

TORINO. MERCATO IMMOBILIARE II SEMESTRE 2025

Tecnocasa: gli interventi di riqualificazione danno slancio al mattone

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, a Torino nella seconda parte del 2025 i valori delle case hanno messo a segno un aumento del 2,6%.

La macroarea del **centro** ha registrato un aumento dei valori dell'1,9%. Valori delle case stabili, **in via Lagrange** e strade limitrofe. Il mercato evidenzia tendenze interessanti: la crescita degli affitti a canone transitorio, da 6 a 12 mesi, che hanno per oggetto bilocali ristrutturati e arredati finemente a 1200 € al mese. **Aumentano le operazioni da parte di società o imprenditori del settore immobiliare che acquistano grandi tagli, li frazionano**, li ristrutturano, li arredano e poi li vendono pronti all'uso. I prezzi, in questo caso, possono andare da 5000 a 7000 € al mq, punta quest'ultima che si tocca nelle vie più rinomate, come via Roma, via Lagrange, via Carlo Alberto e nelle vie non lontano da quelle citate, così come nel Borgo Nuovo, zona particolarmente amata dagli acquirenti torinesi. Questi prediligono gli immobili ristrutturati e arredati, temendo le operazioni di ristrutturazione e l'aumento dei costi delle stesse. Piacciono via Lagrange, via Roma, via della Rocca e piazzetta Maria Teresa. **In aumento gli investitori milanesi, francesi e di altre nazionalità straniere.** Comprano per mettere a reddito oppure per usare la casa nei loro soggiorni torinesi.

Si conferma il ridimensionamento degli affitti a notte delle case vacanza, ma nonostante la saturazione, il fenomeno sussiste. L'ultimazione del campus di ESCP business school ha attirato in zona studenti universitari i cui genitori acquistano l'immobile.

A rilento il recupero dell'ex Borsa Valori che diventerà un Polo dell'Innovazione. In corso la riqualificazione di piazza Valdo Fusi dove sorgerà il quartiere Smart e dell'Innovazione di Torino.

Crescono i valori nella zona di **Aurora-Parco del Valentino-San Salvario: sono in corso diversi interventi di riqualificazione**, tra cui quello che interessa **il parco, la riqualificazione di Torino Esposizioni un grande progetto urbano parte del più ampio piano di rigenerazione del Parco del Valentino**, che mira a trasformare l'area in un polo culturale e di ricerca, con il **Padiglione Nervi** destinato a diventare la nuova **Biblioteca Civica Centrale** e la riqualificazione del piazzale circostante. Infine, il **recupero dell'ex "Scalo vallino"** un'area ex-ferroviaria dismessa, situata tra via Nizza e corso Sommelier e che diventerà "Scalo Nizza", un nuovo quartiere con studentati (400 posti), un superstore Coop, negozi, ristoranti, spazi verdi, impianti sportivi e servizi. La presenza della metropolitana determina una forte richiesta di studenti del Politecnico e di altre facoltà. Un posto letto si affitta a 350 € al mese e un bilocale arriva anche a 500 € al mese. Crescono i genitori degli studenti che acquistano e gli investitori che comprano per mettere a reddito. L'offerta abitativa spazia da soluzioni di prestigio nel Borgo Valentino e su via Massimo d'Azeglio che arrivano a 3500-4000 € al mq a soluzioni più popolari e meno costose disponibili in via Ormea e via Nizza e che ha prezzi più contenuti, intorno a 2500 € al mq.

In locazione si ricercano bilocali e trilocali, che costano rispettivamente 400 e 500 € al mese. Negli ultimi mesi sta prendendo piede anche il concordato 3+2, a cui fa seguito l'applicazione della cedolare secca.

