

Y 2024



Torino Mercato Uffici



Andamento del comparto Office

Rimane alta l'attenzione per spazi di qualità

Quadro Congiunturale di Torino nel 2024 – Sintesi e Analisi

Nel **2024**, l'economia di Torino e della sua area metropolitana ha affrontato un anno caratterizzato da andamenti contrastanti, con settori in crescita e altri in difficoltà.

Le **dinamiche economiche** sono state condizionate dall'incertezza globale, dal rallentamento della domanda internazionale e dalle sfide della transizione industriale, in particolare nel settore *automotive*.

La manifattura ha mostrato una crescita debole, con *performance* positive nel tessile (+8,3%) e difficoltà in comparti come chimica e plastica (-8%). Il settore turistico ha mantenuto una stabilità, con oltre 7,2 milioni di presenze, in linea con il 2023. Il tasso di occupazione media annuale si è attestato al 70%, con picchi del 75% in primavera (marzo, aprile, maggio) e dell'80% in autunno (settembre, ottobre, novembre). La permanenza media dei turisti è rimasta costante a 2,5 notti.

Nei primi sei mesi del 2024, il valore complessivo delle **esportazioni** ha raggiunto i 13,8 miliardi di euro.

Il **mercato del lavoro** è rimasto globalmente stabile ma con alcune profonde differenze: alcuni comparti, come quello alimentare, hanno registrato lievi aumenti occupazionali, mentre altri, legati all'*automotive*, hanno subito significative contrazioni.

Le **prospettive future** per l'area metropolitana torinese sono complesse ma promettenti, con segnali di crescita nei comparti turistico, educativo, dei servizi innovativi.

Il clima di fiducia di molte aziende manifatturiere del settore automotive è in calo per l'aumento dei costi e l'incertezza economica. Nonostante ciò, settori come l'agroalimentare, l'aerospazio e i servizi innovativi continuano a offrire solide opportunità di sviluppo.

Analizzando i dati sugli investimenti immobiliari relativi all'ultimo biennio emerge una attenzione degli investitori verso l'**hospitality**, il **living** (soprattutto con operazioni di cambi di destinazione d'uso da uffici a residenziale) e la **logistica**.

Principali indicatori economici

Popolazione residente Città Metropolitana
2,2 mln

Popolazione <34 anni
667.400

Reddito medio pro capite
€ 39.220

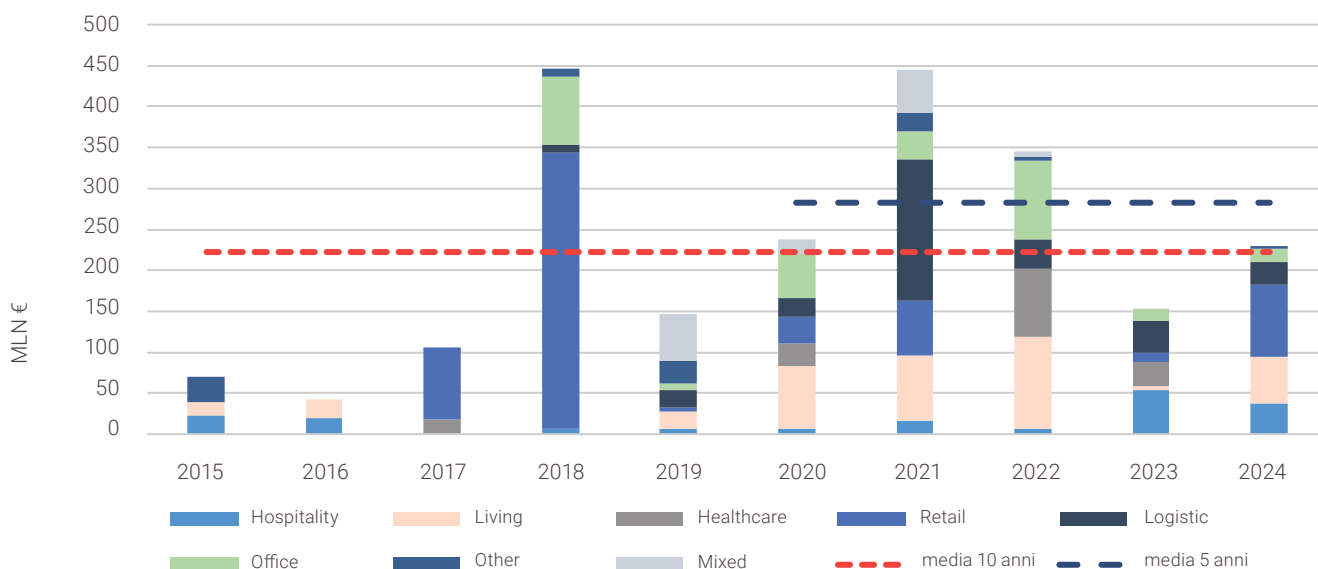
Tasso di disoccupazione
6,8% (media italiana 7,6%)

