

Torino Urban Profile 2019

Overview del mercato
immobiliare torinese



Indice

1. Torino Urban Profile 2019 – Executive summary.....	4
2. L'Italia oggi	6
3. Torino in breve	8
4. Il mercato immobiliare italiano degli investimenti	14
5. Il mercato degli uffici	16
6. Il mercato industriale e della logistica	22
7. Il mercato commerciale	28
8. Il mercato degli alberghi	34
9. Il mercato dei settori emergenti	36

Il Torino Urban Profile non avrebbe visto la luce senza l'insostituibile, appassionato e competente contributo di Francesco Fossati, scomparso prematuramente poco prima della chiusura del documento. Francesco, collega e amico, questo TUP, come amavi chiamarlo tu, è dedicato a te.

Questa ricerca è promossa dalla Città di Torino



CITTA' DI TORINO



CENTRO ESTERO INTERNAZIONALIZZAZIONE
PIEMONTE Agency for Investments, Export and Tourism
Promoted by Regione Piemonte and Chambers of Commerce

Perché il Torino Urban Profile 2019. Ceipiemonte e JLL

Il Torino Urban Profile 2019 (TUP) nasce dall'esigenza della Città di Torino di offrire una panoramica del contesto immobiliare torinese ad una crescente platea di interlocutori interessati a conoscere ed operare in questo mercato, non solo in relazione ai settori tradizionali ma anche a quelli emergenti.

Il TUP 2019 è stato pertanto redatto da JLL in collaborazione con Ceipiemonte (Centro Estero per l'Internazionalizzazione del Piemonte), su incarico della Città di Torino, con lo scopo di fornire uno strumento utile ad investitori, sviluppatori, proprietari immobiliari ed attori strategici. I dati in esso contenuti derivano dalla conoscenza di JLL e Ceipiemonte e sono stati integrati attraverso ricerche, analisi ad-hoc e contatti diretti con operatori nazionali ed internazionali. Il TUP contribuisce anche ad approfondire Open for Business, il progetto strategico della Città che nasce con lo scopo di attrarre investimenti e di presentare Torino e il suo territorio come *business oriented*, rappresentando la vision di rinascita del capoluogo piemontese dopo la sua crisi e rendendo immediatamente intuibile a tutti gli investitori, italiani e stranieri, quello che Torino vuole e deve diventare.

Ceipiemonte è il riferimento unico per le imprese estere ed esterne interessate a investire ed insediarsi in Piemonte. Garantisce assistenza specialistica nelle diverse fasi del progetto di investimento e fornisce informazioni sulle numerose opportunità offerte dalla regione. Assiste anche le imprese estere e le multinazionali già presenti in Piemonte per favorirne la crescita e lo sviluppo sul territorio. I servizi di Ceipiemonte sono gratuiti, mirati e confidenziali.

1. Torino Urban Profile 2019

Executive summary

Il TUP 2019 è stato redatto da JLL in collaborazione con Ceipiemonte con lo scopo di fornire uno strumento utile ad investitori, sviluppatori, proprietari immobiliari ed attori strategici.

Torino in breve

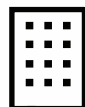
Torino è la quarta città metropolitana italiana per popolazione e il terzo polo economico-industriale dopo Milano e Roma. Negli anni più recenti, Torino ha saputo cambiare e rinnovarsi: oggi, infatti, non è più solo una città industriale ma anche un centro di eccellenza nella ricerca, nella tecnologia e nell'innovazione nonché una realtà accademica riconosciuta a livello internazionale.

La città è riuscita ad orientarsi verso un'economia di servizi ed è inoltre sede di diverse aziende quotate alla Borsa italiana. Il tessuto corporate è completato da diverse multinazionali che hanno deciso di consolidare la propria presenza sul territorio italiano. Il capoluogo torinese si caratterizza, ad esempio, per un ricco tessuto di case editrici che rendono Torino una delle capitali italiane dell'editoria.

L'aeroporto internazionale di Torino "Sandro Pertini" è il principale aeroporto piemontese e dista solo 16 km dal centro città. Porta Susa e Porta Nuova sono le due stazioni in cui convergono i treni AV. Sono stati pubblicati i bandi di gara per la linea AV Torino-Lione. La linea 1 della metropolitana è stata inaugurata per le Olimpiadi del 2006 ed è stata la prima linea automatica d'Italia.

Il mercato immobiliare

Nel 1° semestre 2019 l'Italia, con un volume totale pari a €5,1 miliardi, si posiziona al 13° posto tra i maggiori mercati a livello mondiale per investimenti nel commercial Real Estate.



Uffici

Il mondo del Real Estate sta sperimentando dei radicali cambiamenti, guidati dall'avanzata della tecnologia e da nuovi modi di lavorare.

Negli ultimi 5 anni, l'assorbimento medio annuo di spazi ad uso uffici a Torino è stato pari a circa 60.000-80.000 mq l'anno a fronte di un'offerta pari a circa 240.000 mq che rappresenta una vacancy del 13%. Le zone maggiormente richieste si confermano essere quelle centrali e semicentrali.

Nel 1° semestre dell'anno in corso gli uffici hanno raccolto il 37% del totale degli investimenti per un valore pari a €1,9 mld registrando un incremento del 41% rispetto allo stesso periodo del 2018. Dal 2016 nel mercato degli uffici torinesi sono stati investiti circa €160 mln. Gli investitori italiani si confermano come i principali attori.



Industriale e logistica

Lo stock di immobili logistici in Italia ammonta a circa 26 milioni di mq e di essi 3,8 sono localizzati in Piemonte. Nonostante la recente attività di sviluppo e l'inaugurazione di centri di moderna concezione, lo stock attuale risulta datato.

La logistica dell'ultimo miglio e il rinnovato interesse per gli asset light industrial rientrano nell'ambito del recupero e della valorizzazione di capannoni sfitti e di aree industriali dismesse.

Il mercato italiano degli investimenti in immobili logistici è stato vivace nel 2017 e nel 2018. La dinamicità del mercato è stata sostenuta da investitori internazionali. Anche nella regione Piemonte si sono distinti capitali stranieri attratti dalla presenza di immobili moderni locati ad operatori primari.

Retail

Il Piemonte risulta particolarmente ricco di centri *out of town*, con una densità di 464 mq/1.000 abitanti (superiore alla media nazionale di 322 mq/1.000 abitanti) e un totale di 2 milioni di mq.

Il mercato italiano *high street* sta 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. Il capoluogo piemontese vanta una lunga e consolidata tradizione di *retailer* che dominano sia la città stessa che l'area metropolitana.

L'area metropolitana di Torino ha registrato nel corso degli ultimi 5 anni circa €470 milioni di investimenti *retail* relativi a 12 asset, senza considerare un considerevole numero di portafogli misti (6 per un totale di circa €900 milioni) in cui rientrano immobili localizzati in tale zona.

Hotel

Torino rappresenta una meta sempre più ambita dai turisti: dopo aver ospitato le Olimpiadi invernali nel 2006 si è assistito ad una riscoperta dell'intero territorio metropolitano che si è rinnovato in termini di offerta culturale e turistica e ha vissuto un costante aumento del numero di visitatori, soprattutto internazionali.

Il numero di presenze negli esercizi ricettivi dell'area metropolitana torinese ha superato lo scorso anno i 7 milioni. La presenza internazionale è più che raddoppiata nel corso degli ultimi dieci anni.

Alternatives

Nel corso degli ultimi anni un interesse crescente ha caratterizzato il settore degli investimenti alternativi: RSA, settore sanitario, *student housing* e forme alternative di residenziale sono sempre più nel mirino degli investitori istituzionali alla ricerca di una asset class che permetta di esplorare nuove geografie al di fuori di Milano e Roma e mantenere livelli di rischio contenuti e rendimenti costanti.

La componente degli alternativi (in relazione ai soli settori sanitario e studentati) in Italia ha raggiunto dal 2014 ad oggi circa €1 miliardo di investimenti.



2. L'Italia oggi

Un tessuto economico solido sostenuto dalle PMI



L'Italia è uno dei membri fondatori della Comunità Europea (UE) e del G7; è stata ammessa alle Nazioni Unite nel 1955 ed è un membro della NATO, dell'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico (OCSE), dell'Organizzazione mondiale del commercio (WTO), dell'Organizzazione per la sicurezza e la cooperazione in Europa (OSCE) e del Consiglio d'Europa.

È l'8° economia a livello globale e la 4° in Europa; nell'UE, in termini di valore aggiunto, la manifattura italiana è seconda solamente a quella tedesca mentre si posiziona al 1° posto per l'agricoltura. È un grande Paese esportatore, 3° in Europa e 11° nel mondo grazie a settori come l'automazione meccanica, l'abbigliamento e la moda, i prodotti alimentari, il vino e l'arredamento, ma anche la chimica e la farmaceutica. In questi settori le imprese italiane investono per ricerca e sviluppo posizionandosi nella fascia alta del mercato e al vertice dell'innovazione e della tecnologia: secondo uno studio della Fondazione Edison, su 5.000 prodotti di eccellenza nel mondo, 1 su 5 è italiano.

Nel 2018, l'Italia si conferma come il 5° paese tra i più visitati al mondo grazie al suo immenso patrimonio artistico, culturale e naturalistico. L'Italia è il paese che detiene il record di maggior numero di patrimoni dell'umanità dell'UNESCO a livello globale con 55 beni e 40 siti candidati. I "Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" sono iscritti alla Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO dal giugno 2014.

Le famiglie italiane posseggono una ricchezza di poco inferiore ai €10.000 miliardi, otto volte maggiore rispetto al loro reddito disponibile. Secondo Banca d'Italia, questo rapporto è più alto rispetto a quello delle famiglie francesi, canadesi, tedesche, inglesi, giapponesi e americane.

Tutti questi aspetti creano un tessuto economico robusto che sostiene il Paese e permette alle imprese anche di medio-piccole dimensioni di competere nell'economia globale.

Italia: principali indicatori macro-economici

	2017	2018	2019 Previsioni	2020 Previsioni	2021 Previsioni
Popolazione (var. % annua)	-0,1%	0,0%	0,0% ▶	0,0% ▶	0,0% ▶
PIL (var. % annua)	1,8%	0,7%	0,1% ▼	0,4% ▲	0,5% ▲
Tasso di disoccupazione (%)	11,3%	10,6%	10,2% ▼	10,3% ▲	10,2% ▼
Produzione industriale (var. % annua)	3,7%	0,5%	-0,4% ▼	0,3% ▲	1,7% ▲
Profitti delle imprese (var. % annua)	3,4%	-0,7%	2,7% ▲	7,4% ▲	1,4% ▼
Importazioni (var. % annua)	5,8%	1,8%	0,9% ▼	2,0% ▲	2,3% ▲
Esportazioni (var. % annua)	6,4%	1,4%	2,5% ▲	1,6% ▼	2,2% ▲
N° università nel QS Ranking	28	30	30*	34*	n.d.
N° turisti internazionali (mln)	60,5	63,2	n.d.	n.d.	n.d.

*dati definitivi

Fonte: Oxford Economics, ISTAT e QS Ranking

3. Torino in breve

Una città internazionale proiettata verso il futuro



La Città Metropolitana di Torino si espande fino alle zone pedemontane e montane per raggiungere infine i confini francesi. La presenza di poli di formazione e di ricerca di alto livello, la riconosciuta capacità di innovazione e trasformazione, le molteplici tradizioni locali e culturali, la varietà di paesaggi e di spazi metropolitani, rurali e montani caratterizzano questo territorio.








Torino è la quarta città metropolitana italiana per popolazione e il terzo polo economico-industriale dopo Milano e Roma. A livello economico, Torino è storicamente conosciuta come città industriale manifatturiera e forza motrice della produzione automobilistica italiana. Negli anni più recenti, ha saputo cambiare e rinnovarsi: oggi, infatti, non è più solo una città industriale ma anche un centro di eccellenza nella ricerca, nella tecnologia e nell'innovazione nonché una realtà accademica riconosciuta a livello internazionale. Il Politecnico di Torino e l'Università degli Studi di Torino rientrano entrambe nella classifica QS Ranking che valuta le migliori università a livello globale mentre dal 2004 la prestigiosa business school ESCP Europe ha una sede nella città.

Grazie alle eccellenze produttive del territorio, l'area metropolitana torinese si posiziona al 2° posto per l'export confermando la propria posizione sui mercati internazionali: automotive, meccanica, aerospaziale, ICT e fonti energetiche

rinnovabili compaiono tra i settori dominanti. Al fine di sostenere il tessuto economico e l'occupazione la Regione Piemonte ha istituito i Poli di Innovazione: raggruppamenti di PMI, grandi imprese, start up innovative e organismi di ricerca attivi in un particolare ambito tecnologico o applicativo. I Poli di innovazione piemontesi contano oltre mille aderenti tra cui 858 PMI, 133 grandi imprese, 60 organismi di ricerca e 43 altre tipologie di soggetti. Nel torinese, i Poli di Innovazione sono 3 e fra questi compaiono il Polo ICT e quello nell'ambito del green/cleantech.

Il comparto turistico, cresciuto sensibilmente grazie alle Olimpiadi Invernali del 2006 e agli investimenti pubblici per rilanciare l'immagine di Torino come città d'arte, è un volano per l'economia del territorio. La città di Torino è l'8° più visitata d'Italia con oltre 1,2 mln di visitatori ogni anno mentre l'area metropolitana si colloca all'11° posto. Il rinnovamento del Museo Egizio ha contribuito a rafforzare notevolmente l'offerta culturale della città e di fatto rappresenta l'attrazione più visitata di Torino (850.000 visitatori annui ed 8° museo più visitato d'Italia) insieme al Museo Nazionale del Cinema e alle Residenze Sabaude. Bardonecchia, Sestriere e Sauze d'Oulx, principali centri del comprensorio della Via Lattea, competono tra le migliori mete sciistiche a livello europeo.

I numeri dell'area metropolitana di Torino

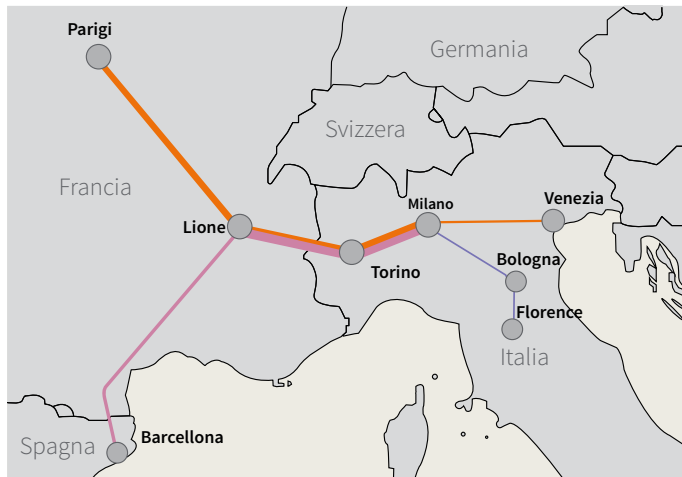
	2.259.523 (2019) Abitanti	331 (2019) Abitanti/kmq	221.842 (2019) Stranieri	€ 23.266 (2017) Reddito medio disponibile pro-capite Torino
	1 Aeroporto	3.050 km Strade	(8 linee 93 stazioni servite) Mezzi pubblici: 16 linee tranviarie, 83 linee di autobus e 1 linea di metropolitana, servizio ferroviario metropolitano-SFM	17 mln/anno Passeggeri trasporto pubblico
	193.423 (2018) Imprese attive	658 Imprese multinazionali	€67 mld (2016) PIL	4,3% PIL nazionale (2016)
	13 AFAM e sedi universitarie	102.769 (2017/2018) N° studenti	9% (2017/2018) Studenti stranieri	1.500 (2016/2017) Studenti ERASMUS
	312 Comuni	6.827 kmq Area territoriale	52% Superficie montana	4.700 km Piste ciclabili
	7 Parchi regionali	8 Riserve naturali regionali	5 Parchi provinciali	4 Siti Unesco
	2.506.000 (2018) Turisti	25,5% Turisti stranieri	70.024 (2018) Posti letto	3.550.000 (2017) N° visitatori musei

Source: ISTAT, Provincia di Torino, Infocamere, Oxford Economics, MIUR

Le infrastrutture e i grandi progetti di rigenerazione urbana

Infrastrutture moderne progettate e pensate per il domani

L'aeroporto internazionale di Torino "Sandro Pertini" è il principale aeroporto piemontese e dista solo 16 km dal centro città. Ristrutturato e ampliato in occasione delle Olimpiadi Invernali del 2006, ha registrato circa 4,1 milioni di passeggeri¹ nel 2018, il 2° miglior risultato di sempre. A luglio 2019 è stata inoltre inaugurata la nuova area arrivi per una superficie complessiva di 4.500 mq. La linea ferroviaria SFM Torino - Aeroporto - Ceres, gestita da GTT, collega la città con l'Aeroporto Internazionale di Caselle in soli 19 minuti. Quando termineranno il Passante Ferroviario di Torino (che collegherà il centro città con l'area nord-ovest, lo Juventus Stadium, Venaria Reale e le Valli di Lanzo), e il tunnel di corso Grosseto, questa linea consentirà ai viaggiatori di raggiungere il centro della Città direttamente dall'Aeroporto.



