

Nuova vita a Torino, una città che cambia volto *Sviluppi e nuovi trend di un mercato che guarda al futuro*

Torino, 21 maggio 2019. Torino sta cambiando volto: città capace di grandi slanci verso l'innovazione e di un forte spirito di resilienza, **è oggi uno dei centri con il più alto tasso di sviluppo per quanto riguarda il mercato degli uffici in Italia.** La sfida propulsiva per i prossimi anni è quella di **investire nella qualità del tessuto urbano preesistente,** continuando a **reinventare al contempo la visione stessa di territorio e di business.**

Questa in sintesi l'analisi che emerge dal Rapporto su **“Il mercato degli uffici di Torino e hinterland - Le nuove modalità lavorative, domanda, offerta e rating di zona per investire e vendere al meglio”**, realizzato da **Scenari Immobiliari**, l'istituto di studi e ricerche che analizza i mercati immobiliari in Italia e in Europa, in collaborazione con **Covivio** e **presentato oggi all'Auditorium Ferrucci 112 di Covivio.**

Nel corso della tavola rotonda, preceduta da un'introduzione di **Mario Breglia** di Scenari Immobiliari e **Alexei Dal Pastro** di Covivio, sono intervenuti: **Alberto Sacco** (Comune di Torino), **Alessandro Frascarolo** (API Torino), **Alberto Barberis** (Unione Industriale di Torino), **Massimo Giuntoli** (Ordine degli Architetti PPC di Torino), **Guido Saracco** (Politecnico di Torino), **Giuseppe Provisiero** (Ance), **Alessandro Berlincioni** (Fiabci Italia) **Maurizio Gaudiello** (Reale Immobili), **Paolo Golzio** (GTT Gruppo Torinese Trasporti), **Carlo De Vito** (FS Sistemi Urbani), **Luca Consiglio** (Ream Sgr) e **Emanuela Recchi** (Recchiengineering).

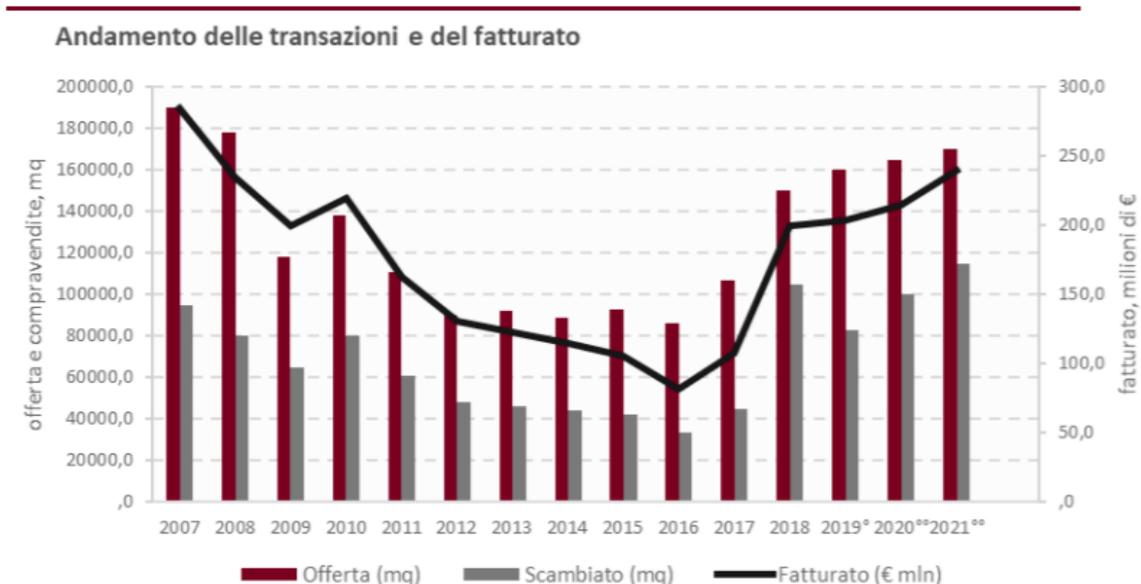
Il rapporto conferma che la città di **Torino** sta attraversando un importante **momento di trasformazione: gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana attualmente in corso delineano una città che sta acquisendo slancio** e che, nonostante gli importanti rallentamenti registrati nell'ultimo decennio, **guarda ora al futuro**, con l'obiettivo di **ricoprire un ruolo ancora più rilevante a livello nazionale e nell'ambito della competizione internazionale.**

Sebbene la crisi degli ultimi anni abbia colpito sia l'offerta che la domanda di affitti e acquisti nel segmento commerciale e business, **si iniziano ad intravedere i primi segnali di una concreta ripresa.** Tuttavia gli indicatori di mercato stentano a raggiungere i livelli di oltre dieci anni fa, a causa della **mancanza di immobili prime appetibili per i grandi investitori** e che rispondano **alle esigenze iconiche delle imprese locali e multinazionali** e alla necessità di rappresentazione **di una nuova identità del capoluogo piemontese,** dopo il passato industriale e manifatturiero.

Pertanto, nell'ottica degli investimenti, per far sì che la domanda del settore immobiliare si intensifichi e soprattutto si estenda oltre le zone centrali della città, ad oggi ancora le più richieste, verso i poli esterni, **occorre investire sia sulla qualità e il restyling degli immobili esistenti, sia su nuove soluzioni**, che possano essere in grado di **coniugare fruibilità insieme ad alti standard ambientali e di comfort**, oggi irrinunciabili per il mercato.