Numero imprese sul territorio
226.000

Numero addetti sul territorio
745.700

** Confronto con il H2 2023 su dati Istat, Mef, Infocamere*

Andamento a Torino e Hinterland degli investimenti immobiliari per *asset class*



Il comparto uffici a Torino: Continua la contrazione della *Vacancy* di uffici di *Grade A*

Lo **stock immobiliare** degli uffici nel capoluogo torinese è pari a circa **1,8 milioni di metri quadrati**, con un **tasso di vacancy complessivo intorno al 12%**. Analizzando, nello specifico, gli uffici strutturati corporate essi ammontano a circa **650.000 metri quadrati**.

A differenza di altre realtà italiane ed europee, non è identificabile un **Central Business District (CBD)** chiaramente definito.

Dal punto di vista dell'offerta di spazi si registra una mancanza di soluzioni **corporate monotenant** anche perché, storicamente, una buona quota di metri quadri destinati ad uso uffici è spesso inserita in edifici **mixed-use**, inclusi immobili di pregio, distribuiti in modo eterogeneo sul territorio cittadino.

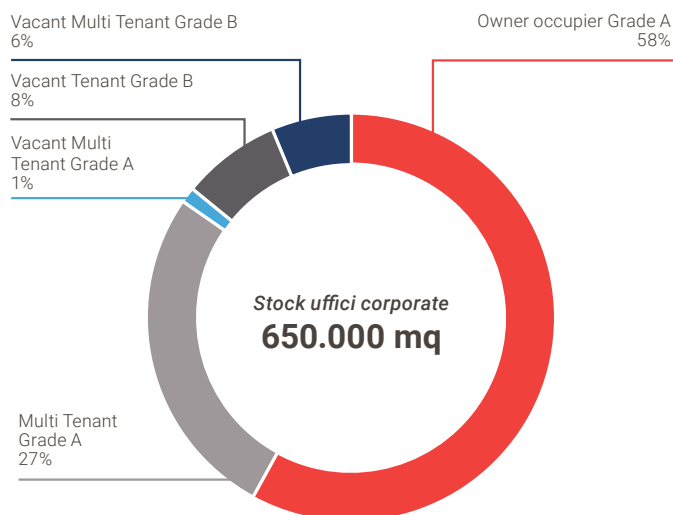
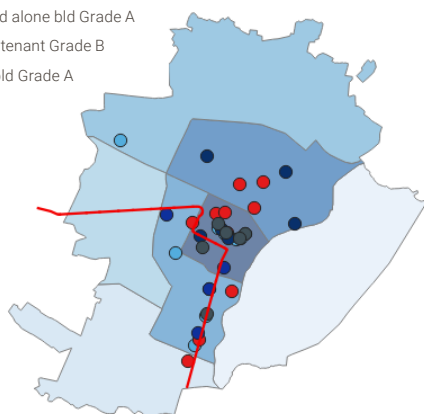
Attualmente, l'**offerta disponibile** riguarda in gran parte immobili di **grade B**: proprio la scarsità di spazi per uffici di elevato **standard qualitativo** ha incentivato lo sviluppo di numerosi progetti **owner occupier**, soluzioni che hanno compensato la carenza di immobili disponibili in locazione.

Anche nel **2024** si è osservata una prosecuzione nella **riconversione di immobili a destinazione terziaria** in asset destinati al settore residenziale **upscale**. Questa tendenza, finalizzata a operazioni di riqualificazione o ristrutturazione da parte degli acquirenti, è sensibilmente aumentata, contribuendo a una progressiva riduzione dello **stock terziario** soprattutto nelle aree centrali e di maggior pregio.

