

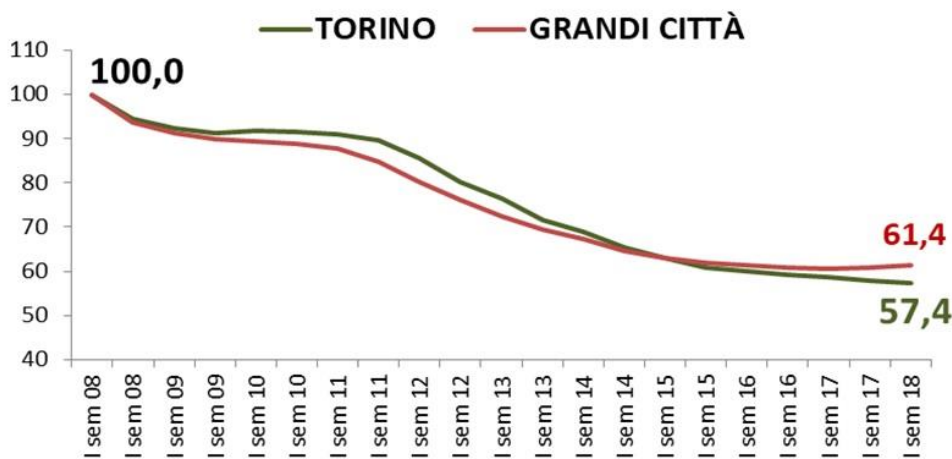
IMMOBILIARE TORINO

I nuovi interventi in città fanno bene anche al mercato della casa

PRINCIPALI TENDENZE RILEVATE IN CITTA'

Nel primo semestre 2018 le quotazioni delle abitazioni di Torino sono diminuite dello 0,6%. Nel **Centro Storico** evidenzia un aumento delle richieste da parte di investitori in cerca di monocalci e bilocali da mettere a reddito. Alcuni proprietari di B&B stanno trasformando le loro attività in affitti classici in seguito al cospicuo numero di attività simili in zona. Sempre più spesso gli investitori prediligono abitazioni già affittate per minimizzare i rischi di insolvenza. Prezzi ancora in leggera diminuzione in zona **Barriera di Milano** dove a soffrire sono in particolare le tipologie in cattivo stato. La domanda si focalizza quindi su soluzioni ben tenute situate in contesti decorosi e dotate di ascensore. Tra gli acquirenti una buona presenza di stranieri che, in questa area della città, approfittano di quotazioni contenute. In zona **Cit Turin** buona la domanda di immobili in locazione, in particolare da parte di studenti universitari. Il canone di un trilocale è di 500 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone libero ed a canone concordato. In zona **Santa Rita – Stadio** mercato dinamico, infatti il numero delle richieste è in aumento in particolare da parte di ragazzi dall'età compresa tra 25 e 35 anni oppure da parte di coppie. Sono in fase di progettazione due nuove fermate della metropolitana che interesseranno il quartiere di Santa Rita. Nell'area **Nizza – Millefonti** c'è fermento perché tra piazza Bengasi e via Millefonti stanno per terminare i lavori per la realizzazione della nuova fermata della metropolitana. Inoltre è in fase di ultimazione il nuovo palazzo della Regione Piemonte ed è in progetto la Città della Salute. La presenza di questi importanti interventi sta attirando l'attenzione anche degli investitori. In zona **Collina** permane una certa distanza tra le cifre richieste dai proprietari e la volontà di spesa dei potenziali acquirenti. Il capoluogo piemontese chiude il primo semestre 2018 con compravendite in aumento rispetto al primo semestre 2017: in città 6.833 transazioni, pari a +4%, mentre in provincia sono state compravendute 8.008 unità immobiliari, cioè il 5,6% in più.

