

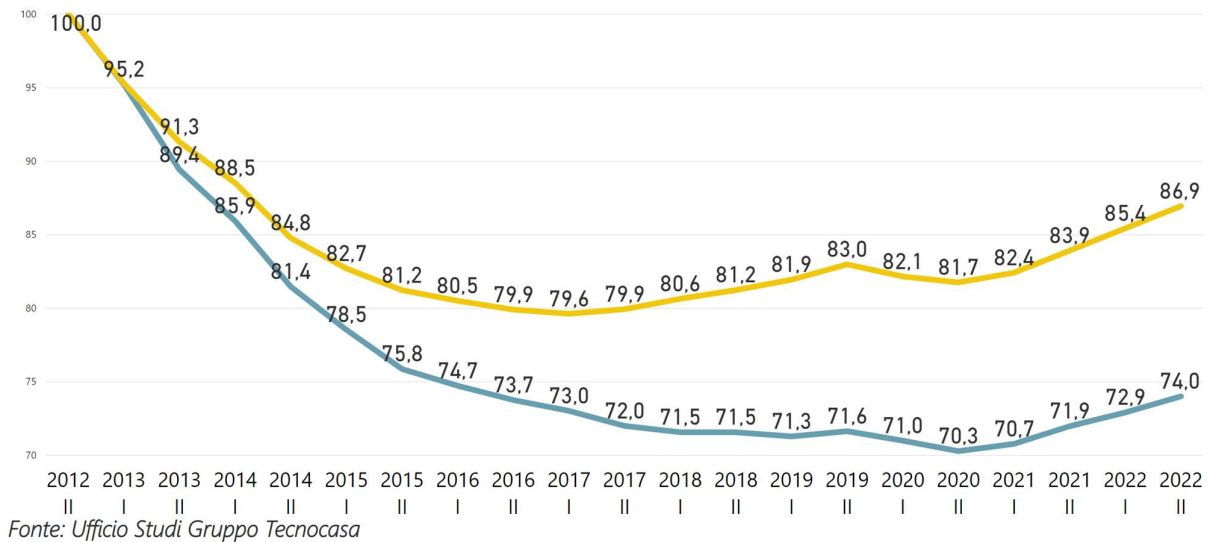
MERCATO IMMOBILIARE TORINO II SEMESTRE 2022

Tecnocasa. Prosegue la crescita dei prezzi: +1,5%

Quotazioni ancora in crescita a Torino nella seconda parte del 2022 (+1,5%, rispetto al I semestre 2022). Il capoluogo piemontese già a partire dal 2021 aveva evidenziato prezzi in ripresa, tendenza che prosegue anche nel 2022, questo è quanto emerso dall'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sulla città sabauda. Per quanto riguarda le compravendite, a Torino nel 2022 sono state compravendute 16.125 abitazioni residenziali, +5,9% rispetto al 2021.

Andamento dei prezzi

● TORINO ● GRANDI CITTÀ



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

TORINO	
	II SEM 2022
<i>Centro – San Salvario</i>	0,8%
<i>Borgo Vittoria – Barriera Di Milano</i>	1,0%
<i>Francia – San Paolo</i>	0,2%
<i>Santa Rita – Mirafiori Nord</i>	1,9%
<i>Nizza – Lingotto – Mirafiori Sud</i>	1,1%
<i>Collina</i>	5,2%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

Crescono dello 0,8% i prezzi immobiliari nel **centro** della città, grazie al trend di via Lagrange dove, in certe posizioni particolarmente ambite, i prezzi delle nuove costruzioni hanno toccato 6000 € al mq contro una media di 4500 € al mq (via Roma e limitrofe). Parliamo di un'area di prestigiose abitazioni di fine '700 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 valore. Interessante anche l'area di via della Rocca,

caratterizzata da immobili d'epoca che, ristrutturati, si vendono tra 5000 e 5500 € al mq. I prezzi scendono a 3800 € al mq in via Calandra dove ci sono soluzioni meno prestigiose. Chi vende, spesso ha più immobili e disinveste, oppure desidera solo recuperare liquidità per realizzare altri investimenti. Continua il processo di 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 è diventato residenziale. Bassa offerta sul mercato delle locazioni: molti immobili sono stati affittati con contratti 4+4 durante il 2020 e non sono ancora disponibili. Il ritorno dei turisti 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.

Quotazioni delle abitazioni in calo nel quartiere di **Aurora – via Cigna**. In particolare, tra corso Vercelli e corso Giulio Cesare, dove ci sono 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 sono sotto i 2000 € al mq. Tra via Cigna e corso Principe Oddone ci sono delle nuove costruzioni dei primi anni 2000, oggi in vendita a 2500 € al mq. Vanno avanti i lavori in piazza Repubblica, non lontano da Porta Palazzo dove da anni si sta cercando di portare avanti un processo di riqualificazione.