Stock Office corporate

Office

- Vacant portion multi tenant Grade A
- Owner occupier stand alone bld Grade A
- Vacant portion multi tenant Grade B
- Vacant stand alone bld Grade A



Principali operazioni Investment market ultimi tre anni comparto Office

Quarter	Indirizzo	Edificio	mq	Note	Sector	Naz. invest.
2021_Q4_	Corso Stati Uniti 23-25, Torino	Ex uffici Regione Piemonte	10.000	Cambio destinazione uso da office	Living	Uk
2022_Q1_	Via Nizza 250, Torino	Palazzina Uffici Fiat Lingotto	30.000		Office	Ita
2022_Q1_	Via Nizza 262, Torino	Porzione uffici Lingotto	9.000		Office	Ch
2022_Q2_	Corso Svizzera 185, Torino	Parte complesso Pier della Francesca	6.500		Office	Ita
2022_Q3_	Via Druento 175, Torino	Sede Juventus	5.000		Office	Ita
2022_Q4_	Via Chisone 18, Torino	Complesso uffici	3.500		Office	Ita
2022_Q4_	Corso Vittorio Emanuele 192/6, Torino	Complesso uffici - Genarali	5.000	Cambio destinazione uso da office	Living	Ita
2022_Q4_	Via San Francesco da Paola 3, Torino	Immobile uffici stand alone	4.000	Cambio destinazione uso da office	Living	Ita
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	Cambio destinazione uso da office	Living	Ita
2024_Q4_	Corso Trapani 7D, Torino	Unità office	2.000		Office	Ita
2024_Q4_	Via Nizza 262, Torino	Ex Uffici Stellantis Lingotto	1.600		Office	Ita
2025_Q1_	Via Andrea Doria 13-15, Torino	Ex Borsa Merci	7.000	Cambio destinazione uso da office	Living	Ch

Il comparto uffici a Torino: Canoni prime in crescita per il comparto corporate

In riferimento alla **locazione di spazi, nel corso del 2024**, il comparto corporate ha registrato un miglioramento della domanda di spazi di qualità, riflesso nell'aumento dei canoni di locazione.

L'**attenzione** rimane concentrata su immobili evoluti e flessibili, con spazi caratterizzati da alti **standard di efficienza e sostenibilità**, situati in **location** che garantiscano una buona accessibilità a trasporti e parcheggi. Inoltre, il progressivo ritorno in ufficio ha portato a un aumento della percentuale di utilizzo fisico degli spazi con un **tasso di occupancy** che, attualmente, si assesta al di sopra del **75%**.

La domanda si orienta principalmente verso uffici con dimensioni mediamente comprese tra **1.000 e 3.000 mq**, di **grade A**.

Il tasso di **vacancy** prosegue la sua contrazione, attestandosi per gli **immobili corporate di grade A** al **3,60%**.

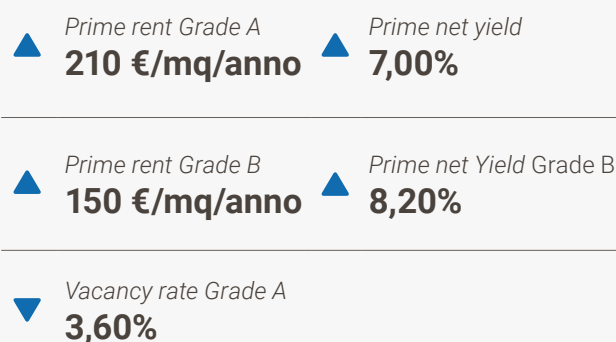
Prosegue la decompressione dei rendimenti, che risultano pari al **7,00%** netto per il **prime**.

Il **prime rent** si assesta stabilmente a **210€/mq/anno** ma si registrano punte che possono anche raggiungere **250€/mq/anno** per alcuni immobili di particolare pregio.

Gli elementi **posizione** e **accessibilità** sono destinati a rimanere fattori chiave nella domanda futura, mentre la limitata disponibilità di spazi porterà probabilmente a un ulteriore aumento dei canoni di locazione, sia per gli immobili di fascia alta che per quelli secondari situati nelle aree centrali.

In questo contesto, sempre più **tenant** stanno preferendo mantenere le proprie sedi attuali, a condizione che i proprietari investano nella ristrutturazione e nell'ammodernamento degli spazi, piuttosto che optare per un trasferimento.

