

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia. Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%. L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monolocali e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione. Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

PREVISIONI

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

TORINO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -1,5% nel I sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-5,6%	-0,6%	+0,4%	-2,1%	-10,8%	-10,9%	-9,1%	-7,0%	-1,5%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Torino sono diminuite dell'1,5%. Continua la discesa dei prezzi, ma con variazioni più contenute. Le zone centrali sono tra quelle che hanno perso meno, nonostante si ravvisino ancora segnali di difficoltà nell'area di San

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Salvario; prezzi stabili si registrano nelle macroaree Santa Rita-Mirafiori Nord e Collina, mentre quella che perde maggiormente è Nizza-Lingotto-Mirafiori Sud, dove i valori sono scesi del 2,8%. In Centro, soprattutto nell'area del Parco del Valentino, sono particolarmente attivi i genitori degli studenti; nella zona di Piazza Madama Cristina, invece, le tipologie più signorili e ben tenute hanno talvolta visto un aumento dei valori, seppur lieve. Il rialzo è un po' più consistente, invece, nella zona Cenisia-Frejus, dove la domanda è molto dinamica grazie ai prezzi più accessibili rispetto al passato. Il mercato è dinamico anche nell'area del Mercato Coperto, a Mirafiori Nord, principalmente grazie alla maggiore facilità di erogazione dei mutui da parte delle banche; è invece a rilento a Cit Turin, dove i potenziali acquirenti si scontrano con una certa rigidità da parte dei proprietari.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (39,3%), seguita dal quadrilocale (23,6%). In aumento la concentrazione sui tagli medi.

I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 39,1% dei casi e tra 120 e 169 mila € nel 26,6% dei casi.

LOCAZIONI: canoni in aumento, domanda sostenuta

L'andamento dei canoni di locazione vede un aumento dello 0,9% sui bilocali e dell'1% sui trilocali. Interessante la domanda di locazione nelle zone centrali e nelle zone a ridosso delle facoltà universitarie, ma anche nella parte collinare.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA

Nell'81% dei casi si acquista l'abitazione principale, segue il 18,7% di chi compra per investimento. Da segnalare uno 0,3% di acquirenti di case vacanza.

Tra i venditori, il 47,8% lo fa per reperire liquidità, il 38,2% per migliorare la qualità abitativa (o per cambiamenti nel nucleo familiare) e il 14% per trasferimento. Ad acquistare ci sono soprattutto persone di età compresa tra 18 e 34 anni (35,1%), seguite dagli 35-44enni (26,8%). Le tipologie più acquistate sono i trilocali (37,7%), seguite dai bilocali con il 33%.

COMPRAVENDITE

Il primo semestre 2016 ha visto compravendite in aumento: Torino ha chiuso con 6.253 transazioni, pari a +29,9%, mentre in provincia sono state compravendute 7.271 unità immobiliari, cioè il 23,9% in più.

MERCATO IMMOBILIARE TORINO

IN CITTA' AUMENTA LA PROPENSIONE ALL'ACQUISTO

TORINO



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

PREZZI

I sem 2016 vs II sem 2015



Prezzi Grandi Città: -0,9%

Torino città: -1,5%

COMPRAVENDITE

I sem 2016 vs I sem 2015

Dati Agenzia delle Entrate



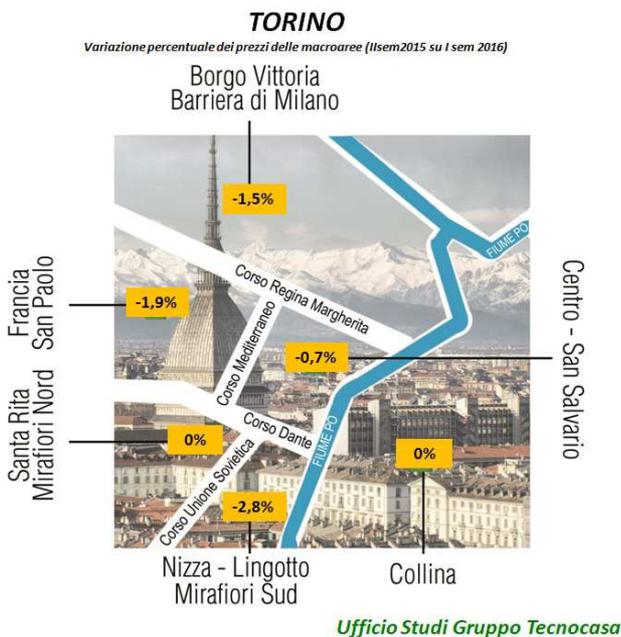
Grandi Città: +20,6%

Torino città: 29,9%

LE TENDENZE RILEVATE IN CITTA'

