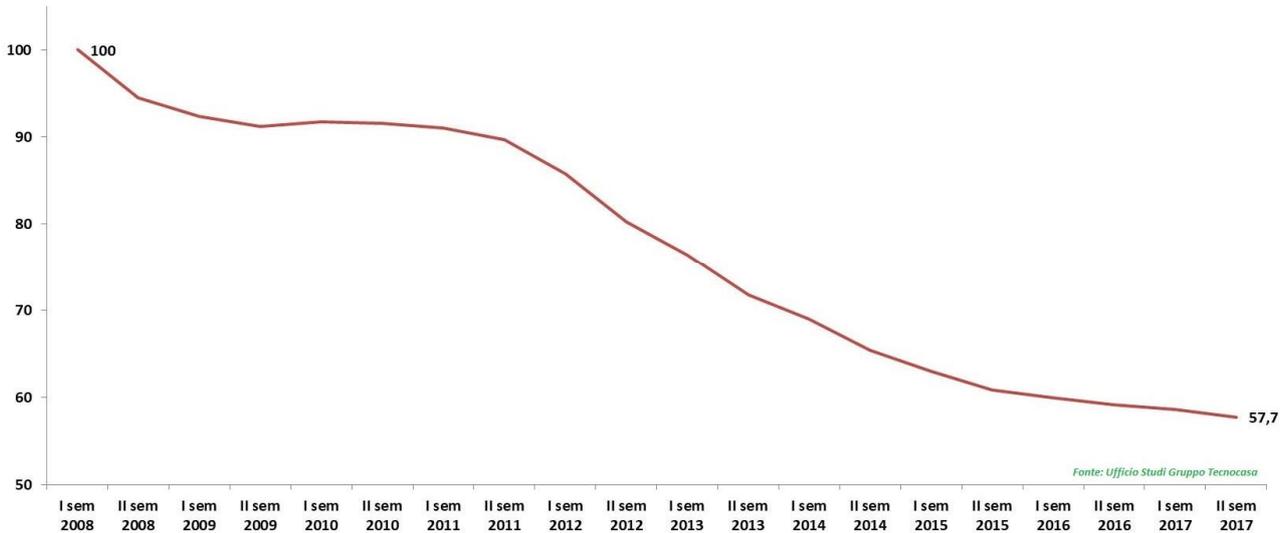


TORINO: GLI INVESTITORI DANNO SLANCIO AL MERCATO

Il capoluogo piemontese registra ancora una riduzione dei prezzi nell'anno 2017, mentre le compravendite (12.940) sono in aumento del 4,9%. Nel secondo semestre del 2017 i valori immobiliari di Torino sono diminuiti dell'1,4%.

Trend prezzi Torino città



Variazione percentuale dei prezzi II sem2017 su I sem2017

Macroarea	Variazione percentuale dei prezzi II semestre 2017
Centro	0%
Borgo Vittoria - Barriera di Milano	-0,6%
Francia - San Paolo	-0,7%
Santa Rita - Mirafiori Nord	-1,4%
Nizza - Lingotto- Mirafiori Sud	-1,9%
Collina	-3,9%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Principali tendenze rilevate a Torino

- ✓ Crescita delle compravendite residenziali
 - ✓ Diminuzione dei prezzi
- ✓ Aumento della percentuale di chi acquista per investimento
 - ✓ Lieve incremento dei canoni di locazione

Nella città la **domanda è vivace** e vede una maggiore concentrazione sui trilocali con il 41% delle richieste. Interessante notare come negli ultimi tempi sia aumentata in città la componente di acquisto ad uso investimento che, nel secondo semestre del 2017, si è portata al 26,6% (nel primo semestre del 2017 era al 22%). La macroarea Centro-San Salvario è quella che raccoglie la maggioranza delle transazioni di questo tipo (47,3%), seguita da quella di Francia-San Paolo (36,9%). Le zone centrali attirano gli investitori che qui acquistano piccoli tagli da mettere a reddito per studenti universitari, lavoratori e ora anche turisti. Non dimentichiamo che Torino, dopo le Olimpiadi del 2006, ha avuto una vera e propria riscoperta turistica ed è una meta apprezzata anche per i suoi ottimi collegamenti con Milano e come base di partenza per visitare le

Langhe (Patrimonio Unesco) e le località sciistiche piemontesi. Studenti universitari e lavoratori fuori sede spiegano la percentuale elevata di acquisti ad uso investimento nell'area Francia-San Paolo dove da un po' di tempo è presente anche il grattacielo Intesa San Paolo.