Principali indicatori del mercato *Letting**



* Confronto con il H2 2023

Principali operazioni Letting market ultimi tre anni > 1.000 mq

Quarter	Indirizzo	Edificio	mq	Tenant	Grade
Q1 2022	Corso Vittorio Emanuele II 48, Torino	Unipol	2.000	KPMG	A
Q1 2023	Corso Vittorio Emanuele II 48, Torino	Unipol	2.000	Coldiretti	A
Q1 2024	Via Magenta 36, Torino	Ex Banca Reale	1.000	Notai Associati	A
Q2 2022	Corso Stati Uniti 45, Torino	Ex sede TAR Piemonte	4.000	Planet Smart City	A
Q3 2024	Corso Siccardi 13, Torino	Reale HQ	3.400	PWC	A
Q4 2022	Via Arsenale 23, Torino	Palazzo della Fortuna	1.072	Motul	A
Q4 2023	Via Arsenale 23, Torino	Palazzo della Fortuna	3.752	Pitagora	A
Q4 2023	Via Nizza 262, Torino	Lingotto	2.600	SerWax	N.S.
Q4 2024	Corso Vittorio Emanuele II 101, Torino	Ex Banca Reale	2.700	Mediobanca	N.S.
Q4 2024	Corso Vittorio Emanuele II 93, Torino	Ex Cerved	2.500	Azimut sgr	A

Il comparto uffici a Torino: Uffici non strutturati e studi professionali

Il consuntivo del **2024**, ultimo dato disponibile su base annua, conferma il *trend* positivo delle transazioni di uffici e studi professionali a **Torino**, con un numero di scambi che supera i risultati del 2023, proseguendo così la crescita tendenziale avviata nel 2021.

A **livello nazionale**, nei dodici mesi del 2024 si sono registrate circa **13.663** compravendite, rispetto alle 13.260 del 2023.

Per quanto riguarda il capoluogo subalpino, il 2024 ha visto un totale di **256** compravendite, trainate in particolare dall'ottima performance del **quarto trimestre**, che ha registrato **93** transazioni.

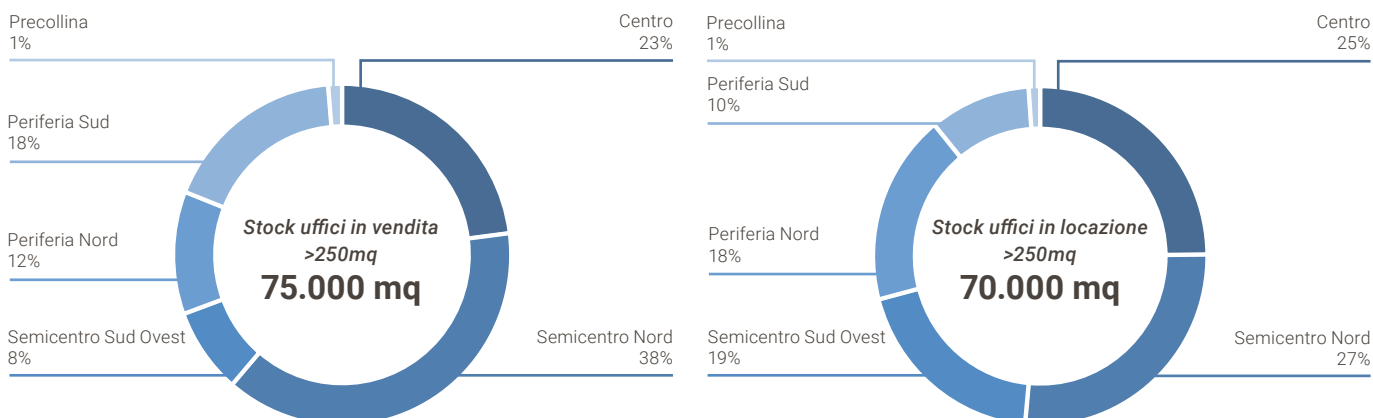
Nonostante i segnali positivi sulla dinamicità del mercato, questi dati vanno contestualizzati all'interno di un segmento caratterizzato da un numero limitato di unità immobiliari disponibili.

L'intensità della domanda e la velocità di assorbimento mostrano un leggero rallentamento, anche perché **l'offerta di immobili in vendita e in locazione** non sempre risponde alle esigenze del mercato.

