

MERCATO IMMOBILIARE TORINO I SEMESTRE 2019

Dinamico anche grazie agli investitori. Salgono i prezzi in Centro

Nella prima parte del 2019 i valori immobiliari di Torino sono diminuiti dello 0,4%, con un buon andamento soprattutto nelle zone centrali.

Nel 2018 è aumentato il numero di compravendite registrate in città, segnalando +4,3% rispetto al 2017 per un totale di oltre 13.500 compravendite (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate). I nuovi dati mostrano un primo semestre del 2019 con transazioni pari a 6.853, in crescita dello 0,3% rispetto al pari periodo del 2018.

TREND PREZZI TORINO

2013	2014	2015	2016	2017	2018	I sem 2019
-10,9%	-8,9%	-7,0%	-2,8%	-2,4%	-0,6%	-0,4%

TREND COMPRAVENDITE TORINO CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	I SEM 2019
8.575	9.057	9.870	12.331	12.956	13.508	6.853

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI NEL I SEMESTRE 2019 rispetto al Isem18

TORINO	I sem 2019
Centro - San Salvario	+0,7%
Borgo Vittoria - Barriera Milano	-0,2%
Francia - San Paolo	-0,3%
Santa Rita - Mirafiori Nord	-0,9%
Nizza - Lingotto - Mirafiori Sud	0,0%
Collina	-1,4%

ANALISI DELLE MACROAREE

Nel **centro città** i prezzi delle case iniziano a recuperare e segnano, nel periodo considerato, +0,7%.

Nel cuore di Torino il mercato immobiliare è sempre dinamico anche se, negli ultimi tempi, ci sono preoccupazioni determinate dalla possibile estensione dell'orario della ZTL fino alle 19 e 30. I timori sono legati ad un possibile abbandono della zona da parte delle attività commerciali. La domanda è animata sia da residenti che desiderano cambiare casa sia da investitori che acquistano per mettere a reddito. Infatti il quartiere piace molto agli universitari che si spostano utilizzando la metropolitana presente in corso Vittorio Emanuele per recarsi nelle sedi di Lingotto, Grugliasco, corso Einaudi. Gli investitori impiegano capitali inferiori a 200 mila €. Un bilocale si affitta a prezzi medi di 500-650 € al mese mentre un posto letto costa 300-400 € al mese. Oltre che a studenti si ricorre spesso anche agli affitti brevi. Sono in corso diversi

interventi di riqualificazione su vecchi immobili terziari inutilizzati: si tratta di ristrutturazioni di tipologia signorile che contemplano anche la realizzazione di attici con piscina e terrazzo. Una di queste è in corso in piazza Carlo Felice determinandone la riqualificazione dell'area. Un altro intervento è presente in piazza CNL. Sulle tipologie signorili ristrutturate si raggiungono punte di 5000-7000 € al mq. La zona più economica, a 2000 € al mq, è compresa tra corso Vittorio Emanuele e via Arsenale. Il quadrilatero individuato da corso Matteotti, corso Re Umberto, corso Vittorio Emanuele e via Ferraris offre soluzioni d'epoca dei primi del 1900 e case di ringhiera con ballatoio. I prezzi si aggirano intorno a 2000 € al mq per tipologie da ristrutturare fino a 5000 € al mq per quelle signorili e ristrutturate. Corso Matteotti termina alla Fs di Porta Susa e, per questo motivo, piace a chi si deve spostare per lavoro oppure lavora presso il palazzo San Paolo di Cit Turin. Su corso Matteotti un buon usato si aggira intorno a 3000 € al mq.

Prezzi in lieve aumento in via Lagrange, via Roma, via della Rocca e Piazza Bodoni nella prima parte del 2019, determinato da acquirenti decisi che hanno investito qualcosa in più pur di assicurarsi l'immobile desiderato. 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 vanno dai quattro locali ad unità di grandi, 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. 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 ed 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. 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 - 600 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero. Da segnalare anche qualche stipula di contratti a canone concordato.

E' la macroarea **della Collina** quella che segnala il maggiore ribasso dei valori con -1,4%, concentrato soprattutto nei quartieri di Lomellina e Sassi. Sono invece in aumento i prezzi degli immobili nella zona di Cavoretto e stabili in corso Moncalieri e San Vito. Chi cerca in acquisto predilige appartamenti con giardino o terrazzo oppure soluzioni indipendenti.

