

TORINO. MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2025

Tecnocasa: i prezzi corrono in città, Santa Rita-Mirafiori trascina la crescita

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2025 i valori immobiliari di Torino hanno messo a segno una crescita del 3,3%.

VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE TORINO I SEM 25 SU II SEM 24	
TORINO	I semestre 2025
Centro - San Salvario	+2,7%
Borgo Vittoria - Barriera Milano	+3,2%
Collina	+1,8%
Francia - San Paolo	+2,9%
Santa Rita - Mirafiori Nord	+4,6%
Nizza - Lingotto - Mirafiori Sud	+2,9%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

La macroarea del Centro ha messo a segno una crescita dei valori del 2,7%. In aumento i prezzi in via Lagrange e nelle strade limitrofe. Si registrano, rispetto a un anno fa, maggiori compravendite realizzate da acquirenti francesi (che comprano per avere un appoggio in città) e di Milano (alcuni si trasferiscono pur lavorando a Milano oppure investono). Gli investitori acquistano piccoli tagli da 200-250 mila € da mettere a reddito. Negli ultimi anni l'interesse per la zona è aumentato, soprattutto da quando a Torino c'è la "Città della Salute" ed è stato ultimato anche il campus di "ESCP business school". In futuro si prevede anche il recupero dell'ex Borsa Valori che diventerà un Polo dell'Innovazione. Sono in corso inoltre molti interventi di riqualificazione di facciate di immobili storici. Via Lagrange si conferma una delle 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. Si conferma il ridimensionamento del fenomeno delle case vacanza; chi lo aveva fatto in passato sta destinando l'immobile alla locazione a studenti, una camera singola si affitta a 400-500 € al mese. Chi invece vuole ancora dedicarsi a questo tipo di attività sta puntando a negozi e laboratori in via non di passaggio per il quale fare il cambio d'uso in residenziale.

Nella zona di via Roma che arriva fino a piazza San Carlo si segnala un aumento dei valori; il mercato è alimentato da investitori che comprano per affittare a studenti o lavoratori fuori sede. In genere impiegano capitali da 200 a 300 mila €. Ci sono anche investitori che comprano, riqualificano e ristrutturano l'immobile rivendendolo anche a 6000-7000 € al mq se la riqualificazione interessa anche lo stabile; si scende a 5000 € al mq se la riqualificazione interessa solo l'appartamento. Restano invariati invece i prezzi nella zona del Quadrilatero Romano, un'area della città che, a tratti, offre immobili particolarmente prestigiosi dotati di affreschi e soffitti a volta o a cassettoni. Tra le vie più richieste ci sono via delle Orfane e via S. Agostino dove ci sono case costruite tra il 1700 e il 1900. Si registra una buona presenza di investitori ma le quotazioni più basse rispetto ad altre zone centrali della città attirano anche famiglie e genitori di studenti. Valori più elevati si registrano per le abitazioni ristrutturate: 4500-4800 € al mq. In piazza Statuto l'offerta immobiliare include stabili degli anni '70 di tipo residenziale. Si nota una maggiore tendenza ad acquistare immobili ristrutturati, a volte anche arredati. Sul mercato della locazione funziona quello a studenti e molti proprietari di B&B e casa vacanza stanno convertendo l'immobile a questa modalità. Un bilocale si affitta a 700-800 € al mese.

La macroarea di Santa Rita-Mirafiori nord mette a segno l'aumento più elevato dei valori (+6,4%) in seguito all'andamento del quartiere di Santa Rita i cui prezzi sono cresciuti per motivi quali crescita della domanda, ribasso dei tassi e scarsa offerta. Comprano soprattutto famiglie per il tipo di immobili offerti, dalle metrature ampie, e per la tranquillità e la presenza dei servizi. C'è il "Pala Alpitour" che ha dato una spinta al settore commerciale. Presenti investitori che comprano per affittare a studenti perché in corso Unione c'è la sede di Economia e il Politecnico è facilmente raggiungibile con il tram. La maggioranza degli immobili risale agli anni '70 e, ristrutturata, ha prezzi medi di 2000 € al mq mentre da ristrutturare si aggira intorno a 1200 € al mq. Un bilocale si affitta a 450-500 € al mese. Sono in corso i lavori per la costruzione della pista ciclabile in via Filadelfia.

