

MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE TORINO

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2024 i valori immobiliari di Torino sono cresciuti dello 0,9%.

“Diminuiscono dello 0,3% i prezzi delle case nel **centro storico**. Valori invariati in **via Lagrange e limitrofe** - spiega **Gianluca Castellaneta, Team Manager Gruppo Tecnocasa** - dove sono **quasi ultimati i lavori per il completamento del campus di ESCP Business School**: 8000 metri quadrati del Campus ospiteranno quasi 1550 studenti provenienti da tutto il mondo in un presidio accademico all'interno della Zona Centrale Storica. Impatterà sugli affitti e probabilmente anche sulle compravendite. Continuano ad esserci **operazioni di cambio d'uso da uffici e negozi ad abitazioni, spesso destinate ad affitti turistici**. Il centro città, quindi, si sta orientando verso una vocazione residenziale più che terziaria. Il fenomeno delle case vacanza non si è arrestato. Ci sono imprenditori che ristrutturano immobili e realizzano BB e casa vacanza, talvolta li vendono con questa finalità. **La realizzazione di eventi come “ATP” e le Universiadi del 2025 spingono, infatti, l'acquisto di immobili con finalità turistico ricettivo**. Top price si registrano sempre su via Roma e via Lagrange dove il nuovo arriva a 6000 € al mq, mente l'usato da ristrutturare viaggia su 3800-4000 € al mq. Parliamo sempre di una zona che offre abitazioni signorili di fine '700 con soffitti a cassettoni oppure a botte con mattoni a vista. Continua il processo di dismissione degli uffici della ex “Generali” e la riconversione dell'intero edificio in abitazioni residenziali. La corsa a realizzare casa vacanza ha sottratto offerta alle locazioni residenziali: un bilocale in ottimo stato e arredato costa intorno a 700 € al mese.

Continuano a diminuire i prezzi delle case nel quartiere Aurora, dove tanti eredi vendono, anziani investitori dismettono l'investimento, aumentando così l'offerta sul mercato. Parliamo di una zona di Torino che, soprattutto, tra corso Vercelli e corso Giulio Cesare, concentra costruzioni popolari dei primi anni del 1900, con ballatoio. Spesso gli immobili versano in cattivo stato di manutenzione e occorre fare lavori di ristrutturazione. Per questo motivo i prezzi possono andare da 800 a 1500 € al mq. Pochi gli immobili in vendita nel quartiere di **Valdocco** e questo ha portato i prezzi a 2000 € al mq. La zona è richiesta perché a ridosso di Porta Palazzo dove, al momento, c'è **molta domanda anche da parte di investitori che mettono a reddito vista la vicinanza dell'Università e le aspettative legate agli interventi di riqualificazione del mercato coperto di porta Palazzo e al rifacimento di Borgo Dora**. Nella zona di Valdocco, tra il quadrilatero romano e Porta Palazzo, si rivolgono spesso gli investitori per fare attività turistico ricettive. Sul mercato delle locazioni si registrano richieste di studenti che si spostano dalla vicina zona Vanchiglia dove i canoni sono più elevati.

Diminuiscono leggermente i prezzi nel quartiere della **Gran Madre** allineandosi all'attuale capacità di spesa dei potenziali acquirenti e alla diminuita domanda. In riduzione anche i valori del quartiere di **Val Salice** che, in posizione più collinare, è meno servito e più scomodo da raggiungere. Al momento si preferisce la parte bassa della collina. Si contano alcune nuove costruzioni in classe “A” che si vendono tra 4000 e 6000 € al mq. La maggioranza degli immobili dell'area è sorta tra i primi del 1900 e gli anni '60. Si realizzano spesso acquisti migliorativi ma non mancano investitori che mettono a reddito. A esempio un bilocale da 190 mila € si affitta a 800 € al mese. Piacciono via Villa della Regina, via Martiri della Libertà dove si possono acquistare soluzioni di media qualità, inserite in palazzine di tre piani, a circa 4000 € al mq. Negli ultimi tempi sono stati aperti alcuni supermercati di prossimità che hanno aumentato la presenza dei servizi in zona.

Crescono dell'1,6% i prezzi nelle macroaree di Francia-San Paolo e Collina. Nella prima è il quartiere Parella a dare segnali di ripresa. Le quotazioni delle abitazioni a **Parella-Campanella** sono rimaste invariate, sono invece in aumento nel quartiere di **Parella-Telesio**. Quest'ultimo, infatti, si caratterizza per un'offerta abitativa di immobili signorili degli anni '70, spesso dotati di affaccio su aree verdi. Ad acquistare sono spesso **famiglie che realizzano acquisti di sostituzione e migliorativi**. Infatti, il quartiere offre appartamenti dalle metrature generose, adatti a famiglie, spesso in buono stato di conservazione. Si acquista a 1800 - 2000 € al mq. A **Parella-Campanella** ci sono abitazioni degli anni '40-'50, spesso prive di ascensore, da ristrutturare e con prezzi medi di 1000-1200 € al mq. I valori più contenuti si prestano ad acquisti da parte di investitori che mettono a reddito, destinando l'immobile a casa vacanza oppure agli affitti tradizionali. Un bilocale si affitta a 350 € al mese. Poche le nuove costruzioni, costano 3000-3100 € al mq.

