

TORINO. COMPRAVENDITE CASE IN CRESCITA

Compravendite in crescita e prezzi stabili

Nel secondo semestre del 2018, rispetto al primo semestre dello stesso anno, i valori immobiliari di Torino sono rimasti sostanzialmente invariati.

TREND PREZZI TORINO

2013	2014	2015	2016	2017	2018
-10,9%	-8,9%	-7,0%	-2,8%	-2,4%	-0,6%

Le compravendite sono in ripresa come testimoniano gli ultimi dati diffusi dall'Agencia delle Entrate. Nel 2018 sono state 13.508 in aumento del 4,3% rispetto al 2017.

TREND COMPRAVENDITE TORINO CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018
8.575	9.057	9.870	12.331	12.956	13.508

Nel secondo semestre 2018 la diminuzione o la stabilità dei valori sono generalizzati in quasi tutto il capoluogo piemontese tranne che nella macroarea di Santa Rita - Mirafiori Nord che, al contrario, vede un aumento delle quotazioni immobiliari del 3,1%.

VARIAZIONE % PREZZI MACROAREE TORINO Isem2018 su Isem2018

MACROAREA	MEDIO USATO
Centro - San Salvario	-1,8%
Borgo Vittoria - Barriera Milano	0,3%
Francia - San Paolo	0,5%
Santa Rita - Mirafiori Nord	3,1%
Nizza - Lingotto - Mirafiori Sud	-0,4%
Collina	-0,8%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Cosa aspettarsi per il futuro

Per il 2019 ci aspettiamo una variazione dei prezzi tra lo 0 e il 2%.

MACROAREA CENTRO-SAN SALVARIO

Nel secondo semestre del 2018 la macroarea **Centro-San Salvario** ha evidenziato un ribasso dei valori pari al -1,8% rispetto al semestre precedente.

Prezzi stabili nell' area di **Via Lagrange, Via Roma, Via della Rocca e Piazza Bodoni**. La domanda proviene spesso da investitori in cerca di monolocali e bilocali da mettere a reddito ed i capitali a disposizione sono compresi mediamente 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. La presenza di queste attività sta riducendo l'offerta di appartamenti destinati all'affitto classico, rendendo ancora più appetibili le poche soluzioni presenti in locazione sul mercato. Esigenze diverse per le coppie e le famiglie che acquistano l'abitazione principale, in questo caso le tipologie maggiormente apprezzate sono dai quattro locali ad 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. Si registra anche qualche acquisto di nuda proprietà. Via Lagrange, Via Carlo Alberto e Via Roma sono tra le strade più prestigiose della città. Via Lagrange è la più importante per lo shopping, qui infatti sono presenti i brand nazionali ed internazionali più prestigiosi. In questa area della città si possono acquistare abitazioni risalenti alla fine del '700 ma anche soluzioni costruite nei primi decenni del '900: per una soluzione signorile ristrutturata la spesa si attesta sui 4500 € al mq. Anche nell'area di Via Della Rocca è possibile comprare prestigiose abitazioni di fine '700, in questo caso i valori del ristrutturato oscillano tra 3500 e 5000 € 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 trasferiti, studenti universitari e qualche volta single. Da segnalare richieste d'affitto anche da parte di giovani coppie che preferiscono partire dalla locazione per poi eventualmente spostarsi sull'acquisto. Il canone di locazione di un bilocale si attesta mediamente su 500 - 700 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero. Da segnalare anche qualche stipula di contratti a canone concordato.

