

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.

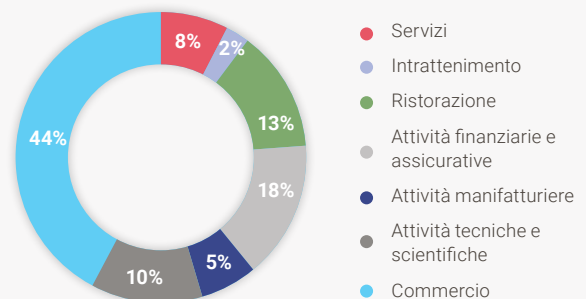
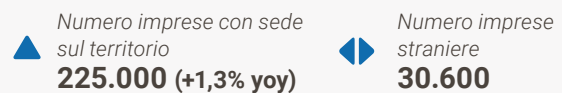
Le **imprese attive** sul territorio di Torino sono **225.000** (3,7% delle imprese nazionali) con saldo positivo per il secondo anno consecutivo dopo il 2020. La percentuale di imprese classificate come «**start up innovative**» (che si occupano dello sviluppo, produzione e commercializzazione di un 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*

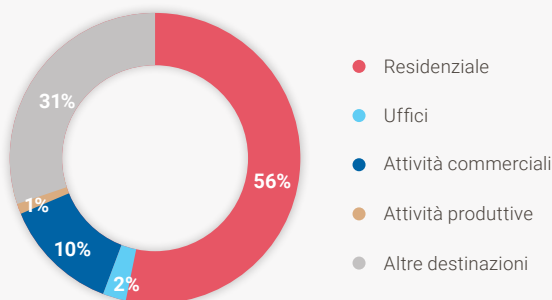


Fonte: Istat, Comune di Torino

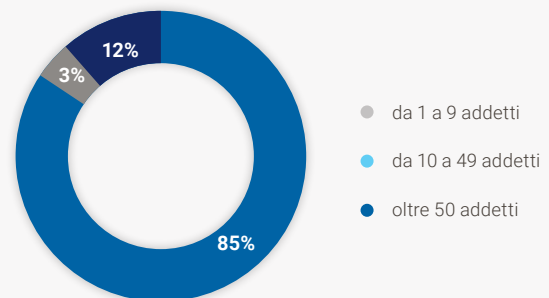
Principali indicatori imprese



Stock immobiliare Torino



Fonte: Agenzia delle Entrate



Fonte: Camera di Commercio

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*.

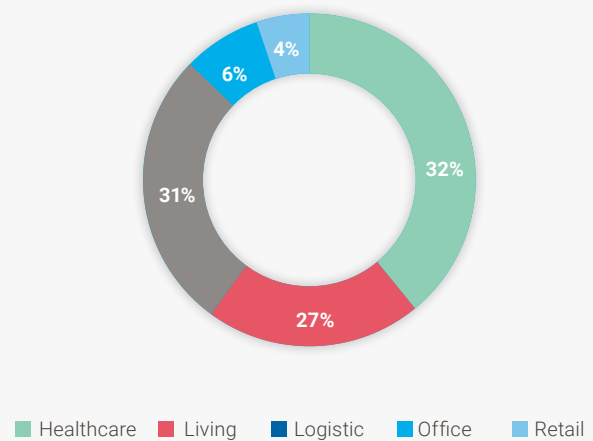
Nel corso del primo semestre si sono registrate 8 operazioni di investimento concentrati principalmente nei comparti **Healthcare**, **Living** e **Logistica**. Torino dimostra ampi margini di sviluppo nel campo immobiliare ed alcune importanti operazioni sono in fase di chiusura.

Principali indicatori*

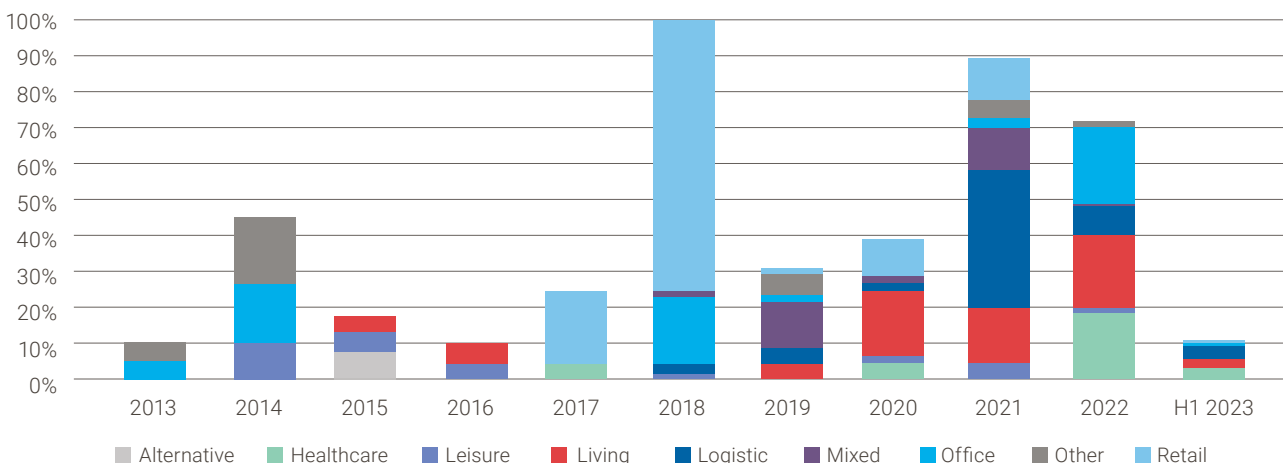
▼ Volume investimenti in Italia € 2,1 mld -67% YoY	▲ Prime net Yield Office 6,75%
▼ Volume investimenti Torino e hinterland € 46 mln -37% YoY	◀▶ Prime net Yield Retail High Street 5,5%
▼ Numero operazioni Capital Market concluse 8 (importo medio € 5,75 mln)	▲ Prime net Yield Logistic 5,75%

* 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.