TREND PREZZI IMMOBILIARI TORINO VS GRANDI CITTA' 2008-2018



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE % PREZZI MACROAREE TORINO Isem2018 su Isem217

MACROAREA	MEDIO USATO
CENTRO – SAN SALVARIO	0%
BORGH VITTORIA – BARRIERA DI MILANO	-0,8%
FRANCIA – SAN PAOLO	-0,5%
SANTA RITA – MIRAFIORI NORD	-0,4%
NIZZA – LINGOTTO – MIRAFIORI SUD	0%
COLLINA	-1,4%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

MACROAREA CENTRO-SAN SALVARIO: prezzi stabili

Nel **Centro Storico** la prima parte dell'anno evidenzia un aumento del numero di richieste da parte di investitori, si tratta in genere di risparmiatori in cerca di monolocali e bilocali da mettere a reddito. Da segnalare inoltre che alcuni proprietari di B&B stanno trasformando le loro attività in affitti classici in seguito al cospicuo numero di attività simili in zona e alla presenza di costi di mantenimento elevati. Chi compra per mettere a reddito spende tra 50 e 200 mila €. La richiesta di immobili in affitto proviene soprattutto da professionisti trasferiti, il canone di un bilocale si attesta tra 600 e 700 € al mese, mentre per un trilocale la spesa sale a 750 € al mese. I contratti di locazione più utilizzati sono quelli a canone libero. Chi cerca l'abitazione principale apprezza la dotazione di balconcini, poco presenti in zona. L'area più richiesta del Centro storico è quella che si sviluppa intorno a piazza Carlina e a piazza Castello, poco trafficata, tranquilla e signorile. Questa area è caratterizzata da palazzi sorti tra il XVII ed il XIX secolo, con abitazioni prestigiose spesso impreziosite da soffitti a cassettoni e affreschi. Chi volesse comprare una soluzione in buono stato in questa zona della città deve mettere in conto una spesa media di 3000-3200 € al mq, ma si possono raggiungere anche i 5000 € al mq per alcune soluzioni posizionate su via Roma. Più trafficata l'area di via Po e di piazza Vittorio, dove si registrano quotazioni medie rispettivamente di 2000-2200 € al mq e di 2500 € al mq. Da segnalare il completamento di nuovi box sotterranei in piazza Carlina, realizzati con diritto di superficie: il prezzo di un box singolo è di 60-70 mila €.

Quotazioni stabili nell'area di **via Lagrange, via Roma, via della Rocca e piazza Bodoni**. In questa area della città la domanda si distribuisce equamente tra acquirenti di prima casa e investitori. Chi compra per mettere a reddito sceglie in genere monolocali e bilocali dal valore medio compreso tra 50 e 250 mila €. Da segnalare che sempre più spesso gli investitori prediligono abitazioni già affittate per minimizzare i rischi di insolvenza. Ci sono poi coloro che acquistano per avviare attività di B&B e casa vacanza, tendenza ormai in atto da qualche semestre. Chi acquista l'abitazione principale apprezza i quattro locali ed unità di grandi tagli/dimensioni, già abitabili oppure completamente da ristrutturare, dotati di ascensore, con spazi esterni e preferibilmente posizionati ai piani nobili o alti. Si cercano anche box e posti auto annessi ma l'offerta è bassa. Via Lagrange, via Carlo Alberto e via Roma sono tra le vie più prestigiose della città. Via Lagrange è la strada più importante per lo shopping, qui infatti sono presenti i brand nazionali ed internazionali più prestigiosi. Per una soluzione signorile d'epoca ristrutturata la spesa si attesta sui 4500 € al mq. Anche

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

nell'area di Via Della Rocca è possibile comprare prestigiose abitazioni di fine '700, in questo caso i valori del ristrutturato oscillano tra 3300 e 3800 € al mq. In questa zona è facile trovare soluzioni signorili con soffitti a cassettoni oppure a botte con mattoni a vista. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registrano richieste da parte di lavoratori trasfertisti, studenti universitari e qualche volta single. Il canone di locazione di un bilocale si attesta mediamente su 500 - 600 € al mese.

