

MERCATO IMMOBILIARE TORINO II SEMESTRE 2019

Prezzi e compravendite case in crescita. Attivi gli investitori.

Nella seconda parte del 2019 i valori immobiliari di Torino sono aumentati dello 0,5%, rispetto al primo semestre 2019. Rispetto al secondo semestre del 2018, nel secondo semestre dello scorso anno sono aumentate anche le transazioni; gli ultimi dati mostrano una crescita dell'1,6%. Se consideriamo l'intero 2019 l'aumento delle compravendite è stato del +0,9%, per un totale di oltre 13.600 scambi (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate). I tempi di vendita a Torino si attestano intorno a 109 giorni, in continua diminuzione rispetto ai semestri precedenti e più brevi rispetto alla media delle grandi città italiane che è di 122 giorni. Negli ultimi 10 anni le quotazioni di Torino sono diminuite del 37,8%, con un andamento peggiore rispetto alla media nazionale che si attesta al -30,8%.

TREND PREZZI TORINO

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
-10,9%	-8,9%	-7,0%	-2,8%	-2,4%	-0,6%	+0,1%

TREND COMPRAVENDITE TORINO CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
8.575	9.057	9.870	12.331	12.956	13.508	13.647

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (II SEMESTRE 2019 rispetto al I SEMESTRE 2019)

TORINO	II sem 2019
Centro - San Salvario	0,3%
Borgo Vittoria - Barriera Milano	0,2%
Francia - San Paolo	1,6%
Santa Rita - Mirafiori Nord	2,4%
Nizza - Lingotto - Mirafiori Sud	0,0%
Collina	-0,5%

NOTA: i prezzi indicati si riferiscono ai valori medi di compravenduto e non a quelli richiesti dei proprietari. Incorporano quindi la trattativa con eventuali ribassi. Le quotazioni si riferiscono a tagli di 80-90 mq. In caso di immobili di metratura inferiore devono essere applicati i correttivi al rialzo. I valori, inoltre, sono riferiti ad immobili diversi per vetustà (nuovo e usato) e per tipologia (signorile, medio ed economico). Sottolineiamo poi che si tratta di prezzi medi e quindi orientativi. Ogni immobile per le sue peculiarità e specifiche caratteristiche potrà quindi discostarsene.

ANALISI DELLE MACROAREE

Le zone centrali hanno registrato un incremento dello 0,3%.

Crescono i prezzi in **via Lagrange, via Roma e limitrofe**: 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 €. Numerosi coloro che acquistano per avviare attività di B&B e Casa Vacanza, tendenza ormai in

atto da qualche semestre. In aumento coloro che comprano, ristrutturano e rivendono. Via Lagrange, Via Carlo Alberto e Via Roma sono tra le più prestigiose. Via Lagrange è la strada più importante per lo shopping. Si acquistano abitazioni risalenti alla fine del '700 e soluzioni costruite nei primi decenni del '900: per una tipologia signorile ristrutturata la spesa si attesta sui 4500 € al mq. Anche nell'area di via Della Rocca è possibile comprare importanti abitazioni di fine '700, in questo caso i valori del ristrutturato oscillano tra 3300 e 3800 € al mq. In questa zona è facile trovare immobili signorili con soffitti a cassettoni oppure a botte con mattoni a vista. Chi ha una disponibilità di spesa inferiore si rivolge al mercato di via San Massimo e via Accademia Albertina i cui prezzi sono di 2000 € al mq. Anche qui si acquista per investimento oppure come prima casa. In locazione cercano 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.