L'Alta Velocità ha progressivamente sostituito l'aereo su alcune tratte nazionali: Porta Susa e Porta Nuova sono le due stazioni in cui convergono i treni AV, caratterizzate entrambe da frequenti collegamenti con le principali città italiane (direttrice Nord-Sud per Salerno ed Est-Ovest per Venezia), oltre ad avere treni diretti anche per alcune località francesi, tra cui Parigi. In particolare,

Porta Nuova rappresenta il terzo scalo ferroviario per traffico passeggeri, con un flusso di circa 190.000 passeggeri al giorno e 70 milioni all'anno.

Sono stati pubblicati i bandi di gara per la linea AV Torino-Lione che sarà approvata entro la fine del 2019 e per la quale si prevedono circa 8 anni di lavori per poter concludere l'opera. I tempi di percorrenza tra l'Italia e la Francia si ridurranno drasticamente: il collegamento tra Torino e Parigi passerà dalle attuali 5 ore e mezza a 3 ore. Si ipotizza la prosecuzione dei collegamenti ferroviari anche verso Londra, che, grazie alla connessione con l'Eurotunnel, potrebbe essere raggiunta in appena 5 ore da Torino, entrando in competizione con i collegamenti aerei. Attualmente, Torino è collegata a Milano in appena 50 minuti di viaggio tramite 45 treni AV al giorno, a cui si aggiungono i treni Intercity e regionali che percorrono la linea storica. Complessivamente ci sono più di 450 treni da e per Torino ogni giorno.

La linea 1 della metropolitana è stata inaugurata per le Olimpiadi del 2006 ed è stata la prima linea automatica d'Italia: recentemente estesa, conta allo stato attuale 21 stazioni, trasportando in media oltre 130.000 passeggeri nei giorni feriali. Sono in corso di costruzione due ulteriori prolungamenti: uno in direzione Sud, verso Piazza Bengasi e la cui entrata in servizio è prevista per il 2021, ed uno in direzione Nord, verso Rivoli-Cascine Vica che sarà ultimato nel 2022. È inoltre in corso di progettazione la linea 2: questo nuovo asse del trasporto urbano avrà 23 stazioni e si snoderà attraverso punti altamente strategici come la Fiat Mirafiori, lo Stadio Olimpico, il Politecnico e il centro storico. L'inizio dei lavori è previsto entro il 2022 con completamento ed entrata in funzione nel 2029.

L'offerta di trasporto pubblico è completata dal Passante Ferroviario, entrato in funzione nel 2016, che si estende per 13 km perlopiù in sotterranea, servendo quartieri precedentemente non raggiunti dalla metropolitana. Torino, insieme a Roma e Napoli, è la prima città ad essere servita dal 5G: è stata infatti lanciata la prima sperimentazione che, con una velocità di circa 10 volte il 4G, rivoluziona il settore delle telecomunicazioni.

¹Assoaeroporti 2018

Principali progetti di rigenerazione urbana



Asset / Area: Ex Palazzo RAI

Localizzazione: Via Cernaia 33, a 200 m dalla Metro Linea 1 e dalla stazione dell'alta velocità di Porta Susa

Descrizione: Sede fino al 2014 della Direzione Generale della Rai di Torino, l'edificio, realizzato negli anni '60 su progetto di Domenico Morelli e Aldo Morbelli, è uno dei più alti e visibili di Torino. La destinazione d'uso è terziaria e sono consentite le attività espositive e congressuali, oltre a quelle turistico ricettive

Asset / Area: Torino Nuova Economia (TNE)

Localizzazione: Corso Luigi Settembrini 164, a 1 km dalla tangenziale e a 8 km dalla stazione dell'alta velocità di Porta Susa

Descrizione: Circa 300.000 mq di area ex-industriale da riqualificare valorizzandone il ruolo strategico con la realizzazione di un nuovo hub polifunzionale di innovazione, ricerca e sviluppo. L'area è suddivisa in tre aree (A, B, C). Sono già stati realizzati il Design Center (2011) e la nuova sede di Tecnocad Progetti; Nova Coop svilupperà entro il 2021 un centro polifunzionale. il Politecnico di Torino e l'Unione Industriale di Torino stanno attualmente valutando la realizzazione del "Manufacturing Technology Competence Center"; sono inoltre previste attività e servizi di produzione

Timing: disponibilità immediata

Asset / Area: ex Westinghouse – New Congress Center

Localizzazione: Via Paolo Borsellino 20, a 1 km dalla Metro Linea 1 e dalla stazione dell'alta velocità di Porta Susa

Descrizione: Il progetto del nuovo Centro Congressi si colloca in una delle aree più interessanti della città di Torino per accessibilità e qualità dei nuovi progetti urbani tra cui la sede torinese di Intesa Sanpaolo, il raddoppio del Politecnico di Torino, l'Energy Center e l'OGR Cultural Hub

Timing: Definizione gestione Centro Congressi

Asset / Area: Porta Susa Spina 2

Localizzazione: Corso Inghilterra, collegato direttamente con la Stazione di Porta Susa

Descrizione: lotto di 7.400 mq posto di fronte alla torre di Intesa San Paolo progettata da Renzo Piano; possibilità di prevedere una volumetria più elevata inserendo diverse destinazioni d'uso (direzionale, ricettivo, commerciale e residenziale)

Asset / Area: Sviluppo urbano aree ferroviarie

Localizzazione: Porta Susa Spina 2, Oddone Spina 3, Rebaudengo Spina 4, Lingotto Parco della salute, Lingotto FS, San Paolo, Brunelleschi

Descrizione: Si tratta dello sviluppo di sette aree ferroviarie che si estendono su una superficie di circa 500.000 mq. Il progetto prevede interventi di rigenerazione urbana, la valorizzazione del territorio in termini di sostenibilità ambientale, integrazioni infrastrutturali e cambi di destinazione d'uso degli immobili

Asset / Area: Masterplan Politecnico di Torino

Localizzazione: Campus centrale ingegneria (Corso Duca degli Abruzzi, 24), Campus Valentino (Viale Mattioli, 39)

Descrizione: Progetto di espansione delle sedi attuali e riqualificazione degli spazi esistenti per una superficie aggiuntiva di oltre 100.000 mq. Si prevede l'estensione della Cittadella Politecnica, dell'area Energy Park, del Campus Valentino, attraverso la creazione di nuove aule, un centro culturale, spazi per eventi, per lo studio e per attività ricreative, auditorium e altri spazi per i servizi alla persona

Asset / Area: Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione

Localizzazione: Ex area Avio-Oval

Descrizione: Costruzione di un nuovo distretto innovativo che ospiterà le strutture e le attività attualmente svolte dai principali ospedali della città. Il progetto prevede: un centro di formazione sanitaria e clinica, un centro di ricerca, uno didattico e una componente residenziale per un totale di oltre 170.000 mq

L'ambiente corporate**Da città industriale a capitale dei servizi, dell'information technology e dell'innovazione**

Torino è da sempre caratterizzata da un denso tessuto industriale: la FIAT (oggi FCA) soprattutto negli anni '60 ha contribuito alla crescita dell'indotto legato all'industria automotive. Con la recente deindustrializzazione, la città è però riuscita ad orientarsi verso un'economia di servizi. In questo senso, significativa è la presenza di ben 3 agenzie delle Nazioni Unite: l'Istituto Interregionale delle Nazioni Unite per la ricerca sul crimine e la giustizia (UNICRI), il CIF-ILO (Centro Internazionale di Formazione dell'Organizzazione internazionale del lavoro) e lo United Nations System Staff College (UNSSC), la struttura incaricata della formazione dei funzionari delle Nazioni Unite.

Nel mese di giugno 2019 è stato inaugurato il nuovo grande hub dell'innovazione: circa 12.000 mq a disposizione di startup, mentori e investitori per far nascere e crescere aziende e nuovi progetti imprenditoriali. OGR Tech è l'inizio della collaborazione triennale tra le fondazioni torinesi Compagnia

di San Paolo e Fondazione Crt, Intesa Sanpaolo Innovation Center e Techstars, acceleratore d'impresa americano.

Il capoluogo torinese si caratterizza per un ricco tessuto di case editrici che rendono Torino una delle capitali italiane dell'editoria, posizione testimoniata anche dalla presenza del Salone Internazionale del Libro giunto alla 32° edizione, uno dei principali eventi europei del settore. Hanno sede nella città, per citare alcuni nomi Einaudi, EDT, SEI, l'Istituto Geografico Centrale ed Effatà.

La città è inoltre sede di diverse aziende quotate alla Borsa Italiana come, a titolo di esempio, BasicNet (multinazionale che riunisce molti marchi internazionalmente conosciuti come Superga, K-Way, Robe di Kappa, etc.), Prima Industrie, Reply e Juventus. A queste si aggiungono realtà più propriamente industriali: oltre alla già citata FCA, operano nell'area torinese numerosi gruppi come GM Global Propulsion Systems con il suo centro di ricerca europeo sui motori diesel, GE-Avio (aerospazio), Denso (sistemi termici), Mahindra (automotive, proprietaria del gruppo Pininfarina), Kimberly-Clark (prodotti in carta) e Comau (robotica). Vanno inoltre segnalate anche altre significative realtà come Lavazza (multinazionale italiana

presente in oltre 90 paesi), Reale Mutua (attiva nel campo delle assicurazioni, con un fatturato di oltre 4 miliardi di euro nel 2017), Intesa San Paolo (primo gruppo bancario per capitalizzazione e quota di mercato) e la RAI (che a Torino ha uno dei suoi 4 centri di produzione in Italia).

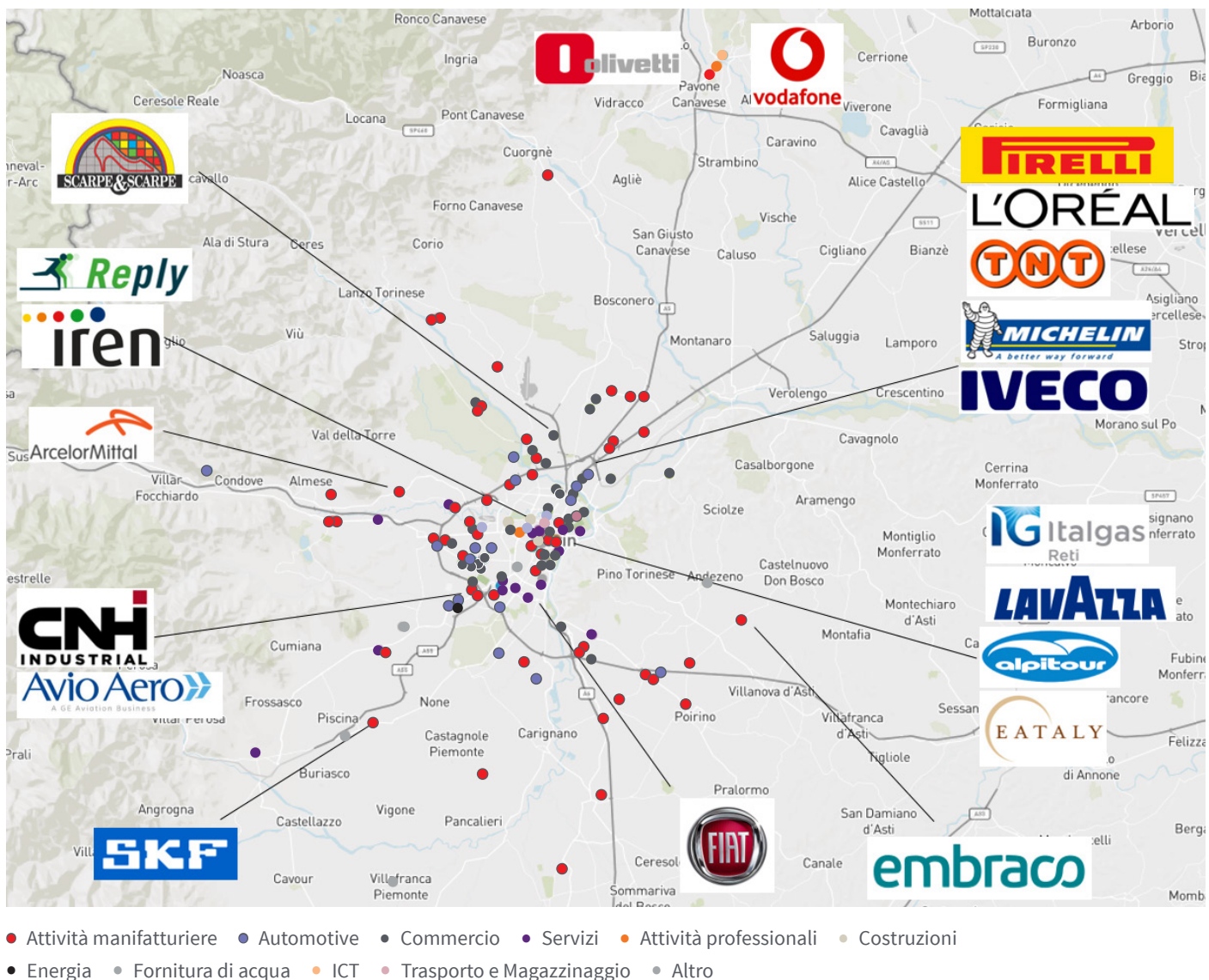
Il tessuto *corporate* è completato da diverse multinazionali che hanno deciso di consolidare la propria presenza sul territorio italiano: IBM, Accenture, Altran, Allianz Subalpina e le “Big Four” della consulenza aziendale, PWC, E&Y, Deloitte e KPMG, tutte ben rappresentate nel capoluogo.

Analizzando le principali *corporate* dell’area metropolitana torinese con un fatturato superiore ai €75 mln, emerge un tessuto variegato ma ancora molto incentrato sul settore manifatturiero e in particolare sull’automotive: queste due

categorie raccolgono da sole 76 delle prime 160 aziende torinesi per fatturato. Il solo settore automotive produce un giro d’affari pari al 54% di quello prodotto dalle 160 società considerate. I settori commerciali, dei servizi e dell’information technology stanno assumendo un peso economico sempre maggiore: 62 società per un fatturato complessivo di poco inferiore ai €16 mld.

A livello localizzativo, non si registra la presenza di veri e propri distretti specializzati anche se si rileva una preponderanza di *corporate* manifatturiere ed automotive localizzate nelle aree periferiche della città e nei pressi di svincoli autostradali o lungo la tangenziale. Molte società dei settori commercio, servizi e ICT sono localizzate sull’asse che attraversa Torino da nord a sud.

Le prime 160 corporate per fatturato nell’area metropolitana di Torino



4. Il mercato immobiliare italiano degli investimenti

Con volumi in netta crescita, il trend del mercato commerciale immobiliare italiano si mantiene positivo grazie all'afflusso di capitali internazionali



Nel 1° semestre 2019 l'Italia, con un volume totale pari a €5,1 miliardi, si posiziona al 13° posto tra i maggiori mercati a livello mondiale per investimenti nel commercial Real Estate, confermando il crescente interesse per il mercato immobiliare del nostro Paese. Nonostante il rallentamento del 2018, il trend è positivo. Il ruolo dell'estero si conferma decisivo per la crescita del mercato nazionale. I volumi del primo semestre 2019 sono risultati in sensibile crescita sia rispetto allo stesso periodo del 2018 (+36%) che alla media dello stesso periodo degli ultimi 5 anni (+19%). Gli investimenti a fine giugno 2019 sono più alti anche rispetto ai livelli del 2017, anno record per il mercato italiano.

Gli uffici hanno registrato una forte domanda nel semestre confermando l'interesse degli investitori per il settore mentre Milano continua a guidare il mercato sia lato leasing che investimenti. Il settore alberghiero ha trainato i volumi del semestre registrando il valore più alto di sempre (€2,2 mld) in parte grazie all'acquisto del Portafoglio Belmond² da parte di LVMH³.

