

## MERCATO IMMOBILIARE TORINO

### La diminuzione dei prezzi riaccende il mercato

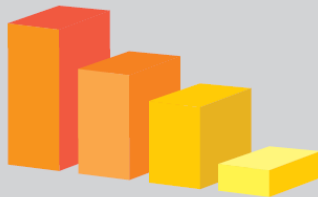
#### TORINO



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### PREZZI

Il sem 2015 vs I SEM 2015



Prezzi Grandi Città: **-1,8%**

Prezzi Torino: **-3,4%**

#### COMPRAVENDITE

2015 vs 2014  
Dati Agenzia delle Entrate



Grandi città: **+6,5%**

Torino città: **+7,9%**

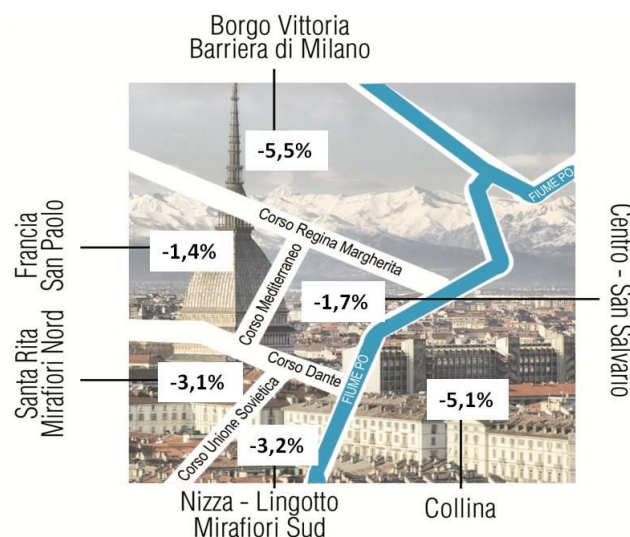
#### LE TENDENZE RILEVATE IN CITTA'

Nel secondo semestre del 2015 le quotazioni delle abitazioni a Torino sono diminuite del 3,4% rispetto al I semestre 2015. Il mercato è più dinamico perché c'è più volontà di acquisto, grazie anche a prezzi in discesa da diversi semestri e tassi sui mutui particolarmente convenienti. Numerose sono le giovani coppie e i single che tornano ad acquistare, talvolta passando dall'affitto, e sembra che in certe zone gli investitori si stiano riaffacciando nuovamente con interesse. Le zone centrali riscontrano un calo dei prezzi soprattutto a causa della pressione competitiva esercitata dai quartieri limitrofi, più popolari ed economici, da cui spesso proviene una buona parte della domanda che ha un budget inferiore. Di sicuro interesse, in prospettiva futura, l'area di Mirafiori Sud: il primo progetto riguarda la nuova metropolitana che arriverà in piazza Bengasi, il cui termine è previsto per il 2019, il secondo interessa il nuovo Palazzo della Regione, che dovrebbe essere terminato nel 2017.

#### L'ANDAMENTO NELLE MACROAREE

#### TORINO

Variazione percentuale dei prezzi delle macroaree (Isem2015 su I sem 2015)



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**CENTRO-SAN SALVARIO: i valori immobiliari sono scesi dell'1,7%**

Nel **Centro Storico** i prezzi sono in diminuzione e si ravvisano difficoltà sulle compravendite a causa della pressione competitiva dei quartieri limitrofi (Vanchiglia e Vanchiglietta) che offrono tipologie simili a prezzi più contenuti. Al contrario, si registra un ottimo dinamismo sul segmento delle locazioni, trainato dagli studenti, che ricercano appartamenti dalle metrature, già ristrutturati, arredati e inserite in stabili d'epoca, il budget oscilla intorno a 400 € al mese ma, se l'abitazione è situata nei prezzi dell'Università di Palazzo Nuovo, si è disposti a salire a 450 €. Sono particolarmente apprezzate le abitazioni situate in via Po, una strada servita dove ci sono palazzi del XVIII secolo, con appartamenti di piccolo taglio spesso ricavati da operazioni di frazionamento che in buone condizioni si scambiano a circa 3500 € al mq. Tra via Roma, via Battisti, piazza Carlo Alberto, piazza Castello, piazza Carignano e piazza Vittorio Veneto si concentrano soluzioni di prestigio, dalle metrature superiori a 100 mq e che ristrutturate hanno quotazioni medie di 4000 € al mq. Ancor più signorili le abitazioni posizionate sul lungopo Diaz, da cui è possibile avere la vista sulla collina e sul Po, che possono toccare valori più alti della media di mercato. Nelle vie Principe Amedeo, Mercanti e Barbaroux si trova edilizia popolare, spesso inserita in contesti mal tenuti che ha una quotazione media di 2300-2400 € al mq da ristrutturare.

