

## TORINO.MERCATO IMMOBILIARE II SEMESTRE 2024

**Tecnocasa: +2,5% l'aumento dei prezzi in città**

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, a Torino nella seconda parte del 2024 le quotazioni delle case sono aumentate del 2,5%.

### VARIAZIONE DEI PREZZI IMMOBILIARI I SEMESTRE 24 RISPETTO AL II SEMESTRE 24

TORINO	Il semestre 2024
Centro-San Salvario	+2,3%
Borgo Vittoria-Barriera Milano	+2,3%
Collina	+2,9%
Francia-San Paolo	+2,9%
Santa Rita-Mirafiori Nord	+3,6%
Nizza-Lingotto-Mirafiori Sud	+1,2%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Le zone del **centro** hanno messo a segno un buon risultato con una **crescita dei valori del 2,3%**. Valori invariati in via Lagrange e limitrofe. La novità che si è messa in evidenza negli ultimi mesi ha a che fare con la maggiore presenza di studenti che cercano casa in affitto in zona. Un bilocale, in ottimo stato, e arredato costa da 700 a 800 € al mese. E' stato **ultimato anche il campus di ESCP business school**. Un apporto di richieste di acquisto e di locazione arriva anche da chi studi e lavora presso la "Città della Salute" un importante polo sanitario presente in città. **Torino, negli ultimi anni, sta subendo un importante cambiamento che la vede sempre più puntare sui servizi** alla luce della crisi dell'automotive. Una delle conseguenze di ciò è che si notano i primi acquisti da parte di persone che arrivano dall'estero. Le case vacanza continuano a interessare il mercato della zona anche se sono sempre più i privati che dismettono l'attività e l'immobile. Quest'ultimo, molte volte pronto per essere destinato a queste attività, è spesso acquistato da chi possiede una società che le gestisce in modo professionale. Via Roma e via Lagrange restano le strade top dove si toccano punte di 6000-7000 € al mq per abitazioni signorili di fine '700 con soffitti a cassettoni oppure a botte con mattoni a vista. La città è in attesa dei lavori di potenziamento della metropolitana e del completamento del potenziamento dei collegamenti con Genova.

Nell'area di **piazza Madama Cristina**, nel quartiere San Salvario, si evidenzia un ulteriore aumento dei valori immobiliari dovuto in particolar modo a una carenza di offerta abitativa. **Il mercato è alimentato sia da acquirenti di abitazione principale sia da investitori che puntano ad affittare a studenti universitari**. Negli ultimi anni sono aumentati coloro che svolgono attività di B&B e casa vacanza. La zona presenta un'offerta abitativa differenziata che spazia da 1300 € al mq per le abitazioni popolari presenti in via Nizza fino ad arrivare a punte massime di 4000 € al mq per le soluzioni signorili ristrutturate, con spazio esterno vista Parco Valentino. E' in quest'area, infatti, che si concentra l'offerta più prestigiosa. Su corso D'Azeglio si vende a 2500 € al mq. L'area più richiesta è compresa tra piazza Madama Cristina e il Parco del Valentino.

Prezzi stabili nel quartiere di **Aurora** e in lieve aumento a **Valdocco** dove la domanda di affitto da parte di studenti universitari sta spingendo gli investitori ad acquistare piccoli tagli da mettere a reddito. Un

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

bilocale si può acquistare intorno a 40-50 mila € per poi essere affittato a 500 € al mese. Il rialzo dei canoni a ridosso delle facoltà (ad esempio Vanchiglia) sta spingendo gli studenti in questa zona. **Valdocco** sorge a ridosso di Porta Palazzo e Balon che, negli ultimi anni, attira in modo importante la movida della città. Soluzioni degli anni '70 si scambiano a prezzi medi di 1400-1500 € al mq con punte di 3000 € al mq. Invariati i prezzi delle case nel quartiere Aurora che, tra corso Vercelli e corso Giulio Cesare, concentra costruzioni popolari dei primi anni del 1900, con ballatoio i cui prezzi possono andare da 800 a 1500 € al mq. Dall'inizio dell'anno, grazie anche al ribasso dei tassi, si stanno riaffacciando su mercato giovani acquirenti alla ricerca della prima casa.

La macroarea di **Santa Rita-Mirafiori Nord** registra un aumento dei valori del 3,6%. Tra i quartieri in crescita si segnala quello di Santa Rita-Stadio. L'offerta c'è perché è in atto un cambio generazionale ma il potenziale acquirente spende qualcosa in più per acquistare un'abitazione, in particolare nella zona più signorile che sorge a ridosso dello stadio. Quest'ultima è apprezzata soprattutto dalle famiglie perché offre immobili dalle metrature ampie, tranquillità e servizi. Gli immobili risalgono agli anni '60-'70, la maggioranza dei quali sono da ristrutturare. Prezzi medi di 2000 € al mq per le soluzioni ristrutturate e di 1200 € al mq per quelle da ristrutturare. La vicinanza dell'università in via Filadelfia, i comodi collegamenti per il Politecnico la rendono una zona attrattiva per coloro che acquistano per mettere a reddito affittando a studenti. Una camera si affitta a 300-350 € al mese. Inoltre, la vicinanza dello stadio e il "Pala Alpitour" spinge anche gli investitori che desiderano realizzare affitti brevi.

