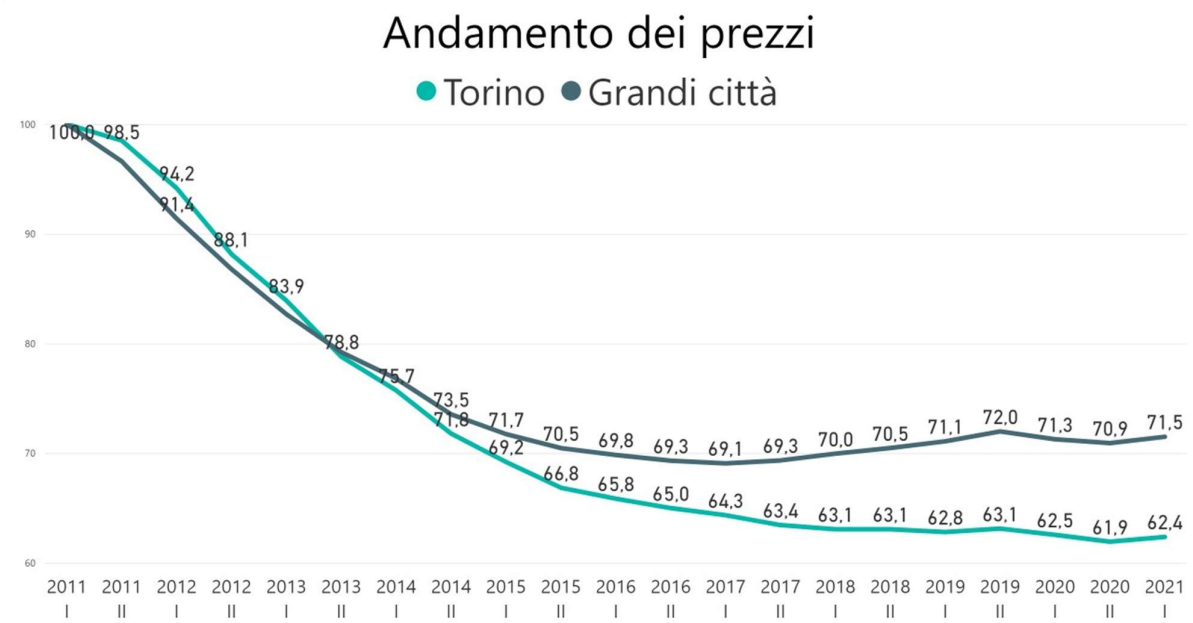
MERCATO IMMOBILIARE TORINO I SEMESTRE 2021
Prezzi in leggero aumento e domanda vivace

Le analisi condotte dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa rilevano che nei primi sei mesi del 2021 i prezzi di Torino hanno registrato un aumento dello 0,7%.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (I SEMESTRE 2021 rispetto al II SEMESTRE 2020)

TORINO	I sem 2021
Centro - San Salvario	**0%**
Borgo Vittoria - Barriera Milano	**1,2%**
Francia - San Paolo	**0,4%**
Santa Rita - Mirafiori Nord	**3,7%**
Nizza - Lingotto - Mirafiori Sud	**0,2%**
Collina	**0%**

Il centro della città non evidenzia variazioni a livello di valori.

L'area che si sviluppa tra **via Roma, piazza San Carlo e via Amendola**, in questo momento, registra valori ancora stabili. C'è fermento a livello di richieste sui tagli medio grandi, oltre i 200 mq, dotati di attici e spazi esterni mentre c'è un rallentamento sulle soluzioni più piccole, acquistate spesso per essere destinate a short-rent. Da luglio si nota un ritorno dei turisti in città. Esiste una buona domanda di immobili di pregio che si orienta sulle soluzioni d'epoca fascista dalle metrature importanti e disegnate da famosi architetti. Le soluzioni ristrutturate costano 4000-4500 € al mq e