Nel quartiere **Crocetta**, l'area di **corso Rosselli** ha visto prezzi in ulteriore calo perché si trova a ridosso di quartieri più periferici da cui spesso proviene una buona parte della domanda, che però ha una disponibilità di spesa inferiore. Pochi gli investitori, che mettono a reddito tra 50 e 120 mila € per abitazioni di 40-70 mq da ristrutturare e concedere in locazione. L'offerta immobiliare dell'area consta prevalentemente di immobili costruiti tra gli anni '30 e gli anni '60 e le tipologie più prestigiose si concentrano nei corsi Einaudi, Stati Uniti, Duca degli Abruzzi e Galileo Ferraris: qui ci sono immobili signorili dei primi anni del '700 e villette singole che hanno valori compresi tra 2200-2500 € al mq se da ristrutturare e 2500-2700 € al mq se già ammodernati. Corso Galileo Ferraris e corso Re Umberto sono le strade più apprezzate e più costose, dove i prezzi possono toccare 2800-2900 € al mq. Il resto dell'edilizia è costituita da palazzi dei primi anni del 1900, che si valutano 2200 € al mq da ristrutturare e 2800 € al mq se già ristrutturati. È alta la domanda di appartamenti in locazione da parte degli studenti del Politecnico, che optano per la camera singola, già arredata e dotata di allaccio alla rete internet. Per abitazioni di 2 camere da letto i proprietari richiedono 500 € al mese, mentre per quelle con 3 camere da letto gli affitti salgono a 650-700 €.

**BORGO VITTORIA-BARRIERA DI MILANO: -5,5%, il calo più consistente tra tutte le macroaree**

**Rebaudengo-Oxilia-Stura** ha visto prezzi in discesa ma il mercato è più dinamico: grazie ai prezzi in ribasso da diversi semestri, infatti, si sono affacciati giovani coppie, single e qualche pensionato che desidera effettuare un piccolo investimento. I tagli più ricercati sono bilocali e trilocali: i primi si scambiano a 35-45 mila € e fino a 60-65 mila € se sono di stampo recente, mentre i trilocali non superano 75-85 mila €. La zona è omogenea, è nata negli anni '70 con condomini di grandi dimensioni ma ha avuto uno sviluppo anche negli anni '90 con piccoli condomini di 5 piani e una decina di unità abitative termoautonome. Queste ultime si scambiano a 1300-1400 € al mq, ma il prezzo sale a 2000-2100 € al mq per le soluzioni di nuova costruzione realizzate con attenzione al risparmio energetico; al contrario, le abitazioni più vetuste hanno quotazioni medie più basse, nell'ordine di 1000 € al mq.

L'elevata offerta immobiliare e le ampie possibilità di scelta hanno portato un ulteriore calo dei prezzi in zona **Vanchiglia**: il mercato è dinamico perché i ribassi precedenti consentono l'avvicinamento anche a chi prima non poteva acquistare, la fiducia è in aumento e c'è maggiore facilità di accesso al credito. Grazie alla vicinanza delle Università (Palazzo Nuovo, Palazzo Einaudi) ed alla preferenza nell'impiegare i propri risparmi nel mattone, una parte consistente delle transazioni avviene a scopo di investimento e proviene sia da genitori di figli studenti sia da privati che ricercano appartamenti di piccolo taglio da mettere a reddito. Vanchiglia è un quartiere abbastanza omogeneo, che negli ultimi semestri si sta trasformando in seguito all'apertura di numerosi locali serali, ma sta anche portando difficoltà nella zona di piazza Santa Giulia: le quotazioni medie in zona sono di 1600-1700 € al mq, ma qui sono scese a 1400 € al mq. Da segnalare la presenza di soluzioni signorili e prestigiose degli anni '70 sul lungopo Machiavelli e tipologie