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Torino sono diminuite dell'1,5%. Continua la discesa dei prezzi, ma con variazioni più contenute. Le zone centrali sono tra quelle che hanno perso meno, nonostante si ravvisino ancora segnali di difficoltà nell'area di San Salvario; prezzi stabili si registrano nelle macroaree Santa Rita-Mirafiori Nord e Collina, mentre quella che perde maggiormente è Nizza-Lingotto-Mirafiori Sud, dove i valori sono scesi del 2,8%. In Centro, soprattutto nell'area del Parco del Valentino, sono particolarmente attivi i genitori degli studenti; nella zona di Piazza Madama Cristina, invece, le tipologie più signorili e ben tenute hanno talvolta visto un aumento dei valori, seppur lieve. Il rialzo è un po' più consistente, invece, nella zona Cenisia-Frejus, dove la domanda è molto dinamica grazie ai prezzi più accessibili rispetto al passato. Il mercato è vivace anche nell'area del Mercato Coperto, a Mirafiori Nord, principalmente grazie alla maggiore facilità di erogazione dei mutui da parte delle banche; è invece a rilento a CitTurin, dove i potenziali acquirenti si scontrano con una certa rigidità da parte dei proprietari.

L'ANDAMENTO NELLE MACROAREE



MACROAREA CENTRO – SAN SALVARIO: in lieve calo (-0,7%)

Nell'area di **piazza Madama Cristina**, nel quartiere San Salvario, il primo semestre 2016 ha evidenziato un netto calo dei prezzi per le tipologie più vetuste e penalizzate da ballatoio e mancanza di ascensore; al contrario, i prezzi sono rimasti stabili, o in lieve aumento, su quelle più signorili e ben tenute. A comprare sono famiglie che effettuano acquisti sostitutivi e investitori, tra cui genitori di studenti; poiché c'è carenza di parcheggio, la domanda di box auto è molto alta: una soluzione di piccole dimensioni in uno stabile degli anni '70 o in un palazzo d'epoca costa circa 30 mila €, mentre una tipologia più recente si valuta 40-45 mila € perché di dimensioni maggiori. L'area più richiesta è compresa tra piazza Madama Cristina e il Parco del Valentino perché più signorile e meglio tenuta, dove sono presenti palazzi realizzati tra la fine del 1800 e gli inizi del 1900, di stampo economico-popolare ma ben tenuti e apprezzati: la media in zona è di 1000 € al mq ma gli appartamenti in buone condizioni costano 1500-1600 € al mq. Le richieste di affitto provengono in buona parte da studenti universitari, anche di origine straniera; i tagli più richiesti sono bilocali e trilocali che costano tra 350 e 450 € al mese

Nell'area del **Parco del Valentino** i prezzi sono rimasti stabili, le tempistiche medie di compravendita sono leggermente diminuite e il mercato è risultato dinamico nella prima parte dell'anno, salvo rallentare leggermente nel corso dell'estate. A comprare ci sono genitori di studenti che cercano bilocali o piccoli trilocali ubicati nel raggio di 1 chilometro dalle facoltà di Medicina, Biotecnologie, Fisica e Chimica, ma non manca la domanda da parte di coloro che studiano presso il Politecnico, raggiungibile facilmente con la metropolitana. Sul mercato della prima casa si muovono giovani coppie che passano dal bilocale al trilocale e famiglie con reddito consolidato che puntano al quadrilocale, divenuto adesso molto conveniente. La caratteristica fondamentale è la presenza dell'ascensore, ma si presta molta attenzione anche all'importo delle spese condominiali e allo stato di manutenzione dello stabile. La zona più signorile è quella del Borgo Valentino, che si sviluppa presso l'omonimo parco (via Marengo, via Tiepolo, via Chiabrera) e che si caratterizza per la presenza di palazzine signorili di fine '800, dotate di giardino privato e box auto. Poiché l'offerta è esigua, non si realizzano molte compravendite ma i prezzi medi per soluzioni ristrutturate sono di 4000 € al mq. Soluzioni signorili si trovano anche su corso Massimo d'Azeglio, si tratta di palazzi costruiti negli anni '60 che si valutano mediamente tra 3000-3200 € al mq. L'area dove si realizza il maggior numero di compravendita è quella composta da via Nizza e via Ormea, dove gli immobili sono più popolari e i prezzi sono maggiormente accessibili (da 1600 a 1900 € al mq). Da segnalare la ripartenza del cantiere di via Petrarca, dove sorgerà un nuovo palazzo di 5 piani. A cercare appartamenti in affitto ci sono soprattutto gli studenti, provenienti sia da altre province del Piemonte sia dal Sud Italia; bilocali e trilocali costano rispettivamente 400 e 500 € al mese.

