

TORINO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato immobiliare locale)

PREZZI: -1,0% nel primo semestre 2017

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	I sem 2017
-5,6%	-3,5%	0,4%	-2,1%	-10,8%	-10,9%	-9,1%	-7,0%	-2,8%	-1,0%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre 2017 le quotazioni delle abitazioni di Torino sono diminuite dell'1,0%. Le zone centrali chiudono con un ribasso del 2,4%. Nel cuore della città si muovono soprattutto gli investitori che acquistano e ristrutturano l'immobile per poi rivenderlo oppure coloro che decidono di affittarlo a studenti o a turisti. Lievi incrementi di prezzo si registrano in diverse aree periferiche. La presenza di diverse facoltà universitarie rende interessante la zona intorno al Parco del Valentino. Lievi incrementi di prezzo si registrano in diverse aree periferiche, dove ormai si erano raggiunti livelli molto contenuti. Sempre apprezzate e dinamiche anche le zone collinari dove, oltre agli investitori, si muove un target di acquirenti benestanti.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (41,6%). I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 41,6% dei casi.

LOCAZIONI: canoni stabili, domanda sostenuta

L'andamento dei canoni fa registrare una sostanziale stabilità (-0,1% sui bilocali). Interessante la domanda di locazione nelle zone centrali e in quelle a ridosso delle facoltà universitarie.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA

Nel 78% dei casi si compra l'abitazione principale, segue il 22% rappresentato dagli investitori. Tra i venditori, il 57,3% lo fa per reperire liquidità, il 30,6% per migliorare la qualità abitativa. Le tipologie più acquistate sono i bilocali (38,9%) seguite dai trilocali con il 36,4%.

COMPRAVENDITE

Il primo semestre 2017 ha chiuso con compravendite in aumento rispetto al primo semestre 2016: Torino ha segnato 6.573 transazioni, pari a +5,1%, mentre in provincia sono state compravendute 7.586 unità immobiliari, cioè il 4,3% in più.

Testo integrale

TORINO: BUONE OPPORTUNITÀ PER I GIOVANI

Nel primo semestre del 2017 i valori immobiliari di Torino sono diminuiti dell'1%

Variazione %prezzi macroaree Isem2017 su Isem2016

TORINO	I sem 2017
Centro	-2,4%
Nizza – Lingotto – Mirafiori Sud	0,2%
Francia San Paolo	0,3%
Santa Rita - Mirafiori Nord	-2,5%
Collina	-3,2%

MACROAREA CENTRO: quotazioni in calo del 2,4%.

Le zone centrali sono ancora in lieve contrazione: -2,4%.

In ribasso dell'11% i prezzi delle abitazioni situate nell' area di via Roma, via Lagrange e via Carlo Alberto. Il calo ha interessato soprattutto le soluzioni usate, da ristrutturare, su cui sono stati fatti importanti ribassi di prezzo. Questo tipo di trattativa è stata condotta in particolare da operatori che acquistano immobili da ristrutturare che provvedono a rimodernare e rivendere. Approfittando di un ottimo potere contrattuale sono riusciti spuntare prezzi interessanti. C'è anche chi acquista piccoli tagli da destinare ad affitti turistici. In questo caso si cercano monolocali e bilocali sui cui impiegare non più di 100 mila € da destinare ad affitti giornalieri; si punta sulle zone meno signorili come via Fratelli Calciandri e via Mazzini, con quotazioni medie di 2000-3000 € al mq. Resiste la componente di affitto per studenti universitari che per un bilocale spendono intorno a 400-500 € al mese. La domanda di chi cerca la prima casa si orienta su tagli di 100-110 mq, possibilmente con terrazzo. Sulle prestigiose via Lagrange e via Roma per una soluzione signorile ristrutturata si raggiungono valori di 4000-5000 € al mq. Per le nuove costruzioni i valori possono arrivare a 9000 € al mq. La domanda di box e posti auto è in calo negli ultimi tempi dal momento che la zona dispone di parcheggi a pagamento. Per un box si spende intorno a 40000 €.