Liberty nelle strade interne che, nonostante le differenti epoche di realizzazione, si valutano tra 3500 e 4000 € al mq. Sul segmento delle locazioni si muovono famiglie, giovani coppie e single, ma nel periodo estivo e nei primi giorni di ottobre i protagonisti sono gli studenti, i quali ricercano appartamenti già ristrutturati, arredati con mobili di qualità e dotati di accesso internet. I bilocali si affittano a 400-450 €, i trilocali a 500-550 €.

**FRANCIA-SAN PAOLO chiude la seconda parte del 2015 con un lieve calo, pari a -1,4%.**

Crescono le quotazioni immobiliari in zona **Aeronautica** e, grazie a convenienti tassi sui mutui e banche più propense ad erogare, la domanda sta aumentando e si realizzano più compravendite. Il mercato si muove bene sulle soluzioni recenti e di qualità, mentre quelle popolari, al piano rialzato e senza ascensore evidenziano ancora difficoltà; in leggera discesa il mercato delle locazioni, in quanto i potenziali inquilini spesso tentano di acquistare visto che i canoni e le rate del mutuo non presentano differenze importanti. Tutta la zona risale agli anni '60 ed è omogenea, sebbene vi siano anche palazzine degli anni '90. Queste ultime hanno quotazioni medie di 2300 € al mq, mentre gli appartamenti più vecchi si valutano tra 80-90 mila € (bilocali di 55 mq) a 130-135 mila € (trilocali di 75 mq). Una zona interessante è quella che si sviluppa attorno alla fermata Marche della metropolitana, dove sono presenti abitazioni signorili degli anni '70 che si scambiano a prezzi medi di 1800-1900 € al mq da ristrutturare.

Diminuiscono i prezzi in zona **San Donato-Nuovo Ipercoop**: le tempistiche medie di compravendita sono ancora lunghe, il numero di richieste è sostanzialmente stabile ma si avverte più decisione e fermezza nella scelta dell'immobile. La domanda si concentra sul segmento delle prime case, ricercate sia da residenti di altri quartieri della città sia da chi viene da fuori Torino e desidera abitare il più possibile vicino al centro. L'area è abbastanza omogenea e risale tra i primi anni del '900 e gli anni '60-'70. La zona più richiesta si sviluppa tra corso Umbria e corso Regina Margherita, che piace perché ben tenuta e luminosa: se le palazzine sono dotate di ascensore e ben curate, le cifre di un appartamento ristrutturato possono toccare 1800-2000 € al mq. Una zona prestigiosa si sviluppa tra corso Umbria e corso Principe Oddone, a ridosso di piazza Statuto, dove un bilocale da ristrutturare costa 1200-1300 € al mq se da ristrutturare e 1500-1600 € al mq se già ristrutturato. Soluzioni recenti, realizzate a partire dal 2000, si possono acquistare tra corso Umbria e via Capua e costano 2500-2600 € al mq perché realizzate con ottime finiture. Da segnalare il progetto che prevede la realizzazione di una grande area verde su corso Principe Oddone, che ha visto il completamento dell'interramento della ferrovia. Sul mercato delle locazioni i canoni sono in leggero ribasso (300-350 € i bilocali, 400-450 € i trilocali), la domanda proviene da lavoratori trasfertisti e studenti, questi ultimi provenienti dal Sud e da piccoli paesi del Nord Italia.