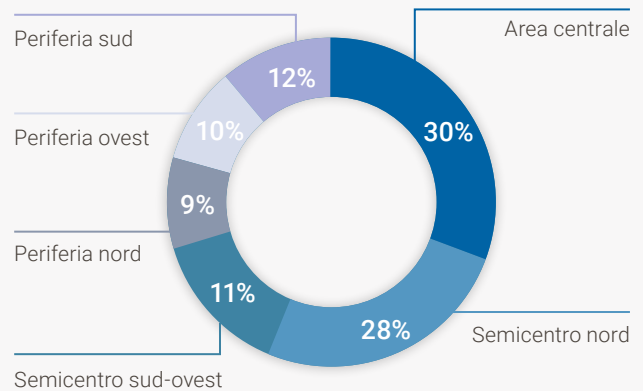
I principali indicatori quali **prime rent** e **prime net yield** sono in leggero aumento, mentre si registra un'ulteriore contrazione del **vacancy rate** a causa della mancanza di prodotto.

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.

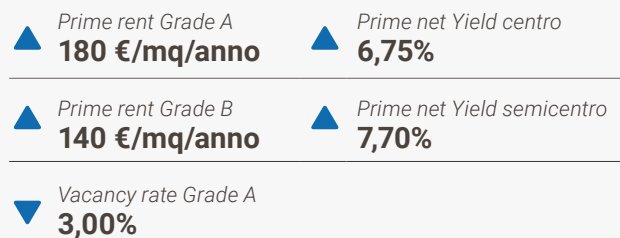
In crescita prezzi e canoni su base annua con la conferma del progressivo ampliamento dell'intervallo fra minimi e

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

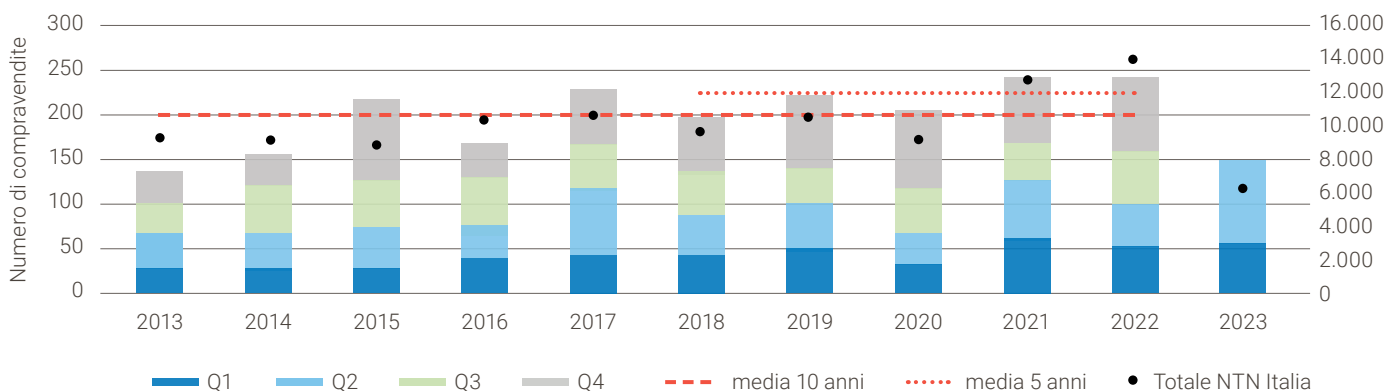


Principali indicatori del H1 2023*



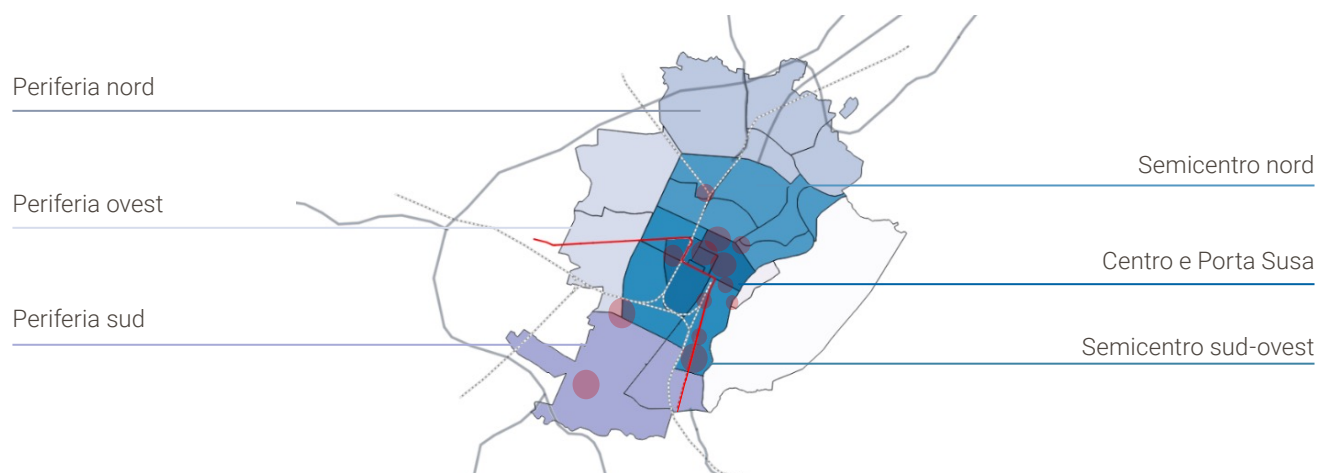
* Confronto con il H1 2022

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