



COMUNICATO STAMPA

Torino, grandi opportunità per gli investimenti immobiliari nei settori emergenti e nel settore commerciale

Milano, 20 gennaio 2020 – JLL presenta il report “**Torino Urban Profile 2019**” realizzato, nell’ambito del progetto **Open for Business**, per la **Città di Torino** con l’obiettivo di promuovere lo sviluppo del territorio e di attrarre investitori. Il report è redatto in collaborazione con il **Centro Estero per l’internazionalizzazione** (Ceipiemonte), il primo organismo regionale italiano dedicato all’internazionalizzazione che opera per favorire la crescita dell’innovazione e dell’attrattività del Piemonte.

*“Torino rappresenta una delle città più interessanti per gli investitori in cerca di **un’alternativa a Milano e Roma**”* introduce **Davide Dalmiglio, Head of Capital Markets JLL Italia** *“Le prospettive di sviluppo maggiori sono nel settore degli investimenti alternativi – in particolare RSA, settore sanitario, student housing e forme alternative di residenziale – sempre più nel mirino degli investitori istituzionali alla ricerca di una asset class che permetta di esplorare nuove geografie e mantenere livelli di rischio contenuti e rendimenti costanti; il mercato commerciale invece sta vivendo un momento particolarmente favorevole e nella logistica si registra una spinta verso il recupero di aree dismesse.”* Conclude.

La **componente degli alternativi**, in relazione ai soli settori sanitario e studentati, in Italia ha raggiunto dal 2014 ad oggi circa 1 miliardo di Euro di investimenti, generato da 26 operazioni. La città di Torino ha registrato un grande fermento in questo segmento, grazie anche alla riqualificazione di aree e alle riconversioni di immobili esistenti.

- Il settore socio-sanitario è destinato a crescere in maniera decisa, soprattutto in Italia dove sta diventando sempre più rilevante il tema dell’invecchiamento della popolazione. Un fenomeno che si accompagna alla crescita di famiglie mononucleari. Oggi gli italiani con più di 65 anni rappresentano il 23% del totale della popolazione e dovrebbero raggiungere il 30% nei prossimi dieci anni. In Italia il numero di strutture sanitarie pubbliche e private supera di poco le 10.500 unità e garantiscono circa 309.500 posti letto. In Piemonte sono localizzate il 15% delle residenze con un’offerta totale di 41.300 posti letto; nell’area metropolitana di Torino si contano 270 strutture, di cui 215 sono accreditate. I posti letto nell’area metropolitana torinese ammontano a circa 16.900, circa 7,5 ogni 1.000 residenti. Non stupisce che il settore delle residenze per anziani sia molto attivo in Italia e anche nell’area metropolitana di Torino, dove sono state recentemente inaugurate due nuove strutture. Numerosi sono i progetti in corso che spesso prevedono la riconversione di immobili esistenti in RSA o la riqualificazione di grandi aree, come ad esempio l’ex Manifattura Tabacchi destinata ad ospitare una cittadella della sanità.
- Negli ultimi due decenni il settore degli alloggi per studenti ha conosciuto una rapida crescita, rendendo l’educazione universitaria un business a livello globale. Il fenomeno si è sviluppato negli anni più recenti anche in Italia ed il capoluogo piemontese è diventato oggi uno dei maggiori poli universitari del Paese. Nell’anno accademico 2017/2018 ha accolto oltre 100.000 studenti, segnando un aumento rispetto all’anno precedente del 4%, e collocandosi al 4° posto nella graduatoria nazionale per popolazione universitaria. Inoltre, Torino risulta essere una destinazione sempre più in voga non solo per gli italiani, ma anche per gli studenti Erasmus, contando circa 1.500 giovani ospitati lo scorso anno. Considerando gli studenti italiani fuori sede, gli stranieri immatricolati negli atenei della città di Torino e quelli in mobilità internazionale, si stima una domanda potenziale di posti letto pari a circa 40.000. Questo numero è decisamente superiore all’attuale disponibilità di 5.000 unità, ed è qui che l’offerta ha terreno fertile per svilupparsi.

“Torino è storicamente conosciuta come città industriale manifatturiera ma negli ultimi anni ha saputo cambiare e rinnovarsi e gli investimenti in ricerca e sviluppo l’hanno portata a



*consacrarsi quale centro di innovazione.” Commenta **Luca Villani, Head of Corporate Solutions JLL Italia**, “Grazie a realtà come il Politecnico di Torino, l’Università degli Studi di Torino e la business school ESCP Europe, Torino si è inoltre affermata quale realtà accademica riconosciuta a livello internazionale, capace di attrarre talenti da tutto il mondo. La capacità di favorire l’innovazione ed attrarre talenti oggi è cruciale per essere competitivi nel mercato”.*

Per quanto riguarda il **settore commerciale**, il capoluogo piemontese vanta una lunga e consolidata tradizione che riguarda anche l’area metropolitana, e che beneficia non solo del gran numero di studenti e di residenti, ma anche del flusso quotidiano di turisti e lavoratori. L’offerta è diversificata e include sia brand del lusso che prodotti per il consumo di massa.