Mercato dinamico in zona **Crocetta – Borgo San Secondo** dove si registra una buona domanda sia come prima casa sia per investimento. Il quartiere infatti si trova nei pressi della stazione ferroviaria di Porta Nuova e nelle vicinanze del Politecnico, oltre ad avere due fermate della metropolitana. La tipologia più compravenduta per investimento è il bilocale e la spesa media si attesta sui 100-110 mila €. Si affitta soprattutto a studenti, il canone di un bilocale è di 500-550 € al mese, mentre per un trilocale la spesa sale a 650 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a carattere transitorio. I trilocali sono i tagli più richiesti sia in affitto sia in acquisto, si tratta però di una tipologia poco presente sul mercato. L'area di Crocetta – Borgo San secondo è signorile, caratterizzata da stabili risalenti ai primi del '900. Le strade principali del quartiere sono corso Re Umberto, Corso Stati Uniti, Corso Galileo Ferraris e via La Marmora, dove è possibile acquistare tipologie signorili, spesso dotate di portineria, a circa 2500 € al mq.

MACROAREA BORGO VITTORIA-BARRIERA DI MILANO

La macroarea **Borgo Vittoria-Barriera di Milano** segnala un lieve rialzo delle quotazioni pari al +0,3%.

In lieve crescita i prezzi nell'area di **Vanchiglia – Via Rossini**. Si registra infatti un mercato molto dinamico grazie alla presenza del nuovo Campus Universitario Luigi Einaudi che ha determinato un aumento delle richieste di immobili residenziali e commerciali. La domanda di appartamenti proviene spesso da genitori di studenti in arrivo soprattutto da Asti, Cuneo, Bra ed Alba, oltre che dalla Liguria e sporadicamente anche da Roma e Napoli. Non mancano inoltre gli investitori, interessati all'acquisto di bilocali e trilocali da affittare a studenti. Chi compra per mettere a reddito è attratto dai buoni rendimenti che si registrano in questa area della città: per l'acquisto di un bilocale ristrutturato si spendono mediamente tra 80 e 130 mila € ed il canone di locazione mensile si attesta tra 500 e 600 € al mese, i prezzi dei trilocali ristrutturati si attestano sui 210-220 mila € ed il canone di locazione è di 750 € al mese (250-300 € al mese per posto letto). Non manca comunque il mercato della prima casa, è alta infatti la domanda da parte di coppie e famiglie in cerca di 4 locali (2 camere, cucina e sala da pranzo). Chi compra per abitare preferisce tipologie d'epoca, mentre è scarsa la richiesta per le abitazioni realizzate tra gli anni '60 e '70. L'area più prestigiosa è quella di largo Montebello, dove per soluzioni signorili ristrutturate si registrano prezzi di 3500 € al mq. Condomini d'epoca si trovano anche in corso San Maurizio, di fronte alla Mole Antonelliana ed ai Giardini Reali, con quotazioni che toccano punte di 3000 € al mq. Prezzi più contenuti si registrano su corso Regina Margherita, arteria particolarmente trafficata, dove i valori non superano i 2000 € al mq. Bassa la domanda per l'area di via Rossini e via Guastalla caratterizzate dalla presenza di condomini degli anni '60 e '70 con riscaldamento centralizzato e poco apprezzati dagli acquirenti. Da segnalare che molte strade del quartiere Vanchiglia diventeranno pedonali, anche per questo motivo si assiste ad una forte domanda di locali commerciali per l'apertura di attività di somministrazione. Per quanto riguarda i box auto si registrano prezzi compresi tra 25 e 30 mila € per soluzioni singole e canoni di locazione di 100-120 € al mese. I posti auto si vendono a 10-12 mila €.

MACROAREA FRANCIA-SAN PAOLO

In leggero i valori nella macroarea **Francia-San Paolo** (+0,5%)