San Vito è un'area di prestigio sulle colline torinesi, si realizzano poche compravendite e la maggioranza sono soluzioni indipendenti per le quali i proprietari, in questo momento, chiedono cifre lontane dalla disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. In lieve rialzo i valori immobiliari nel quartiere di Cavoretto, un borgo a sé che si caratterizza per la presenza di soluzioni storiche dei primi anni del 1800 e di ville singole e bifamiliari degli anni '60-'70. Presenti anche delle nuove costruzioni realizzate negli ultimi 10 anni

e acquistabili a 2900-3100 € al mq. Il mercato immobiliare è molto locale ma risente in parte della vicinanza dell'Ospedale di Molinette: una buona domanda di acquisto e di locazione arriva proprio da coloro che lavorano presso la struttura ospedaliera. Dinamico il mercato immobiliare anche su corso Moncalieri, zona che si sviluppa oltre il Po, dove si concentrano soprattutto condomini degli anni '60-'70, ma anche stabili storici risalenti alla prima parte nel 1900. La vicinanza dei quartieri come Nizza – Millefonti e San Salvario crea concorrenza sui prezzi immobiliari della zona e ne determina la stabilità. Offre soprattutto condomini degli anni '60-'70 a prezzi medi di 1600 € al mq. In quest'ultimo quartiere si registra una buona domanda di immobili arredati in locazione e ricercati da chi lavora presso "Le Molinette". Un bilocale si affitta a 400 € al mese. Si stipulano prevalentemente contratti di tipo transitorio ed a canone agevolato.

In lieve diminuzione (-0,9%) i valori delle abitazioni nella macroarea di **Santa Rita – Mirafiori Nord, Borgo Vittoria – Barriera di Milano (-0,2%) e Francia San Paolo (-0,3%)**. In quest'ultima macroarea si segnala un buon andamento per Cit Turin le cui quotazioni sono in ripresa. Ad essere interessati soprattutto i tagli grandi, oltre i 120 mq di cui c'è molta richiesta ma bassa offerta perché spesso le metrature presenti sono anche più ampie. Parliamo di un quartiere signorile e benestante di Torino dove si realizzano soprattutto acquisti di prima casa, spesso migliorativi. Numerosi gli immobili in stile liberty, caratterizzati da affreschi, bow window, parquet in stato originario, vetri cattedrali. La zona inoltre è vicina alla stazione di Porta Susa e al grattacielo San Paolo. Il taglio più richiesto è quello composto da 3 camere da letto, sala, cucina e doppi servizi. Piacciono inoltre le tipologie posizionate ai piani alti e dotate di ascensore, meglio se con doppia esposizione. I prezzi medi per le tipologie signorili in buono stato si aggirano intorno a 3000-3100 € al mq. Valori più contenuti, 2400-2500 € al mq per le soluzioni ristrutturate degli anni '50-'70 non molto richieste. Si registra una discreta domanda per investimento per realizzare B&B, in aumento negli ultimi anni. Buona la domanda di immobili in locazione, in particolare da parte di studenti universitari per la vicinanza del Politecnico e di lavoratori residenti fuori regione che lavorano a Milano e che scelgono di vivere in questo quartiere per la comodità della stazione ferroviaria. 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. Sempre in questa macroarea si segnala il buon andamento di un quartiere periferico, quello di **Borgata Lesna**, grazie alla maggiore domanda stimolata dai mutui più vantaggiosi. Parliamo infatti di un quartiere di Torino dove si realizzano soprattutto acquisti di prima casa. Negli ultimi mesi si sono mossi soprattutto acquirenti di età giovane alla ricerca di bilocali e trilocali. Le abitazioni più costose sono quelle che si concentrano nella zona di Pozzo Strada dove ci sono soluzioni degli anni '70 che in buono stato si scambiano a prezzi medi di 1700-1800 € al mq. La frazione di Borgata Lesna sorge in una posizione più periferica e avendo case anni '70, spesso da ristrutturare in modo importante, registra quotazioni più basse (1200-1300 € al mq). Sul mercato si registra una domanda sostenuta a cui non corrisponde altrettanta offerta. Molti proprietari decidono di non affittare l'immobile per timori legati ad un'eventuale morosità degli inquilini.