MACROAREA BORGO VITTORIA – BARRIERA DI MILANO: valori immobiliari in diminuzione dell'1,5%

Barca e Bertolla hanno evidenziato prezzi stabili sulle tipologie nuove o ristrutturate e in leggero ribasso su quelle usate. La domanda è sempre alta, ma talvolta c'è ancora distanza tra le richieste dei proprietari e la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. Giovani coppie e famiglie cercano rispettivamente trilocali e quadrilocali, possibilmente già in buone condizioni interne e inseriti in un palazzo dotato di ascensore; gli investitori, invece, hanno un budget massimo di 50 mila € che utilizzano per acquistare bilocali che consentano loro di ottenere una rendita soddisfacente. Barca e Bertolla si sviluppano nell'estrema periferia nord-est di Torino, oltre il Po, al confine con i comuni di San Mauro Torinese e Settimo Torinese. Chi desidera stare il più possibile in città cerca casa a La Barca, che offre villette a schiera, ville indipendenti e appartamenti, sia in palazzi degli anni '40-'50 sia di recente ultimazione: le soluzioni indipendenti costano circa 1500 € al mq, un appartamento usato ma in buone condizioni raramente supera 800-900 € al mq. Da segnalare la recente riqualificazione del lungo Po con la realizzazione di una pista ciclabile che ha ridato interesse a tutta l'area. Bertolla si configura come un piccolo borgo antico, dove la maggioranza delle abitazioni è inserita in vecchi cascinali, quasi tutti frazionati e ristrutturati nel tempo: un appartamento di questo tipo si valuta tra 1000 e 1100 € al mq, mentre una villa indipendente costa intorno a 1500 € al mq.

MACROAREA FRANCIA – SAN PAOLO: in ribasso dell'1,9%

Nella prima parte del 2016 le quotazioni immobiliari in zona **Cenisia-Frejus** sono aumentate. I valori sono decisamente più accessibili che in passato e molte compravendite sono state di tipo sostitutivo. Le richieste di prima casa provengono anche da altri quartieri della città e si sono focalizzate sul trilocale, preferibilmente inserito a un piano medio-alto in uno stabile dotato di ascensore. Il trilocale è stato scelto anche dagli investitori, attratti dalla possibilità di affittare agli studenti del Politecnico: in questo caso, per ridurre le spese iniziali, l'attenzione si è concentrata su appartamenti termoautonomi e con rendita catastale contenuta. Una delle zone meglio tenute e più signorili sorge a ridosso di corso Vittorio Emanuele,

dove per una soluzione ristrutturata si spendono intorno a 1800-2000 € al mq, mentre per una di recente edificazione il prezzo sale a 2500 € al mq. La restante offerta edilizia si divide tra case popolari degli anni '50-'60 ex ATC e stabili di 3-4 piani degli anni '30, che però spesso sono privi di ascensore: un'abitazione allo stato originario costa circa 1000 € al mq, una già ristrutturata costa invece fino a 1200 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da studenti del Politecnico e da lavoratori fuori sede. Il bilocale arredato è la tipologia più richiesta, per la quale si spendono intorno a 350 € al mese e si ricorre sempre più spesso al contratto a canone concordato con cedolare secca.