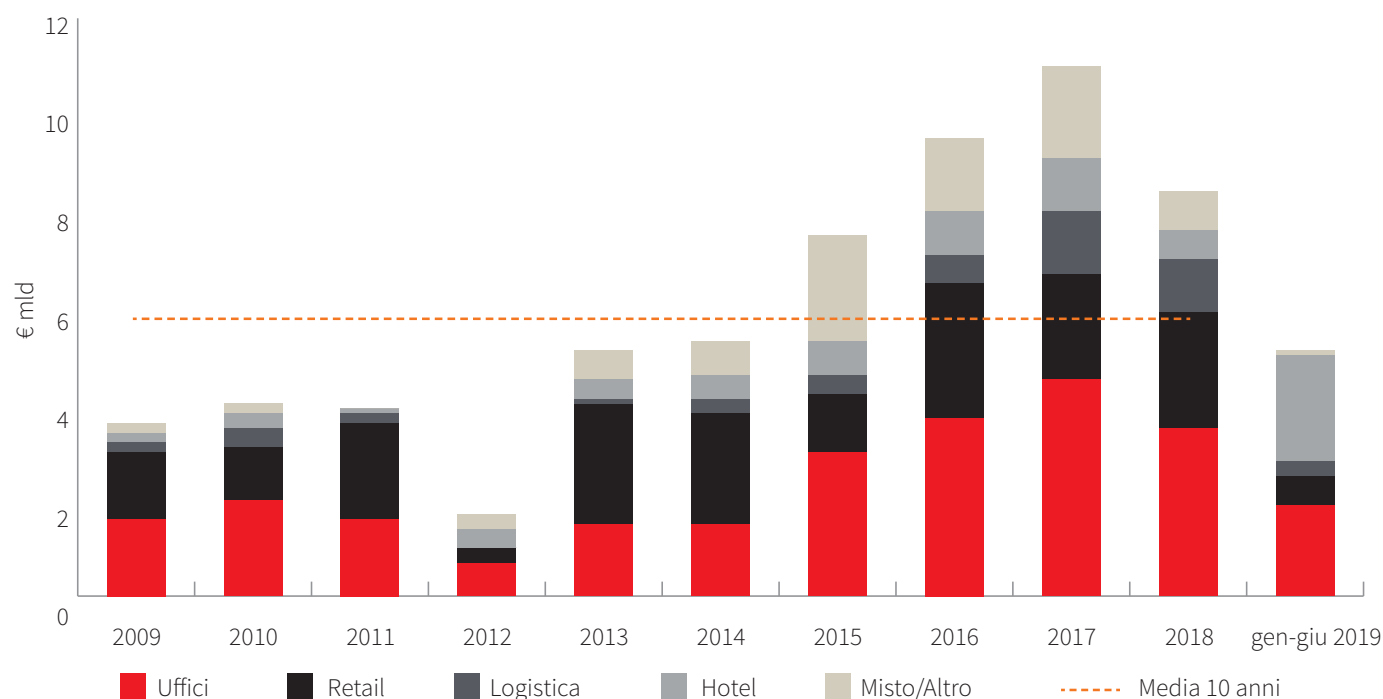
Il mercato è caratterizzato da un costante aumento di afflusso di capitali stranieri, il cui peso negli ultimi 18 mesi è stato pari al

70% del volume totale. I principali attori del mercato sono stati capitali provenienti da Francia, USA, UK, Germania e Corea del Sud.

Geograficamente, anche nel 2019 Milano si conferma il mercato più liquido, con una concentrazione del 34% degli investimenti; nella Capitale il totale dei volumi registrato è pari a €0,7 miliardi, stabile in termini tendenziali. Il peso delle location secondarie si è mantenuto pressoché costante negli ultimi 2 anni nell'intorno del 18-19%, grazie al settore commerciale nel 2018 e a quello alberghiero nel 2019.

Per i prossimi mesi ci aspettiamo che i settori degli uffici, delle più rinomate vie della moda e della logistica continueranno ad essere oggetto dell'attenzione degli investitori i quali aumenteranno l'allocation di capitali verso il Real Estate e seguiranno un approccio più difensivo. Anche la domanda relativa agli asset "alternativi" come gli studentati, il residenziale a reddito e il senior living è prevista in aumento ma risulta frenata da una mancanza di offerta e dalle tempistiche necessarie per realizzare nuovo prodotto.

Italia, volume di investimenti in CRE (€ mld), 2009 - 1° semestre 2019



² Portafoglio Belmond: portafoglio composto da 46 alberghi di lusso localizzati in tutto il mondo di cui 7 in Italia

³ LVMH: Louis Vuitton Moët Hennessy SE è una multinazionale e conglomerata francese con sede a Parigi. È proprietaria di oltre 70 marchi di aziende di alta moda come Christian Dior, Bulgari, DKNY, Fendi, Céline, Guerlain, Givenchy, Kenzo, Loro Piana e Louis Vuitton, di orologi come TAG Heuer, di vini e liquori come Moët & Chandon, Veuve Clicquot, Hennessy, di editoria come Les Échos e Le Parisien, di distribuzione come Sephora e Le Bon Marché e di alberghi di lusso

5. Il mercato degli uffici

Una domanda in evoluzione in un mercato che cerca di costruire una sua identità

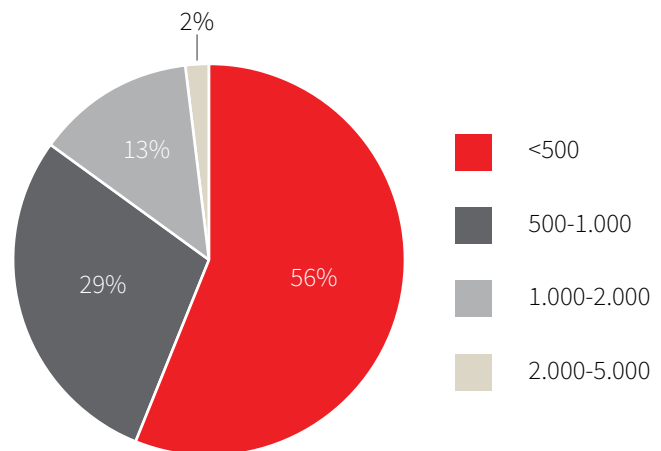


Stock e offerta

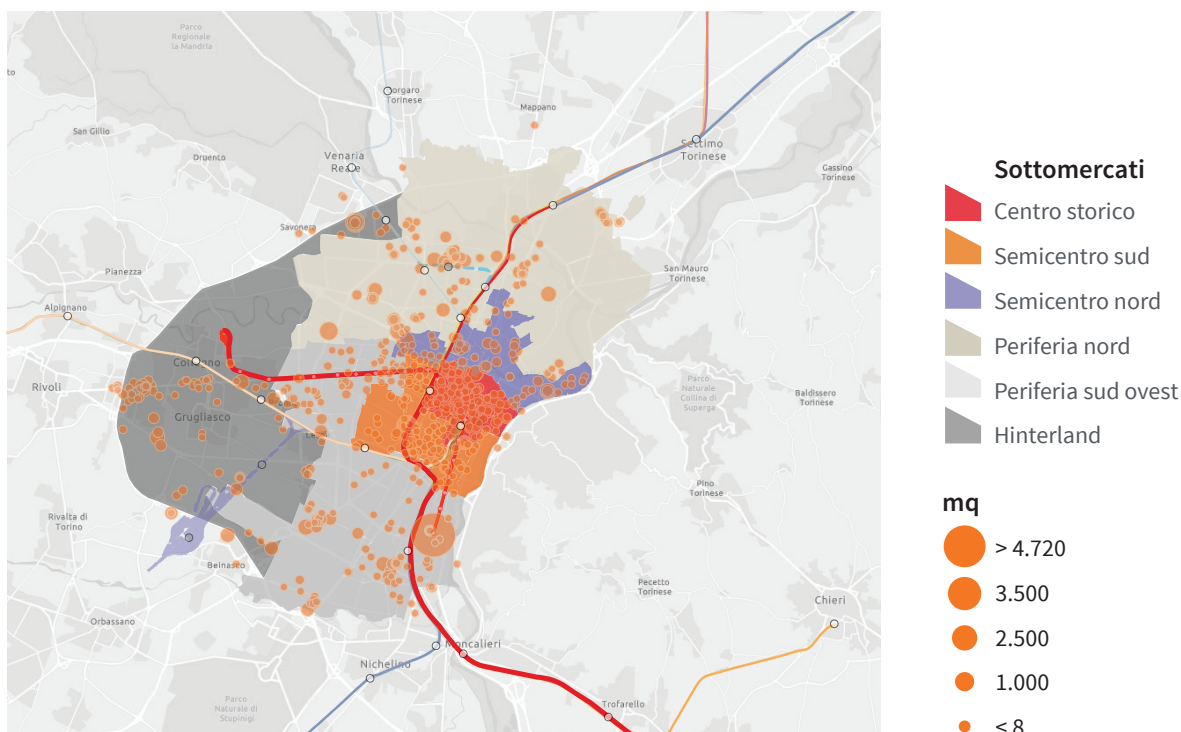
Storicamente gli spazi ad uso ufficio torinesi sono nati come supporto alle numerose attività industriali e manifatturiere che costituivano il tessuto preponderante della città. Tutto ciò si riflette oggi sulla qualità e sulla localizzazione dello stock uffici che appare essere obsoleto, localizzato principalmente in edifici ad uso misto e che rileva l'assenza di un vero business district. L'economia di Torino si sta trasformando sempre più in un'economia di servizi senza perdere le forti radici nell'industria manifatturiera e automotive. Le *corporate* hanno nuove esigenze, sono sottoposte ad una crescente pressione verso il raggiungimento dei loro obiettivi di profitto e crescita e operano in un contesto economico sempre più instabile. Le aziende sono chiamate a reinventare di continuo le proprie strategie in risposta ad un mercato in continua evoluzione e a supportare la crescita personale e professionale delle proprie risorse fornendo loro spazi innovativi ed efficienti e creando un ambiente di lavoro inclusivo per attrarre e trattenere nuovi talenti. Il mondo del Real Estate sta sperimentando dei radicali cambiamenti, guidati dall'avanzata della tecnologia e da nuovi modi di lavorare. La mancanza di spazi in linea con le esigenze della domanda rappresenta un'opportunità per realizzare un prodotto di nuova generazione in grado di intercettare i bisogni attuali.

Lo stock di immobili a destinazione ufficio a Torino ammonta ad oltre 1,8 milioni di metri quadrati a fronte di un'offerta pari a circa 240.000 mq che rappresenta una vacancy del 13%. Oltre la metà dell'offerta disponibile riguarda superfici con una metratura inferiore ai 500 mq e il 29% ha una dimensione compresa tra 500 e 1.000 mq. Gran parte dell'offerta si concentra nel centro storico e nelle aree semicentrali; la disponibilità nelle zone periferiche e dell'hinterland è principalmente dislocata nei pressi delle maggiori arterie stradali e della linea metropolitana.

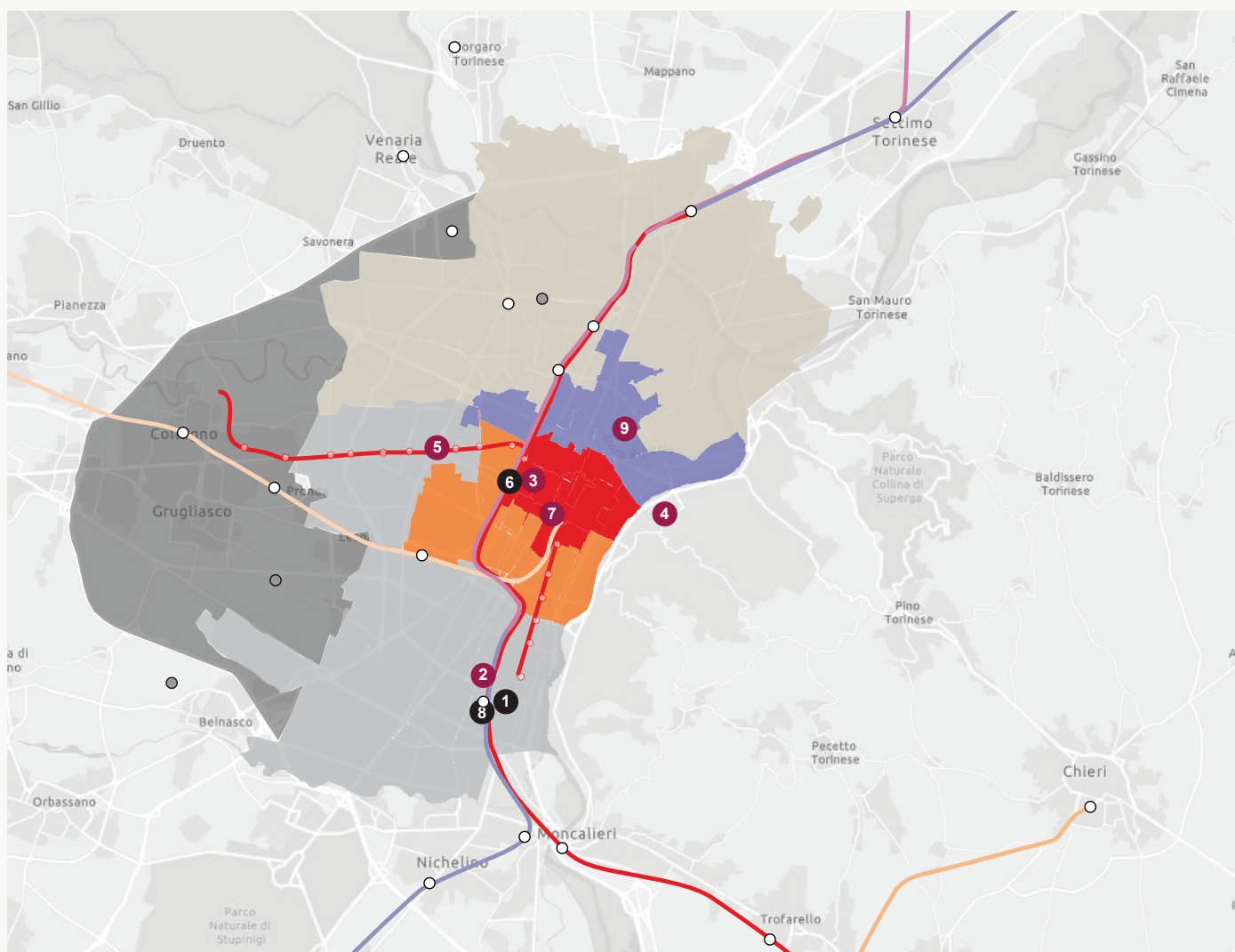
Offerta per classe dimensionale (mq)



Torino, disponibilità di spazi ad uso ufficio, giugno 2019



Principali progetti in pipeline



Tipologia

● Ristrutturazione ● Nuova

1. Regione Piemonte Headquarters
2. Arcate ex MOI
3. Campus Reply – Ex Caserma Ettore de Sonnaz
4. Ex Caserma La Marmora
5. Caserma Amione – Nuova cittadella della Pubblica Amministrazione
6. Spina 2 Porta Susa – Lotto Torre
7. InfraTo Headquarters
8. Direzione Territoriale Produzione di Torino
9. Fonderia Ballada

Tra i principali progetti direzionali in pipeline oltre 200.000 mq 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 mq 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.

Domanda di spazi in affitto

Nel mercato uffici di Torino, la domanda è guidata da quattro principali categorie di conduttori:

- Studi di professionisti locali ed internazionali e aziende del settore dei servizi;
- Società finanziarie, industriali e di altri settori basate a Torino;
- Start-up dei settori della robotica e del digitale legati principalmente all'automotive;
- Società nazionali e multinazionali.

Negli ultimi 5 anni, l'assorbimento medio annuo di spazi ad uso uffici a Torino è stato pari a circa 60.000-80.000 mq l'anno. Le zone maggiormente richieste si confermano essere quelle centrali e semicentrali.

Negli ultimi mesi si segnala in particolare l'inaugurazione nel quartiere Aurora della Nuvola progettata da Cino Zucchi, nuova sede Lavazza, e lo spostamento di Eaton nella nuova sede di Corso Francesco Ferrucci 112. CDP ha annunciato l'apertura di una nuova sede nel capoluogo Piemontese mentre il Politecnico di Torino trasferirà alcune delle sue attività nell'asset in Corso Francesco Ferrucci 112, da poco riqualificato da Covivio⁴. Anche eccellenze e start-up del digitale e della robotica come Azzurro Digitale e Universal Robot hanno aperto una filiale a Torino confermando l'attrattività del tessuto economico locale.