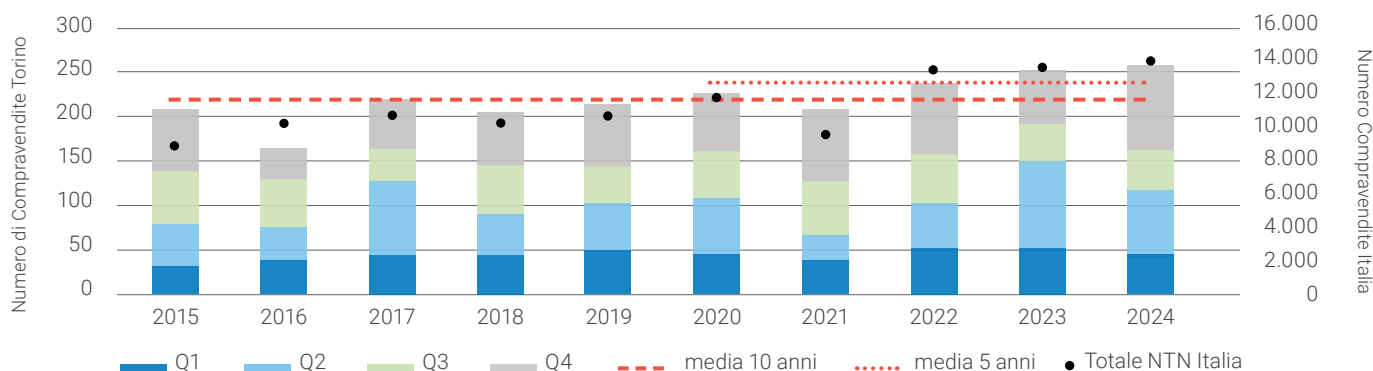
Attualmente **i tempi medi di vendita** risultano di poco inferiori agli **8 mesi** di permanenza sul mercato, pressoché in linea con la media nazionale delle principali città italiane. In riferimento alla **locazione** i tempi si riducono a circa **5 mesi**.

Per quanto riguarda **l'andamento di prezzi e canoni**, si osservano **umenti generalizzati**, accompagnati da un **significativo ampliamento della forbice tra valori minimi e massimi**, soprattutto nelle **aree centrali e nelle zone ben servite dalla metropolitana**.

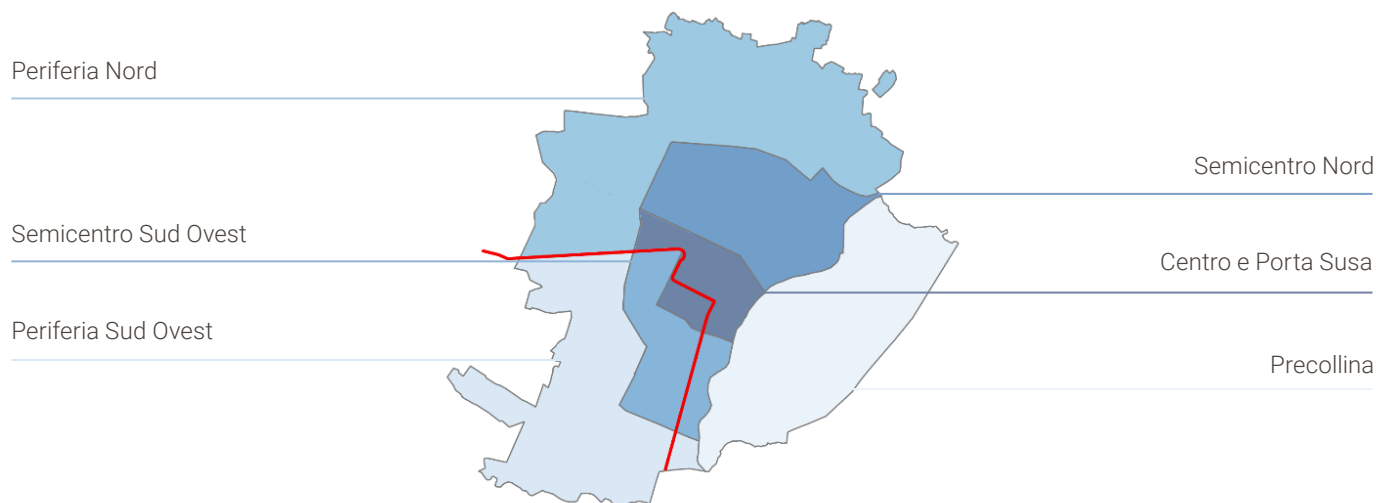
Stock Uffici e studi professionali in offerta



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	1.550	3.500	110	300
Semicentro Nord	900	2.200	90	160
Semicentro Sud Ovest	1.300	2.800	90	160
Precollina	1.300	2.400	120	180
Periferia Nord	800	1.500	70	120
Periferia Sud	1.100	1.800	90	110

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