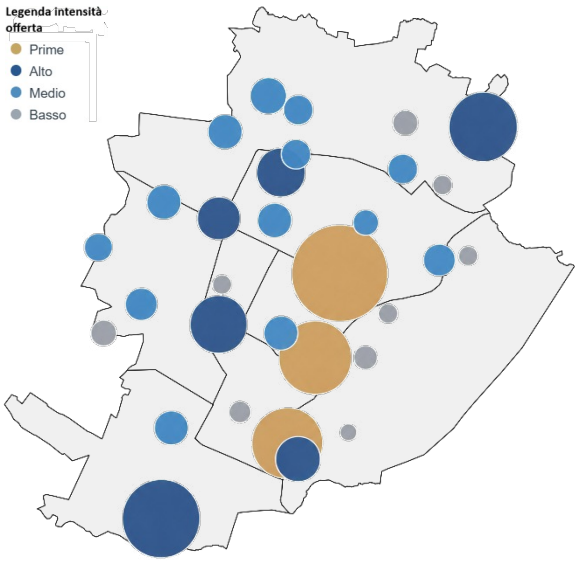
La domanda resta selettiva e si concentra sugli immobili meglio localizzati e più efficienti.

I tempi medi di vendita risultano poco inferiori a 8 mesi e scendono verso 5 mesi nelle aree centrali. Per la locazione, i tempi medi si collocano intorno a 4–5 mesi.

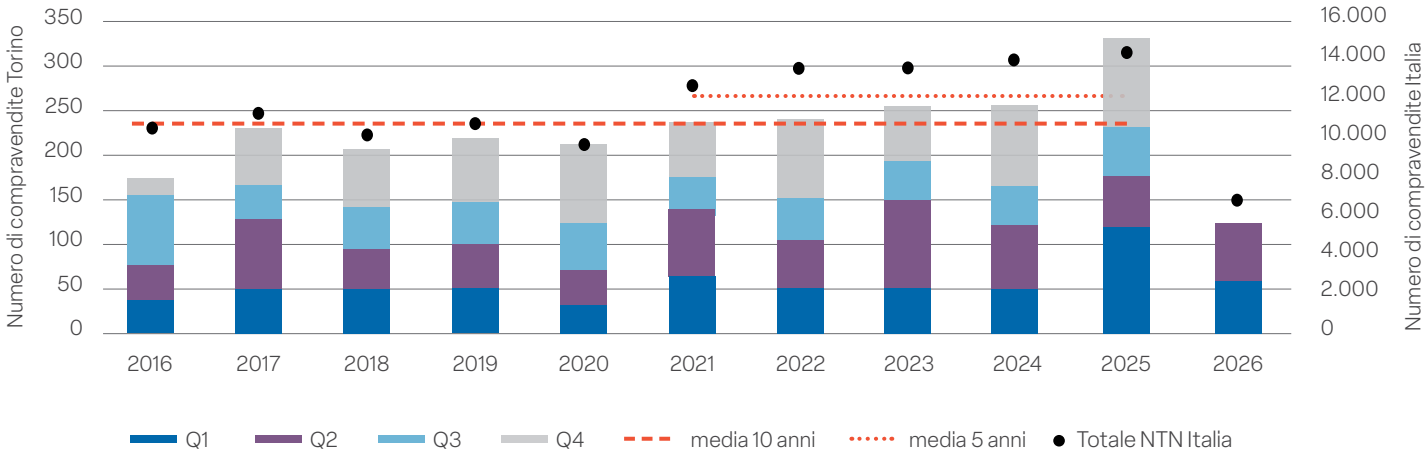
La disponibilità di prodotto *Grade* A e di grandi superfici continue resta limitata.

Nel complesso, il 2026 non mostra incrementi generalizzati di canoni o valori. Gli immobili riqualificati difendono meglio il posizionamento, mentre lo *stock* meno performante richiede tempi più lunghi e maggiore flessibilità negoziale.

Stock uffici e studi professionali in offerta

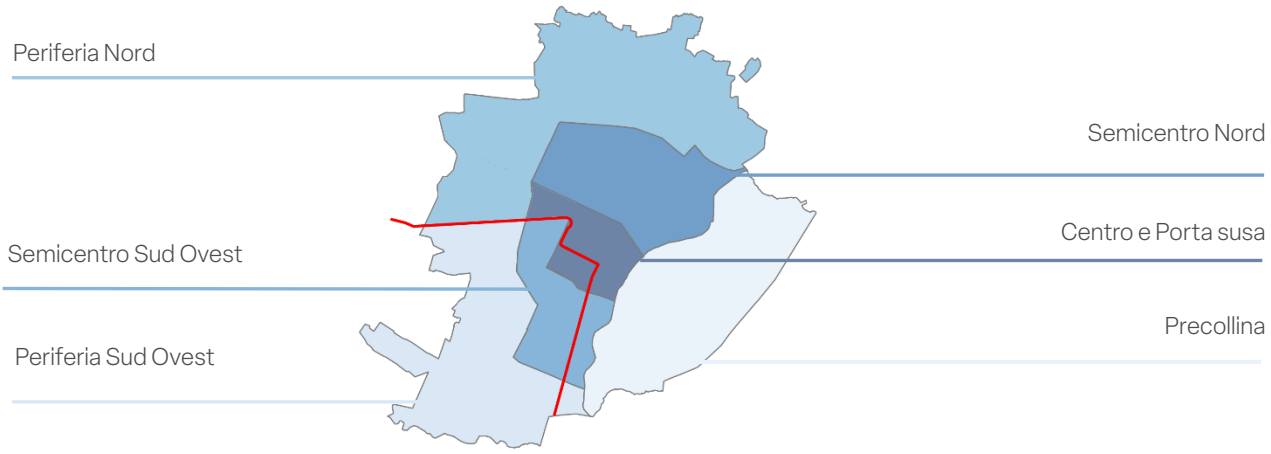


Compravendite di uffici e studi professionali 2016– H1 2026



Torino rimane un mercato stabile e selettivo. In assenza di una crescita significativa della domanda, la qualità non determina un aumento diffuso dei valori, ma rappresenta la condizione essenziale per difenderli.

Mappa dei sottomercati direzionali di Torino



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	2.500	3.900	140	300
Semicentro Nord	950	1.700	90	160
Semicentro Sud Ovest	1.600	2.800	110	160
Precollina	1.450	2.500	120	180
Periferia Nord	1.000	1.700	80	120
Periferia Sud	1.250	1.950	90	125

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
Head of Market Analysis and Research
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