Lo sviluppo immobiliare del territorio di Torino richiede quindi il **rispetto degli accordi territoriali sottoscritti e un forte indirizzo sulla valorizzazione di immobili ormai datati i cui volumi possano essere ristrutturati** secondo le moderne tendenze che si vanno affermando in altri scenari quali Milano, Parigi, Berlino, Londra.

Nel merito **delle transazioni, il comparto degli immobili a uso terziario della città ha mostrato nel 2018 interessanti segnali di ripresa**, con un incremento pari al **133 per cento** delle compravendite, con **105mila metri quadrati scambiati**, dopo un ciclo altalenante. Il fatturato si è **attestato intorno ai duecento milioni di euro**, con una crescita di poco più dell'86% se comparato all'anno precedente.



Fonte: Scenari immobiliari

*Stima

**Previsioni

Il tasso di assorbimento del 2018 è stato invece del **settanta per cento**, a fronte di un'offerta pari a **150mila metri quadrati**, con una crescita di **40,2 punti percentuali rispetto al 2017**.

Indicatori	2017	var% 2017/2016	2018	var% 2018/2017
Offerta (mq)	107.000	+24,4%	150.000	+40,2%
Scambiato (mq)	45.000	+34,3%	105.000	+133,3%
Fatturato (mln €)	107,3	+32,3%	200,0	+86,4%
Assorbimento (%)	42,1	+7,9%	70	+66,3%

Fonte: Scenari immobiliari

Le trattative hanno riguardato **prevalentemente immobili di grandi superfici**, collocati in prossimità delle più rilevanti infrastrutture cittadine, **mentre si sono registrati meno transazioni nel segmento delle piccole superfici**, ancora qualitativamente poco appetibili.

L'andamento delle quotazioni immobiliari in particolare nelle zone semicentrali (quadrante a nord della città) sembra ormai avviato nella direzione della ripresa, con valori medi dei prezzi aumentati del **2,6 per cento** rispetto all'anno precedente; **nelle zone più periferiche, nell'area a sud-ovest** della città si registra invece un calo dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione, scesi rispettivamente del tre e di oltre il cinque per cento.



Fonte: Rielaborazione Scenari Immobiliari, offerta rilevata dai portali immobiliari, agenzie immobiliari e broker internazionali

Nel 2019 si prevede una “stabilizzazione” del mercato, che si stima crescerà di circa il 7 per cento rispetto al 2018, **con un tasso di assorbimento complessivo di poco superiore al cinquanta per cento e con un fatturato totale di circa 204 milioni di euro.**

Le proiezioni per il 2020 e il 2021 fanno prevedere un significativo rialzo, con una maggiore dinamicità dei volumi transati, e un ritorno a livelli di transazioni comparabili a quelli precedenti l'avvio della crisi economica.

“Lo sviluppo immobiliare di Torino – ha dichiarato **Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari** – può avvenire con il passaggio dalla “competizione alla cooperazione” con l’area milanese. Solo con una visione che accomuni queste due aree in una piattaforma immobiliare e di infrastrutture comuni (sul modello delle realtà tedesche) ci potrà essere un vero salto di qualità del mercato torinese, altrimenti molto legato alla sostituzione e al miglioramento, ma non in grado di intercettare i grandi investitori e utilizzatori nazionali ed esteri. E questo vale per il comparto degli uffici ma ancora di più per il residenziale dove a Torino ci sono case “belle il doppio e costano la metà di quelle milanesi”.

Alexei Dal Pastro, Amministratore Delegato Italia di Covivio, ha dichiarato: “Torino rappresenta per Covivio in Italia la seconda città per volume di investimenti. Nel nostro portafoglio torinese spicca l’immobile di Corso Ferrucci 112, un complesso direzionale strategico per la città che per tanti anni ha ospitato il centro nevralgico di Fiat e su cui Covivio ha recentemente effettuato un’importante e profonda opera di completa riqualificazione allineandolo ai più elevati standard di efficienza e flessibilità oggi disponibili per il comparto uffici. L’intervento di riqualificazione ben rappresenta la tipologia di operazioni che Covivio ama realizzare come partner delle istituzioni cittadine per lo sviluppo della città sostenibile. Una “Torino del futuro” di cui si può immaginare lo sviluppo in una grande area metropolitana, ad elevata concentrazione di imprese, università e centri di ricerca all’insegna del forte legame fra business e innovazione, in asse con la città di Milano, e in grado di esercitare un effetto trainante significativo per il tutto Paese”.

CONTATTI

COVIVIO

Caterina Cagnazzo
Tel: +39 02 36664100
caterina.cagnazzo@covivio.it

MSL ITALIA

Claudia Bolognese
Tel: + 39 3482509892
claudia.bolognese@mslgroup.com

Emanuela De Magistris

Tel: + 39 02 77336213
emanuela.demagistris@mslgroup.com

SCENARI IMMOBILIARI

Press Office – Tel: + 39 06 8558802
ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

SEC RELAZIONI PUBBLICHE

Tel: +39 02.624.999
Marco Fraquelli – fraquelli@secrp.com
Daniele Pinosa – pinosa@secrp.com - 335 7233872
Fabio Santilio – santilio@secrp.com - 339 8446521