Aumentano del 3,2% i prezzi delle case nella macroarea di Borgo Vittoria-Barriera di Milano: numerosi i quartieri con valori in crescita. Quotazioni in leggero aumento nell'area di **Borgo Vittoria, via Breglio e via Casteldelfino** nella prima parte del 2025. Il semestre ha evidenziato un mercato dinamico, con un buon numero di richieste soprattutto da parte di famiglie in cerca dell'abitazione principale e giovani che apprezzano le migliorie fatte al quartiere. È stata interrata la ferrovia e sono stati potenziati i collegamenti con il Politecnico. Questo sta portando anche ad acquisti da parte di genitori i cui figli studiano in città. Tra i punti di forza del quartiere, che sorge in una posizione periferica, c'è la stazione di "Rebaudengo Fossata" che lo collega con la stazione di "Porta Susa". In futuro sorgerà una fermata della metropolitana della linea 2. Sarà presente anche una stazione dei pullman. 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 1200 € 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 800-900 € al mq. Chi compra per investimento si orienta mediamente su bilocali dal valore di 40-50 mila € da destinare o alla locazione tradizionale con contratto concordato oppure a turistico ricettivo grazie alla vicinanza dello stadio della Juventus e della Reggia di Venaria. In zona sorge anche Cascina Fossata, un intervento di housing sociale situato tra i quartieri Borgo Vittoria e Madonna di Campagna, Cascina Fossata è un progetto che ha come obiettivo restituire alla città uno spazio di incontro di qualità per intercettare nuovi bisogni abitativi e di socialità in un territorio in cambiamento.

Prezzi in aumento nel quartiere di Madonna di Campagna-Bonghi-Coppino dove, nei prossimi mesi, inizieranno i lavori del "Dora Park", un intervento che porterà a nuove costruzioni nella zona di Parco Dora riqualificato negli anni e dove al momento è presente un centro commerciale. Il nuovo dovrebbe vendersi intorno a 2500-2800 € al mq. L'area ha un'offerta abitativa eterogenea: condomini anni '70 situati tra Borgo Vittoria e Madonna di Campagna che in ottimo stato si vendono a 2000 € al mq, soluzioni popolari a 800-1000 € al mq nella parte più vetusta di Borgo Vittoria e soluzioni più recenti, a 2500 € al mq, presenti a Borgo Coppino. Comprano famiglie e giovani che già vivono nel quartiere ma anche investitori che arrivano dall'Europa dell'est e che impiegano cifre intorno a 50-60 mila €.

Nei primi sei mesi del 2025 le quotazioni delle abitazioni nella zona di Vanchiglietta, corso Belgio e corso Cadore sono in aumento, soprattutto per le tipologie in buono stato. Si muovono prevalentemente acquirenti di prima casa che ne apprezzano la vicinanza al centro e la presenza di aree tranquille. Si ricercano sia bilocali sia trilocali. Gli acquirenti sono famiglie, coppie e in parte single. L'offerta immobiliare della zona include soprattutto immobili costruiti tra gli anni '55 e gli anni '70, che si vendono a prezzi medi di 1900-2000 € al mq con punte di 3000-3500 € al mq per le soluzioni ristrutturate sul lungo Po Antonelli e con affaccio sul Po e la collina di Superga. Quotazioni simili per le soluzioni costruite negli anni '60, presenti in via Vezzolana e che si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq (ristrutturato). Dalla parte opposta sul Lungodora Vanchiglia prevalgono le abitazioni di tipologia popolare alcune delle quali riscattate nel tempo e con valori medi di 1500 € al mq. Gli immobili presenti

su corso Cadore sono stati costruiti nella seconda parte degli anni '60 e sono apprezzati soprattutto per la tranquillità della zona. Le tipologie da ristrutturare costano 2100 € al mq mentre quelle ristrutturate hanno prezzi medi di 2400 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona richiesta alimentata da coloro che non riescono ad acquistare. Per un bilocale si spendono mediamente 400 € al mese, per un trilocale 500 € al mese.

Crescono del 2,9% i prezzi delle case nella macroarea di Francia-San Paolo. In aumento i prezzi nel quartiere di Pozzo Strada-piazza Rivoli: il ribasso dei tassi di interesse ha dato una spinta alla domanda abitativa che, in questa zona, si orienta maggiormente sulla prima casa o sulla casa migliorativa. L'area presenta due fermate della metropolitana "Rivoli" e "Montegrappa" e gode del parco della Tesoriera. Ci sono sia palazzi degli anni '30-35 privi di ascensore che si vendono a prezzi medi di 1500 € al mq sia soluzioni di tipo residenziale degli anni '60-'70 che arrivano anche a 2000 € al mq. Tra gli acquirenti giovani coppie e famiglie che hanno sempre abitato in zona ma talvolta si spostano anche dalla confinante Cit Turin. Si chiedono prevalentemente trilocali dal valore di 160-190 mila €. Elevata la domanda di immobili in affitto ma c'è poca offerta: dopo la pandemia molti proprietari hanno dismesso l'immobile, mentre chi ha investito ha optato per B&B e casa vacanza.