Crescono i prezzi nella zona di **Aurora-Borgo Rossini - Regio Parco**, interessata negli anni da **numerosi interventi** che hanno portato alla nascita del “Campus Einaudi”, della Nuvola “Lavazza” tra corso Brescia e corso Palermo, dalla riqualificazione della sede di Italgas. Sorgono qui anche la “Scuola Holden” e lo “IAAD”. Prevalgono gli investitori che comprano piccoli tagli da mettere a reddito, presenti anche genitori di studenti universitari che acquistano per i figli oppure per affittare ad altri studenti. Un bilocale si affitta da 400 a 600 € al mese. La stanza arriva anche a 380 € al mese. Prevale il contratto transitorio. Chi non riesce a trovare casa in questa zona si sposta nella confinante zona di Barriera di Milano. La presenza di numerosi studenti universitari ha portato anche alla creazione di due studentati. La maggior parte degli immobili risale ai primi anni del 1900, spesso dotati di ballatoio e che in buono stato si vendono a 1500- 1600 € al mq. Soluzioni degli anni '60-'70 sono disponibili intorno a Porta Palazzo, particolarmente apprezzate perché hanno ampie camere, e in generale, spazi più ampi (ci sono tre locali da 75 mq). I prezzi per un buon usato sono di 1600- 1700 € al mq. Punte di 2300-2400 € al mq si segnalano per le abitazioni posizionate su corso Regio Parco. Anche su “Lungodora Firenze” e “Lungodora Siena” sono presenti immobili d'epoca che si alternano a costruzioni degli anni '60-'70 e che si scambiano a prezzi medi di 1700-1800 € al mq.

La macroarea che è cresciuta maggiormente è quella di **Borgo Vittoria-Barriera di Milano: +4,4%**.

Crescono i prezzi nella zona di **Aurora-Borgo Rossini-Regio Parco**, interessata negli anni da **numerosi interventi che hanno portato alla nascita del “Campus Einaudi”, della Nuvola “Lavazza” tra corso Brescia e corso Palermo, dalla riqualificazione della sede di Italgas. Sorgono qui anche la “Scuola Holden” e lo “IAAD”**. Prevalgono gli investitori che comprano piccoli tagli da mettere a reddito, presenti anche genitori di studenti universitari che acquistano per i figli oppure per affittare ad altri studenti. Un bilocale si affitta da 400 a 600 € al mese. La stanza arriva anche a 380 € al mese. Prevale il contratto transitorio. Chi non riesce a trovare casa in questa zona si sposta nella confinante zona di Barriera di Milano. La presenza di numerosi studenti universitari ha portato anche alla creazione di due studentati. La maggior parte degli immobili risale ai primi anni del 1900, spesso dotati di ballatoio e che in buono stato si vendono a 1500- 1600 € al mq. Soluzioni degli anni '60-'70 sono disponibili intorno a Porta Palazzo, particolarmente apprezzate perché hanno ampie camere, e in generale, spazi più ampi (ci sono tre locali da 75 mq). I prezzi per un buon usato sono di 1600- 1700 € al mq. Punte di 2300-2400 € al mq si segnalano per le abitazioni posizionate su corso Regio Parco. Anche su “Lungodora Firenze” e “Lungodora Siena” sono presenti immobili d'epoca che si alternano a costruzioni degli anni '60-'70 e che si scambiano a prezzi medi di 1700-1800 € al mq.

In rivalutazione le case a **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 venderci intorno a 2500-2800 € al mq, l'usato a 900 € al mq. La domanda è vivace soprattutto nell'area di Madonna di Campagna - Borgo Vittoria dove si concentrano immobili in un contesto civile e residenziale degli anni '70, dotati a volte di posto auto e giardino condominiale. Gli immobili si vendono a 1400-1500 € al mq, con punte di 2000 € al mq. A **Madonna di Campagna-Stradella** ci sono case più popolari acquistabili a 900 € al mq. Comprano famiglie e giovani che già vivono nel quartiere ma anche investitori che arrivano dall'Europa dell'est, da Israele e Iran e che impiegano cifre inferiori a 100 mila €. Gli investitori iniziano ad affittare a studenti del Politecnico che si affacciano alla zona perché i canoni sono più bassi. Un bilocale si affitta a 350 € al mese.

In leggera crescita i valori immobiliari del quartiere di **Borgo Vittoria-Chiesa Salute**, a seguito del progetto di sviluppo territoriale che è iniziato con i lavori svolti nel 2023 con la costruzione della stazione **Rebaudengo-Fossata** che collega il centro città e l'aeroporto, con i nuovi allacci alla tangenziale e i futuri lavori come la metropolitana prevista entro 5 anni. Comprano prevalentemente persone residenti nel quartiere e che impiegano, per immobili di 55-65 mq, in buono stato o ristrutturato cifre intorno a 70-90 mila €. Parliamo di un quartiere periferico della città con un'offerta immobiliare di tipo medio-popolare degli anni '50-'60 che si vende mediamente a 1400 € al mq. Non si registrano al momento interventi di nuova costruzione, gli ultimi pochi edifici residenziali risalgono agli anni 2010 e si vendono a 1800-2000 € al mq. Bassa offerta sul mercato della locazione: chi aveva immobili in affitto li ha venduti oppure li ha destinati a B&B, ed anche la fetta di acquirenti investitori predilige questo tipo di rendita. Presenti anche alcuni investitori che investono intorno a 40-60 mila € per acquistare bilocali da affittare a 400-450 € al mese.