Principali transazioni leasing, 2018 – 1° semestre 2019

Anno	Corporate	Indirizzo	Submarket
2018	Lavazza	Via Bologna 32	Semicentro Nord
2018	Tyvak International	Via Orvieto 19	Periferia Nord
2018	Icona Design	Piazza Maria Teresa 3	Centro Storico
2018	Santander Consumer Bank	Corso Massimo D'Azeglio 33	Semicentro Sud
2018	Novus Solutions	Via Nizza 262	Periferia Sud
2018	RCS	Galleria San Federico	Centro Storico
2018	Azzurro Digitale	Via Giuseppe Giacosa 36/38	Semicentro Sud
2018	Pininfarina Engineering	Via Nizza 262	Periferia Sud
2018	Universal Robot	Via Lessolo 3	Semicentro Nord
2019	Radar Consulting	Via San Francesco d'Assisi 22	Centro Storico
2019	CDP	n.d.	Centro Storico
2019	Gi Group	Corso Francesco Ferrucci 112	Semicentro Sud
2019	Politecnico	Corso Francesco Ferrucci 112	Semicentro Sud
2019	Reply	Via Nizza 262	Periferia Sud
2019	Société Générale	Via Nizza 262	Periferia Sud
2019	Eaton	Corso Francesco Ferrucci 112	Semicentro Sud

⁴ Covivio: operatore immobiliare nato dalla fusione fra Fonciere des Regions e Beni Stabili. Quotata a Parigi e a Milano dal 2 gennaio 2019, Covivio è la quarta società immobiliare in Europa, attiva nei segmenti uffici, hotel e residenziale

Investimenti

Il mercato italiano degli investimenti in immobili a destinazione direzionale conferma anche nel 2019 la sua rilevanza nel mercato commerciale Real Estate italiano. Nel 1° semestre dell'anno in corso gli uffici hanno raccolto il 37% del totale degli investimenti per un valore pari a €1,9 mld registrando un incremento del 41% rispetto allo stesso periodo del 2018. Mediamente negli ultimi 5 anni il comparto ha raccolto €3,2 mld all'anno sostenuto principalmente da capitale straniero che ha contribuito per il 66%.

Dal 2016 nel mercato degli uffici torinesi sono stati investiti circa €160 mln. Gli investitori italiani si confermano i principali attori. Tra i maggiori deal degli ultimi 2 anni compaiono l'acquisizione da parte di Fabrica SGR⁵ dell'ex headquarters FIAT in Corso Guglielmo Marconi 10 e della sede de La Stampa in via Ernesto Lugaro 15 e l'acquisto da parte di Cromwell⁶ dell'asset che ospita Vodafone Italia ad Ivrea (TO).

Torino, indicatori mercato uffici

	Giugno 2019	Outlook 12 mesi
Prime net yield ⁷	5,50%	→
Prime rent ⁸	200 €/mq/pa	→

⁵ Fabrica SGR: SGR attiva dal 2005 specializzata in fondi immobiliari dedicati ad investitori istituzionali. Oggi gestisce 14 fondi immobiliari per circa 3,8 miliardi di euro di asset under management

⁶ Cromwell Property Group: è uno dei principali investitori e gestori in ambito immobiliare a livello globale nato sul finire degli anni novanta in Australia. A livello globale il gruppo conta oltre 7,3 miliardi di euro di asset under management, un portafoglio di oltre 312 proprietà in tre continenti per un totale di 4 milioni di metri quadri e 13 sedi in tutto il mondo

⁷ Prime net yield: il miglior rendimento raggiungibile per un ipotetico asset a destinazione uffici di qualità ottima e localizzato nella miglior ubicazione possibile. L'immobile deve essere locato ad un conduttore primario con un contratto standard e ad un canone pari ai livelli prevalenti nel mercato. Include i costi di acquisizione e la tassazione per il passaggio di proprietà

⁸ Prime rent: il canone più alto raggiungibile per un ipotetico asset a destinazione uffici di qualità ottima e localizzato nella miglior ubicazione possibile. La quotazione normalmente riflette unità con una superficie superiore ai 500 mq di GLA

Tendenze



Flex

Spazi di lavoro agili e flessibili. Le aziende, sia grandi che piccole, hanno iniziato a sperimentare nuovi concetti di spazio e modelli flessibili, reinterpretando l'ambiente esistente per crearne uno più agile e dinamico



Inclusive workplace

Una filosofia aziendale inclusiva porta innovazione, creatività e risultati. Creare un ambiente nel quale le persone possano crescere a livello umano e professionale migliora le prestazioni dei dipendenti



Future Fit enterprise

Le aziende che guardano al futuro considerano l'immobiliare come una leva per ampliare gli obiettivi aziendali. Le società che hanno investito in strategie di outsourcing, in innovazione ed in un elevato livello di collaborazione hanno visto il loro profitto crescere



Digital imperative

Nei prossimi 3 anni la tecnologia sarà tra le principali voci di investimento delle corporate. Le tecnologie IoT e Smart sono prioritarie. Sempre più aziende privilegeranno sistemi integrati di workplace management e data warehousing

6. Il mercato industriale e della logistica

Un settore dinamico sia lato conduttori che investitori grazie ai nuovi trend del commercio, all'ampia offerta e alla buona accessibilità



Stock e offerta

Lo stock di immobili logistici in Italia ammonta a circa 26 milioni di mq e di essi 3,8 ricadono in Piemonte. In tale regione sono gli investitori istituzionali a detenere la maggioranza dei mq (40%) con un totale di 43 *asset*; gli interporti seguono in termini di mq (25%) sebbene contino appena 3 posizioni (Rivalta Scrivia, Orbassano, Novara). Da segnalare anche la presenza di utilizzatori finali che con circa 800.000 mq e 39 immobili si identificano principalmente in *retailer* e 3PL⁹ e in misura minore in aziende manifatturiere e corrieri. I privati posseggono solo il 12% delle superfici, rappresentate da immobili con la metratura media più ridotta (18.000 mq). Nonostante la recente attività di sviluppo e l'inaugurazione di centri di moderna concezione, lo stock

attuale risulta datato: su un campione di 45 *asset*, oltre il 50% risulta costruito prima del 2006.

Nel mercato torinese, l'area di maggiore interesse per gli operatori è rappresentata dal quadrante nord e in particolare l'asse Torino-Milano. La scarsità di prodotto di recente costruzione influenza le dinamiche dei canoni supportando l'avvio di nuovi cantieri di sviluppo.

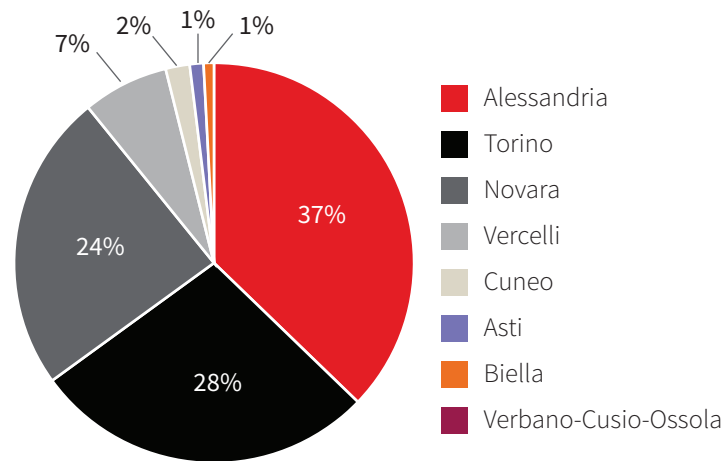
I progetti di sviluppo attesi entro la fine del 2020 sul mercato torinese ammontano a circa 350.000 mq (di cui 50.000 sono di natura speculativa), pari al 17% di quanto previsto su tutto il territorio italiano. Novara risulta la provincia con l'attività più fervida, soprattutto in virtù del nuovo polo logistico di XPO Logistics¹⁰ in costruzione a Trecate.

Piemonte stock e principali progetti in pipeline (luglio 2019-2020)



⁹3PL – Terza Parte Logistica: Fornitore di servizi logistici integrati

¹⁰XPO Logistics: fornitore mondiale di soluzioni di trasporto e logistica

Piemonte, stock per provincia*Piemonte, principali progetti in pipeline*

Location	Conduttore	mq	Anno completamento	Tipologia
Trecate (NO) – LCP Trecate XXL	Kering	160.000	2020	Pre-let
Novara - New DSV HUB	DSV	40.000	2019	Owner occupied
Novara - New DSV HUB	Bertola	25.000	2019	Owner occupied
Orbassano (TO)	Susa Trasporti	16.000	2020	Pre-let
Novara	XPO Logistics	15.000	2019	Pre-let
Santa Vittoria D'Alba (CN)	Sandri Trasporti	12.000	2019	Owner occupied

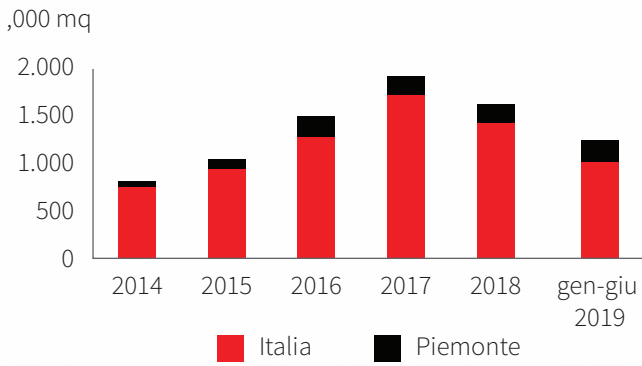
Domanda

Negli ultimi due anni il mercato del leasing logistico ha conosciuto in Italia una sensibile crescita, raggiungendo nel 2017 il livello record di 1.700.000 mq e mostrando un continuo interesse da parte degli operatori anche nel primo semestre del 2019. In tale contesto il Piemonte ha rappresentato dal 2009 ad oggi il 12% del mercato nazionale e registrato livelli di assorbimento elevati anche negli ultimi sei mesi (240.000 mq). Il take-up piemontese presenta una dimensione media di 17.800 mq e risulta dominato storicamente da 3PL (35%), nonostante negli ultimi 5 anni la quota destinata a tali operatori si stia riducendo a favore delle imprese manifatturiere (da 15% a 19%) e di e-commerce (da 13% a 17%). Quest'ultimo fenomeno in particolare ha contribuito a vivacizzare la

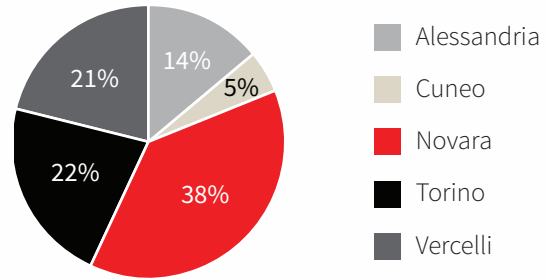
domanda di spazi negli ultimi anni inducendo i principali operatori a richiedere magazzini di nuova concezione e spazi strutturati su più livelli, dotati di tecnologie avanzate.

A luglio 2019, FCA ha annunciato che la 500 elettrica verrà prodotta nello stabilimento di Mirafiori. Sono in fase di allestimento le linee che produrranno 80.000 auto/anno e impiegheranno 1.200 addetti. Lo stabilimento torinese si conferma quindi uno dei principali poli produttivi del Gruppo con positivi effetti sull'indotto manifatturiero e logistico della regione e soprattutto con una specializzazione sempre più marcata sull'auto elettrica e il lusso.

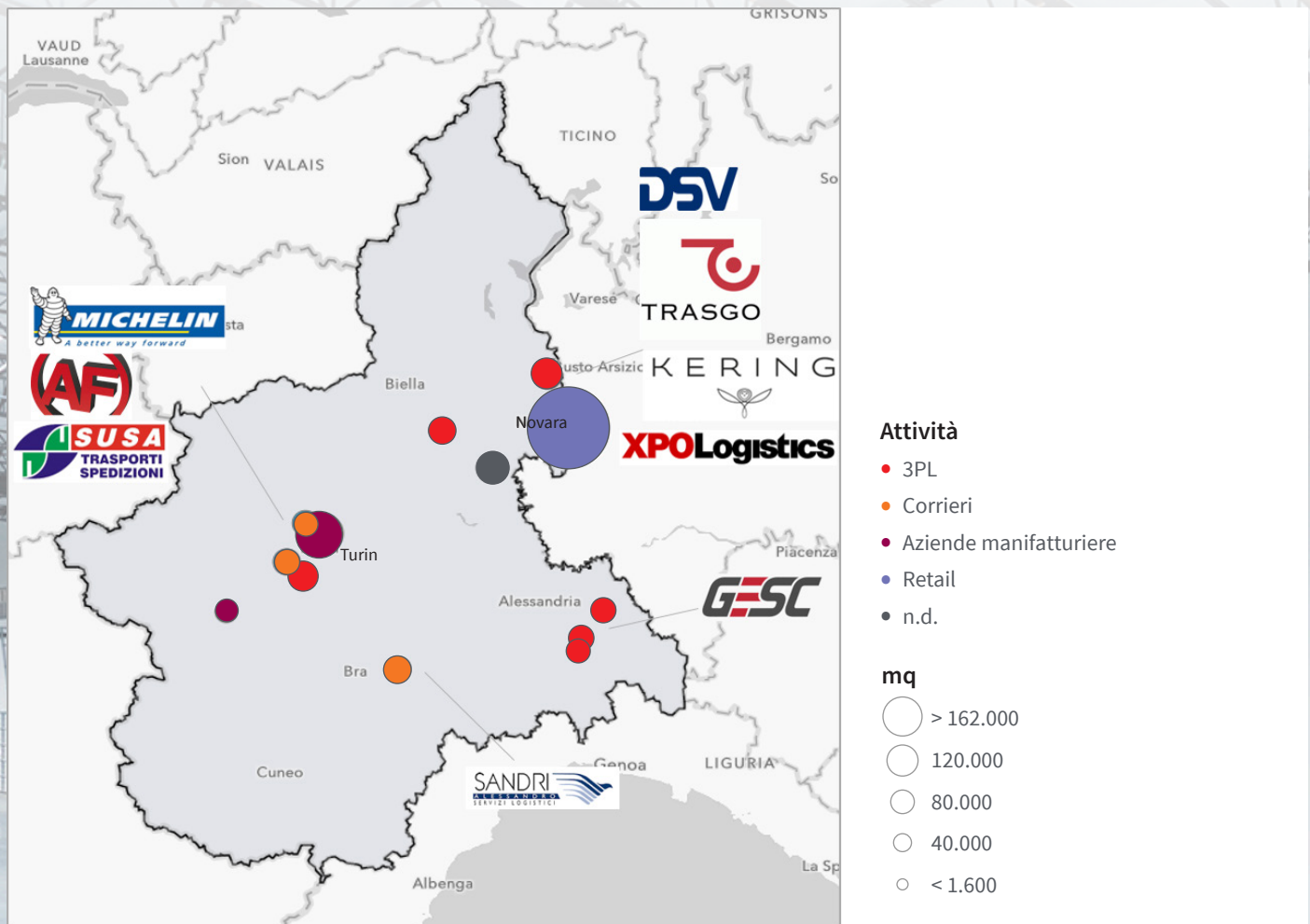
Take-up Logistica, 2014 – 1° semestre 2019

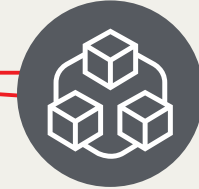


Take-up Piemonte per provincia



Piemonte, take-up logistica 2018 – 1° semestre 2019





Logistica dell'ultimo miglio e asset light industrial

Il *last mile* è un segmento di grande interesse che ha visto la nascita di numerosi centri distributivi in prossimità degli agglomerati urbani. Nell'ambito del recupero e della valorizzazione di capannoni sfitti e di aree industriali dismesse rientrano la logistica dell'ultimo miglio e il rinnovato interesse per gli *asset light industrial*. Il tema della riqualificazione degli immobili esistenti si lega anche a normative locali volte a limitare il consumo del suolo e agli sviluppi su terreni non urbanizzati come in Lombardia.

Il concetto di logistica dell'ultimo miglio si applica al commercio, incluso l'e-commerce, ai corrieri e ai servizi postali, all'attività alberghiera e di ristorazione, alle costruzioni e alle attività legate ai rifiuti e al loro riciclaggio. Il volume di consegne è molto aumentato in seguito all'avvento dell'e-commerce con un conseguente incremento esponenziale dei punti di consegna mentre le città ogni giorno più congestionate hanno portato le amministrazioni locali a regolare la circolazione e l'accesso ai grandi centri urbani. Una logistica dell'ultimo miglio efficiente è essenziale per mantenere alta la competitività di un'azienda in termini di costi, di soddisfazione del cliente e di riduzione dell'impatto ambientale, tema sempre più rilevante sia per le società che per i consumatori oltre che per gli amministratori locali.

In quest'ottica, nei pressi delle metropoli è alta la richiesta di immobili di ridotte dimensioni e localizzati nei pressi dei principali snodi stradali. A dimostrazione del buon livello della domanda, in Piemonte negli ultimi 5 anni il 69% delle transazioni totali ha riguardato *asset* con una superficie inferiore ai 20.000 mq.

Gli investitori con un profilo *value added* o opportunistico si stanno sempre più concentrando sugli sviluppi speculativi e su immobili da riqualificare anche in mercati un tempo ritenuti secondari come quello piemontese. Anche il segmento del light industrial sta assistendo ad un rinnovato interesse da parte di alcuni player specializzati ma solamente in presenza di ottime location e contratti di affitto a lunga scadenza.

In tema di recupero di aree *brownfield*, nel 2019 si è registrata la vendita di un'area di 38.000 mq nel comune di Beinasco: l'area di proprietà di Comau Spa, società parte del Gruppo FCA, è stata ceduta alla dott. Gallina Srl, multinazionale attiva nella produzione di materiali plastici destinati all'industria, edilizia e automotive. Data l'impronta manifatturiera del tessuto economico torinese ci attendiamo che l'interesse per il territorio rimanga elevato.