Un lieve aumento dei prezzi ha interessato la zona del **Parco del Valentino** dove hanno acquistato sia come prima casa sia come investimento. Investono piccoli imprenditori interessati ad immobili da ristrutturare e poi rivendere ma anche chi destina l'immobile all'affitto (breve e tradizionale), visto che esiste una buona domanda da parte di studenti universitari delle facoltà di Medicina, Biotecnologie, Fisica e Chimica e non mancano le richieste di chi studia presso il Politecnico di Milano, facilmente raggiungibile con la metropolitana. Per un bilocale si spendono meno di 100 mila €. La zona presenta un'offerta molto eterogenea che spazia dalle soluzioni signorili presenti nel Borgo Valentino a quelle più popolari di via Nizza e di via Ormea. La prima offre palazzine signorili della fine del 1800, si realizzano pochi scambi ed i prezzi per immobili in ottimo stato si aggirano intorno a 3500 € al mq con punte di 4000 € al mq per le soluzioni di nuova costruzione (pochi i cantieri presenti). Chi cerca la prima casa, soprattutto famiglie, preferisce oltre alla precedente zona anche quella di San Salvario più distante dall'area della movida. Per un buon usato qui si spendono mediamente 2300-2400 € al mq per arrivare a 2700-2800 € al mq. L'area dove si concentrano i locali della ristorazione e somministrazione è presa maggiormente in considerazione dagli investitori perché trovano prezzi più bassi (2400 € al mq) e riescono facilmente ad affittare ai giovani. La domanda di locazione spazia dai monolocali, richiesti da chi vuole vivere da solo, ai quattro – cinque locali domandati da coloro che vogliono abbattere le spese. A cercare appartamenti in affitto ci sono soprattutto gli studenti, provenienti sia da altre province del Piemonte sia dal Sud Italia. Si ricercano bilocali e trilocali che costano rispettivamente 400 e 500 € al mese e si stipulano contratti di natura transitoria, ma negli ultimi mesi sta prendendo piede anche il concordato 3+2, a cui fa seguito l'applicazione della cedolare secca. Da segnalare il completamento della pista ciclabile da Porta Nuova Fs a piazza Carducci che attraversa il quartiere e che ha comportato anche un intervento di restyling urbano.

L'aumento delle quotazioni più importante si registra **nella macroarea Santa Rita – Mirafiori nord (+2,4%)**.

In lieve aumento le quotazioni in **zona Santa Rita – corso Siracusa**. I bassi tassi di interesse stanno invogliando all'acquisto e di conseguenza la domanda è in aumento. Questo ha determinato, in alcuni casi, un rialzo dei prezzi, in particolare per le tipologie medie e signorili. 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. Una tipologia signorile e ristrutturata si attesta mediamente su 2000 € 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. Il nuovo si vende a 3000 € al mq. Il mercato degli affitti in zona Santa Rita non è molto dinamico, l'offerta 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.

A seguire la macroarea di **Francia- San Paolo** che segnala un aumento dell'1,6%.

Tra i quartieri dinamici c'è **Cit Turin**, le cui quotazioni sono in lieve aumento. Si acquistano soprattutto i tagli grandi, oltre i 120 mq, di cui c'è molta richiesta ma bassa offerta perché spesso le metrature presenti sono più ampie. Numerosi gli immobili in stile liberty, caratterizzati da affreschi, bow window, parquet in stato originario, vetri cattedrali. Per queste soluzioni si toccano top prices di 4500 € al mq. La zona è vicina alla stazione di Porta Susa, al grattacielo San Paolo e al Tribunale e questo comporta anche una buona domanda di immobili in affitto da parte di professionisti. Chi acquista predilige tipologie posizionate ai piani alti e dotate di ascensore, meglio se con doppia esposizione. I prezzi medi per le case 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 che non sono 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.

Nella macroarea di **Borgo Vittoria- Barriera di Milano** si registra un aumento dei prezzi dello 0,2%.

Tra i quartieri interessati c'è **Borgo Vittoria – Chiesa Salute**. Parliamo di un quartiere periferico con un'offerta immobiliare di tipo medio e con una buona richiesta sia di prima casa sia per investimento, vista l'elevata domanda di immobili in affitto. La maggioranza sono condomini degli anni '60-'70 e le soluzioni preferite su cui si è registrato un lieve recupero dei prezzi sono quelle degli anni '70 posizionate in un'area del quartiere più luminosa e con i palazzi a maggiore distanza gli uni dagli altri. Una soluzione in ottimo stato arriva intorno a 1500 € al mq. La domanda di immobili in affitto è molto elevata e i canoni di un bilocale sono di 400 € al mese. Non si registrano al momento interventi di nuova costruzione.

Stabili i valori nella macroarea **Nizza – Lingotto- Mirafiori Sud** ed in lieve diminuzione **quelli della Collina (-0,5%)**, in seguito all'andamento della zona della pre-collina che soffre per la presenza di un'offerta immobiliare vetusta.