Lieve aumento dei prezzi in zona Parco del Valentino. Si registra una maggiore fiducia nel mercato immobiliare che sta portando ad un ritorno degli investitori. Infatti l'area è interessata dalla presenza di alcune facoltà universitarie quali Medicina, Scienze Infermieristiche, Farmacia, Biotecnologie, Fisica e Chimica e non mancano le richieste di coloro che studiano presso il Politecnico di Torino facilmente raggiungibile con la metropolitana. Per un bilocale si spendono mediamente 80-85 mila € e per un trilocale 120-130 mila €. In zona Borgo Valentino i prezzi per immobili in ottimo stato si aggirano intorno a 4000 € al mq. Soluzioni signorili si trovano anche su corso Massimo d'Azeglio e si valutano mediamente tra 3000-3200 € al mq. Nella zona di via Nizza e via Ormea invece i prezzi non superano i 2000 € al mq. Da segnalare la ripartenza del cantiere di via Petrarca, dove sorgerà un nuovo palazzo di 5 piani: i prezzi richiesti, intorno a 4000 € al mq, sono troppo elevati per la disponibilità di spesa dei potenziali clienti. Il mercato delle locazioni inizia ad animarsi prima dell'estate con la ricerca di appartamenti da parte degli studenti. La domanda spazia dai monolocali ai quattro – cinque locali. A cercare appartamenti in affitto sono soprattutto studenti, provenienti sia da altre province del Piemonte sia dal Sud Italia. Interessano bilocali e trilocali, che costano rispettivamente 400 e 500 € al mese, e si stipulano contratti di natura transitoria, tuttavia negli ultimi mesi sta prendendo piede anche il concordato 3+2, a cui fa seguito l'applicazione della cedolare secca.

MACROAREE NIZZA – LINGOTTO – MIRAFIORI SUD (+0,2%) e FRANZIA SAN PAOLO (+0,3%).

Qualche segnale di ripresa in queste aree. I quartieri che hanno avuto incrementi di prezzi sono sempre periferici: Mirafiori – corso Unione Sovietica, Mirafiori Nord – Mercato Coperto e Parella – Fabrizi.

Nella zona popolare di **Mirafiori – corso Unione Sovietica** hanno comprato prevalentemente famiglie al primo acquisto. I prezzi contenuti hanno determinato un dinamismo di mercato sia nella zona più popolare sia in quella civile. La prima è costituita da immobili in edilizia popolare ex IACP acquistabili a 800 € al mq. Si tratta spesso di tagli medio grandi (con 3-4 camere) acquistati da famiglie di immigrati, più numerose. Nella parte che si sviluppa intorno a via Onorato Vigliani e corso Unione Sovietica invece si possono trovare immobili a prezzi medi di 1300-1400 € al mq. A cercarli sono soprattutto famiglie che desiderano migliorare e che colgono l'occasione dei prezzi più contenuti. Infatti spesso arrivano anche dai quartieri limitrofi e da comuni dell'hinterland perché riescono ad acquistare un trilocale con un investimento medio intorno a 100 mila €. Nella macroarea di Francia – San Paolo si segnala la buona performance della zona di **Parella Fabrizi**: le quotazioni immobiliari sono in leggera ripresa, in particolare sulle tipologie usate dove i prezzi avevano raggiunto livelli molto bassi. Sono in aumento gli investitori, non residenti a Torino, che acquistano soprattutto bilocali da mettere a reddito: investono mediamente 30-40 mila €, per poi affittare

a 350-400 € al mese dal momento che si registra una buona domanda in affitto da parte di persone che non riescono ad accedere al mutuo e da lavoratori fuori sede che lavorano presso le caserme della zona. La maggioranza degli immobili si scambiano a prezzi medi di 1000-1200 € al mq. Il nuovo occorrono 1900 € al mq. Mercato in fermento anche nel quartiere di **San Paolo** anche se i prezzi sono stabili. La domanda è alimentata soprattutto da investitori e da genitori di studenti universitari del Politecnico. La richiesta si orienta su trilocali e bilocali per i quali investire cifre inferiori a 150 mila €. I canoni di locazione si aggirano intorno a 400 € al mese per un bilocale. L'area che va da via di Nanni verso via Monginevro offre stabili medio popolare, costruiti tra gli anni '40 e gli anni '30 con prezzi medi di 1200 € al mq (buono stato). Tra via di Nanni e il quartiere Crocetta ci sono stabili più residenziali quotati 1400 € al mq. In quest'area sono presenti nuove costruzioni su aree dismesse che si scambiano a prezzi medi di 2600-2700 € al mq.