In zona **CitTurin** i prezzi non hanno subito variazioni, ma la prima parte dell'anno ha evidenziato un netto calo delle richieste e delle compravendite. I proprietari sono ancora molto rigidi nelle richieste, che però non trovano sempre riscontro nella disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. A muoversi sul mercato sono professionisti con reddito medio-alto, talvolta provenienti anche da Milano perché attirati dal nuovo Grattacielo San Paolo e dalla stazione di Porta Susa, che cercano immobili ubicati ai piani alti e con spazi esterni vivibili. Non mancano gli investitori, che spesso rinunciano alle rendite finanziarie per impiegare i propri risparmi nel mattone: chi investe per mettere a reddito l'immobile si orienta anche su appartamenti di 4-5 locali da affittare poi a studenti, mentre chi opta per la ristrutturazione e la successiva rivendita difficilmente cerca tagli superiori ai trilocali. La zona offre appartamenti in stabili signorili liberty, spesso impreziositi da affreschi e altre caratteristiche prestigiose, le cui metrature sono comprese tra 70 e 300 mq: i prezzi medi oscillano intorno a 3500 € al mq, ma le soluzioni particolarmente prestigiose possono superare tale valore. A queste si aggiungono soluzioni degli anni '50-'60 che, in condizioni abitabili, si compravendono a prezziche in genere non superano 2300-2500 € al mq. Fanno eccezione alcune abitazioni sempre degli anni '50-'60 che, per l'eccellente qualità, possono avvicinare le quotazioni degli stabili signorili d'epoca liberty. Sul mercato delle locazioni la domanda proviene da avvocati, professionisti che lavorano presso l'istituto San Paolo e studenti del Politecnico. Si ricercano appartamenti anche da ristrutturare ma necessariamente arredati con mobilio moderno: i bilocali costano 400-450 € al mese, i trilocali 500-650 € al mese e si stipulano contratti a canone libero 4+4 per gli appartamenti più piccoli, mentre per quelli più grandi si utilizza soprattutto il contratto a canone concordato.

MACROAREA SANTA RITA – MIRAFIORI NORD: quotazioni stabili

Nell'area del **Mercato Coperto**, a Mirafiori Nord, non si registrano particolari variazioni di prezzo sulle tipologie medie e signorili; al contrario, quelle economico-popolari hanno subito una netta battuta d'arresto. Il semestre ha evidenziato un mercato dinamico, con compravendite in aumento principalmente grazie alla maggiore facilità di erogazione dei mutui da parte delle banche. La quasi totalità delle richieste proviene da giovani coppie al primo acquisto, anche se non mancano le famiglie che optano per la casa di sostituzione: la tipologia più richiesta è il trilocale inserito in un contesto condominiale di buona qualità, per una spesa massima di 110-125 mila €. Il quartiere si divide in due aree distinte: la parte che si sviluppa verso corso Cosenza e corso Agnelli è nata negli anni '70 ed è di stampo signorile, mentre nell'area di corso Tazzoli si trovano tipologie popolari sorte nel dopoguerra e spesso prive di ascensore. In quest'ultima zona un'abitazione popolare costa circa 800 € al mq se da ristrutturare e fino a 1000 € al mq se già ammodernata, mentre tra corso Cosenza e corso Agnelli un bilocale di 50 mq si valuta 60-70 mila € e un trilocale di 75-80 mq tra 110 e 120 mila €. La parte più signorile si estende su un lato di via Cosenza e su corso Unione Sovietica e offre condomini con portineria e qualche residence con piscina e campi da tennis, ma l'offerta è bassa perché gli appartamenti sono di grandi dimensioni (150-160 mq), i prezzi richiesti sono elevati (almeno 200 mila €) e la domanda è prettamente interna.