- Il Piemonte risulta particolarmente ricco di centri commerciali, con una densità di 464 metri quadri ogni 1.000 abitanti (superiore alla media nazionale di 322 mq/1.000 abitanti) e un totale di 2 milioni di metri quadri: la metà di questi ricade nell’area metropolitana di Torino dove attualmente sono localizzate 56 strutture commerciali. Lo stock torinese di strutture GDO presenta una dimensione media pari a circa 16.000 mq e conta solo 3 centri di grandi dimensioni (> 40.000 mq): Settimo Cielo, Le Gru e Le Fornaci; tuttavia, tra i maggiori progetti previsti per i prossimi tre anni compare Caselle Open Mall, per il quale JLL è advisor per la commercializzazione, che con oltre 100.000 mq di GLA si prospetta come il centro maggiore nel panorama torinese in un’ottica di riqualificazione della zona aeroportuale.
- Parallelamente, le high street di Torino stanno vivendo un momento particolarmente favorevole grazie alla volontà dei brand, sia domestici che internazionali, di espandersi anche in piazze diverse da quelle di Milano e Roma. Vi è inoltre una forte propensione all’investimento da parte di capitali internazionali anche su asset ad uso misto. Attualmente uno dei maggiori distretti ‘high street’ si snoda tra via Lagrange e Piazza San Carlo, dove si contano più di 50 negozi. Piazza San Carlo invece si distingue come il luogo ideale per passeggiare tra caffè storici e negozi alla moda. Quest’area ospita i maggiori brand nazionali ed internazionali del lusso che, grazie alla loro presenza, hanno contribuito all’appeal della zona con conseguenze positive anche sulle dinamiche dei canoni.

I trend registrati nel commercio, insieme all’ampia offerta e alla buona accessibilità degli immobili, hanno un effetto positivo sul **mercato della logistica** che oggi rappresenta un settore dinamico sia per i conduttori, sia per gli investitori. Lo stock di immobili logistici in Italia ammonta a circa 26 milioni di metri quadri, di cui 3,8 ricadono in Piemonte. Anche in questo caso il Piemonte sta diventando un’alternativa alla Lombardia, vista la mancanza di restrizioni urbanistiche. Tuttavia, lo stock attuale risulta datato nonostante la recente attività di sviluppo e l’inaugurazione di centri di moderna concezione. Su un campione di 45 asset monitorati infatti, oltre il 50% risulta costruito prima del 2006. In questo contesto, la logistica dell’ultimo miglio e il rinnovato interesse per gli asset light industrial stanno dando una spinta verso il recupero e la valorizzazione di capannoni sfitti e di aree industriali dismesse. Non mancano inoltre i progetti di sviluppo attesi entro la fine del 2020 che sul mercato torinese ammontano a circa 350.000 mq (di cui 50.000 sono di natura speculativa), pari al 17% di quanto previsto su tutto il territorio italiano.

Infine, anche il **settore uffici** offre qualche opportunità interessante sul suolo torinese, non tanto in termini di sviluppo di nuovi edifici ma in termini di riqualificazione di asset esistenti con usi alternativi. Tra i principali progetti direzionali in programma, oltre 200.000 metri quadri riguardano aree di intervento collegate al grande progetto di riqualificazione della Spina Centrale di Torino che, ancora in corso, attraversa la città da nord a sud prevedendo la realizzazione di nuove cubature e il recupero di intere aree urbane. Interventi per circa 20.000 metri quadri invece interessano la riqualificazione di ex Caserme (La Marmora e Ettore de Sonnaz) o ex aree industriali dismesse come la ex Fonderia Ballada o l’area Ex FIAT Avio dove sorgeranno la nuova sede della Regione Piemonte e il Parco della Salute.



È possibile scaricare il report al seguente link <https://www.jll.it/it/tendenze-e-ricerca/research/torino-urban-profile-2019>

Informazioni su Città di Torino

Assessorato Commercio, Turismo, Attività Produttive e Sviluppo Economico
Divisione Turismo, Attività Economico Produttive e Sviluppo
segreteria.divisionecommercio@comune.torino.it

<http://www.comune.torino.it/openforbusiness/it/>

Informazioni su Ceipiemonte

Ceipiemonte supporta il territorio nei processi di internazionalizzazione e le aziende nello sviluppo di nuovi modelli di crescita internazionale ed è il punto di riferimento per imprese e investitori interessati a insediarsi in Piemonte.

Per favorire l'attrazione di investimenti, capitali e risorse umane qualificate, Ceipiemonte contribuisce al posizionamento internazionale del Piemonte come *business destination* di qualità. L'Agenzia garantisce assistenza completa alle aziende estere ed esterne in tutte le fasi del progetto di investimento e insediamento e affianca le imprese e le multinazionali già presenti per sostenerne il radicamento e la crescita sul territorio.

Per ulteriori informazioni: www.centroestero.org – investment@centroestero.org

Informazioni su JLL

JLL (NYSE: JLL) è un'azienda leader nel settore dei servizi professionali specializzata nel settore immobiliare e nella gestione degli investimenti. Una società Fortune 500, JLL aiuta i proprietari immobiliari, gli occupanti e gli investitori a raggiungere le loro ambizioni commerciali. Nel 2018, la società ha registrato un fatturato annuo di 16,3 miliardi di dollari, attività in oltre 80 Paesi e uno staff globale di oltre 93.000 persone (dati al 30 Settembre 2019). JLL è il brand, ed un marchio registrato, di Jones Lang LaSalle Incorporated. Per ulteriori informazioni, visitare www.jll.it

Contatti: Barabino & Partners
Michele Cartisano
m.cartisano@barabino.it
340 8524741
Claudio Cosetti
c.cosetti@barabino.it
335 7491683