Crescono del 2,9% i prezzi delle case nelle aree di **Francia-San Paolo e Collina**.

Prezzi in aumento in zona **San Paolo-Sabotino** nella seconda parte del 2024. In questa area della città si registra un mercato molto vivace, con richieste da parte di investitori e genitori di studenti grazie alla presenza del Politecnico. A comprare per i figli sono genitori in arrivo dal sud e dal centro Italia, spesso infatti si preferisce acquistare e non affittare, anche in previsione di una futura permanenza dei figli in città per motivi di lavoro. Diversi anche gli investitori che comprano, frazionano e ristrutturano. Negli ultimi anni numerosi immobili sono stati riqualificati, dotati di ascensore e numerosi negozi hanno subito un cambio d'uso in residenziale. Una tipologia usata costa intorno a 2000 € al mq. Sono in corso alcuni interventi di nuova costruzione che vanno da 3200 a 4200 € al mq. L'area di San Paolo – Sabotino è caratterizzata per la presenza di palazzi d'epoca. Piacciono anche corso Peschiera, corso Racconigi e via San Paolo perché ottimamente serviti sia dal punto di vista dei mezzi pubblici sia per quanto riguarda le attività commerciali. Più signorile l'area compresa tra San Paolo e Largo Racconigi, che concentra prevalentemente palazzi degli anni '50-'60 e i cui prezzi sono di 2500 € al mq (buono stato). Sempre alta la domanda di appartamenti in affitto da parte di studenti e l'offerta non riesce a soddisfare tutte le richieste. Il canone di un appartamento composto da una camera più cucina oscilla tra 500 € al mese in base alla metratura, per tipologie con due camere più cucina il canone sale a 800 € al mese.

In aumento i prezzi delle case nel quartiere **San Paolo**: domanda elevata e bassa offerta sono le motivazioni principali. Molti immobili sono lasciati vuoti dai proprietari che non affittano per timore di inquilini morosi e non vendono perché non hanno necessità di monetizzare. **La presenza del Politecnico spinge ad affittare soprattutto a studenti e tra gli acquirenti prevalgono i genitori di studenti che alla luce degli elevati affitti richiesti in zona (600 € al mese per un bilocale) preferiscono acquistare.** Spesso acquistano senza ricorrere al credito, impiegando cifre medie di 150-200 mila €. San Paolo piace perché è ricca di attività commerciali, vanta la vicinanza del parco Ruffini e, negli ultimi anni, si è riqualificata con la nascita del "Parco San Paolo" dove sono sorte costruzioni nuove che si vendono intorno a 3000-3200 € al mq. Per un buon usato si spendono intorno a 1000-1500 € al mq per le soluzioni da ristrutturare per arrivare fino a 2000-2200 € al mq per quelle ristrutturate e in stabili di recente costruzione.

+2,3% l'aumento dei valori nella **macroarea di Borgo Vittoria-Barriera di Milano**.

Continuano a crescere i valori immobiliari del quartiere di **Borgo Vittoria-Chiesa Salute**. La bassa offerta e l'elevata domanda le cause principali. La carenza di immobili in affitto sta determinando uno spostamento sull'acquisto. Sono diminuiti notevolmente gli investitori che comprano, ristrutturano e rivendono. Un bilocale da ristrutturare si aggira intorno a 40 mila € per arrivare a 70-75 mila € se già ristrutturato. Parliamo di un quartiere periferico con un'offerta immobiliare di tipo medio – popolare degli anni '60-'70 che si vende a 1000-1300 € al mq. Non si registrano al momento interventi di nuova costruzione, gli ultimi risalgono agli anni 2000 e si vendono a 1500-2000 € al mq. Numerosi gli interventi con il Superbonus che sono stati realizzati in zona.

Quotazioni in crescita a **Barriera di Milano-Monte Bianco** i cui prezzi, mediamente bassi, hanno attirato l'interesse di acquirenti alla ricerca dell'abitazione principale. In aumento, nell'ultimo anno, la componente di acquisto da parte di cittadini cingalesi. L'area di **Barriera di Milano** è sorta nei primi anni del '900 ma non mancano tipologie più recenti che si acquistano a 1500-1600 € al mq. Sulle arterie principali del quartiere, corso Giulio Cesare e corso Vercelli, le soluzioni usate si scambiano a prezzi medi di 800-900 € al mq. L'area in futuro sarà interessata dalla nascita di una nuova linea 2 della metropolitana che collegherà Rebaudengo al Politecnico, passando dal "trincerone" di via Sempione/Gottardo. Questo consentirà a Barriera di Milano di essere collegata con il polo universitario. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni nell'area di **Barriera di Milano** si registra una buona richiesta ma bassa offerta. Il canone di un trilocale si aggira intorno a 400 € al mese.