

## TORINO. MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2022

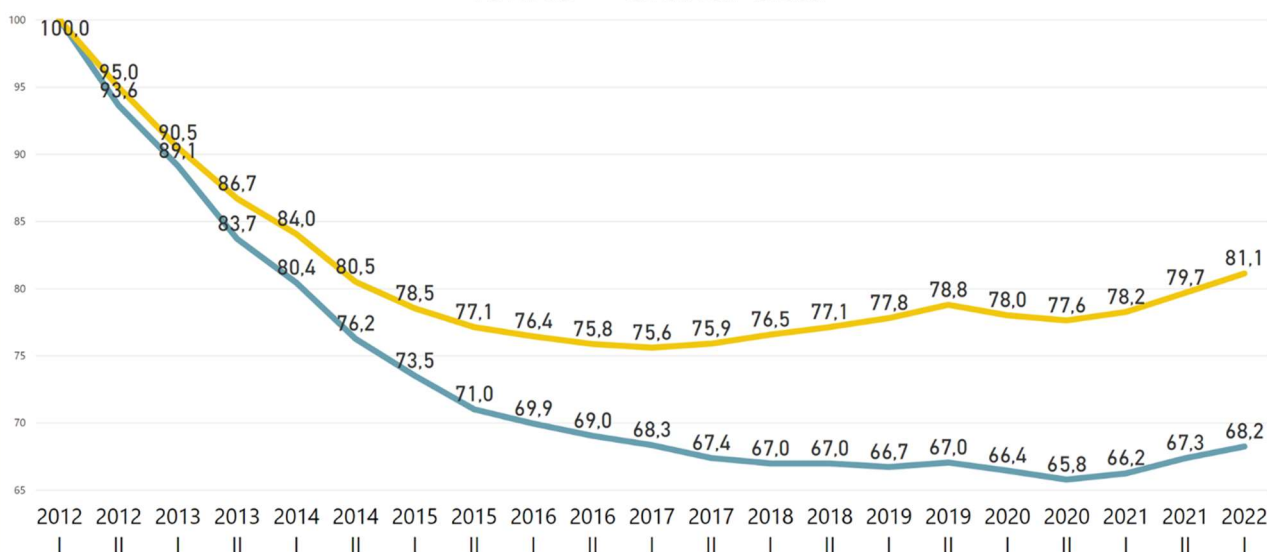
**Tecnocasa. Continua la crescita dei prezzi: +1,3%**

**Domanda vivace da parte di famiglie e investitori**

Quotazioni in crescita a Torino nella prima parte del 2022 (+1,3%, rispetto al II semestre 2021). Il capoluogo piemontese già a partire dal 2021 aveva evidenziato prezzi in ripresa, tendenza che prosegue anche nel nuovo anno. Questi i risultati dell'analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sulla città di Torino.

### Andamento dei prezzi

● Torino ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### VARIAZIONE DEI PREZZI (I SEMESTRE 2022 rispetto al II SEMESTRE 2021)

TORINO - MACROAREE	I sem2022
Centro - San Salvario	+1,4%
Borgo Vittoria-Barriera di Milano	+0,4%
Collina	+2,1%
Francia - San Paolo	+1,8%
Nizza - Lingotto - Mirafiori Sud	+0,8%
Santa Rita - Mirafiori Nord	+2,0%

**Valori in salita nella macroarea Centro-San Salvario (+1,4%).**

L'area di via Lagrange evidenzia un mercato molto attivo, il numero di richieste è in crescita, anche da parte di investitori, e i tempi medi di vendita sono in contrazione. In particolare, l'attuale congiuntura economica, con l'inflazione in aumento, sta spingendo molte persone a investire i capitali sul mattone per proteggere i propri risparmi. Per questo motivo nei prossimi mesi i valori delle abitazioni potrebbero evidenziare un trend in lieve crescita. Chi compra per investimento si focalizza prevalentemente su monolocali e bilocali da mettere a reddito e i capitali investiti oscillano

