

Torino, mercato immobiliare: prezzi in lieve aumento, domanda abitativa vivace

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, la città di Torino ha messo a segno un **aumento dei prezzi dell'1,1%** nella seconda parte del 2023 rispetto al primo semestre 2023.

La **macroarea del centro** ha registrato un incremento dei valori dell'1,3%. Valori invariati in centro città, in via Lagrange e limitrofe, dove c'è attesa per il completamento di una scuola americana che porterà in città numerosi studenti e quindi impatterà sugli affitti. Continuano ad esserci operazioni di cambio d'uso da uffici ad abitazioni spesso destinate ad affitti turistici. Il centro città quindi si sta orientando sempre più verso una vocazione residenziale più che terziaria. Il fenomeno delle case vacanza non si è arrestato ma continua ancora nonostante la maggiore imposizione fiscale. Ci sono imprenditori che ristrutturano immobili e realizzano B&B e casa vacanza e talvolta li vendono anche con questa finalità. Su via Roma e via Lagrange il nuovo arriva a 7000 € al mq mentre l'usato viaggia intorno a 4800 € al mq. Parliamo sempre di una zona che offre abitazioni signorili di fine '600 con soffitti a cassettoni oppure a botte con mattoni a vista. Continua il processo di dismissione degli uffici della ex Generali e la riconversione dell'intero edificio in abitazioni residenziali. La corsa a realizzare casa vacanza ha sottratto offerta alle locazioni residenziali: un bilocale in ottimo stato e arredato costa intorno a 700 € al mese.

Nell'area di piazza Madama Cristina, nel quartiere San Salvario, il secondo semestre 2023, ha evidenziato un ulteriore aumento dei valori immobiliari. Il mercato è alimentato sia da acquirenti di abitazione principale sia da

investitori che puntano ad affittare a studenti universitari. La zona, infatti, 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 3500 € al mq per le soluzioni signorili ristrutturate, con spazio esterno vista Parco Valentino. È in quest'area, infatti, che si concentra l'offerta più prestigiosa. 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'area più richiesta è compresa tra piazza Madama Cristina e il Parco del Valentino. In aumento gli investitori che acquistano per fare affitti brevi sottraendo locazioni al segmento residenziale.

Comportamento antitetico per i quartieri di **Bramante e Crocetta-Borgo San Secondo** nella seconda parte del 2023. A Crocetta-Borgo San Secondo, quartiere che si sviluppa intorno a Porta Nuova acquistano coloro che desiderano restare in centro ma poter acquistare a prezzi contenuti. Ci sono immobili d'epoca degli anni '40-'60 che si acquistano a prezzi medi di 3000-4000 € al mq se in buono stato e 2500 € al mq se da ristrutturare (via Caboto e via Ferraris). Gli acquirenti sono quasi sempre professionisti che impiegano capitali propri. La vicinanza alla stazione ha determinato un forte aumento di richieste di chi acquista per realizzare B&B o casa vacanza. La domanda di locazione è elevata ma si scontra con la bassa offerta e i canoni di locazione di un bilocale si aggirano intorno a 750 € al mese.

Crescono dell'1,6% i valori delle case nella macroarea di **Borgo Vittoria-Barriera di Milano**. Tra i quartieri che hanno registrato un leggero aumento dei valori c'è **Madonna di Campagna-Barriera- Lanzo**, numerose le compravendite realizzate in contanti anche da investitori che hanno acquistato palazzine intere da ristrutturare e poi rivendere e affittare. Non ci sono nuove costruzioni, le più recenti risalgono ai primi anni 2000 e sorgono presso "Allianz Stadium Juventus" e si vendono intorno a 1800-1900 € al mq. Si apprezza in modo

particolare la presenza del riscaldamento autonomo. Infatti, l'offerta abitativa del quartiere è prevalentemente economica, con immobili dotati di riscaldamento centralizzato. Sorge al confine con Venaria, si è sviluppata prevalentemente negli anni '60-'70 che si vendono intorno a 1000 € al mq. Da segnalare il miglioramento dei collegamenti con le principali stazioni ferroviarie di Torino.