scendono a 2500 - 3000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare. Il terrazzo è diventato fondamentale per chi cerca in zona a tal punto da portare ad escludere anche le case di pregio che ne sono prive. Su queste tipologie i prezzi sono in leggero aumento. C'è, negli ultimi tempi, una riscoperta del centro città dove si stanno trasferendo anche da altri quartieri. Il quadrilatero compreso tra **corso Matteotti, corso Re Umberto, corso Vittorio Emanuele e via Ferraris** ha un'offerta abitativa che spazia dalle soluzioni d'epoca dei primi del 1900 alle case di ringhiera con ballatoio. Sono in corso anche interventi su immobili d'epoca per ricavare soluzioni di elevato standard con palestra e spa in comune. In questo caso i prezzi arrivano a 7000 € al mq. Altri interventi sono in corso nella sede dell'ex Italgas in via XX Settembre (Casa Velò), nell'ex sede della Banca d'Italia (Holding 18) che sarà trasformata in parte in residenziale e altre residenze di lusso sono attesa nella sede di Bim, tra via Roma e via Gramsci. Il piano terra sarà destinato a negozi della moda, mentre i sette piani fuori, circa 21 mila metri quadri, diventeranno appartamenti con terrazzi ampi e vivibili e con impianti geotermici a cielo aperto per garantire sostenibilità energetica. Nell'area compresa tra **corso Vittorio Emanuele e via Arsenale** i valori scendono intorno a 2000 € al mq. Mediamente in centro si vende a 4000 € al mq un buon usato, 3000 € al mq un medio usato.
Nella zona di **via Lagrange** gli investitori sono prudenti, nonostante ci siano timidi segnali di ripresa della domanda di affitto. Si stanno muovendo studenti, lavoratori fuori sede e famiglie che hanno venduto casa in altri quartieri della città e si spostano in centro. Tiene il mercato degli immobili di pregio che si attesta intorno a 4500 € al mq per scendere a 3300-3800 € al mq nell'area di **via Della Rocca** dove è possibile comprare prestigiose abitazioni di fine '700. È facile trovare soluzioni signorili con soffitti a cassettoni oppure a botte con mattoni a vista. Le soluzioni in buono stato e con spazi esterni incontrano il favore degli acquirenti e mantengono il loro valore.

Crescono del 3,7% i valori immobiliari della macroarea di Santa Rita-Mirafiori Nord grazie, in particolare, al trend della zona di Santa Rita-corso Siracusa nella prima parte del 2021.
I bassi tassi di interesse stanno invogliando all'acquisto e, di conseguenza, la domanda è in aumento contro un'offerta che è sempre più esigua. Questo ha determinato, in alcuni casi, un rialzo delle quotazioni in particolare per le soluzioni di tipologia media ed in discreto stato. La tipologia di abitazione che si vende in zona, civile e popolare spesso priva di spazi esterni fa propendere per una ripresa del mercato spinta dai mutui convenienti e non tanto dalla pandemia. Una tipologia signorile e ristrutturata degli anni '70 costa mediamente 2000 € al mq, una in edilizia convenzionata scende a 1600 € al mq. La parte più periferica d**i** Santa Rita, in direzione Mirafiori Nord, è più popolare, ben servita ed apprezzata dagli acquirenti. In questo caso i valori dell'usato oscillano tra 1200 e 1500 € al mq.

A seguire la macroarea di Borgo Vittoria-Barriera di Milano che mette a segno un aumento dei valori dell'1,2%.
Tra i quartieri che hanno espresso un buon andamento c'è **Madonna di Campagna** dove si sono compravendute soprattutto abitazioni costruite dopo gli anni 2000. I prezzi contenuti degli immobili del quartiere consentono l'acquisto a un target giovane che si sta orientando comunque su un trilocale. Le soluzioni più recenti sorgono nei pressi dello "Juventus Stadium" e i valori al mq si aggirano intorno a 1700. I prezzi contenuti consentono l'acquisto per investimento di bilocali da 30-40 mila €. Esistono case di ringhiera, poco richieste, che si scambiano a 400-450 € al mq. I prezzi

molto bassi dell'area al momento non incentivano interventi di sviluppo edilizio. Si segnalano il ricorso alle agevolazioni per i mutui under 36 che non sempre sono ottenute in quanto l'Isee supera i limiti richiesti e un aumento di sfratti esecutivi che sta portando ad una crescente domanda di locazione. Tra i lavori in corso si prevede l'interramento della Stazione Ferroviaria di Madonna di Campagna da cui poi dovrebbero partire i treni per l'aeroporto di Torino.