La forte domanda attiva ha contribuito alla crescita dei canoni e ad una compressione dei rendimenti nei principali mercati per quanto riguarda questa tipologia di prodotto.

Investimenti

Il mercato italiano degli investimenti in immobili logistici è stato vivace nel 2017 e nel 2018: i volumi sono incrementati in maniera esponenziale, tanto da registrare il livello record di €1,1 mld circa nel 2018 (al netto del deal di Logicor¹³ del 2017). La dinamicità del mercato è stata sostenuta da investitori internazionali interessati ad un'ampia gamma di prodotti logistici, dal *last mile* agli *asset light industrial*, e spinta dal ritorno sul mercato di sviluppi speculativi.

Anche nella regione Piemonte si sono distinti i capitali stranieri (in particolare asiatici), attratti dalla presenza di immobili moderni locati ad operatori primari: tra le maggiori operazioni ricordiamo infatti quelle di Amazon a Torrazza Piemonte e la vendita di immobili presenti in location strategiche come il corridoio Torino-Venezia. Si segnala inoltre nel panorama torinese l'attività di operatori nazionali che hanno cavalcato la scena attraverso operazioni di natura *owner occupation*¹⁴ e con la prospettiva di riqualificazione di aree quali l'ex-OGM (Officine Grandi Motori).

Principali indicatori Logistica Torino

	Giugno 2019	Outlook 12 mesi
Prime net yield ¹¹	6,50%	↓
Prime rent ¹²	42 €/mq/pa	→
Prime net yield light industrial	9,50%	↓
Prime rent light industrial	45 €/mq/pa	→
Prime net yield last mile	6,00%	↓
Prime rent last mile	55 €/mq/pa	↑

Top Buyer Piemonte

Vestas Investment Management | PGIM | KKR & Co. | Esselunga | Zust Ambrosetti | Arab Bank

Tendenze



E-Commerce

Crescita continua ed espansione degli operatori logistici



Dati e automazione

Ottimizzazione della supply chain e dei magazzini



Flessibilità

Magazzini on-demand per andare incontro a una domanda in continua evoluzione



Last mile

Sfide ed opportunità per trovare soluzioni in prossimità dei centri urbani

¹¹ Prime net yield: il miglior rendimento raggiungibile per un ipotetico asset a destinazione logistica di qualità ottima e localizzato nella miglior ubicazione possibile. L'immobile deve essere locato ad un conduttore primario con un contratto standard e ad un canone pari ai livelli prevalenti nel mercato. Include i costi di acquisizione e la tassazione per il passaggio di proprietà

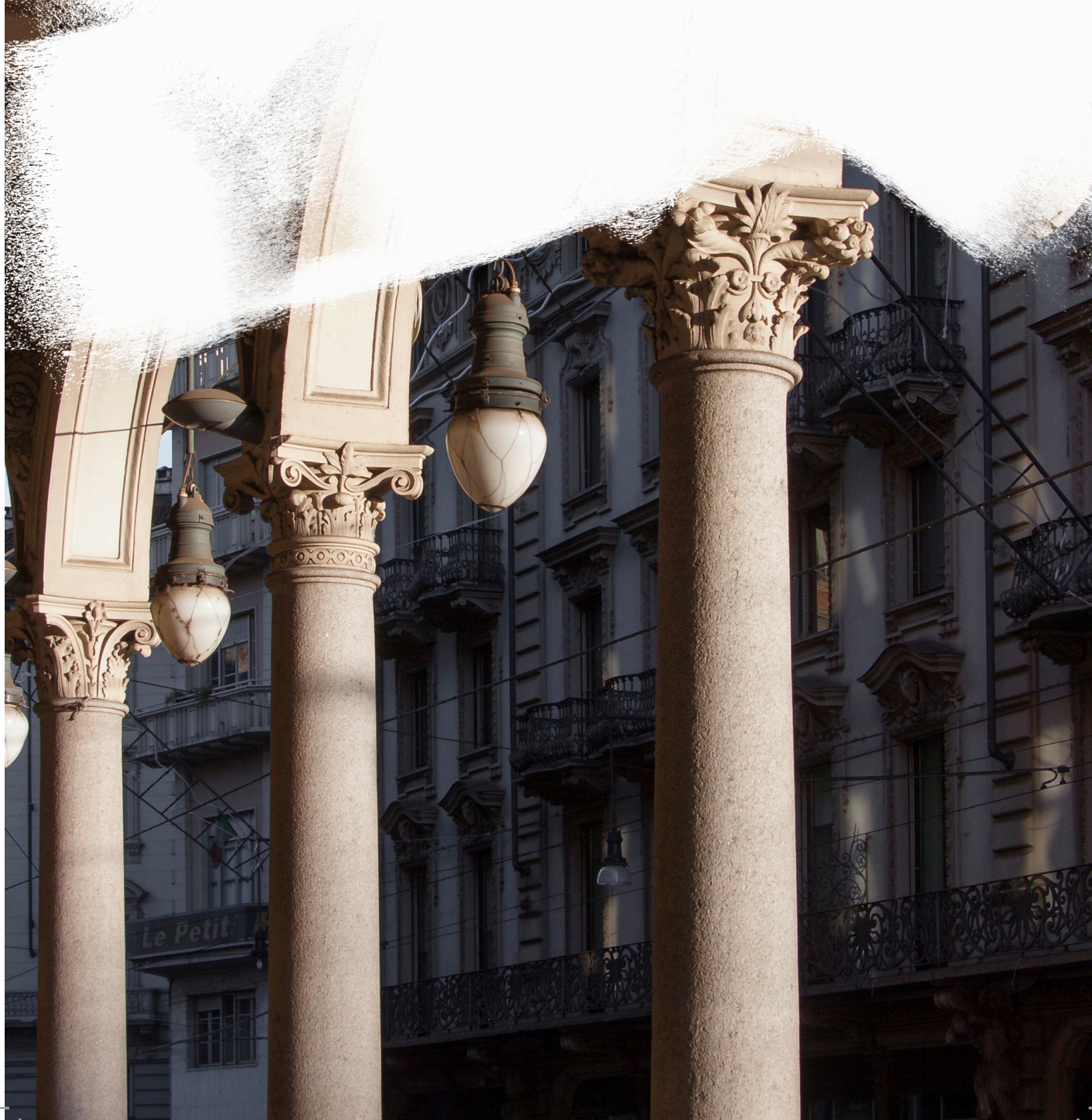
¹² Prime rent: il canone più alto raggiungibile per un ipotetico asset a destinazione logistica di qualità ottima e localizzato nella miglior ubicazione possibile (i.e. hub logistico)

¹³ Deal Logicor: ha interessato la vendita della società pan-europea Logicor di Blackstone a China Investment Corporation (fondo sovrano cinese). Logicor è una società fondata da Blackstone nel 2012 che gestisce asset logistici in tutta Europa

¹⁴ Owner occupation: acquisizione di un immobile per utilizzo diretto da parte dell'acquirente

7. Il mercato commerciale

*Uno scenario high street storico e prestigioso che
incontra lo shopping più moderno e innovativo*



Il mercato out of town

A livello nazionale lo stock di *retail* moderno (che include centri commerciali, parchi commerciali, *factory outlet*, *leisure*, *entertainment* e *lifestyle centre*) ha raggiunto circa 19.500.000 mq a metà del 2019 con un totale di oltre 1.000 centri.

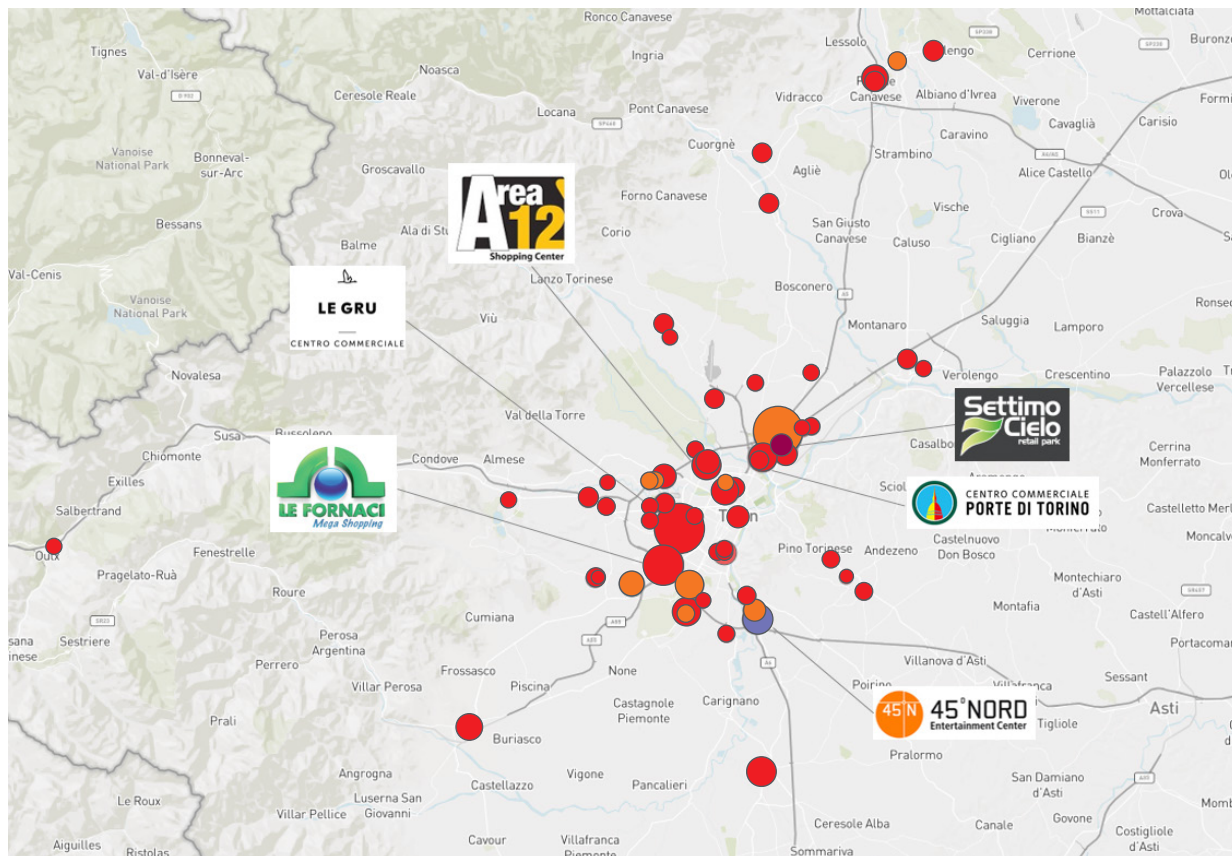
Il Piemonte risulta particolarmente ricco di centri *out of town*, con una densità di 464 mq/1.000 abitanti (superiore alla media nazionale di 322 mq/1.000 abitanti) e un totale di 2 milioni di mq; la metà di questi ricade nell'area metropolitana di Torino dove attualmente sono localizzate 56 strutture commerciali.

La maggioranza di essi sono centri commerciali (45); risulta anche un discreto numero di *retail park* che nel corso degli ultimi dieci anni sono incrementati notevolmente, passando da 5 al numero attuale di 9.

I centri esistenti risultano abbastanza datati: più della metà sono stati costruiti prima del 2000 ma negli ultimi due anni

e mezzo 4 centri sono stati inaugurati e 2 degli esistenti si sono ulteriormente espansi. Tra gli sviluppi che hanno maggiormente influito sul panorama torinese ricordiamo il Mondo Juve Shopping centre e Mondo Juve retail park; ulteriori progetti legati al famoso club calcistico sono inoltre attesi per i prossimi anni. 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, 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. In ottica di rigenerazione urbana ricordiamo anche il Palazzo del Lavoro: al momento il progetto prevede una galleria di negozi, una food court e altre tipologie di attività commerciali. Il terzo piano dovrebbe ospitare lo "Space Tech", un'esposizione delle eccellenze tecnologiche di Torino. La destinazione ASPI consente infatti l'insediamento di diverse destinazioni/attività.

Stock di asset out of town nell'area metropolitana di Torino



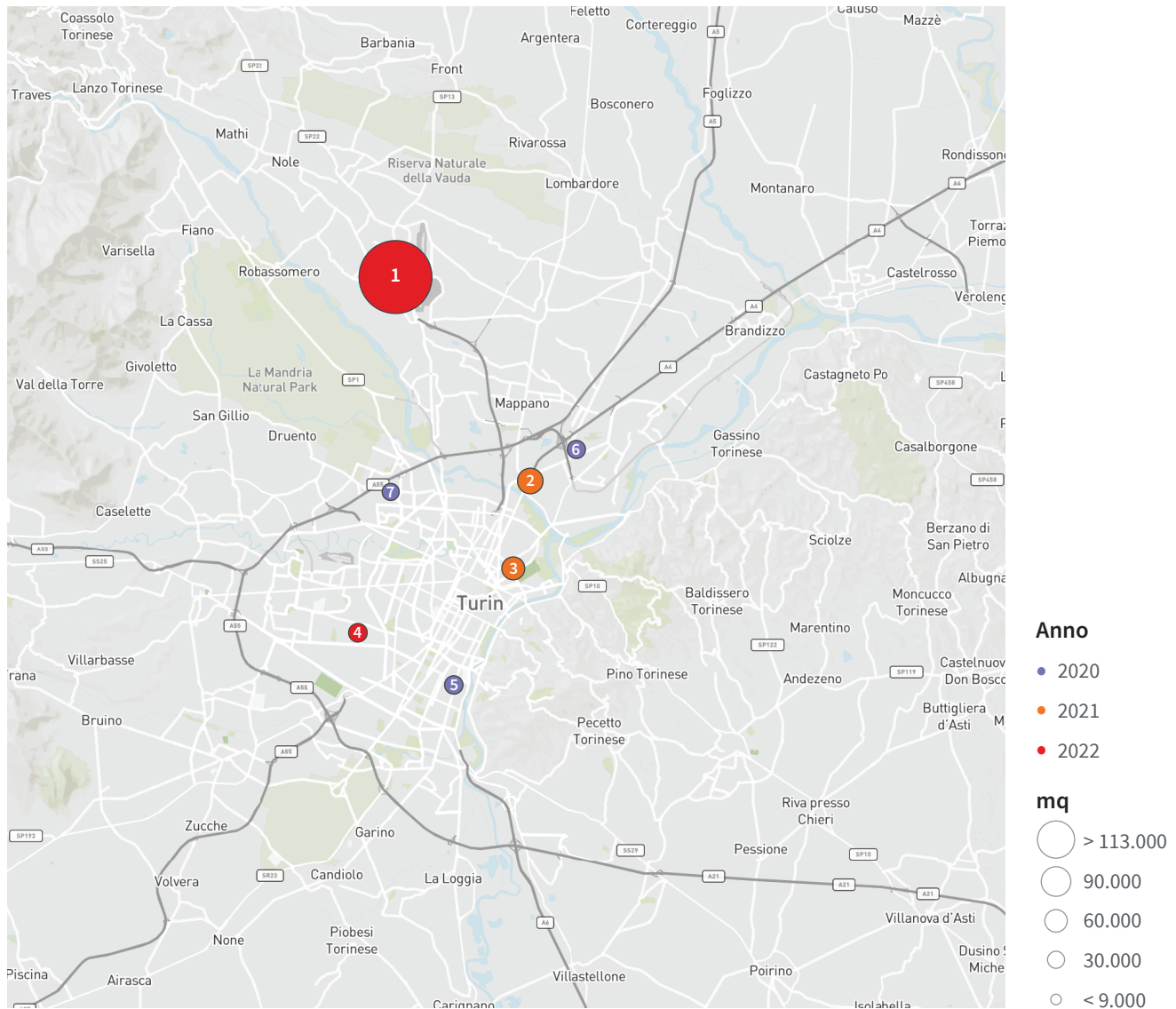
Tipologia

- Shopping centre
- Retail park
- Factory outlet
- Leisure centre

mq

- > 113.000
- 90.000
- 60.000
- 30.000
- < 2.720

Principali progetti in pipeline nell'area metropolitana di Torino



Principali progetti in pipeline nell'area metropolitana di Torino

ID	Nome	Tipologia	Location	GLA (mq)	Anno apertura previsto
1	COM - Caselle Open Mall	Lifestyle Centre	Caselle	113.000	2022
2	Giulio Cesare Retail Park	Retail Park	Torino	24.860	2021
3	Go! Torino Vanchiglia	Shopping centre	Torino	20.000	2021
4	Shopville Le Gru – estensione	Shopping centre	Grugliasco	12.000	2022
5	Green Pea	Shopping centre	Torino	11.500	2020
6	Torino Outlet Village – Fase II	Factory Outlet	Settimo torinese	11.000	2020
7	J Village - Concept Store	Leisure centre	Vinovo	9.000	2020

Nell'area metropolitana torinese i canoni prime risultano in linea con quanto rilevato nel mercato di Milano. Nel corso degli ultimi anni i livelli degli shopping centre sono incrementati leggermente fino a raggiungere il valore attuale di 900 €/mq/pa, mentre per quanto riguarda i parchi commerciali si attestano a 210 €/mq/pa.

