

## TORINO. “Capitale” d’Italia per crescita di compravendite immobiliari e turisti

Tra le metropoli italiane Torino è quella che, dopo Milano, ha saputo trasformarsi e rinnovarsi. Il 2006, l’anno delle Olimpiadi invernali è quello che ha fatto da spartiacque tra un “prima”, fatto di riqualificazioni sul territorio e un “dopo”, in cui la città ha rivelato le sue **notevoli potenzialità**. Torino dal 1995 al 2015 ha visto **5 milioni di mq di aree industriali dismesse trasformarsi in nuovi spazi per residenze, commercio, servizi** e altri lavori sono ancora previsti. Per citarne alcuni: la nascita della linea 1 della metropolitana e la prossima linea 2, la Spina centrale ed il Passante ferroviario con la nuova stazione di Porta Susa, l’ex Westinghouse, l’ex Manifatture Tabacchi, ex Scalo Vanchiglia (iniziano qui i lavori della M2), l’ex area Fiat Mirafiori (ci saranno un Polo di ricerca e di design, aree commerciali, il Palazzo della Regione, il Parco della Salute). Tutti interventi che hanno cambiato la città che ha scoperto, forse con sua stessa meraviglia, di avere anche una forte vocazione turistica. E questo non solo grazie alle sue bellezze architettoniche ma anche grazie agli eventi che si svolgono in città e alla vicinanza di territori come le Langhe (patrimonio Unesco) e di importanti località di montagna che proprio le Olimpiadi hanno rivelato al mondo. E da questo si capisce che **non è un caso che il New York Times l’abbia inserita tra le città da visitare nel 2016**. Dal 2006 al 2015 c’è stato un **incremento degli arrivi turistici in città del 48,5%**. **E per il 2017 già si prevede un vero e proprio boom turistico**. E se è vero che la capacità di una città di attrarre turisti misura anche la sua attrattività commerciale si spiega perché negli ultimi anni **importanti brand della moda e del food l’abbiano scelta per aprire nuovi punti vendita** o per ampliare spazi in cui sono già presenti. Tra le nuove aperture citiamo l’apertura di “Lagrange 12” un multibrand del **lusso** nell’omonima strada che rafforza la sua reputazione di top location, l’ampliamento delle vetrine di “Hermes” in via Roma e in piazza San Carlo. Per non parlare del **settore della ristorazione** che ha visto proprio in città l’insediamento del primo store “Eataly” e che ora conta anche “Guido Gobino”, “Signor vino” e fiore all’occhiello “Fior Food” nella ritrovata Galleria San Federico. Per non dimenticare l’isola pedonale tra le più lunghe d’Europa, via Garibaldi che collega piazza Castello a piazza Statuto e vocata soprattutto allo shopping casual e giovane ed alla ristorazione veloce.

In questo quadro dinamico e ancora in cambiamento, il mercato immobiliare residenziale della città ha visto in questo 2016 **valori ancora in calo (-2,8%) e compravendite in aumento (+26,4%, la variazione positiva più elevata tra le grandi città**, fonte: Agenzia delle Entrate).

TORINO - Variazione prezzi Macroaree	Il sem 2016
Centro - San Salvario	-1,8%
Borgo Vittoria - Barriera Milano	-1,7%
Francia - San Paolo	-0,7%
Santa Rita - Mirafiori Nord	-1,9%
Nizza - Lingotto - Mirafiori Sud	-1,3%
Collina	0,0%