In salita dello 0,4% i valori delle case nella **macroarea di Santa Rita-Mirafiori Nord**, dove il quartiere di **Santa Rita-Stadio** ha messo in evidenza un leggero aumento dei prezzi. Apprezzato soprattutto dalle famiglie per il tipo di immobili offerti, dalle metrature ampie, per la tranquillità e la presenza dei servizi, ha visto una domanda in crescita nella seconda parte del 2023. La maggioranza degli immobili risale agli anni '70 e, ristrutturata, ha prezzi medi di 2000 € al mq mentre le soluzioni da ristrutturare si aggirano intorno a 1200 € al mq. Presenti anche investitori che comprano per affittare a studenti oppure con affitti brevi. Non lontano infatti sorge la facoltà di Economia e la zona è anche ben collegata con la sede di Ingegneria. Un bilocale si affitta a 450-500 € al mese.

Crescono dello 0,3% i valori delle case nell'area di **Francia-San Paolo**, in particolare nel quartiere di **Parella-Fabrizi** a causa della bassa offerta di immobili con le caratteristiche qualitative richieste dal cliente, buono stato interno e presenza di ascensore, poco diffuso in zona. Infatti, l'offerta abitativa risale agli anni '30-'50 con alcune sporadiche costruzioni degli anni 2000. Il nuovo si aggira intorno a 2900 € al mq mentre l'usato costa 1300 € al mq. I prezzi contenuti e la presenza di due fermate della metropolitana hanno determinato una buona domanda per investimento da destinare all'affitto studentesco. Non lontano, infatti, sorge il Politecnico che è anche facilmente raggiungibile. I canoni di locazione sono più contenuti attirando studenti in zona. Un bilocale si può acquistare

anche con 50-60 mila €. In controtendenza il quartiere di **Città del Turin** con una contrazione dei prezzi sulle tipologie da ristrutturare, su cui si nota anche un aumento dei tempi di vendita. Si segnala una contrazione delle richieste da parte di milanesi che acquistano in questa zona, una tipologia di cliente che era cresciuta negli ultimi tempi. Tengono invece bilocali e trilocali, richiesti anche dagli investitori che affittano a studenti del vicino Politecnico, a coloro che lavorano presso il grattacielo San Paolo e la Cittadella Giudiziaria. Un bilocale si affitta intorno a 450-500 € al mese per arrivare anche a 800 € al mese. 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. Per queste soluzioni si toccano anche punte di 4000 € al mq. Chi acquista predilige tipologie posizionate ai piani alti e dotate di ascensore, meglio se con doppia esposizione. Verso via Racconigi i prezzi scendono a 1800-2000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare degli anni '50-'70. Uno dei punti di forza del quartiere è la presenza di quattro fermate della metropolitana (Porta Susa, Principi d'Acaja, Bernini e Racconigi).

La macroarea di **Nizza Lingotto Mirafiori Sud** evidenzia un calo dei prezzi dello 0,6%.

In ribasso i valori degli immobili nel quartiere **Bramante**, confinante con il quartiere Crocetta ma spostato in zona più periferica e per questo con un'offerta in parte anche popolare su via Vespucci. Su corso Bramante si vende a prezzi medi di 2000 € al mq. Comprano prevalentemente coloro che abitano nel quartiere. Sono stabili i prezzi delle case nella zona di **Nizza-Millefonti-piazza Bengasi**. Ultimati i lavori della metropolitana e completato il palazzo della Regione vanno avanti alcuni interventi di nuova costruzione in classe "A" che si vendono a 3000 € al mq. Continua l'interesse anche da parte degli studenti universitari che stanno considerando

questa 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. In piazza Bengasi l'usato si conferma a prezzi medi di 1800 € al mq. Sono stabili i valori anche a Borgo Filadelfia, dove si trasferiranno 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 una cittadella dell'innovazione. 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.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa