

MERCATO IMMOBILIARE TORINO I SEMESTRE 2023

Tecnocasa: l'area del Lingotto beneficia della riqualificazione

Secondo le analisi condotte dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2023 i valori delle case a Torino hanno registrato un incremento dello 0,6%.

VARIAZIONE PREZZI MACROAREE - I sem 23 rispetto II sem 22

TORINO	I sem 2023
Centro-San Salvario	1,1%
Borgo Vittoria-Barriera Di Milano	1,0%
Francia-San Paolo	0,4%
Santa Rita-Mirafiori Nord	-2,6%
Nizza-Lingotto-Mirafiori Sud	1,6%
Collina	0,5%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Bene il cuore della città che registra ancora un recupero dei valori dell'1,1%.

Intorno a **via Roma, piazza San Carlo e via Amendola**, in questo momento, si registrano valori ancora stabili. C'è un **intenso dinamismo sulle locazioni**: il Politecnico di Torino ha aumentato il numero degli iscritti e di conseguenza la domanda degli studenti è in crescita. A questi si uniscono i ragazzi stranieri che studiano presso l'ESCP. La forte domanda si è scontrata con una bassa offerta, anche a causa degli affitti turistici, e questo ha fatto lievitare i canoni di locazione: per un bilocale di lusso i valori si aggirano intorno a 1200-1300 € al mese, per scendere a 600-700 € al mese per quelli standard. In questa zona, negli anni, sono stati realizzati diversi interventi di riqualificazione. Si sono ultimati i lavori di "Casa Velò" nell'ex sede Italgas, venduti a prezzi medi di 7000 € al mq. Quotazioni simili per gli appartamenti acquistabili nel riqualificato "Palazzo Aloisio". Altri investitori si stanno muovendo per acquistare immobili da riqualificare e rivendere, tra questi anche l'ex sede della Rai in luogo del quale sorgerà una struttura alberghiera. In quest'area della città quasi sempre si ricercano soluzioni di pregio con spazi esterni, vista, posizionamenti all'ultimo piano. Si nota una richiesta di tagli più piccoli che non superano i 200 mq e una maggiore attenzione alla classe energetica. Si possono trovare soluzioni d'epoca fascista, alcuni dell'architetto Piacentini, dalle metrature importanti. Il quadrilatero compreso tra corso Matteotti, corso Re Umberto e corso Vittorio Emanuele e via Ferraris si caratterizza per la presenza di soluzioni d'epoca dei primi del 1900 e di case di ringhiera con ballatoio. Chi avesse un budget più contenuto può orientarsi nell'area compresa tra corso Vittorio Emanuele e via Arsenale dove i valori scendono intorno a 2000 € al mq. Un buon usato in centro quota mediamente 5000 € al mq.

Nell'area di **piazza Madama Cristina, nel quartiere San Salvario**, il primo semestre 2023 ha evidenziato un leggero aumento dei valori immobiliari dovuto soprattutto all'apporto degli **investitori** che investono cifre anche di 30-50 mila € per acquistare piccoli tagli da mettere a reddito. Infatti, la vicinanza di diverse facoltà universitarie porta a una buona domanda di locazione, con canoni intorno a 300 € al mese. L'area si sviluppa tra la Stazione di Porta Nuova e il Po anche se quella più ambita è compresa tra piazza Madama Cristina e il Parco del Valentino. In particolare, su corso Marconi, corso Vittorio e a ridosso del Valentino ci sono soluzioni signorili degli anni '60 che, ristrutturate, possono toccare punte di 3000 € al mq. Su corso D'Azeglio ci sono immobili anni '70 che hanno spese condominiali elevate e i cui prezzi si aggirano intorno a 2500 € al mq. L'offerta edilizia della zona, comunque molto ampia, evidenzia prezzi diversi in base alle spese condominiali, alla presenza dell'ascensore o di un eventuale ballatoio. Infatti, sono presenti anche tipologie più popolari i

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

cui valori scendono a 1000 € al mq. Su via Nizza i prezzi oscillano da 1000 € a 2500-3000 € al mq per le case più a ridosso di Largo Marconi. La zona negli anni è stata interessata da numerosi interventi di riqualificazione e il nuovo quota intorno a 3000 € al mq.

Continuano a diminuire i prezzi delle case nel **quartiere Aurora**, dove molte soluzioni sono andate all'asta e tanti eredi vendono, aumentando così l'offerta. 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 scendono sotto i 2000 € al mq. Tra via Cigna e corso Principe Oddone ci sono delle nuove costruzioni dei primi anni 2000 che oggi sono in vendita a prezzi medi di 2500 € al mq. **I prezzi bassi attirano però gli investitori che comprano per affittare a studenti.** Ci sono anche giovani coppie che acquistano per restare in centro, con budget contenuto. Vanno avanti i lavori in piazza Repubblica, non lontano da Porta Palazzo dove da anni c'è un processo di riqualificazione che ha già portato al rifacimento del mercato coperto di Porta Palazzo e di Borgo Dora. Nella zona di Valdocco, tra il Quadrilatero Romano e Porta Palazzo si rivolgono spesso gli investitori per realizzare attività turistico ricettive. Parliamo di stabili d'epoca spesso con bagno sul ballatoio che sono acquistati, riqualificati e messi a reddito.