In aumento del 5,2% i prezzi delle case nella zona **della Collina**: è la macroarea più rivalutata a Torino in questo arco temporale. I valori immobiliari della zona di Cavoretto e corso Moncalieri sono in lieve aumento mentre sono stabili quelli di San Vito. Chi cerca in acquisto predilige appartamenti con giardino o terrazzo oppure soluzioni indipendenti. San Vito è l'area più prestigiosa che sorge sulle colline torinesi: offre ville singole e soluzioni indipendenti apprezzate da un target medio alto. In lieve rialzo i valori immobiliari nel quartiere di Cavoretto, un borgo a sé stante che si caratterizza per la presenza di soluzioni storiche dei primi anni del 1900 e di ville singole e bifamiliari degli anni '60-'70. Le soluzioni più recenti risalgono al 2009 e si acquistano a 3000-3500 € al mq. Più bassi i valori immobiliari su corso Moncalieri dove prevalgono gli appartamenti. La vicinanza di San Salvario crea concorrenza sui prezzi immobiliari della zona e ne determina la stabilità. Offre soprattutto condomini degli anni '60-'70 e case di ringhiera a prezzi medi di 1600 € al mq. Si registrano operazioni di nuova costruzione e frazionamento a opera di imprese che arrivano a chiedere anche 4000 € al mq, valore che non sempre trova riscontro sul mercato. Il mercato immobiliare risente in parte della vicinanza dell'Ospedale di Molinette: una buona domanda di acquisto e di locazione arriva proprio da coloro che lavorano presso la struttura ospedaliera. Un bilocale si affitta a 500 € al mese. Un'altra dinamica di mercato molto interessante è lo spostamento di clienti provenienti dalle zone del Centro e di Crocetta, alla ricerca di verde e di spazi esterni (terrazzi e giardini privati).

Crescono dell'1,1% i valori della macroarea di **Borgo Vittoria - Barriera di Milano** che ha visto valori in crescita nel quartiere di Barriera di Milano - Monte Bianco dove i prezzi sono decisamente bassi e, di conseguenza, il trend è ora al rialzo. Tra gli acquirenti si contano soprattutto famiglie, con una buona presenza di stranieri che, in questa area della città, approfittano di quotazioni contenute. La zona di Barriera di Milano è sorta nei primi anni del '900, salvo poi essere ricostruita nel dopoguerra in seguito ai bombardamenti. Ci sono anche tipologie più recenti realizzate nel 2007. Le arterie principali del quartiere sono corso Giulio Cesare e corso Vercelli. Le soluzioni usate costano 800-900 € al mq. Vanno avanti i lavori per la "Spina 3" che ha portato alla realizzazione della nuova stazione ferroviaria Rebaudengo - Cigna e che, in futuro, si collegherà con l'attuale linea della metropolitana. Sono state ultimate alcune palazzine acquistabili a 2000-2300 € al mq ma, al momento, per il completamento dello sviluppo immobiliare si attende l'arrivo della metropolitana. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni nell'area di Barriera di Milano si registra una buona richiesta da parte di stranieri, anche se le trattative si concludono solo nel caso in cui i potenziali inquilini dispongano delle garanzie necessarie. Il canone di un bilocale è di 300-350 € al mese. I contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato e a canone libero.

Crescono dell'1,1% i prezzi delle case nell'area di **Nizza - Lingotto - Mirafiori Sud**, una delle aree più in fermento della città. Nella zona sud il mercato immobiliare è vivace e, in parte, spinto dalle riqualificazioni e

dai progetti presenti e futuri. Via Candiolo sta vivendo un periodo di cambio generazionale: parliamo di un'area con immobili destinati a operai della Fiat e dove sono disponibili sia tagli ampi, molto apprezzati post Covid, sia soluzioni unifamiliari che hanno prezzi medi intorno a 1500-1800 € al mq. La zona, al confine con Grugliasco, beneficia della conversione di un'ex area industriale in commerciale, con la nascita di supermercati. Non lontano poi, in piazza Bengasi è operativa dal 2022 la fermata omonima della metropolitana che collega tutta l'area con il centro città, con l'Ospedale Molinette e con la stazione di Porta Nuova. E' parzialmente operativo il palazzo della "Regione Piemonte" mentre in futuro ci sarà la "Città della Salute". La zona in questione è servita dalla fermata della metropolitana "Italia 61" e dalla stazione "Lingotto". L'arrivo della metropolitana ha dato una bella spinta al mercato degli investimenti, vista la maggiore facilità con cui si raggiunge il centro, dove si concentrano anche le facoltà universitarie. Chi acquista per investimento spende mediamente tra 50 e 60 mila € se si sceglie un bilocale completamente da ristrutturare, 70-75 mila € se si acquista una soluzione già ristrutturata. In piazza Bengasi, a ridosso della fermata "Italia 61", un buon usato costa intorno a 1800 € al mq. Le soluzioni nuove, in via Nizza, arrivano a 2800-3000 € al mq per immobili in classe "A". Tra le fermate di "Piazza Bengasi" e "Italia 61" i box singoli usati da 15 mq si scambiano tra 18 e 20 mila €, mentre quelli nuovi da 18 a 24 mq costano da 25 a 30 mila €. Crescono i valori anche a Borgo Filadelfia altra zona in evoluzione dove si registrano diversi acquisti per investimento grazie alla presenza della facoltà di economia e del Pala Alpitour: tanti acquistano per affittare a studenti universitari oppure per realizzare casa vacanza e B&B. Nei prossimi anni trasferiranno qui anche alcune facoltà universitarie. Gli investitori privati cercano trilocali da acquistare e affittare a studenti. Gli investitori impiegano un capitale compreso tra 90 e 120 mila €, con cui si può acquistare un trilocale da ristrutturare per poi affittarlo a 300 € al mese a stanza oppure a 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. L'area recente di Borgo Filadelfia, realizzata tra gli anni '60 e '70, sorge a ridosso dello Stadio Comunale, 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. La zona è interessata anche dalla riqualificazione dell'ex Villaggio Olimpico.