**SANTA RITA-MIRAFIORI NORD: -3,1% nel secondo semestre 2015**

Prezzi stabili in zona **Mirafiori Nord-piazza Pitagora**. La domanda proviene da famiglie con figli e da single o giovani coppie che non di rado passano dall'affitto all'acquisto. Al primo posto tra le preferenze ci sono i quadrilocali, possibilmente già ristrutturati, e una delle caratteristiche che piacciono maggiormente è la presenza del secondo bagno. Tutta la zona è nata con lo sviluppo della FIAT tra la metà degli anni '60 e gli anni '70 e si presenta omogenea sia come offerta edilizia sia come prezzi. Via Boston, via Filadelfia e via Castelgomberto sono le strade più richieste perché più interne e meno rumorose rispetto a quelle principali (corso Orbassano, corso Umberto e via Guido Reni): qui i prezzi medi sono di 1500 € al mq, ma possono arrivare a 1700 € al mq per le soluzioni ben ristrutturate e toccare 2000 € al mq se di stampo signorile. Sta riscontrando un buon interesse il cantiere di prossima apertura su via Castelgomberto, si tratta di un palazzo di 6 piani realizzato in classe A e dotato di pannelli fotovoltaici, dove troveranno posto 12 unità abitative di almeno 100 mq: al momento i prezzi partono da 2600 € al mq e trovano riscontro nella disponibilità di spesa di chi è interessato a tali soluzioni.

Mercato abbastanza dinamico in zona **Santa Rita-Largo Tirreno**: i prezzi sono in diminuzione ma si realizzano più compravendite grazie anche ai ribassi precedenti e a una maggiore facilità di ottenimento del mutuo. Spesso si passa dall'affitto all'acquisto e non di rado si cerca di comprare in quanto i canoni di

locazione e le rate del mutuo hanno importi simili tra loro. Via Tripoli è la strada più richiesta perché comoda e ben servita da negozi di ogni tipo. Qui un trilocale di 70-80 mq costa 120-130 mila € se inserito in un buon contesto condominiale; nelle strade più interne i valori scendono a 100-120 mila € se il palazzo è dotato di ascensore, mentre se ne è sprovvisto i prezzi non superano 100 mila €. Sono pochi i condomini di stampo nuovo o recente, che hanno una buona domanda e i prezzi oscillano tra 150 e 160 mila €.

#### **NIZZA-LINGOTTO-MIRAFIORI SUD: quotazioni in calo del 3,2%**

Scendono i valori immobiliari nell'area di **via Candiolo** in zona **Mirafiori Sud**, dove stanno soffrendo gli appartamenti posizionati ai piani alti in contesti senza ascensore. Il mercato è alimentato da giovani coppie e single, anche dell'Est Europa. L'area è ubicata nella prima periferia meridionale di Torino ed è caratterizzata da edilizia economico-popolare degli anni '50-'60: gli appartamenti sono di grandi dimensioni, spesso inseriti in contesti senza ascensore e i valori sono di 500 € al mq per un appartamento situato ai piani alti, a fronte di una media di circa 1000 € al mq per quelli posizionati ai piani medio-bassi. Parte dell'offerta edilizia è stata realizzata dalla FIAT per i propri dipendenti e ormai è stata quasi interamente riscattata e venduta: le abitazioni inserite in palazzine di 4 piani si valutano da 900 a 1100 € al mq a seconda dello stato della ristrutturazione, mentre quelle ubicate nei cosiddetti "grattacieli" hanno prezzi più alti (1350-1400 € al mq) perché i palazzi sono costruiti con criteri più moderni e hanno il doppio ascensore. L'area di Mirafiori Sud è interessata da due importanti lavori: il primo riguarda la nuova metropolitana che arriverà in piazza Bengasi, il cui termine è previsto per il 2019, il secondo interessa il nuovo Palazzo della Regione, che dovrebbe essere terminato nel 2017.

#### **COLLINA: i valori si contraggono del 5,1%**

Il mercato si muove su appartamenti di 4-5 locali e soluzioni indipendenti, gli acquirenti provengono anche da fuori regione perché si trasferiscono a Torino per lavoro; il budget medio generalmente supera i 300 mila €, tra gli accessori si richiede espressamente il terrazzo e il giardino è molto apprezzato. La zona più richiesta è quella di Gran Madre-Crimea, dove ci sono 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, piace sempre la zona di 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 un intervento proprio in zona Sassi, che consiste in una ventina di appartamenti in classe A valutati circa 2300 € al mq che saranno pronti per la primavera 2016.