

## MERCATO IMMOBILIARE TORINO II SEMESTRE 2021

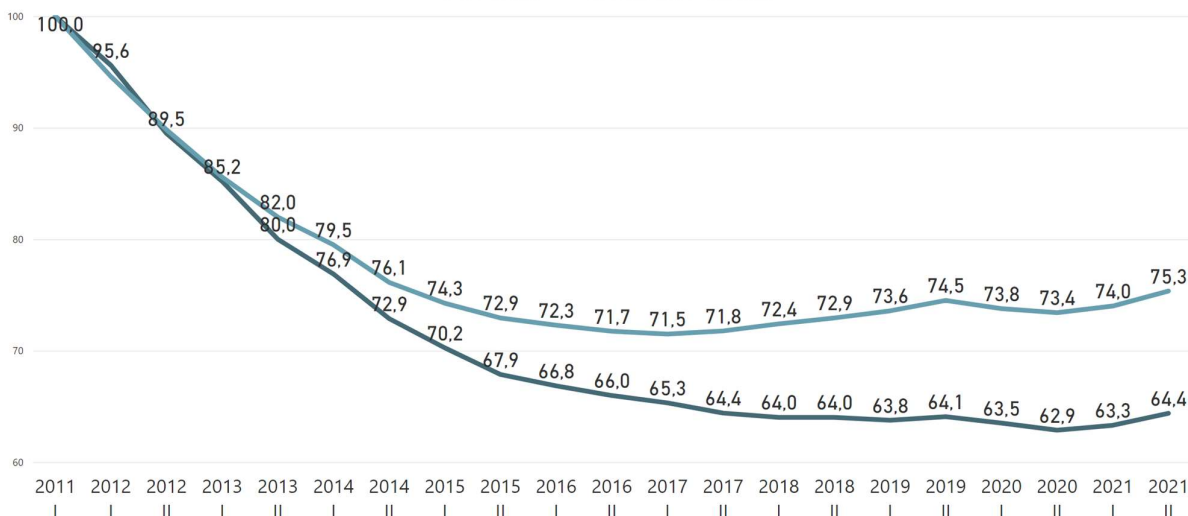
### Presenza di investitori, mattone in lieve aumento

Nella seconda parte del 2021 i valori immobiliari di Torino hanno registrato un aumento dell'1,7%. Questo è quanto emerso dall'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sulla città sabauda.

Per quanto riguarda le compravendite, la città chiude il 2021 con un aumento delle transazioni pari al 28,2% rispetto al 2020, per un totale di 15.224 immobili scambiati.

### Andamento dei prezzi

● Torino ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### VARIAZIONE DEI PREZZI (II SEMESTRE 2021 rispetto al I SEMESTRE 2021)

TORINO	II sem2021
Centro - San Salvario	1,1%
Borgo Vittoria-Barriera di Milano	2,0%
Collina	6,1%
Francia - San Paolo	2,1%
Nizza - Lingotto - Mirafiori Sud	-0,3%
Santa Rita - Mirafiori Nord	-0,1%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nelle **aree centrali della città** i valori immobiliari sono in aumento dell'1,1%.

Prezzi in lieve contrazione nel **Quadrilatero** anche se, nonostante il dinamismo degli scambi, si avverte prudenza tra gli acquirenti che ribassano il prezzo, soprattutto se acquistano per mettere a reddito. Gli investitori sono sia residenti in città sia fuori città e acquistano sia per ristrutturare e rivendere sia per i figli che studiano in città. Per un bilocale si mettono in conto intorno a 120-140 mila €. Chi cerca soluzioni di pregio si orienta verso via Pietro Micca e via Garibaldi dove si toccano punte di 4000 € al mq. Particolarmente ambite le soluzioni dotate di spazio esterno. La maggioranza

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

degli immobili presente in zona va dal 1600 fino agli inizi del 1900 e quota mediamente intorno a 3000 € al mq se in buono stato.

***Nelle zone centrali sono in corso diversi interventi di riqualificazione su uffici che sono trasformati in residenze.*** E grazie agli incentivi dello Stato, in buona parte degli edifici storici del centro, è in corso il rifacimento delle facciate e degli interni cortile dei palazzi d'epoca. In via Lagrange, via Carlo Alberto, quindi nelle zone pedonali e nelle piazze, il mercato delle compravendite è vivace con una tendenza positiva per quello che riguarda i prezzi. In queste strade i prezzi possono arrivare per un immobile posizionato in zona esclusiva e con caratteristiche di pregio, ristrutturato e arredato sino a 5.500/6.000 al metro quadro.

**Tiene il mercato degli immobili di pregio** che si attesta intorno a 4500 € al mq. Anche nell'area di via Della Rocca è possibile comprare prestigiose abitazioni di fine '700, in questo caso i valori del ristrutturato oscillano tra 3300 e 3800 € al mq. In questa zona 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 stanno mantenendo il valore alla luce dell'elevata richiesta.

***In ripresa il mercato delle locazioni, il canone di un bilocale si attesta mediamente su 500 - 1000 € al mese in base alle finiture e all'arredamento e il contratto più utilizzato è quello a canone libero.*** Tanti i B&B presenti sul mercato in affitto e in vendita. Infatti, stanno aumentando gli investitori che acquistano appartamenti di piccola metratura per metterli a reddito. Mentre gli immobili da ristrutturare oscillano tra 2500 e 3000 € al mq.