Il mercato in town

Il mercato italiano *high street* sta 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.

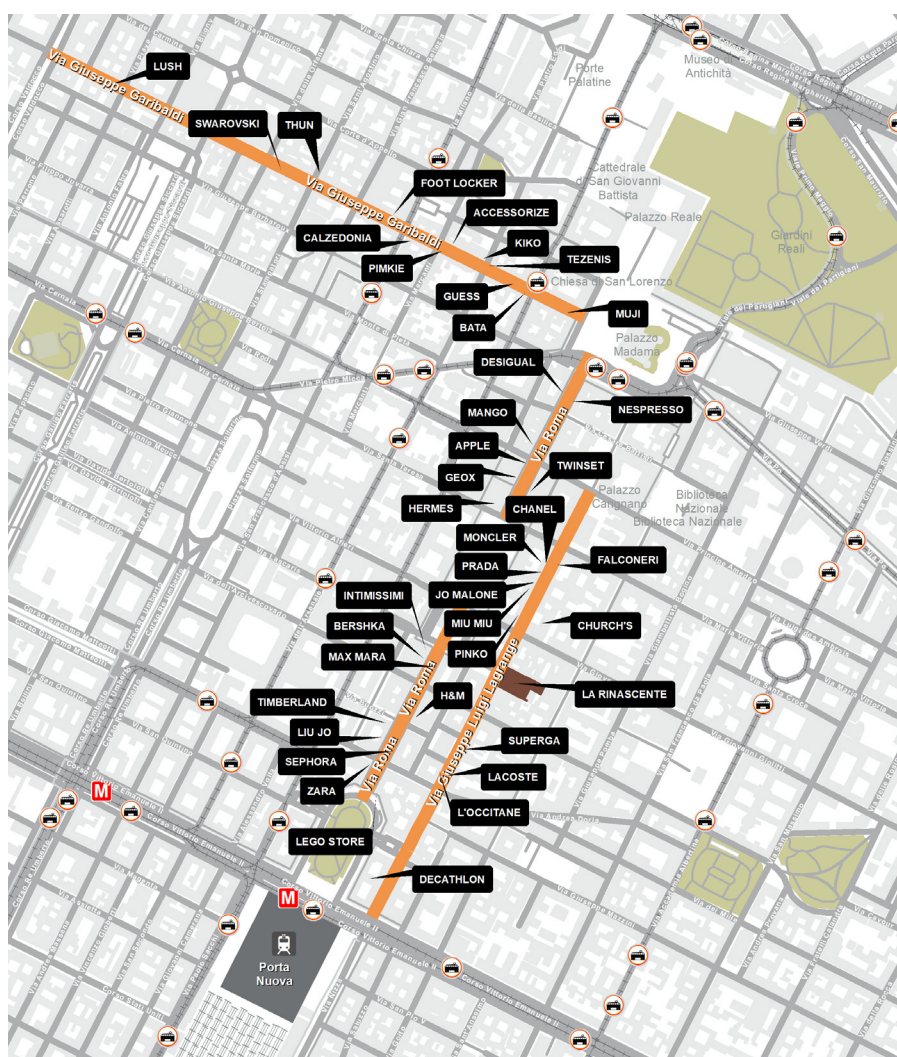
Il capoluogo piemontese vanta una lunga e consolidata tradizione di *retailer* che dominano sia la città stessa che l'area metropolitana e beneficiano non solo del gran numero di residenti ma anche del flusso quotidiano di turisti

e lavoratori. L'offerta è diversificata e si caratterizza per la presenza sia di brand del lusso che per l'offerta mass market. 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 si distingue come palcoscenico dei maggiori eventi dello spettacolo e sportivi ed è il luogo ideale per passeggiare tra caffè storici e negozi alla moda. Quest'area ospita i maggiori brand nazionali ed internazionali del lusso quali Prada, Chanel ed Hermes che, grazie alla loro presenza, hanno contribuito all'appeal della zona con conseguenze positive sulle dinamiche dei canoni.

Via Roma, che si snoda con arcate in entrambi i lati per 800 metri da Piazza Castello a Piazza Carlo Felice, si configura come una delle principali vie del *retail* in Italia, ospitando circa 200 negozi e vantando diversi e consolidati brand del calibro di Mango, Apple e prossime aperture come Nike.



Principali brand High Street Torino



Investimenti

Il mercato degli investimenti *retail* in Italia ha conosciuto nel corso degli ultimi anni un andamento altalenante e una media annua di investimenti di circa 2 miliardi di euro. Nel primo semestre 2019 si è riscontrato un rallentamento delle attività e registrato volumi per un totale di €600 milioni: la mancanza di offerta di prodotto *core out of town* ha condotto a un incremento dei rendimenti netti dei centri commerciali (shopping centre prime da 4,90% nel 1° semestre 2018 a 5,25% nel 1° semestre 2019).

L'area metropolitana di Torino ha registrato nel corso degli ultimi 5 anni circa €470 milioni di investimenti relativi a 12 singoli asset, senza considerare un considerevole numero di portafogli misti (6 per un totale di circa €900 milioni) in cui rientrano immobili localizzati in tale zona. Il prodotto dei centri commerciali è stato quello maggiormente transato dal 2014 ad oggi nell'area metropolitana torinese, con oltre €300 milioni per un totale di 6 transazioni ad opera di investitori internazionali, in particolare europei.

Per quanto riguarda il mercato *high street*, nelle primarie vie torinesi sono state registrate 4 operazioni per un valore pari a circa €140 milioni. In linea con i trend storici tale prodotto ha registrato una quota significativa di capitali domestici.

Canoni prime High Street¹⁵ Torino

	Canone Prime (€/mq/pa)
Via Lagrange	2.200
Via Roma	2.000
Via Garibaldi	1.200

Nota: i valori sopra indicati non comprendono key-money (buonuscita corrisposta dal nuovo conduttore a quello uscente). I valori di canone possono variare in base al fronte vetrina, alla superficie e al layout

Prime net yield¹⁶

	Giugno 2019	Outlook 12 mesi
High street Milano	3,30%	→
High street Roma	3,40%	→
High street Torino	4,50%	→
Shopping centre	5,25%	↑
Retail park	6,50%	↑

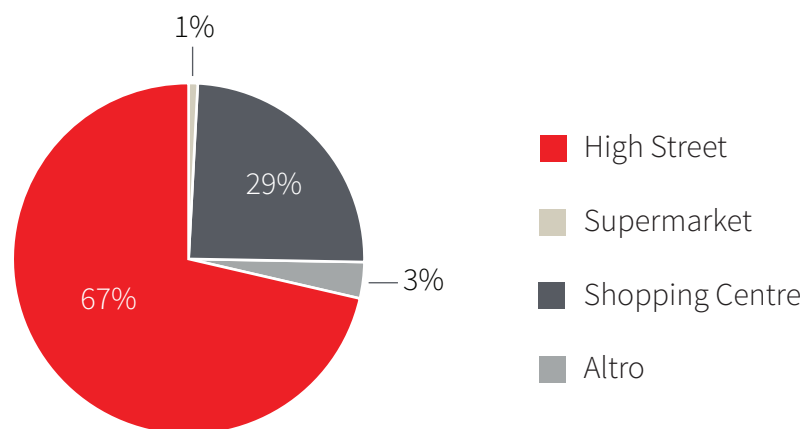
¹⁵ Prime rent high street: il canone più alto raggiungibile per un ipotetico asset a destinazione commerciale di qualità ottima e localizzato nella miglior ubicazione possibile escludendo i distretti del lusso. La quotazione normalmente riflette unità con una superficie di circa 100 mq di GLA

¹⁶ Prime net yield: il miglior rendimento raggiungibile per un ipotetico asset a destinazione commerciale di qualità ottima e localizzato nella miglior ubicazione possibile. Nel caso di negozi, il livello normalmente riflette unità con una superficie di circa 100 mq di GLA

Principali deal nell'area metropolitana di Torino

Anno	Nome	Tipologia	Volume (€m)
2018	8 Gallery	Centro commerciale	105
2018	Area 12	Centro commerciale	65
2017	La Rinascente via Lagrange	High Street	33
2017	Decathlon via Lagrange	High Street	23

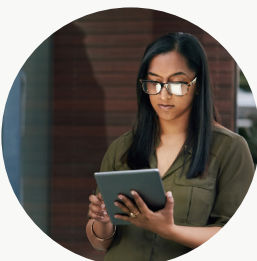
Investimenti per tipologia nell'area metropolitana di Torino, 2014 – 1° semestre 2019



Top Buyer Torino

Pradera | Tikehau capital | GWM | AXA | Klepierre | Lavazza

Tendenze



Click & Collect

Crescono i passaggi e il tempo di permanenza riducendo i costi e l'impatto ambientale



Tecnologia

La realtà aumentata e l'interazione digitale portano nuova vita agli spazi *retail* e nuove esperienze per i consumatori



Multichannel

Aumenta l'integrazione tra i diversi canali d'acquisto per adattarsi alle esigenze dei consumatori



E-tailers

Gli operatori di vendita online aprono negozi fisici riconoscendo i vantaggi che questi offrono al loro modello di business

8. Il mercato degli alberghi

Una destinazione sempre più affermata nel panorama internazionale



Torino rappresenta una meta sempre più ambita dai turisti: dopo aver ospitato le Olimpiadi invernali nel 2006 si è assistito ad una riscoperta dell'intero territorio metropolitano che si è rinnovato in termini di offerta culturale e turistica e ha vissuto un costante aumento del numero di visitatori, soprattutto internazionali. La città gode di una posizione strategica nel nord Italia, risultando facilmente accessibile da Milano e vicina a primarie località sia sciistiche che marittime.

L'offerta ricettiva ha dovuto adeguarsi alla crescita della domanda: nell'area metropolitana di Torino sono presenti oltre 2.000 esercizi, con un incremento del 26% rispetto al 2010. Ad aumentare sono state le soluzioni extra-alberghiere, in particolare gli agriturismi, ostelli, rifugi di montagna e bed and breakfast. La componente alberghiera segnala invece un calo, dovuto alla riduzione degli hotel di classe inferiore (1 e 2 stelle). Per quanto riguarda il territorio relativo alla sola città di Torino, si evidenzia il medesimo trend: l'offerta totale è aumentata rispetto al 2010 sia per quanto riguarda il numero di strutture (+39%) che in termini di posti letto (+22%). Le strutture di livello superiore sono incrementate (alberghi a 4 stelle: +17% negli ultimi 10 anni) mentre quelle di lusso risultano stabili.

Il numero di presenze negli esercizi ricettivi dell'area metropolitana torinese ha superato lo scorso anno i 7 milioni (+26% rispetto al 2010), di cui oltre 2 sono stati di carattere internazionale: la presenza degli stranieri è più che raddoppiata nel corso degli ultimi dieci anni. Nel 2018 sono incrementati inoltre rispetto all'anno precedente sia il tasso di occupazione, che ha raggiunto il 68% (+2%), che i ricavi (+3%; fonte: Osservatorio alberghiero della Camera di Commercio e di Turismo di Torino).

Tra le strutture più recenti ricordiamo l'ingresso della catena Hilton nel capoluogo piemontese con il DoubleTree by Hilton

Turin Lingotto, l'inaugurazione del J Hotel e la ristrutturazione del Principi di Piemonte. Entro fine anno aprirà al pubblico Combo, il nuovo ostello di Torino ospitato all'interno dell'ex caserma dei vigili del fuoco di corso Regina Margherita: 260 posti letto, aree multifunzionali, bar, ristorante e caffetteria su un'area di circa 5.500 mq. Diversi progetti di riqualificazione sono attesi quali lo storico Palazzo Durando sito nella centrale via Garibaldi e l'ex Stazione di Porta Susa (acquistata da Vastint Hospitality Italy, gruppo Ikea, a febbraio 2019) che diventerà un hotel della catena Marriott con il brand Courtyard. L'area che da autunno 2019 in corso Romania ospiterà il nuovo polo logistico di Michelin potrebbe veder sorgere anche un hotel e 3 strutture commerciali, mentre nell'ambito della Spina 2 Porta Susa, una parte dei 45.000 mq realizzabili potrebbero essere destinabili a funzioni turistico-ricettive, commerciali e di ristorazione. Il Palazzo della Regione in piazza Castello potrebbe inoltre essere convertito in albergo una volta che l'ente verrà spostato nel nuovo grattacielo in zona Lingotto. Anche gli olandesi di The Student Hotel investono nella città della Mole: nell'area di Ponte Mosca è prevista la realizzazione di questo nuovo format innovativo che unisce lo studentato con il co-living e il co-working. The Student Hotel vanta già 9 alberghi operativi in tutta Europa, di cui 1 a Firenze, 8 in costruzione e 41 da inaugurare entro il 2021.

Il mercato degli investimenti immobiliari alberghieri in Italia è stato molto vivace negli ultimi cinque anni (2014-2018), registrando una media annuale di €700 milioni; nei primi sei mesi del 2019 i volumi sono incrementati sensibilmente (€2,2 miliardi) grazie soprattutto alla compravendita del portafoglio Belmond. Per quanto concerne il mercato torinese le principali operazioni hanno riguardato la vendita di due NH Hotel presenti nel capoluogo ad opera di Internos Global Investors (oggi Principal Global Investors¹⁷).

Offerta alberghiera città di Torino, anno 2018

	Numero di esercizi	Posti letto	Camere
Esercizi alberghieri	142	13.299	6.831
Alberghi di 5 stelle e 5 stelle lusso	3	633	311
Alberghi 4 stelle	27	5.560	2.870
Alberghi 3 stelle	64	4.533	2.461
Alberghi 2 stelle	10	359	218
Alberghi 1 stella	27	604	354
Residenze turistico alberghiere	11	1.610	617

Fonte: Istat 2019

¹⁷Principal Global Investors: società internazionale di gestione patrimoniale

9. Il mercato dei settori emergenti

*Grande fermento per il segmento degli alternativi,
con riqualificazioni di aree e riconversioni di immobili esistenti*



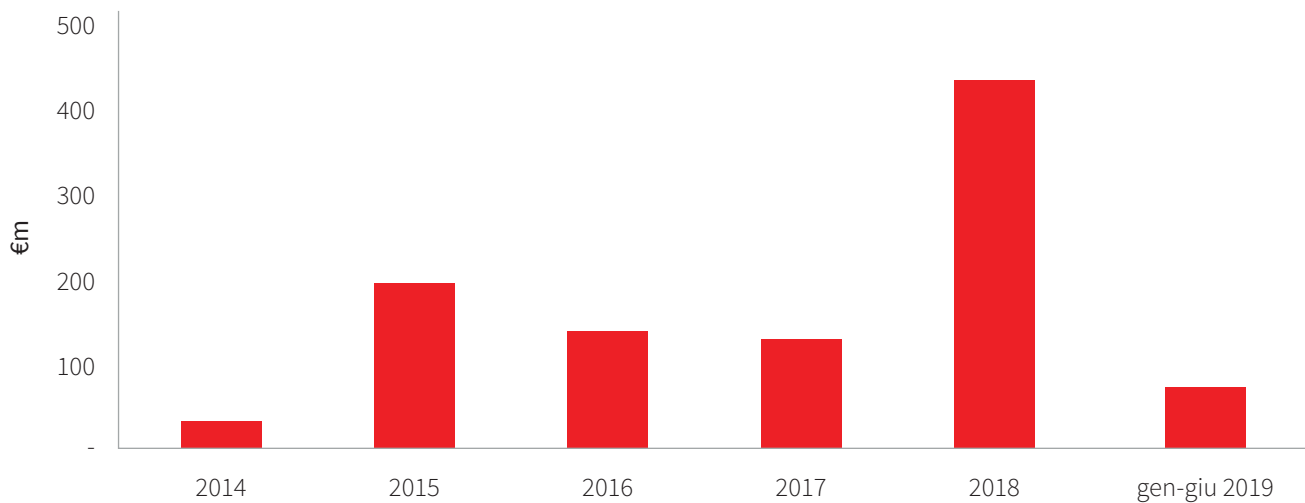
Investimenti

Nel corso degli ultimi anni un interesse crescente ha caratterizzato il settore degli investimenti alternativi: RSA, settore sanitario, *student housing* e forme alternative di residenziale sono sempre più nel mirino degli investitori istituzionali alla ricerca di una asset class che permetta di esplorare nuove geografie al di fuori di Milano e Roma e mantenere livelli di rischio contenuti e rendimenti costanti. L'interesse maggiore è generato dagli sviluppi di studentati ma anche dal *senior living* dove gli operatori internazionali sono consapevoli delle enormi possibilità che il mercato italiano può offrire. Il settore sta attraversando una fase di grande fermento frenata solamente dalla necessità

di realizzare nuovo prodotto: risulta cruciale creare opportunità affinché gli investitori approdino sul mercato.