mediamente tra 60 e 250 mila €. In questa area della città la domanda di abitazioni in affitto è buona, soprattutto da parte di lavoratori trasfertisti e professionisti, non mancano comunque gli studenti universitari. Il canone di un bilocale ben arredato si attesta mediamente tra 700 e 900 € al mese. Il ritorno dei turisti inoltre ha determinato la ripartenza delle attività di B&B e affittacamere che, negli ultimi due anni, erano state sospese a favore di affitti a lungo termine; si segnalano anche richieste di acquisto per l'avviamento di nuove attività. In generale le vie più ambite di questa area della città sono **via Lagrange, via Carlo Alberto e via Roma**, dove si possono acquistare abitazioni signorili a valori medi compresi tra 4500 e 5000 € al mq, ma in via Lagrange si può arrivare anche a 6000 € al mq per tipologie ristrutturate a nuovo. Interessante anche l'area di **via della Rocca**, caratterizzata da immobili d'epoca che ristrutturati si vendono tra 5000 e 5500 € al mq. Da segnalare in via Lagrange la dismissione degli uffici della ex Generali e la riconversione dell'intero edificio in abitazioni residenziali. Lo stesso discorso vale per il vecchio Comando dei Vigili del Fuoco di via Giolitti, anche in questo caso l'edificio diventa residenziale. Buona la domanda di box auto, in particolare per le tipologie situate nello stesso edificio dell'abitazione, in questo caso un box singolo si vende anche a 60-80 mila €. Se il box invece si trova al di fuori del proprio contesto condominiale la disponibilità di spesa scende al di sotto dei 60 mila €.

**Prezzi in lieve aumento nella macroarea Borgo Vittoria-Barriera di Milano nella prima parte dell'anno (+0,4%).**

Nell'area di **Borgo Vittoria, via Breglio e via Casteldelfino** il semestre ha evidenziato un mercato dinamico, con un buon numero di richieste soprattutto da parte di famiglie in cerca dell'abitazione principale. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento, il quartiere infatti è stato da poco interessato da importanti interventi come l'interramento della ferrovia e la realizzazione di nuove strade. La zona inoltre è ben servita grazie alla vicinanza con la stazione di Rebaudengo, a un buon collegamento con la tangenziale e alla prossima realizzazione di una nuova fermata per i pullman. Chi compra per investimento si orienta mediamente su bilocali dal valore di 40-50 mila € che poi affittano a circa 400 € al mese. A cercare casa in affitto sono coppie, famiglie, lavoratori trasfertisti e anche qualche studente universitario. Tra le vie più importanti del quartiere da segnalare **via Breglio e via Casteldelfino**, caratterizzate da palazzine sorte a partire dagli anni '40 in poi, ma in via Breglio si trovano anche costruzioni del 2008. In queste vie per l'acquisto di un buon usato si spendono mediamente 1000-1100 € al mq. Quotazioni più contenute si registrano nell'area di **piazzale Vittoria**, in direzione del Mercato, dove l'usato (abitazioni costruite a partire dagli anni '20) si valuta 600-700 € al mq. Da segnalare infine numerosi interventi di ristrutturazione legati al superbonus 110%, interventi che una volta completati riqualificheranno ulteriormente questa area della città.

**Prezzi in crescita nella macroarea Francia-San Paolo, +1,8% rispetto al semestre precedente.**

Quotazioni in lieve rialzo nell'area di **Pozzo Strada-Massaua** nella prima parte del 2022. Il mercato è vivace e il numero di richieste è elevato. Chi cerca l'abitazione principale si focalizza principalmente nell'area di **corso Brunelleschi e in zona Venchi Unica**, aree residenziali caratterizzate da una bassa offerta. La zona di corso Brunelleschi è sorta a partire dagli anni '70 e le quotazioni di un buon usato si attestano attualmente intorno a 1800-2000 € al mq. Più recente zona Venchi Unica, che si è sviluppata a partire dagli anni 2000, dove per un buon usato si spendono mediamente 2100 € al mq. Prezzi più contenuti si registrano nell'area di **via De Santis**, caratterizzata da abitazioni costruite tra gli anni '40 e '70 e valutate mediamente 1400 € al mq. Si tratta di un'area