Continua il dinamismo nel quartiere di Cit Turin per il quale cresce l'interesse da parte degli acquirenti. Negli anni si è notevolmente riqualificato: la stazione di Porta Susa, le fermate della metropolitana di Porta Susa, Principi d'Acaja e Bernini che hanno ridotto la distanza con il Politecnico e l'arrivo del grattacielo San Paolo e della Cittadella Giudiziaria hanno creato un forte interesse per la zona. Tanti investitori stanno acquistando tagli da 60-70 mq per mettere a reddito affittando a studenti universitari in modo particolare: una camera si affitta a 500 € al mese. Crescono gli studenti che arrivano dall'estero. Continuano a segnalarsi acquisti da parte di milanesi che si trasferiscono a vivere a Torino. La zona offre prevalentemente tagli ampi, oltre i 100 mq, soprattutto tra le tipologie in stile liberty, spesso firmati da architetti e caratterizzati da affreschi, bow window, parquet in stato originario, vetri cattedrali. Sul signorile di pregio si toccano anche 3500-4000 € al mq. Si segnalano nuove costruzioni in luogo di ex area dismesse con valori intorno ai 5000 € al mq.

Continuano a crescere 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. Questo crea carenza di immobili in vendita e in affitto, incrementandone il valore. Gli affitti a studenti sono molto praticati vista la vicinanza del Politecnico. Tra gli acquirenti si contano anche i genitori di studenti che alla luce degli elevati affitti richiesti in zona (600 € al mese per un bilocale) preferiscono acquistare. Si investono 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 possono spendere intorno a 1000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare per arrivare fino a 2000-2200 € al mq per quelle in buono stato. Si segnalano diversi interventi da parte di imprese che acquistano, ristrutturano e poi rivendono.

Prezzi in aumento del 2,9% nella macroarea di Nizza-Lingotto-Mirafiori Sud. Tra i quartieri che ne hanno determinato il trend c'è **Molinette-Genova**. Crescono le quotazioni immobiliari nell'area che si sviluppa intorno all'Ospedale Molinette: si sono acquistate soluzioni in buono stato, abitabili, per le quali si è pagato qualcosa in più. La zona ha prezzi più contenuti rispetto alla vicina zona di San Salvario. Qui si concentrano gli ospedali CTO, Molinette, Sant'Anna e Regina Margherita. Questo determina una buona domanda di acquisti per investimento che si indirizza sia su monolocali o bilocali sia su tagli più grandi di cui poi si affittano le stanze a studenti universitari. Una stanza si può affittare anche a 450 € al mese. Per un bilocale si chiedono intorno a 500-550 € al mese. Tra i potenziali inquilini anche tanti lavoratori impiegati presso la struttura ospedaliera. La maggior parte dell'offerta edilizia è sorta tra gli

anni '40 e '50, accanto a cui ci sono abitazioni degli inizi del 2000. Una delle zone più richieste sorge a ridosso di piazza Carducci. Apprezzati gli immobili che si estendono nelle vicinanze di San Salvator, dove si concentrano prevalentemente quelli costruiti negli anni '60 i cui prezzi sono compresi tra 2200 e 2300 € al mq; più economiche, invece, le soluzioni presenti verso piazza Bengasi, che si valutano infatti 1200-1300 € al mq. Si tratta di immobili con ballatoio.

Prezzi stabili nella zona di Mirafiori Pio VII, adiacente al quartiere di Mirafiori Nord-Santa Rita e Lingotto-Bengasi. L'offerta immobiliare interessa condomini costruiti dagli anni '60 fino ai primi anni '80 e che sono comprati da famiglie che realizzano acquisti migliorativi. Queste ultime arrivano anche dal vicino quartiere di Santa Rita dove i prezzi sono decisamente più elevati. Piace in modo particolare la zona di Corso Traiano che va da via Pio VII fino a Corso Unione Sovietica dove si concentrano soluzioni signorili e tagli più ampi. Una soluzione in buono stato costa intorno a 1500-1800 € al mq. La zona gode della presenza di due parchi, Parco di Vittorio e Parco Colonnati e di una pista ciclabile che arriva fino alla Palazzina di Caccia di Stupinigi. Cresce la richiesta e anche i prezzi per i bilocali ristrutturati e in ottimo stato. La domanda di immobili in affitto è elevata, c'è poca offerta e si stipulano contratti a canone concordato i cui valori sono stati rivisti al rialzo dal Comune di Torino. I bilocali si affittano a 400-500 € al mese. Tra gli inquilini si contano anche studenti e lavoratori fuori sede dal momento che la zona è ben collegata con la Città della Salute e la Facoltà di Medicina ed Economia e Commercio.