La macroarea di **Nizza-Lingotto-Mirafiori Sud** ha messo a segno una crescita dei prezzi del 3,5%, trascinata dal rialzo dei valori del quartiere **Molinette** che si sviluppa intorno all'omonimo **ospedale**: si sono acquistate soluzioni in buono stato abitabili. Si concentrano qui gli ospedali CTO, Molinette, Sant'Anna e Regina Margherita, determinando così una 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 (450 € al mese). Per un bilocale si chiedono intorno a 500-550 € al mese. Sono in crescita gli studenti che arrivano da altri Paesi (Turchia, Israele, Iran). Tra i potenziali inquilini anche tanti lavoratori presso la struttura ospedaliera. La maggior parte dell'offerta edilizia è sorta tra gli anni '40 e '70. Una delle zone più richieste sorge a ridosso di piazza Carducci. Appreziate le abitazioni costruite negli anni '60 e posizionate nelle vicinanze di San Salvario e i cui prezzi sono compresi tra 2200 e 2300 € al mq.

L'area di **Santa Rita-Mirafiori Nord** ha visto i valori immobiliari crescere del 3,4%. Tra le zone con trend positivo c'è **Mirafiori Nord-Piazza Omero** che evidenzia una domanda importante e una bassa offerta. Giovani coppie acquistano trilocali, spesso col supporto dei genitori e ricorrendo a mutui under 35. L'offerta di immobili in affitto si è ridotta molto e i canoni di locazione di un trilocale si aggirano intorno a 800-900 € al mese. Si contano anche investitori che affittano a studenti e genitori di ragazzi che studiano in città. Pur essendo lontano dalle



principali università la zona è ben collegata ad esse. In questo quartiere i prezzi sono ancora accessibili e vanno da 2000 € al mq per le soluzioni popolari in buono stato a 2400 € al mq per quelle in ottimo stato al confine con il quartiere di **Santa Rita**. Anche quest'ultimo ha registrato prezzi in salita, a causa di un'offerta ridotta e una domanda sempre più elevata. Si tratta di un quartiere molto servito dal punto di vista commerciale e ben collegato con il resto della città, gode della presenza di una pista ciclabile, motivo per cui acquistano sia famiglie sia investitori che affittano a studenti universitari della facoltà di Economia con sede in corso Unione o del Politecnico a cui sono collegati con il tram. Sono in aumento gli studenti in arrivo da altre nazioni. Un bilocale si affitta a 500-600 € al mese. La maggioranza degli immobili risale agli anni '70 e, ristrutturata, ha prezzi medi di 2500 € al mq mentre da ristrutturare si aggira intorno a 2000 € al mq.

Si segnala una crescita più contenuta dei prezzi nell'area di **Francia-San Paolo** (+1,0%). Quotazioni in recupero nell'area di **Pozzo Strada – Massaua**. Il mercato è vivace e il numero di richieste è elevato. Il quartiere è ben servito sia a livello commerciale sia a livello di trasporti (fermate della metro "Massaua" e "Marche") e, per questo motivo, registra una buona domanda di affitto anche da parte di studenti e lavoratori fuori sede. Questo ha dato una spinta anche agli investitori che affittano le stanze a 400 € al mese e i bilocali a 450 € al mese. La domanda di appartamenti in affitto è molto alta ma si scontra con un'offerta bassa: spesso si tengono gli immobili vuoti e, in alcuni casi, si destinano agli affitti brevi. L'offerta abitativa risale agli anni '60 e va dagli immobili signorili posizionati su corso Brunelleschi che arrivano a 2000 € al mq a quelli civili che si scambiano a 1500-1600 € al mq. Più recenti le case posizionate in zona Venchi Unica, che si è sviluppata a partire dagli anni 2000, dove per un buon usato si spendono mediamente 2200 € al mq. Le tipologie più compravendute sono i bilocali e i trilocali ma c'è un'ampia domanda di quattro locali di cui c'è bassa offerta. La domanda di box e posti auto non è molto elevata perché in zona è semplice trovare parcheggio.