MACROAREA BORGO VITTORIA-BARRIERA DI MILANO: quotazioni in lieve ribasso dello 0,8%

Prezzi ancora in leggera diminuzione in zona **Barriera di Milano** dove a soffrire sono in particolare le tipologie più fatiscenti, soprattutto se ubicate in contesti condominiali che presentano appartamenti all'asta oppure proprietari morosi rispetto alle rette condominiali. La domanda si focalizza quindi su soluzioni ben tenute, situate in contesti decorosi e dotate di ascensore. Da segnalare anche qualche richiesta da parte di investitori in cerca di soluzioni da affittare e che possiedono un budget compreso tra 15 e 30 mila €. La disponibilità si spesa sale a 40-45 mila € per quanto riguarda gli acquirenti di abitazioni principali, in questo caso la tipologia più richiesta è il trilocale preferibilmente già in buone condizioni. Tra gli acquirenti da segnalare una buona presenza di stranieri che, in questa area della città, approfittano di quotazioni contenute. Le arterie principali del quartiere sono corso Giulio Cesare e corso Vercelli, strade di forte passaggio che collegano la periferia al centro della città. Le quotazioni medie si attestano sui 650 € al mq, con punte che possono arrivare a 800-900 € al mq per le tipologie migliori. Da segnalare che l'area di via Cigna negli ultimi anni è stata oggetto di un processo di riqualificazione che ha visto la realizzazione della nuova stazione ferroviaria Rebaudengo-Cigna. È in progetto inoltre una nuova fermata della metropolitana nella zona del Trincerone. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni nell'area di Barriera di Milano si registra una buona richiesta da parte di stranieri, anche se le trattative si concludono solo nel caso in cui i potenziali inquilini dispongano delle garanzie necessarie. Il canone di un bilocale è di 250-270 € al mese, quello di un trilocale è di 300-350 € al mese. I contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato ed a canone libero.

MACROAREA FRANCIA-SAN PAOLO: valori in calo dello 0,5% rispetto al semestre precedente

Stabili le quotazioni immobiliari in zona **Cit Turin**, si cerca l'abitazione principale e il taglio più richiesto è costituito da 3 camere da letto, sala, cucina e doppio servizio. Piacciono le tipologie posizionate ai piani alti e dotate di ascensore, meglio se con doppia esposizione. La zona offre appartamenti in stabili signorili liberty, spesso impreziosite da affreschi e altre caratteristiche prestigiose, le cui metrature sono comprese tra 70 e 300 mq; i prezzi medi oscillano intorno a 3000 € al mq, ma le soluzioni particolarmente prestigiose possono superare tale valore. Le soluzioni degli anni '50-'60 in condizioni abitabili 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. Buona la domanda di immobili in locazione, in particolare da parte di studenti universitari. Il canone di locazione di un trilocale è di 500 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone libero ed a canone concordato.

MACROAREA SANTA RITA-MIRAFIORI NORD: prezzi -0,4%

Ancora in lieve ribasso le quotazioni immobiliari in zona **Santa Rita – Stadio**. Il semestre ha evidenziato un mercato dinamico, infatti il numero delle richieste è in aumento in particolare da parte di ragazzi dall'età compresa tra 25 e 35 anni oppure da parte di coppie, non manca infine la domanda di genitori che cercano per i figli. Attivo anche qualche investitore, si tratta di persone in cerca di bilocali da 60-75 mila € oppure di trilocali da 120-135 mila €, soluzioni già in ottime condizioni, da affittare anche a studenti universitari, si