Mercato dinamico nel quartiere di Cit Turin dove si nota un discreto **interesse soprattutto sui piccoli tagli**, un leggero rallentamento per le compravendite di tagli di dimensione più ampia che richiedono una disponibilità di spesa maggiore. Gli appartamenti più piccoli sono interessanti per **gli investitori che poi mettono a reddito affittando a studenti del Politecnico e che lavorano presso il grattacielo "San Paolo" e la "Cittadella Giudiziaria"**. La zona offre prevalentemente tagli ampi, oltre i 100 mq. Le tipologie in stile liberty sono spesso firmate da architetti e caratterizzati da affreschi, bow window, parquet in stato originario, vetri cattedrali. Sul signorile di pregio si toccano anche 4000 € al mq, prezzi che interessano anche le nuove costruzioni di cui alcune in costruzione in piazza Benefica. Il nuovo si scambia a prezzi medi di 4000-5000 € al mq. Su via Racconigi i prezzi per le soluzioni da ristrutturare degli anni '50-'70 scendono a 1800-2000 € al mq. Uno dei punti di forza del quartiere è la presenza di **quattro fermate della metropolitana** (Porta Susa, Principi d'Acaja, Bernini e Racconigi). Nella zona di Parella, al confine con Cit Turin, i prezzi sono decisamente contenuti e si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq.

La macroarea della **Collina** registra un **aumento dell'1,6%**, crescono i quartieri di Borgata Rosa, Borgo Po-Lomellina, Madonna del Pilone, Sassi-Superga. Grazie ai facili collegamenti verso il centro della città e alla sua panoramicità, è molto apprezzata l'area di Lomellina-Borgo Po, che si sviluppa nella fascia pre-collinare e ospita tipologie dei primi anni del '900 che hanno prezzi medi di 2400 € al mq (usato). Immobili particolarmente prestigiosi si trovano nella zona collinare della città, dove ci sono anche soluzioni indipendenti e semindipendenti inserite in un contesto molto tranquillo e verde. Queste tipologie sono particolarmente costose, ma quelle di qualità media hanno prezzi più contenuti (intorno a 1500 € al mq) poiché la zona è meno servita dai mezzi pubblici. A Madonna del Pilone ci sono piccoli condomini, sia in stile Liberty dei primi anni del '90 sia degli anni '60-'70, acquistabili a prezzi medi di 2000 € al mq. Gli appartamenti recenti dell'area di Borgata Rosa si valutano circa 1500 € al mq, ma ci sono anche edifici degli anni '60, '80, '90 e dei primi del 2000. La zona Sassi ha un'edilizia variegata, che consiste in ville storiche situate lungo la strada comunale che collega la città con la basilica di Superga, mentre la restante parte del quartiere è caratterizzata da immobili degli anni '60 e '70 con valori che oscillano tra 1700 e 1800 € al mq. Non ci sono al momento interventi di nuova costruzione.

A seguire la macroarea di **Santa Rita-Mirafiori Nord** che evidenzia una **ripresa dei valori dell'1,1%**. Quotazioni in aumento a **Mirafiori Nord-Piazza Omero**. La domanda arriva soprattutto da famiglie in cerca della prima casa, **la tipologia più richiesta è il trilocale possibilmente con spazio esterno**. La maggioranza delle volte si tratta di **giovani che hanno fatto ricorso al Consap e che valutano i prezzi più accessibili e la presenza delle aree verdi**, un elemento sempre più apprezzato. Molti immobili sono stati riqualificati con il superbonus 110% e si nota un maggior interesse per le soluzioni in classe energetica elevata acquistabili con mutui green. Gli investitori acquistano, ristrutturano e rivendono. Gli immobili risalgono agli anni '60-'70 e si vendono mediamente intorno a 1300 € al mq con punte di 2000

€ al mq per le soluzioni al confine con il quartiere di Santa Rita. In futuro si prevede la nascita di una fermata della metropolitana.

A seguire con **+0,8%** la macroarea **Borgo Vittoria-Barriera di Milano**. In leggera crescita i valori immobiliari del quartiere di **Borgo Vittoria-Chiesa Salute** dove comprano principalmente investitori che ristrutturano e rivendono o che mettono a reddito. Un bilocale da ristrutturare si aggira intorno a 40 mila € per arrivare a 70-75 mila € se già ristrutturato. Se si affitta con un contratto a canone concordato si portano a casa intorno a 400 € al mese. Parliamo di un quartiere periferico con un'offerta immobiliare di tipo medio-popolare degli anni '60-'70 con valori di 1000 € al mq e punte di 1300 € al mq per le soluzioni che si trovano in zona Piscine. Non si registrano al momento interventi di nuova costruzione, gli ultimi risalgono agli anni 2000 e si vendono a 1500-2000 € al mq.

+0,7% l'aumento dei prezzi delle case nella macroarea di **Nizza-Lingotto-Mirafiori Sud**. Tra i quartieri in crescita c'è Nizza-Millefonti-piazza Bengasi. La domanda di casa arriva da acquirenti di abitazione principale, da **investitori che sono in aumento e che affittano a studenti**. L'entrata in funzione della metropolitana di piazza "Bengasi" e di "Italia 61" ha determinato una buona domanda di locazione da parte di studenti universitari, prima poco presenti in zona. I canoni di locazione per una stanza si aggirano intorno a 500 € al mese. Il completamento del "Palazzo della Regione" ha comportato maggior afflusso di persone e un miglioramento dell'offerta commerciale. Continuano i lavori per la **costruzione di immobili in classe "A"** i cui prezzi si aggirano intorno a 3000 € al mq. La ricerca dell'abitazione principale interessa tipologie di ampie dimensioni, quattro e cinque locali, acquistate non solo da chi vive in zona ma anche da chi si sposta da quartieri limitrofi più costosi".