Nella prima parte del 2017 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, verso tipologie di qualità migliore. Negli ultimi tempi si segnala un aumento della domanda da parte di investitori che si orientano su bilocali e piccoli trilocali. Per un bilocale si impiegano intorno a 40 - 60 mila € e si riesce ad affittare intorno a 500-600 € al mese. La zona infatti ha il vantaggio di sorgere non lontano dal Politecnico e per cui è scelta dagli studenti universitari. Le richieste di prima casa e si sono focalizzate sul trilocale, preferibilmente inserito a un piano medio-alto in uno stabile dotato di ascensore.

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 ex ATC e stabili di 3-4 piani 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. Poche le costruzioni degli anni '80 valutate intorno a 2500 € 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.

MACROAREA SANTA RITA - MIRAFIORI NORD: prezzi in discesa del 2,5%.

In ribasso i quartieri di Santa Rita e dell'area intorno a corso Sebastopoli. Al contrario aumentano i prezzi nell'area del **Mercato Coperto, a Mirafiori Nord**, dove si registrano prezzi sostanzialmente stabili su tutte le tipologie immobiliari ad eccezione di quelle medio – usate che hanno subito un leggero aumento. Piacciono perché hanno una distribuzione degli spazi più ottimale, soprattutto i trilocali che rappresentano il taglio più richiesto. Il semestre ha evidenziato un mercato dinamico, con compravendite in aumento sui tagli medi e un calo delle richieste sui bilocali che, in seguito alla contrazione dei prezzi del trilocale, sono diventati meno appetibili. 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. Il quartiere si divide in due aree distinte: la parte che si sviluppa verso corso Cosenza e corso Agnelli è l'area di corso Tazzoli. 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. I prezzi richiesti sono elevati (almeno 200 mila €) e la domanda è prettamente interna.

Buona la domanda di appartamenti in affitto, richiesti da giovani coppie e famiglie che non riescono ad accedere al mutuo. I bilocali costano 380-400 € al mese, i trilocali 450-500 € al mese; il contratto maggiormente sottoscritto è quello a canone libero 3+2, a cui successivamente si applica la cedolare secca.

MACROAREA COLLINA: valori in contrazione del 3,2%.

Nei quartieri di **Crimea e di Gran Madre** si sono registrati diversi acquisti ad uso investimento: si compra per poi affittare oppure per ristrutturare e rivendere. A cercare la prima casa sono fondamentalmente professionisti/investitori che scelgono la zona perché tranquilla, a pochi passi dal centro ed offre anche immobili di tipo signorile. Difficile trovare piccoli tagli in zona ad eccezione delle soluzioni posizionate in corso Moncalieri e corso Casale. Da corso Moncalieri e corso Casale, salendo verso le aree collinari, ci sono tagli più grandi da 100-130 mq. La zona collinare è quella che offre prevalentemente soluzioni indipendenti che possono anche superare il milione di €. Signorile anche l'offerta della Gran Madre (via Martiri della Libertà, via Asti, via Moncalvo) dove soluzioni in buono stato si scambiano a prezzi medi di 3000-3500 € al mq. Valori ancora più alti si registrano nella zona Crimea che, in ottimo stato, si scambiano a prezzi medi da 3000 a 4000 € al mq. Tutt'altro mercato nella Val Salice dove i valori medi al mq oscillano da 1500 a 3000 € al mq per soluzioni particolari. I canoni di locazione per un bilocale si aggirano intorno a 500 € al mese.

Gli investitori impiegano non più di 70 mila € per acquistare bilocali da ristrutturare in Madonna del Pilone e Sassi da rivendere o affittare. Le zone preferite sono quella di Borgo Po e di Madonna del Pilone, più vicine al centro: Borgo Po si sviluppa nella fascia pre-collinare ed ha prezzi medi di 2500-2800 € al mq per soluzioni ristrutturate, mentre Madonna del Pilone offre piccoli condomini a prezzi medi di 1800 € al mq. Più defilati e per questo con quotazioni più accessibili i quartieri di Borgata Rosa e Sassi. Gli appartamenti recenti dell'area di Borgata Rosa si valutano a circa 1500 € al mq. La zona Sassi ha un'edilizia variegata che collega la città con la basilica di Superga, e una parte del quartiere è caratterizzata da immobili con valori che oscillano tra 1100 e 1400 € al mq. 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 600-700 € 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.