MACROAREA NIZZA – LINGOTTO – MIRAFIORI SUD: i prezzi scendono del 2,8%

Rimangono stabili le quotazioni immobiliari nell'area che si sviluppa tra l'**Ospedale Molinette e via Genova**. Il semestre ha mostrato segnali positivi grazie a una ritrovata voglia verso l'acquisto e le tempistiche medie si sono accorciate, attestandosi adesso tra 1 e 3 mesi. Ad acquistare ci sono genitori di studenti delle altre province del Piemonte (Cuneo e Vercelli su tutti), non mancano comunque gli investitori e le famiglie che cercano la casa sostitutiva. Si preferiscono le tipologie già ristrutturate, il taglio più richiesto è il bilocale per investimento o l'appartamento di 3-4 locali da utilizzare come abitazione principale, anche di sostituzione: gli investitori e i genitori di studenti hanno un budget compreso tra 40 e 50 mila €, mentre le famiglie dispongono di cifre intorno a 80-85 mila €. La maggior parte dell'offerta edilizia è sorta tra gli anni '40 e '50, accanto a cui ci sono abitazioni degli inizi del 2000 ottenute spesso dalla demolizione di vecchi fabbricati industriali. Una delle zone più richieste sorge a ridosso di piazza Carducci, dove i prezzi oscillano tra 2000 e 2300 € al mq. Apprezzati gli immobili che si estendono nelle vicinanze di San Salvario, dove si concentrano prevalentemente le abitazioni costruite negli anni '60 i cui prezzi sono compresi tra 2100 e 2200 € al mq; più economiche, invece, le soluzioni presenti verso piazza Bengasi, che si valutano infatti 1100-1200 € al mq. La domanda di appartamenti in locazione proviene soprattutto da studenti, da specializzandi e infermieri dell'Ospedale Molinette e da dipendenti della vicina Eataly. Si stipulano prevalentemente contratti a canone libero 4+4 e il taglio più richiesto è il bilocale: il canone per una soluzione di media qualità oscilla tra 360 e 380 € al mese, quello di un'abitazione in ottimo stato sale fino a 400 € al mese.

MACROAREA COLLINA: prezzi stabili

La macroarea **Collina** ha visto prezzi stabili e un ulteriore aumento delle richieste. La maggior parte degli acquirenti ha un reddito medio-alto e in taluni casi provengono anche da fuori regione perché si trasferiscono a Torino per lavoro: il budget medio, infatti, generalmente supera 300 mila € e viene impiegato per appartamenti di 4-5 locali o soluzioni indipendenti, possibilmente dotati di terrazzo o giardino privato. Sta crescendo il mercato degli investitori, che si divide tra coloro che acquistano bilocali in città da affittare e chi si orienta in collina dove può trovare tipologie con ampio terreno, grandi ville o rustici da ristrutturare, per avviare B&B o affittacamere. Piace sempre l'area compresa tra via Crimea, piazza della Gran Madre di Dio e piazza Hermada: l'edilizia consiste in piccoli condomini, palazzine e case indipendenti quasi tutte d'epoca, i prezzi medi oscillano tra 3500 e 4000 € al mq, arrivano 4500 € al mq per le abitazioni particolarmente prestigiose e raggiungono top prices di almeno 5000 € al mq nelle vie Crimea, Moncalvo e Bezzeca. Grazie ai facili collegamenti verso il centro della città e alla sua panoramicità, è apprezzata anche Lomellina-Borgo Po, che si sviluppa nella fascia pre-collinare e ospita tipologie di primi anni del '900 che hanno prezzi medi di 3500 € al mq. Immobili particolarmente prestigiosi si trovano nella zona collinare della città, dove ci sono anche soluzioni indipendenti e semindipendenti inserite in un contesto molto tranquillo e verde. Queste tipologie sono particolarmente costose, ma quelle di qualità media hanno prezzi più contenuti (intorno a 1200 € al mq) poiché la zona è meno servita dai mezzi pubblici. A Madonna del Pilone ci sono piccoli condomini, sia in stile Liberty dei primi anni del '90 sia degli anni '60-'70, acquistabili a prezzi medi di 1500 € al mq. Gli appartamenti recenti dell'area di Borgata Rosa si valutano circa 1800 € al mq, ma ci sono anche edifici degli anni '60, '80, '90 e dei primi del 2000. La zona Sassi ha un'edilizia variegata, che consiste in ville storiche situate lungo la strada comunale che collega la città con la basilica di Superga, mentre la restante parte del quartiere è caratterizzata da immobili degli anni '60 e '70 con valori che oscillano tra 1100 e 1400 € al mq. Da segnalare che sono stati appena ultimati appartamenti in classe A, quasi tutti già venduti al prezzo medio di 2600 € al mq; è appena iniziato un cantiere in corso Casale, che prevede la realizzazione di appartamenti in classe B e che dovrebbe terminare alla fine del 2017. Sempre

positivo il mercato delle locazioni, alimentato da qualche studente e da lavoratori trasfertisti impiegati nelle vicine IVECO e Ferrero. I bilocali si affittano a 400-500 € al mese, i trilocali a 700 € e i quadrilocali a 800 €, mentre per i tagli più grandi si devono considerare 900 € al mese. Si stipulano contratti di natura concordata, con applicazione della cedolare secca, se l'immobile è situato in una cosiddetta "zona P"; viceversa si preferisce utilizzare il contratto a canone libero 4+4.