Prezzi stabili in zona **San Paolo – Sabotino** nella seconda parte del 2018. In questa area della città si registra un mercato molto vivace, aumenta infatti il numero di richieste e di compravendite da parte di investitori e genitori di studenti grazie alla presenza del Politecnico, ateneo sempre più ambito e prestigioso. A comprare per i figli sono genitori in arrivo dal sud e dal centro Italia, spesso infatti si preferisce acquistare piuttosto che affittare, anche in previsione di una futura permanenza dei figli in città per motivi di lavoro. Rimane comunque altissima la domanda di appartamenti in affitto da parte di studenti e l'offerta non riesce a soddisfare tutte le richieste. Il canone di un appartamento composto da una camera più cucina oscilla tra 350 e 450 € al mese in base alla metratura, per tipologie con 2 camere più cucina il canone sale a 500-550 € al mese. Il contratto utilizzato è quello a carattere transitorio per studenti. L'area di San Paolo – Sabotino è caratterizzata per la presenza di palazzi d'epoca, in molti casi senza ascensore. L'area preferita dagli studenti è quella compresa tra corso Peschiera, corso Racconigi e via San Paolo perché ottimamente servita sia dal punto di vista dei mezzi pubblici sia per quanto riguarda le attività commerciali. Più tranquilla e signorile l'area compresa tra via San Paolo, corso Peschiera, corso Leone e piazza Robilant, maggiormente apprezzata dalle famiglie e con quotazioni leggermente superiori rispetto alle medie del quartiere. In generale in zona San Paolo – Sabotino per l'acquisto di un appartamento ristrutturato, posizionato ad un piano intermedio di un condominio degli anni '60 in buone condizioni e dotato di ascensore, si spendono 1800-1900 € al mq. Da segnalare che in via Monginevro 55 sono in corso i lavori per la realizzazione di una nuova palazzina di 6 piani in classe energetica A3 con prezzi compresi tra 2600 e 3250 € al mq.

In lieve rialzo le quotazioni immobiliari in zona **Cenisia – Frejus** nel secondo semestre del 2018. Si registra infatti un mercato vivace, con un aumento del numero delle richieste e delle compravendite. Il quartiere sorge non lontano dal Politecnico e questo determina richieste di acquisto anche da parte di investitori che poi affittano a studenti universitari. Una delle zone più signorili è quella a ridosso di corso Vittorio Emanuele, dove per una soluzione ristrutturata si spendono intorno a 2000 € al mq, con punte di 2500 € al mq per tipologie costruite di recente. La restante offerta edilizia si divide tra case popolari degli anni '50-'60 ex ATC e stabili degli anni '30 spesso sono privi di ascensore: un'abitazione allo stato originario costa circa 1100 € al mq. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni in zona Cenisia – Frejus si registra una buona domanda da parte di studenti del Politecnico e da parte di lavoratori trasfertisti. Il canone di un bilocale si attesta su 400 € al mese, mentre per i trilocali la spesa sale a 500 € al mese.

MACROAREA SANTA RITA-MIRAFIORI NORD

La macroarea **Santa Rita-Mirafiori Nord** ha evidenziato un aumento delle quotazioni pari al +3,1% rispetto al semestre precedente.

In lieve aumento i prezzi in zona **Santa Rita – Corso Siracusa**. In particolare le tipologie medie e signorili segnalano un buon interesse da parte dei potenziali acquirenti, non mancano comunque le richieste anche per le tipologie economiche. Il mercato è dinamico ed è alimentato sia da coppie in cerca della prima casa sia da famiglie che vendono per ricomprare la soluzione migliorativa. Il quartiere di Santa Rita è caratterizzato principalmente da abitazioni medie e signorili realizzate a partire dagli anni '70. In zona Baltimora i valori di una tipologia signorile e ristrutturata si attestano mediamente su 1700-1800 € al mq, mentre per abitazioni in edilizia convenzionata i prezzi scendono a 1600 € al mq. La parte più periferica di Santa Rita, in direzione Mirafiori Nord, è più popolare ma comunque ben servita ed apprezzata dagli acquirenti. In questo caso i valori dell'usato oscillano tra 1200 e 1500 € al mq. Per quanto riguarda il nuovo, da segnalare un cantiere attivo in via Barletta per la realizzazione di una palazzina, mentre in via Mombarcaro è stata completata una nuova palazzina con finiture di pregio. Il mercato degli affitti in zona Santa Rita non è molto dinamico, l'offerta di immobili in locazione è bassa e anche le richieste non sono numerose. A cercare casa in affitto in questa area della città sono soprattutto giovani oppure coloro che non riescono ad accedere al mercato del credito per l'acquisto. Il canone di un bilocale è di 350-400 € al mese, quello di un trilocale è di 500-550 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero da 4 anni più 4.