La componente degli alternativi (in relazione ai soli settori sanitario e studentati) in Italia ha raggiunto dal 2014 ad oggi circa €1 miliardo di investimenti, generato da 26 operazioni. I volumi sono incrementati nel corso degli ultimi anni, sebbene nel primo semestre del 2019 sia stato riscontrato un rallentamento. Uno degli operatori principali dell'area metropolitana torinese è REAM Sgr¹⁸, attivo con l'acquisizione, attraverso il fondo Geras, sia di studentati in centro città (Via Belfiore) che di strutture medico assistenziali localizzate a Rivoli (TO) e in provincia di Cuneo.

Italia, investimenti in asset immobiliari alternativi (settore sanitario e studentati)



¹⁸ REAM SGR: società di gestione di fondi comuni di investimento immobiliare con sede a Torino

Spazi di lavoro flessibili

In ambito Real Estate il termine coworking è ormai un argomento di tendenza grazie al diffondersi di nuovi modelli di lavoro e alla presenza sul mercato di un numero sempre maggiore di operatori. La crescita del fenomeno in Italia è avvenuta negli ultimi 10 anni ed è associata sia ad una costante diminuzione degli spazi disponibili, specialmente nei centri storici, sia all'aumento dei canoni registrato in molti mercati. Il coworking rende possibile affittare rapidamente spazi attrezzati, flessibili in termini dimensionali, eventualmente personalizzabili e localizzati anche nei centri delle città. Gli spazi offrono inoltre alcuni servizi fondamentali come la reception, sale riunioni e per conferenze, spazi e organizzazione di eventi, servizi di segreteria e amministrazione, oltre alla ristorazione.

In Italia operano attualmente 3 grandi operatori: IWG (il gruppo che include Regus, Spaces, Signature, N.18, Openoffice, Basepoint), Talent Garden e Copernico, oltre a nuovi importanti player che a breve inaugureranno i loro spazi (WeWork, Wellio).

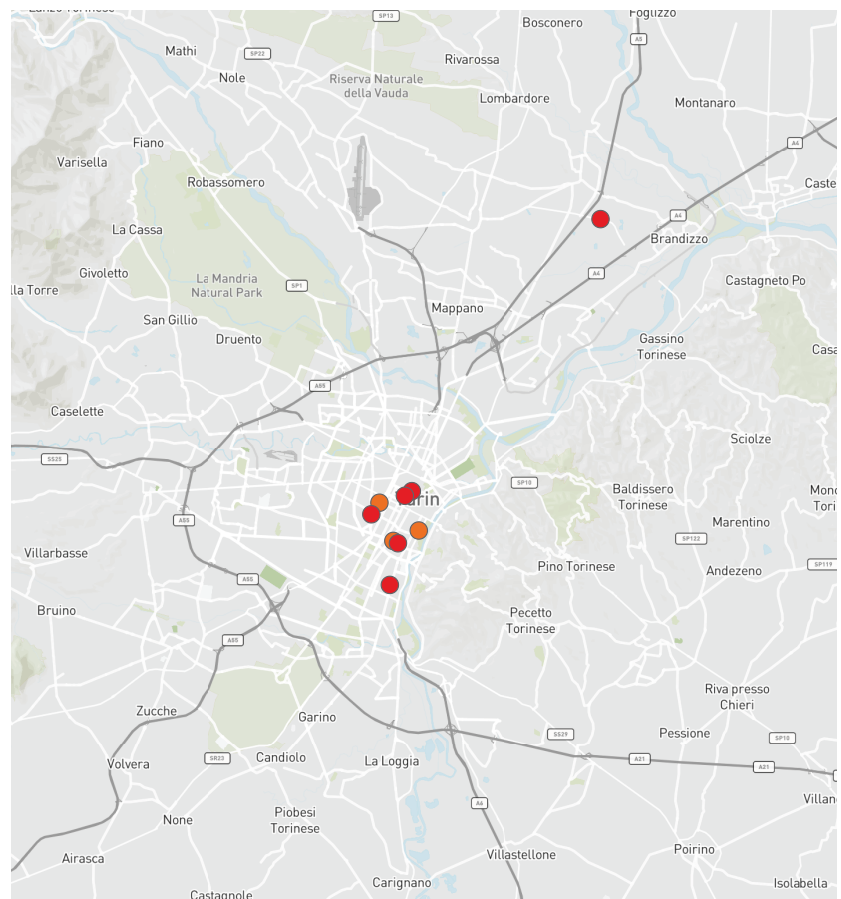
La città di Torino ha assistito alla nascita del fenomeno poco più di 10 anni fa con l'inaugurazione del primo Regus in centro città ma l'espansione è avvenuta negli anni più recenti e conta un'ampia offerta. Se escludiamo i centri di superficie minore e i coworking puri (cioè spazi di lavoro comunitari in senso stretto), si contano attualmente nella metropoli 9 centri principali: 5 classici business centre e 4 ibridi. Se i primi si differenziano per l'ambiente formale e un'offerta di uffici privati e sale riunioni che si

sposano alle esigenze delle società in cerca di una sede temporanea, i centri ibridi prevedono un mix di offerta tra uffici privati e open space in cui le parti comuni sono di fondamentale importanza per creare un senso di comunità non solo tra le start-up e i liberi professionisti, ma anche per le grandi aziende. I centri ibridi si stanno affermando in maniera decisa e vantano nel capoluogo piemontese superfici di grandi dimensioni (circa 9.000 mq), mentre i classici business centre occupano mediamente spazi inferiori (1.500 mq).

Caratteristiche degli spazi di lavoro flessibili

Business centre	Centri ibridi	Coworking
Ambiente formale	Ambiente innovativo	Ambiente informale
Focus su uffici privati e ambiente "business"	Presenza sia di open space che di uffici privati	Comunicazione e networking tra i membri
Alto livello dei servizi	30-40% delle superfici destinato a sale riunioni e spazi eventi	Focus su open space

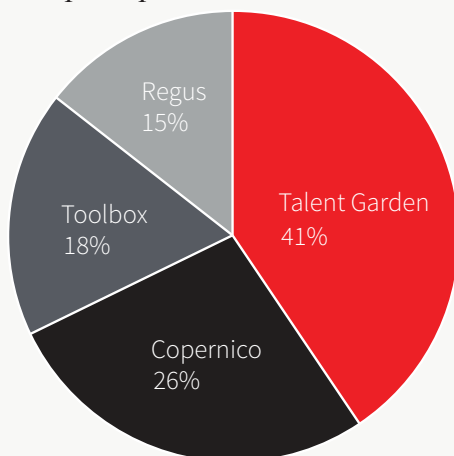
Torino, principali spazi di lavoro flessibili



Tipologia

- Business centre
- Ibrido

Torino, % di spazi occupati dai principali operatori





Student housing

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, una destinazione rinomata a livello internazionale: vanta eccellenti atenei, un costo della vita e delle tasse universitarie minori rispetto ad altre destinazioni e un numero di turisti in continua crescita oltre che un'ottima qualità della vita. L'offerta, che consiste principalmente in studentati e appartamenti privati, è risultata essere insufficiente rispetto ad una domanda in costante crescita e ha portato diversi investitori a creare nuove strutture ed ampliare la disponibilità esistente.

Torino rappresenta uno dei maggiori poli universitari del Paese: nell'anno accademico 2017/2018 ha accolto oltre 100.000 studenti (in aumento rispetto all'anno precedente del 4%) e si è collocata al 4° posto nella graduatoria nazionale per popolazione universitaria. Anche per gli studenti Erasmus la città sabauda risulta una destinazione sempre più in voga, contando circa 1.500 giovani ospitati lo scorso anno.

L'offerta universitaria torinese è composta sia dai classici atenei che dagli AFAM (Alta Formazione Artistica Musicale) che rilasciano titoli dal valore legale equiparato ai titoli statali e il Politecnico rappresenta l'istituzione accademica più rinomata.

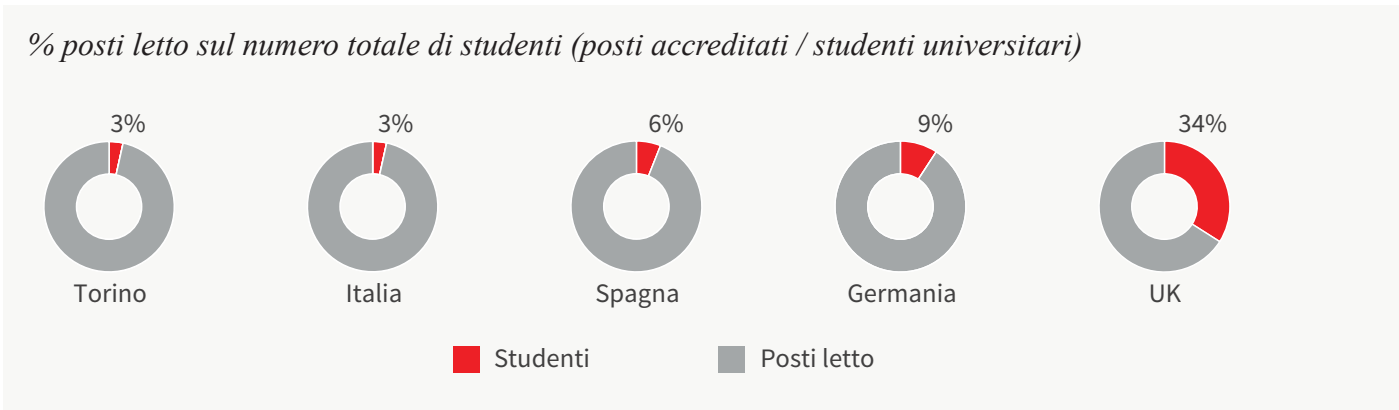
Studenti iscritti anno accademico 2017/2018, area metropolitana di Torino

	Numero iscritti	Stranieri
Università	99.185	8,5%
AFAM	3.584	22,4%

Fonte: MIUR

L'offerta di studentati torinesi si compone di strutture gestite da operatori specializzati quali Camplus (Lingotto, Carlo Mollino, Cesare Codegone) e Sharing (Campus San Paolo), i collegi (Fondazione Einaudi) oltre che da residenze di enti pubblici regionali (EDISU Piemonte) ed istituzioni religiose.

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, che comprende oltre agli studenti universitari anche AFAM, scuole di specializzazione e master, è decisamente superiore all'attuale disponibilità di 5.000 unità (posti letto accreditati dal MIUR, Ministero dell'Istruzione dell'Università della Ricerca).



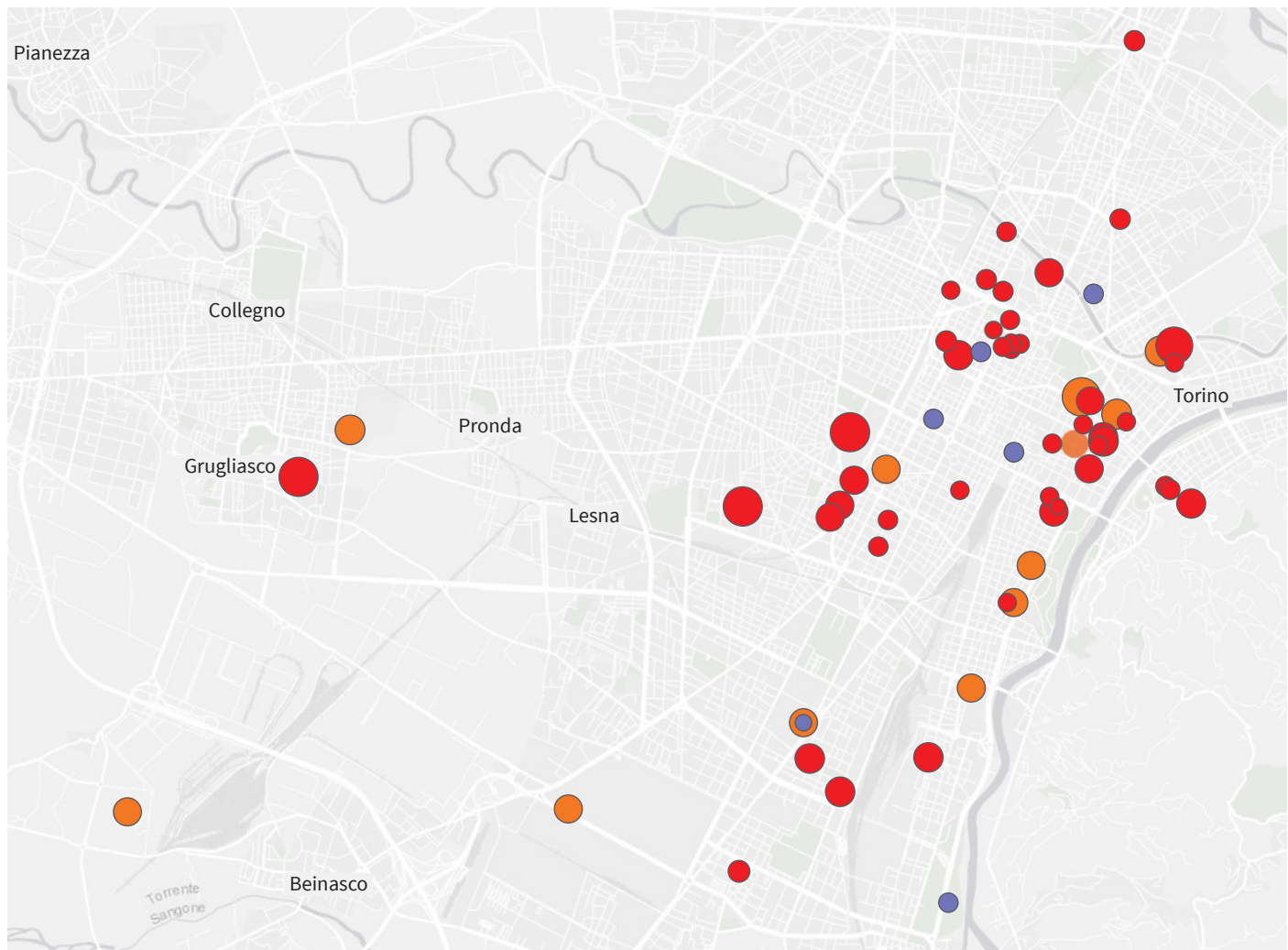
L'offerta di *student housing* in Italia è decisamente inferiore a quella degli altri principali Paesi europei; in Germania per esempio la disponibilità di posti letto si aggira intorno al 9% del numero totale di studenti, in Spagna al 6% e ad appena il 3% in Italia. Ciò offre una buona opportunità per i soggetti interessati ad entrare in un mercato nascente e in via di definizione.

Nel contesto italiano Torino è una destinazione sempre più ricercata: se fino a ieri i soggetti erano quasi esclusivamente

locali, oggi si affacciano sul capoluogo piemontese anche importanti operatori internazionali, come ad esempio The Student Hotel e Stonehill che ha di recente mostrato interesse per l'ex Area Diatto. Tra gli operatori italiani Camplus, dopo l'inaugurazione del campus Cesare Codegone, ha l'obiettivo di espandersi ulteriormente e raggiungere i 2.000 posti letto entro il 2020, mentre Campus X ha in programma di entrare nel mercato torinese con due aperture.



Offerta studentati Torino



• Studentati • Università • AFAM ○ > 301 letti ○ 101 - 300 letti ○ < 100 letti

Principali progetti in corso

Operatore	Indirizzo	Posti letto	Anno apertura
Campus X	Corso Regina Margherita 2	250	n.d.
Campus X	Via Belfiore 23	350	n.d.
Camplus	Corso Ferrucci 14	220	2020
Camplus	Corso Novara	300	2020
Camplus	Corso Peschiera	n.d.	2020
Camplus	Piazza Nizza	220	2021
The Student Hotel	Ponte Mosca	n.d.	n.d.

Mercato residenziale

Il mutare dei fattori demografici, sociali ed economici sta avendo un effetto anche sul mercato residenziale; dalla classica compravendita ci stiamo evolvendo verso forme alternative di investimento e nuovi settori stanno emergendo: micro-living, co-living, senior living e multi-family e, in senso più ampio, *student housing* ed RSA.

In Italia il settore residenziale inteso come mercato istituzionale ideato e gestito per l'affitto è ancora in una fase embrionale. Oggi stiamo tuttavia assistendo ad un'evoluzione del settore. Le nuove generazioni preferiscono vivere nelle città che garantiscono più opportunità di lavoro, servizi e divertimenti; il possesso di un'abitazione non rappresenta più una priorità e le persone sono propense a vivere in affitto ed usufruire di una serie di servizi ai quali altrimenti non potrebbero accedere. Non va inoltre dimenticato che, se da un lato i giovani di oggi sono più poveri rispetto alle generazioni passate, dall'altro gli anziani hanno una maggiore ricchezza che si accompagna ad un'aspettativa di vita più lunga e ad un bisogno maggiore di servizi dedicati.