particolarmente apprezzata dagli investitori che acquistano in genere abitazioni da ristrutturare e rivendere oppure da mettere a reddito. Le tipologie più richieste per investimento sono bilocali e trilocali e i capitali investiti oscillano mediamente tra 60 e 100 mila €. La domanda di appartamenti in affitto è molto alta e proviene soprattutto da coppie, famiglie e in parte minore da studenti universitari. Il canone di un bilocale si attesta su 400 € al mese, mentre per i trilocali la spesa sale a 450-500 € al mese. Da segnalare qualche richiesta di box auto a causa delle difficoltà di parcheggio che si riscontrano in alcune zone, i valori di un box singolo si attestano tra 10 e 12 mila €.

Altro quartiere interessante di Torino è **Cit Turin** che, negli ultimi anni, ha vissuto importanti miglorie che l'hanno reso interessante anche agli occhi degli investitori. Gode della presenza della **stazione di Porta Susa**, ormai un importante snodo ferroviario della città, del grattacielo San Paolo e del Tribunale. Questo comporta una buona domanda di immobili in affitto da parte di professionisti. Per un bilocale si segnalano canoni medi di 550-600 € al mese. Presente anche il mercato di **piazza Benefica** e diverse attività commerciali. Non lontano c'è anche il Politecnico. Altro aspetto rilevante è l'attraversamento dell'asse di **corso Francia** che collega questa zona di Torino con il primo hinterland della città. Tra gli acquirenti si segnalano anche persone che arrivano da Milano che qui trovano prezzi più bassi, per poi lavorare a Milano in cui arrivano tramite Alta Velocità. L'offerta immobiliare spazia dalle soluzioni di prestigio a quelle degli anni '50-'70. 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 3000-3500 € al mq. Verso **via 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.

### **I valori della macroarea Santa Rita-Mirafiori Nord sono cresciuti del 2% nella prima parte del 2022.**

Quotazioni sostanzialmente stabili nell'area di **Mirafiori Nord** dove la domanda di acquisto è buona e i tempi medi di vendita si attestano intorno ai 6 mesi. Le richieste arrivano soprattutto da famiglie in cerca della prima casa e le tipologie più richieste sono i trilocali e, in seconda battuta, i quattro locali. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento grazie alla presenza degli stabilimenti della Fiat e alla vicinanza con le facoltà universitarie. Chi compra per investimento si focalizza su bilocali e trilocali già a posto e l'investimento medio oscilla tra 60 e 100 mila €. La domanda di appartamenti in affitto proviene soprattutto da lavoratori trasfertisti e da studenti universitari, il canone di un bilocale si attesta su 380-400 € al mese, mentre per i trilocali si arriva a 450 € al mese. **L'area di via Siracusa e di via Induno** è caratterizzata da palazzine costruite negli anni '60 e '70, in questa zona è possibile trovare tipologie signorili: ad esempio un quattro locali già ristrutturato si può comprare con una spesa di 200-220 mila €. Quotazioni leggermente inferiori si registrano nell'area di **corso Orbassano**, dove con la stessa cifra è possibile acquistare un cinque locali. Si tratta comunque di un'area molto richiesta perché ben servita da strade e mezzi pubblici ed è caratterizzata dalla presenza di molto verde. Da segnalare che numerose palazzine del quartiere negli ultimi semestri sono state interessate, e in alcuni casi lo sono ancora, dai lavori per l'efficientamento energetico grazie al bonus 110%. Infine, si registra un aumento di compravendite da parte di giovani che, temendo l'abolizione degli incentivi statali sui mutui agli under 36, stanno cercando di acquistare entro dicembre 2022.