tratta infatti di un'area comoda per raggiungere il Politecnico e sede della facoltà di Economia in corso Unione Sovietica. Apprezzata la presenza dei doppi servizi. Il quartiere di Santa Rita si trova in un'area semicentrale, si tratta di una zona verde, ben servita e ben collegata sia con il Centro sia con le arterie di uscita dalla città. Santa Rita ha edilizia eterogenea: infatti si possono acquistare appartamenti in discrete condizioni in palazzine realizzate tra gli anni '60 e '70 a 1600-1650 € al mq, mentre nell'area adiacente al Mercato di Santa Rita si trovano tipologie costruite tra gli anni '30 e gli anni '50 e valutate circa 1400-1450 € al mq. Stabili signorili spesso dotati di portineria si trovano nell'area di corso Agnelli in zona Stadio Olimpico: un appartamento in buone condizioni costa 1600 - 1700 € al mq. Da segnalare che in via Baltimora, via Bainsizza, via Castelnuovo delle Lanze e nella zona del Mercato negli ultimi anni sono stati recuperati alcuni caseggiati ed alcuni vecchi fabbricati da cui sono stati ricavati nuovi appartamenti: in questo caso i valori possono arrivare a 1900-2000 € al mq. Infine sono in fase di progettazione due nuove fermate della metropolitana che interesseranno il quartiere di Santa Rita e sorgeranno in piazza Santa Rita e all'altezza del Parco Rignon. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registra una buona domanda da parte di giovani coppie, di lavoratori trasfertisti e studenti universitari. Il canone di un bilocale in Santa Rita si attesta mediamente sui 420 € con valori che oscillano tra 360 e 450 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato. In questo semestre si segnala una leggera flessione nella stipula di contratti a canone concordato a favore di contratti a canone libero, questo è avvenuto dopo l'introduzione di nuovi parametri più restrittivi che in alcuni casi non rendono più conveniente questa tipologia contrattuale.

MACROAREA NIZZA-LINGOTTO-MIRAFIORI SUD: quotazioni immobiliari invariate

Quotazioni il leggero aumento nell'area **Nizza-Millefonti**: c'è fermento perché tra piazza Bengasi e via Millefonti stanno per terminare i lavori per la realizzazione della nuova fermata della metropolitana, che sarà il capolinea della zona Sud della città. Inoltre, sempre in questa zona, è in fase di ultimazione il nuovo palazzo della Regione Piemonte ed è in progetto la realizzazione della Città della Salute. La presenza di questi importanti interventi sta attirando l'attenzione anche degli investitori, si registra infatti un aumento delle richieste di abitazioni da mettere a reddito. Chi acquista per investimento spende mediamente tra 50 e 60 mila € se si sceglie un bilocale completamente da ristrutturare in palazzina con ascensore, ma le cifre possono salire a 70-75 mila € se si acquista una soluzione già ristrutturata. Residenziale l'area di via Ventimiglia, caratterizzata da palazzine costruite tra gli anni '60 ed '80 spesso dotate di vista sulla collina: in questo caso tipologie dalle metrature comprese tra 100 e 200 mq si possono comprare con una spesa di 2500-2600 € al mq se in ottime condizioni. Anche sul mercato dei box si segnala un buon movimento, cresce infatti il numero di richieste anche in vista del completamento dei lavori sopracitati che porteranno un crescente numero di persone in questa area della città. Anche per questo motivo si registrano acquisti per investimento su queste tipologie: un box singolo di recente costruzione si vende a circa 17 mila € ed il canone di locazione si attesta tra 80 e 100 € al mese. Per quanto riguarda le locazioni residenziali la domanda proviene soprattutto da famiglie, in questo caso il canone mensile di un bilocale in buone condizioni è di 350-400 € al mese, mentre per soluzioni in ottime condizioni si arriva anche a 420 € al mese.

MACROAREA COLLINA: quotazioni ancora in leggero

In zona **Collina** infatti permane una certa distanza tra le cifre richieste dai proprietari e la volontà di spesa dei potenziali acquirenti. Si tratta comunque di una zona residenziale, apprezzata da professionisti ed in generale da acquirenti con una buona disponibilità di spesa. La maggior parte delle compravendite riguarda l'abitazione principale oppure la soluzione migliorativa e le tipologie più richieste sono quelle con tagli

ampi, dai 5-6 locali, agli attici, per arrivare alle tipologie indipendenti e semindipendenti. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento, si tratta di casi sporadici in quanto l'offerta di tipologie di piccole dimensioni è molto bassa. Chi compra per investimento infatti cerca bilocali e trilocali per avviare attività di B&B e più raramente per metterli a reddito. Il canone medio di un bilocale è di 400 € al mese, mentre per i trilocali la spesa sale a 500 € al mese. Piace 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 in zona Crimea sono in fase di realizzazione nuovi alloggi e nuove ville con finiture di pregio. Inoltre sono in corso i lavori per la pedonalizzazione di via Monferrato, importante arteria commerciale di questa macroarea.