Le zone del **Centro** di Torino hanno segnalato, nella seconda parte del 2016, un ribasso dei prezzi dell'1,8% anche se il cuore storico della città ha tenuto. Sono infatti stabili i valori delle abitazioni situate **nell'area di via Roma, via Lagrange e via Carlo Alberto**. Comprano sia acquirenti di prima casa sia acquirenti di casa ad uso investimento. Questi ultimi sono alla ricerca di abitazioni poco costose (2000 € al mq) da mettere a reddito oppure da ristrutturare e poi rivendere (anche sotto i 2000 € al mq). La presenza di investitori è determinata dalla forte richiesta di affitti da parte di studenti universitari provenienti da tutta Italia ed in particolare dal Piemonte. Per un bilocale si 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. Tra le vie più prestigiose ci sono via Lagrange e via Roma dove per una soluzione signorile ristrutturata si raggiungono valori di 4000-5000 € al mq. Via Roma, via Lagrange e via Carlo Alberto sono le vie più centrali, caratterizzate da condomini d'epoca, intervallati sporadicamente da qualche soluzione degli anni '50 e '60, costruite in seguito ai bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale. Per le nuove costruzioni ci sono anche valori che possono arrivare a 9000 € al mq. La zona offre anche tipologie molto signorili con affacci sul Po (Lungopo Diaz), affacci sulle colline. Su via Fratelli Calciandro e via Mazzini si registra un certo dinamismo di compravendite anche perché i prezzi sono decisamente più contenuti: si acquistano prevalentemente soluzioni d'epoca della fine del 1800 con quotazioni medie di 2000-3000 € al mq. Tra le macroaree che hanno resistito c'è quella di **Francia-San Paolo** che ha registrato una contrazione dello 0,7% in questa seconda parte del 2016. Si segnala in particolare la performance della zona del **Politecnico-Cenisia** dove prevalgono le richieste da parte di investitori e da parte di genitori di studenti universitari. Si richiedono prevalentemente bilocali e trilocali su cui investire cifre che non superano 120-130 mila €. La zona presenta un'offerta immobiliare dei primi anni del 1900, che si alterna a soluzioni degli anni '60 di tipologia più signorile presenti su corso Peschiera e corso Ferrucci. Ci sono anche costruzioni più recenti sorte tra il 2005 ed il 2010 e che oggi si vendono a prezzi medi di 2300 € al mq. Il mercato degli affitti vede protagonisti soprattutto studenti che cercano immobili arredati e in buono stato e per i quali si stipulano prevalentemente contratti transitori per studenti (solo in pochi casi si stipulano contratti a canone libero). Per un posto letto si spendono 200-250 € al mese, anche per una camera singola i valori arrivano a circa di 300 € al mese. Stabili i valori di Cit Turin dove però la domanda è dinamica grazie anche alla presenza del grattacielo San Paolo e della stazione di Porta Susa che attirano acquirenti anche da fuori Torino.

Ribasso più forte (-1,9%) nella macroarea **di Santa Rita-Mirafiori Nord**: diminuiscono ancora i prezzi in zona Santa Rita (corso Siracusa, via Barletta, corso Sebastopoli), a causa di una persistente e forte offerta immobiliare sul mercato. Ci sono ancora delle nuove costruzioni invendute a prezzi medi di oltre 3000 € al mq ma che ancora non trovano riscontro sul mercato. Santa Rita è un quartiere dove sono presenti aree verdi, pieno di tutti i servizi principali e, sebbene non sia presente la metropolitana, è ben collegato dai mezzi pubblici. L'area di corso Siracusa

registra 1500 € al mq per un immobile in buone condizioni. Quotazioni più elevate (circa 2000 € al mq per un signorile in ottimo stato) si segnalano per alcune tipologie posizionate in via Barletta, corso Sebastopoli, via Filadelfia, corso Siracusa e corso Correnti, che sono le strade più richieste del quartiere: le prime quattro piacciono perché sono ben servite e commerciali, corso Correnti per la sua tranquillità grazie alla presenza di un parco verde. La parte di Mirafiori Nord che si sviluppa verso Grugliasco è più residenziale ed i prezzi oscillano intorno a 1400-1500 € al mq. Più in difficoltà la zona di via Veglia, in quanto strada stretta e di passaggio e, pertanto, molto trafficata. La zona popolare di Mirafiori Nord è più in difficoltà con palazzi degli anni '60 che si valutano a prezzi medi di 1000-1200 € al mq, mentre, nella stessa zona, le costruzioni anni '90 possono raggiungere un valore di circa € 1600-1700 € al mq.

La macroarea della Collina è stabile e le altre in leggero ribasso: **Borgo Vittoria-Barriera di Milano (-1,7%) e Nizza Lingotto-Mirafiori Sud (-1,3%).**