**La macroarea Nizza-Lingotto-Mirafiori Sud ha evidenziato, rispetto al semestre precedente, un aumento delle quotazioni pari al +0,8%.**

Prezzi in lieve aumento in zona **Borgo Filadelfia** nella prima parte del 2022. Il mercato è vivace, le richieste di acquisto sono in aumento e sono tornati anche gli investitori. La vicinanza con la facoltà di economia e commercio, infatti, attira investitori privati in cerca di trilocali da acquistare ed affittare a studenti. Il capitale investito oscilla mediamente tra 90 e 120 mila € con cui si può acquistare un trilocale da ristrutturare per poi affittarlo a 300 € al mese a stanza, con un canone medio complessivo che si attesta sui 600 € al mese. Anche per quanto riguarda l'abitazione il taglio più compravenduto è il trilocale, con metrature comprese tra 75 e 90 mq, mentre è bassa l'offerta di tagli ampi in genere compresi tra 120 e 130 mq. A cercare casa in questa area della città sono spesso anche finanziari, militari e carabinieri grazie alla presenza di numerose caserme. Da segnalare che l'aumento dei tassi di interesse sui mutui sta determinando un ribasso della quota mutuo per l'acquisto della prima casa, che fino all'anno scorso in alcuni casi si avvicinava anche al 100%, mentre adesso si prova a contenere la quota e a non superare il 70-80% del valore dell'immobile, in questo modo si cerca di minimizzare gli interessi da pagare. L'area più datata del Borgo Filadelfia è quella che si sviluppa intorno a **corso Unione Sovietica**, zona sorta intorno agli anni '40: qui un appartamento da ristrutturare si vende a circa 1250 € al mq, mentre tipologie ristrutturate arrivano a 1600-1800 € al mq. Più recente l'area che sorge a ridosso dello **Stadio Comunale**, realizzata tra gli anni '60 e '70, dove un immobile da ristrutturare si vende mediamente a 1450 € al mq, mentre per abitazioni ristrutturate i valori arrivano anche a 2000 € al mq. Da segnalare che in via Poirino si possono acquistare anche appartamenti nuovi costruiti nel 2018, in questo caso la spesa sale a 2500-2600 € al mq. Il quartiere negli ultimi semestri è stato interessato da numerosi interventi di riqualificazione grazie al bonus 110% e al bonus facciate, che hanno permesso a molti immobili di acquisire valore.

**I valori immobiliari della macroarea della Collina sono aumentati del 2,1% nella prima parte dell'anno.**

Quotazioni in leggera crescita nei quartieri di **Crimea, Gran Madre, Val Salice e Borgo Po** nella zona precollinare di Torino. Si registra un mercato molto dinamico, le richieste sono numerose e i tempi medi di vendita sono in contrazione e attualmente si attestano su 3-4 mesi. Molto alta la domanda di soluzioni indipendenti, ma l'offerta è bassa. In generale piacciono le tipologie dotate di ampi spazi esterni come terrazzi e giardini. Da segnalare anche un aumento di richieste di 5 locali, ma la domanda è alta per tutte le tipologie abitative. Si registra anche un ritorno importante degli investitori che, in questo momento, preferiscono spostare i propri capitali sul mercato immobiliare. Chi compra per mettere a reddito sceglie in genere bilocali e trilocali dal valore compreso tra 80 e 100 mila €. La domanda di affitti è alta, il canone di un bilocale è di 500-550 € al mese, quello di un trilocale è di 700-750 € al mese e il contratto più utilizzato è quello a canone concordato. **Crimea, Gran Madre, Val Salice e Borgo Po** sono zone residenziali, apprezzate da professionisti ed in generale da acquirenti con una buona disponibilità di spesa. In generale piace l'area compresa tra **via Crimea, piazza della Gran Madre di Dio e piazza Hermada** dove ci sono piccoli condomini, palazzine e case indipendenti quasi tutte d'epoca, i prezzi medi oscillano tra 3500 e 4000 € al mq, arrivano 4500 € al mq per le abitazioni particolarmente prestigiose e raggiungono top prices di almeno 5000 € al mq nelle **vie Crimea, Moncalvo e Bezzeca**. Punte di 6000 € al mq si toccano per le soluzioni nuove sorte in luogo di un ex convento.