MACROAREA NIZZA-LINGOTTO-MIRAFIORI SUD

La macroarea **Nizza-Lingotto-Mirafiori Sud** ha registrato un leggero calo delle quotazioni (-0,4%)

Sono stabili i valori immobiliari in zona **Mirafiori – Corso Unione Sovietica**. In questa area della città la domanda proviene soprattutto da coppie e famiglie in cerca della prima casa e le tipologie maggiormente richieste sono trilocali e quattro locali. L'area che si sviluppa intorno a piazza Caio Mario è tra le più richieste, si tratta infatti di una zona ben servita anche perché a ridosso degli stabilimenti della Fiat. In questa zona tipologie degli anni '60 e '70 si possono comprare con una spesa media di 1200 € al mq. Una buona domanda si registra anche in zona Mercato dove i valori dell'usato si attestano su 1000-1100 € al mq. Più economica zona Castello, sorta tra gli anni '50 e gli anni '70 e caratterizzata da tipologie popolari nella maggior parte dei casi riscattate. Qui i valori dell'usato scendono ad 800-900 € al mq. Molto attivo il mercato delle locazioni alimentato prevalentemente da coloro che non riescono ad accedere al credito bancario ma anche da parte di lavoratori trasfertisti grazie alla presenza degli stabilimenti della Fiat in corso

Unione Sovietica. Il contratto più utilizzato è quello a canone concordato, il canone di un bilocale è di 350-400 € al mese mentre per i trilocali la spesa sale a 400-450 € al mese.

MACROAREA COLLINA

Nella seconda parte del 2018 la macroarea della **Collina** ha evidenziato un ribasso dei valori pari al -0,8% su base semestrale.

Quotazioni ancora in leggero calo in zona **Vanchiglietta**. La domanda è molto alta ma spesso i potenziali clienti non sono disposti a spendere le cifre richieste, per questo motivo in fase di trattativa si assiste ad un ribasso delle quotazioni. La domanda proviene da famiglie ma anche da genitori di studenti universitari in arrivo da tutta Italia grazie alla presenza del Campus Einaudi. Da segnalare anche acquisti da parte di investitori, in questo caso la richiesta si focalizza su bilocali con investimenti che oscillano mediamente tra 60 e 130 mila € in base alle tipologia ed alla zona dell'immobile. Il canone di affitto di un bilocale è di 350-450 € al mese, ma si può arrivare anche a 500-550 € al mese per soluzioni più signorili. L'area di Vanchiglietta è tranquilla, dotata di tutti i servizi come ad esempio scuole, asili, aree verdi dotati di giochi per i bambini e negozi ed è ben collegata sia al Centro, distante poche centinaia di metri, sia alle autostrade oltre che alla collina di Superga. Chi compra per abitare sceglie soprattutto il trilocale, preferibilmente già ristrutturato o comunque in buone condizioni, piacciono inoltre le tipologie con vista sulla Mole Antonelliana o su Superga. Signorile l'area del Lungo Po Antonelli dove si possono acquistare tipologie degli anni '80 e '90 a prezzi compresi tra 1700 e 2500 € al mq. Più popolare la zona di via Mongrando e di via Gattinara caratterizzata da stabili d'epoca di ringhiera con quotazioni che variano tra 900 e 1300 € al mq. Da segnalare che in via Cigliano, angolo via Oropa, è in fase di realizzazione un nuovo condominio ed i valori del nuovo oscillano tra 2500 e 3000 € al mq. In via Benevento infine è in costruzione una nuova casa di riposo per anziani dotata di ampi spazi verdi.