+1,6% l'aumento dei prezzi delle case nella macroarea di **Nizza-Lingotto-Mirafiori Sud** dove vale la pena segnalare il cambiamento in atto nella zona Sud di Torino **alla luce delle operazioni di riqualificazione che l'hanno interessata.** Importanti effetti sono dovuti all'arrivo del palazzo della "Regione Piemonte". Chi lavora sta cercando casa in affitto e in acquisto anche se la vera spinta alla zona è stata data dall'arrivo della **metropolitana**, con la fermata "Italia 61" che si aggiunge a quella di "Lingotto". Questo ha suscitato interesse anche da parte degli studenti universitari che stanno considerando la zona grazie ai collegamenti potenziati e alla maggiore facilità con cui si raggiunge il centro città. Allo stesso modo si registra un **maggiore interesse da parte di investitori che decidono di fare affitti turistici.** Chi acquista per investimento spende mediamente tra 50 e 60 mila € se sceglie un bilocale completamente da ristrutturare, 70-75 mila € se si acquista una soluzione già ristrutturata. Infatti, non lontano, 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. In piazza Bengasi a ridosso della fermata "Italia 61", un buon usato costa intorno a 1800 € al mq. Sul nuovo, in via Nizza, si arriva a 2800-3000 € al mq per immobili in classe "A". Sono stabili i valori a Borgo Filadelfia altra zona in evoluzione dove si registrano diversi acquisti per investimento grazie alla presenza della facoltà di economia e del PalaAlpitour: tanti comprano per affittare a studenti universitari oppure per realizzare casa vacanza e B&B. Nei prossimi anni traferiranno qui anche alcune facoltà universitarie. La zona è interessata anche **dalla riqualificazione dell'ex Villaggio Olimpico e del Palazzo del Lavoro**, abbandonato da tempo e che adesso dovrebbe essere riqualificato per lasciare spazio a una Galleria commerciale, al Museo dei Musei, ma anche alla "Cittadella dell'innovazione". Crescono i prezzi anche in via Candiolo che, da alcuni anni, vive 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, sia soluzioni unifamiliari che hanno prezzi medi intorno a 2000-2500 € al mq. La zona al confine con Grugliasco beneficia della conversione di un'ex area industriale in commerciale, con la nascita di supermercati che hanno accresciuto l'appetibilità della zona.

Salgono dell'1% i valori delle case nell'area **di Borgo Vittoria-Barriera di Milano** dove l'unica zona che ha messo a segno un recupero dei valori è quella di **Vanchiglia, dove si segnala una domanda in crescita** e una bassa offerta. La motivazione si deve ricercare nei prezzi più contenuti e nella vicinanza al centro dove chi non riesce ad acquistare trova in zona Vanchiglia un buon compromesso. La maggioranza delle compravendite interessa prevalentemente l'abitazione principale, spesso acquisti di sostituzione. C'è anche **un'ottima componente d' investimento dal momento che la zona sorge tra il "Campus Einaudi" e "Palazzo Nuovo"** dove hanno sede diverse facoltà universitarie. Infatti, sono numerosi gli investitori che comprano per mettere a reddito affittando a studenti. Sono aumentati coloro che acquistano per realizzare B&B, investendo anche

cifre inferiori a 100 mila €. La zona offre sia soluzioni d'epoca sia altre più recenti risalenti agli anni 2000. I prezzi medi si aggirano intorno a 2000 € al mq ma possono raddoppiare per le soluzioni signorili in stile liberty ristrutturate con vista Po e posizionate sul lungo Po Machiavelli. Sono in corso anche interventi di riqualificazione su vecchi stabili dismessi alcuni dei quali si acquistano anche a valori vicini a 3500 € al mq. In aumento anche la domanda di immobili in affitto, ma l'offerta si riduce a causa degli affitti turistici. Molto vivace il mercato degli studenti universitari a cui si affitta con contratti liberi o concordati. Per un bilocale si spendono intorno da 500 a 600 € al mese.

L'unica macroarea che segnala un calo dei valori, seppure contenuto, è quella di **Santa Rita-Mirafiori Nord (-2,6%)**, dove soffre soprattutto l'area di Santa Rita. Diminuiscono, infatti, le quotazioni immobiliari in zona **Santa Rita-corso Siracusa**. La minore disponibilità di spesa sta portando più prudenza e un maggiore interesse verso il bilocale che ha prezzi più contenuti, da 90 a 100 mila € per soluzioni di 60 mq degli anni '70-'80. Ad acquistarli sono giovani coppie e famiglie. La zona più centrale e servita è quella che si sviluppa intorno a corso Siracusa, via Barletta e corso Sebastopoli dove ci sono condomini degli anni '60-70, acquistabili a prezzi medi di 2000 € al mq. La parte più periferica di Santa Rita, in direzione Mirafiori Nord, è più popolare e in questo caso i valori dell'usato oscillano tra 1200 e 1700 € al mq. Son presenti anche costruzioni degli anni 2000 che si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq. **Il mercato degli affitti è molto dinamico**, c'è molta domanda ma poca offerta perché i proprietari sono meno propensi a locare gli immobili. Il canone di un bilocale è di 350-400 € al mese, quello di un trilocale è di 500-550 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero da 4 anni più 4.

Non si segnalano particolari tendenze **nelle macroaree di Francia San Paolo (+0,4%) e Collina (+0,5%)**.