In lieve aumento le quotazioni immobiliari in **zona Crocetta – Corso Rosselli**. Il mercato è molto dinamico e i tempi di vendita molto brevi. Vanno sempre molto bene gli ultimi piani dotati di terrazzo. Non mancano le richieste da parte di investitori grazie alla vicinanza con il Politecnico. Il mercato degli studenti è infatti in ripresa dopo il rallentamento dovuto alla pandemia. Chi acquista per poi affittare sceglie in genere bilocali e trilocali con un investimento medio compreso tra 90 e 150 mila €. La domanda di appartamenti in affitto proviene soprattutto da studenti. Il canone di un bilocale si attesta su 500-550 € al mese, mentre per un trilocale la spesa sale a 600-650 € al mese. L'area di Crocetta – Corso Rosselli è composta soprattutto da palazzine realizzate tra gli anni '50 e '60. Tra le vie più apprezzate da segnalare corso Galileo Ferraris, corso De Gasperi e corso Duca degli Abruzzi dove si trovano le soluzioni più signorili e dove un buon usato si acquista con una spesa media dai 2500 ai 2700 € al mq, mentre nelle altre strade i valori si attestano su 2000-2200 € al mq.

In crescita del 2% i valori della **macroarea di Borgo Vittoria – Barriera di Milano**. Tra i quartieri dinamici si segnala **Madonna di Campagna** dove tanti giovani si stanno riversando potendo acquistare a prezzi medi intorno a 1700 € al mq. Chi è interessato a soluzioni di recente costruzione guarda con interesse ad "Area 12" e allo "Juventus Stadium" dove sorgono abitazioni degli anni '80. Ci sono poi realtà immobiliari più popolari, a 400-500 € al mq, spesso acquistate da investitori che mettono a reddito l'immobile (300 € al mese per un bilocale e 400 € al mese per un trilocale). L'interesse è in crescita anche per i lavori in corso, tra cui l'interramento del passante ferroviario Torino - Ceres che porterà un vantaggio ai pendolari residenti fuori Torino e che lavorano in città perché collegherà la zona nord della città con il centro e con l'aeroporto di Caselle. Un altro importante intervento riguarda la rete ciclabile che si amplia e raggiunge Torino Nord coinvolgendo i quartieri di Madonna di Campagna, Barriera di Milano e Falchera.

Bene anche l'andamento dei prezzi nella macroarea di **Francia – San Paolo (+2,1%)**. ***Sempre vivace il quartiere di Cit Turin, uno di quelli che ha subito maggiori cambiamenti negli ultimi anni grazie alla riqualificazione della stazione di Porta Susa, all'arrivo di tre fermate della metropolitana, alla nascita del grattacielo "San Paolo" e della "Cittadella Giudiziaria"***. Offre prevalentemente tagli ampi, oltre i 100 mq, di cui c'è molta domanda alla luce delle richieste determinate dal post pandemia. Le metrature ampie sono ricercate dalle famiglie che apprezzano il quartiere per i servizi e la qualità di vita offerti. Negli ultimi tempi acquirenti provenienti da Milano scelgono questa zona di Torino per vivere grazie ai prezzi più contenuti. 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 4000 € al mq. I prezzi medi per le tipologie signorili in buono stato si aggirano intorno a 2500-2800 € al mq. Chi acquista predilige tipologie posizionate ai piani alti e dotate di ascensore, meglio se con doppia esposizione. Verso corso Racconigi i valori sono più contenuti, 1800-2000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare degli anni '50-'70 ricercate per lo più da investitori che acquistano, ristrutturano e poi rivendono. In contrazione, invece, la domanda di chi acquista per realizzare B&B. In lieve ripresa la domanda di immobili in locazione, in particolare da parte di studenti universitari per la vicinanza del Politecnico e di lavoratori fuori sede che lavorano presso il grattacielo San Paolo.

Il mercato immobiliare di **Parella – Fabrizi**, nella seconda parte del 2021, segnala un aumento dei valori determinato dalla domanda crescente che si è avuta negli ultimi mesi. ***La zona maggiormente apprezzata è quella compresa tra le fermate di Montegrappa e Rivoli*** dove i prezzi toccano punte di 1100-1200 € al mq con punte di 1400 € al mq. Più popolare l'area costruita negli anni '30, delle case atc, che ha quotazioni medie di 700-800 € al mq. A comprare sono prevalentemente famiglie residenti in zona ma non mancano investitori che acquistano per mettere a reddito oppure per ristrutturare e poi rivendere. Negli ultimi tempi, infatti, è in aumento la domanda di immobili in affitto da parte di studenti universitari che qui trovano canoni più contenuti rispetto alle zone a ridosso del Politecnico. Un bilocale si acquista a 40-50 mila € e si affitta a 300-400 € al mese. In aumento il ricorso al canone concordato.

Sostanzialmente stabili (-0,1%) i valori immobiliari della **macroarea di Santa Rita – Mirafiori Nord (-0,1%) e di Nizza – Lingotto – Mirafiori Sud (-0,3%)**.