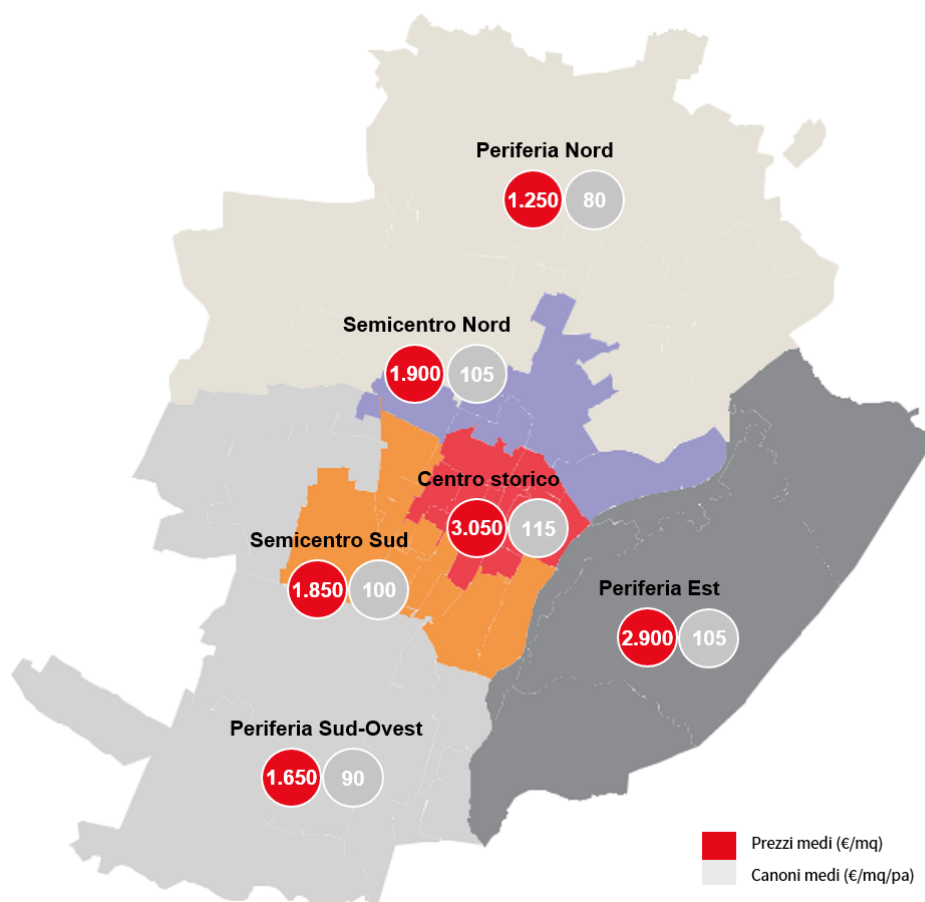
Mercato delle compravendite e degli affitti

La città di Torino conta uno stock abitativo pari a circa 411.300 unità, delle quali il 90% sono di proprietà di persone fisiche, il 6% di enti pubblici e il 4% di aziende. L'età media dello stock residenziale è di 71 anni.

Il numero di abitazioni compravendute nel 2018 è stato di 13.500, il valore maggiore rilevato negli ultimi 10 anni e superiore del 4% rispetto all'anno precedente. Più della metà delle operazioni sono state effettuate nelle zone periferiche, mentre solo il 9% ha interessato il centro storico.

Nel capoluogo piemontese il 27% delle famiglie è in affitto, un dato superiore rispetto alla media nazionale del 17%. Il mercato delle locazioni sta attraversando una fase positiva: nel 2018 il numero di operazioni ha raggiunto le 26.800 unità, registrando un incremento del 16% rispetto ai dodici mesi precedenti. Le abitazioni locare hanno in media una dimensione di 72 mq e un canone di 100 €/mq, in aumento del 6% in confronto al 2017.

Mercato residenziale, prezzi e canoni di affitto medi



Nuove forme di residenziale

1. **Micro-living:** consiste in una soluzione abitativa in affitto di dimensioni ridotte con servizi in condivisione. In Italia le grandi metropoli hanno una densità abitativa decisamente superiore rispetto alla media nazionale (201 persone per kmq), pari a 7.520 abitanti per kmq a Milano, 6.788 a Torino, 3.723 a Firenze e 2.232 a Roma. Il micro-living è una soluzione per offrire un maggior numero di abitazioni a canoni convenienti e in location primarie.
2. **Co-living:** è una forma di micro-living dove in comune si possono avere la cucina, lavanderie, parcheggi, aree dedicate al lavoro, il Wi-Fi. In Italia siamo ancora nella fase della sperimentazione mentre all'estero questo si sta già trasformando in un modello di business che prevede luoghi adatti per stimolare la creatività a canoni convenienti. La domanda è sostenuta dagli studenti fuori sede e dai giovani professionisti che attualmente in Italia generano una domanda potenziale di abitazioni in affitto a breve e medio termine pari a circa 1 milione di persone.
3. **Multifamily:** rappresentano un insieme di appartamenti facenti parte di un unico complesso immobiliare e destinati esclusivamente all'affitto. È una soluzione scelta soprattutto da famiglie con figli e prevede che unitamente alle singole unità abitative siano messe a disposizione diverse aree comuni quali lavanderie, cucine, palestra, aree gioco, piscina, biblioteca e servizi quali ad esempio il baby-sitting. Il modello favorisce la socializzazione tra le persone e la sostenibilità ambientale, risultando una soluzione che si sta quindi affermando nelle grandi città.
4. **Senior living:** sono residenze destinate a persone anziane (tipicamente di età superiore ai 65 anni) che offrono assistenza e servizi comuni ma non un supporto medico-assistenziale. Il modello rappresenta un valido compromesso tra le residenze sanitarie assistite e le classiche forme di residenziale, garantendo agli inquilini di mantenere la propria indipendenza all'interno di una collettività.
5. **Affitto a breve termine:** è una tipologia di contratto temporaneo che prevede una locazione di durata inferiore rispetto all'affitto tradizionale. Questa forma di residenziale prevede due principali sottocategorie: l'affitto turistico, che arriva a un massimo di 30 giorni e l'affitto transitorio, che generalmente non supera i 18 mesi. L'affitto a breve termine negli ultimi anni è diventato un fenomeno di costume ed è la soluzione più scelta da chi viaggia per svago e vuole sentirsi a casa ma anche per lavoratori e studenti fuori sede, pazienti in cura presso gli ospedali e altre tipologie di utenti.



Mercato delle RSA (Residenze Sanitarie Assistite)

Il settore socio-sanitario è destinato a crescere in maniera decisa, soprattutto in Italia, uno dei paesi più “vecchi” del mondo: oggi gli italiani con più di 65 anni rappresentano il 23% del totale della popolazione e dovrebbero raggiungere il 30% nei prossimi dieci anni. Il tema dell’invecchiamento della popolazione si

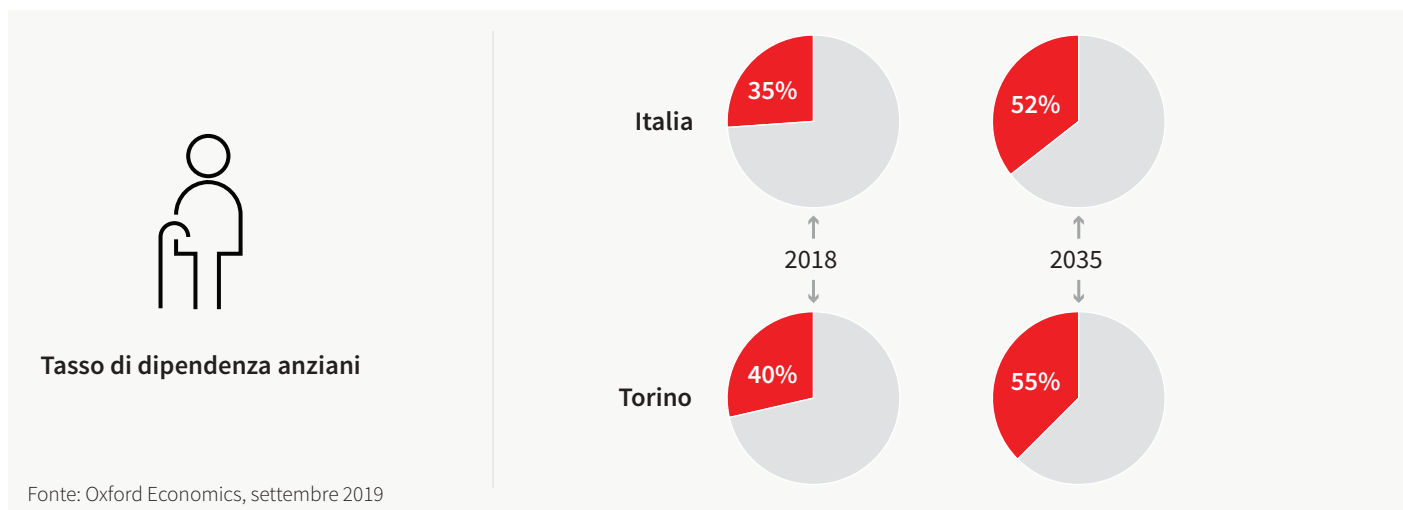
accompagna a un incremento dei casi di demenza senile e di Alzheimer e alla crescita di famiglie mononucleari.

Il tasso di dipendenza degli anziani (che misura il rapporto tra individui di età superiore ai 65 anni e quelli di età compresa tra i 14 e i 64 anni), è destinato ad aumentare costantemente nei prossimi anni e una adeguata offerta assistenziale risulta quindi cruciale.

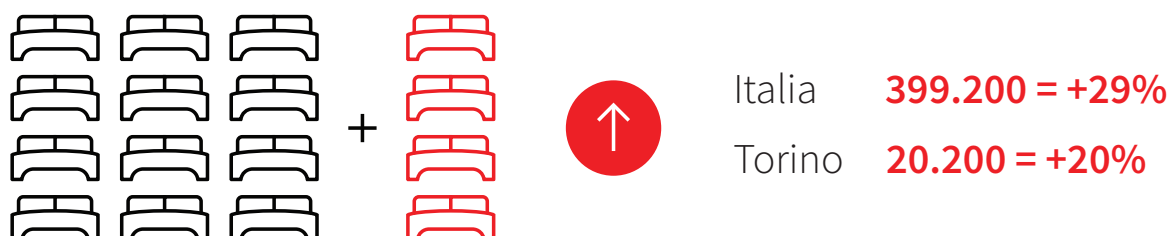
Abitanti di età superiore ai 65 anni e % sul totale della popolazione

	Anno 2018	Anno 2025	Anno 2035
Italia	13.711.000 (23%)	15.022.000 (25%)	18.062.000 (30%)
Piemonte	1.107.979 (25%)	1.170.335 (27%)	1.343.560 (31%)
Torino	568.090 (25%)	603.218 (27%)	696.096 (32%)

Fonte: Oxford Economics, settembre 2019



Necessità di posti letto nel 2035



In Italia il numero di strutture sanitarie pubbliche e private supera di poco le 10.500 unità: esse risultano prevalentemente localizzate nel nord del Paese e garantiscono circa 309.500 posti letto (5,12pl ogni 1.000 residenti). 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 ad opera del Gruppo Gheron¹⁹ (Corso Massimo D'Azeglio e Via Chiabrera). Numerosi sono i progetti in corso che spesso prevedono la riconversione di immobili esistenti in RSA o la riqualificazione di grandi aree quali l'ex Manifattura Tabacchi destinata ad ospitare una cittadella della sanità.

Principali progetti RSA, area metropolitana di Torino

Comune	Indirizzo	Posti letto	Data apertura prevista
Torino	Strada San Mauro – Strada Comunale di Bertolla	n.d.	2019
Torino	Via Gradisca	140	2019
Torino	Via Santa Maria Mazzarello 102	200	2020
Torrazza Piemonte	via Luigi Einaudi	120	2020
Nichelino	Via Debouchè	60	2020
Druento	Strada Trognana	144	2020
Collegno	Via Venaria	240	2021
La Loggia	Via Saba	90	2021
Torino	Strada del Cascinotto	120	2021
Fogizzo	(Istituto Salesiano)	120	2022

¹⁹ Gruppo Gheron Srl: il Gruppo realizza e gestisce residenze sanitarie complesse ed è anche attivo nella gestione di poliambulatori medici specialistici e nella medicina del lavoro

Contatti



Paola Virano

Head of Commerce, Tourism,
Productive Assets and Economic Development
paola.virano@comune.torino.it



Silvia Beglio

Senior Project Expert
silvia.beglio@centroestero.org



Luca Villani

Head of Corporate Solutions
luca.villani@eu.jll.com

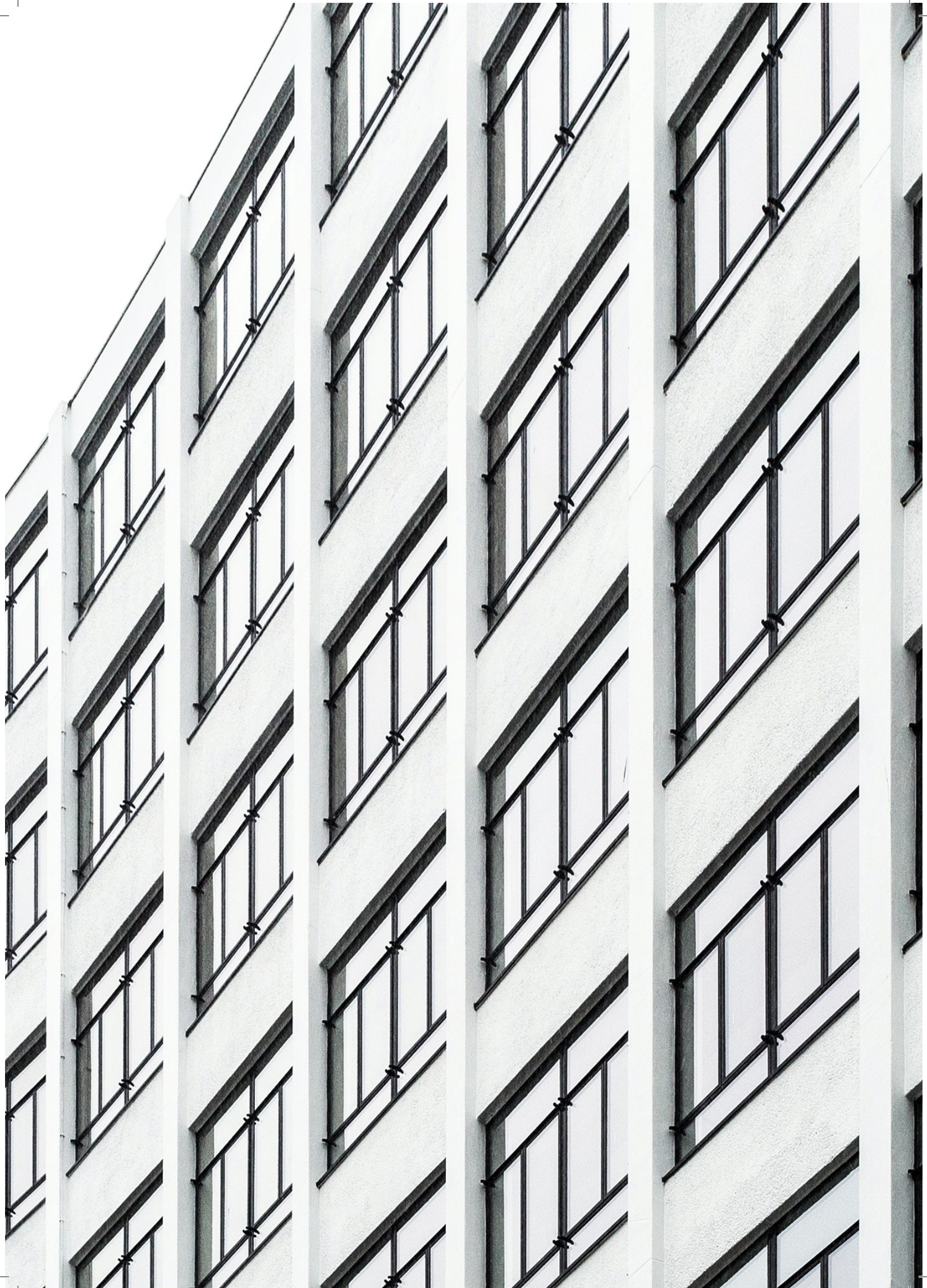
Elena Zanlorenzi

Head of Research
elena.zanlorenzi@eu.jll.com

Emanuele di Stanio

Senior Consultant
emanuele.distanio@eu.jll.com







© 2019 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to JLL and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of JLL and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of JLL. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.