Il **Centro** di Torino registra **quotazioni stabili**. Tengono sia le soluzioni medie sia quelle signorili che si trovano su via Lagrange e via Roma dove, per una soluzione ristrutturata, si spendono mediamente 4000-5000 € al mq. Tra i quartieri centrali interessati dagli acquisti ad uso investimento c'è quello che si sviluppa intorno al "Parco del Valentino" perchè hanno sede alcune facoltà universitarie ed è ben collegato con il Politecnico di Torino. Tendenzialmente gli investitori si orientano sulle zone meno costose come via Nizza e via Ormea. Mediamente un immobile usato si aggira intorno a 1800 € al mq, con punte di 2600-3000 € per le zone più signorili.

Collina è la macroarea che ha segnalato il ribasso dei prezzi più forte è (-3,9%). Particolare sofferenza per gli immobili situati a Val Salice sempre meno richiesti per la lontananza dal centro e per la bassa presenza dei servizi. E' una zona sviluppata negli anni '70 e per cui molte persone, avanti con l'età, ora vendono l'immobile. Attualmente una tipologia usata si scambia a prezzi medi di 3000 € al mq. Più signorile l'offerta immobiliare nella zona di Gran Madre che si caratterizza per la presenza di edifici dei primi anni del 1900 alternati ad unità degli anni '70 e che si scambiano a 3000 € al mq. I valori più elevati, 3200 € al mq, si segnalano nella più quotata Crimea.

-1,9% la contrazione dei prezzi nella macroarea di **Nizza-Lingotto-Mirafiori Sud**. Tutte le zone sono sostanzialmente stabili ad eccezione di Mirafiori-Plava e via Candiolo-via Vigliani che segnalano una diminuzione dei prezzi rispettivamente di -7,7% e -9,1%.

La macroarea **Santa Rita-Mirafiori Nord** registra una contrazione dei valori nella zona di Mirafiori Nord-Mercato Coperto e in Santa Rita ed un lieve aumento nel quartiere di Mirafiori Nord Omero.

-0,7% la contrazione dei valori immobiliari nella macroarea di **Francia-San Paolo**, in particolare in seguito al ribasso del quartiere di Cenisia-Frejus dove, tale risultato, è stato determinato dal fatto che hanno acquistato numerosi investitori che hanno provveduto poi a ristrutturare gli immobili.

Nella macroarea di **Borgo Vittoria-Barriera di Milano** si rileva un calo dei prezzi pari allo 0,6%. Trend positivo per i valori della zona di Vanchiglia-via Rossini zona che ha risentito positivamente dell'apertura, anni fa, del **campus universitario "Einaudi"** in corso Regina Margherita, inserito dalla Cnn tra i 10 edifici universitari più spettacolari al mondo. Questo ha comportato un indotto in termini di acquisto di casa ad uso investimento e da parte dei genitori degli studenti. La zona beneficia inoltre della presenza delle facoltà di psicologia e giurisprudenza. La maggiore identità studentesca del quartiere ha determinato la nascita di numerosi locali per la ristorazione e di piccoli negozi di vicinato, apprezzati anche dagli acquirenti di prima casa. I prezzi medi del quartiere si aggirano intorno a 2000-2200 € al mq per le tipologie usate con punte di 3000 € al mq per le soluzioni signorili ristrutturate presenti in largo Montebello, una caratteristica piazza di Torino a forma circolare a ridosso della Mole Antonelliana, unica nel suo genere in Europa. I valori scendono al di sotto dei 2000 € al mq su corso Regina Margherita a causa della presenza di intenso traffico veicolare.