Crescono dello 0,4% i valori immobiliari della macroarea Francia-San Paolo.
Sono in lieve aumento le quotazioni immobiliari a **Cit Turin**: si acquistano soprattutto tagli grandi, oltre i 120 mq di cui c'è molta richiesta ma bassa offerta perché spesso le metrature presenti sono anche più ampie. Numerosi gli immobili in stile liberty, spesso firmati da architetti, caratterizzati da affreschi, bow-window, parquet in stato originario, vetri cattedrali. Per queste soluzioni si toccano punte di 5000 € al mq. I prezzi medi per le tipologie signorili in buono stato si aggirano intorno a 2800-3000 € al mq. La zona è vicina alla stazione di Porta Susa, ormai la stazione principale della città, al grattacielo San Paolo e al Tribunale. Questo comporta una buona domanda di immobili in affitto da parte di professionisti. Chi acquista predilige tipologie posizionate ai piani alti e dotate di ascensore, meglio se con doppia esposizione. Verso **via Racconigi** i valori sono più contenuti, 1800-2000 € al mq: soluzioni da ristrutturare degli anni '50-'70 sono ricercate per lo più da investitori che acquistano ristrutturano e poi rivendono. Si contrae la domanda di chi acquista per realizzare B&B.

+0,2% l'aumento dei valori nell'area di Nizza-Lingotto-Mirafiori Sud. In leggero aumento le quotazioni immobiliari nel quartiere Mirafiori-Corso Unione Sovietica, nella prima parte del 2021.
L'incremento si è registrato, in particolare, sulle tipologie usate ex popolari che hanno metrature di 110-115 mq. La domanda si sta orientando sempre più su tipologie di dimensioni più grandi. La restante offerta immobiliare della zona comprende metrature più piccole da 80-85 mq. Meno domandati i piccoli tagli. L'area che si sviluppa intorno a **piazza Caio Mario** è tra le più richieste perché servita e a ridosso degli stabilimenti della Fiat. Tipologie degli anni '60 e '70 costano 1200 € al mq, soluzioni più popolari 800-900 € al mq. Nuove costruzioni stanno sorgendo in **corso Unione Sovietica** a prezzi medi di 2250 € al mq. Quotazioni stabili nel quartiere **Nizza-Millefonti**, in fase di rinnovamento: nell'area compresa tra **piazza Bengasi e via Millefonti** da maggio 2021 è operativa la nuova fermata della metropolitana di Bengasi. Nei prossimi mesi sarà realizzato il palazzo della Regione Piemonte e della "Città della Salute". L'arrivo della metropolitana ha dato una spinta non indifferente al mercato degli investimenti visto il potenziato collegamento con il centro, dove si concentrano le facoltà universitarie. Chi acquista per investimento spende mediamente da 50 e 60 mila € (bilocale completamente da ristrutturare in una palazzina con ascensore) a 70-75 mila € se si acquista una soluzione già ristrutturata. Si segnala una maggiore domanda di tagli ampi, da 120-150 mq, acquistati da famiglie. Residenziale l'area di **via Ventimiglia**, caratterizzata da palazzine costruite tra gli anni '60 ed '80 spesso dotate di vista sulla collina: in questo caso tipologie in ottime condizioni dalle metrature comprese tra 100 e 200 mq si acquistano con una spesa di 2500-2600 € al mq. Sono in corso alcuni interventi di nuova costruzione in classe "A" che si scambiano a prezzi medi di 2600-2700 € al mq. Sul mercato dei box si segnala un buon movimento, cresce infatti il numero di richieste anche in vista del completamento dei lavori sopracitati che porteranno un crescente numero di persone in questa area della città.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa