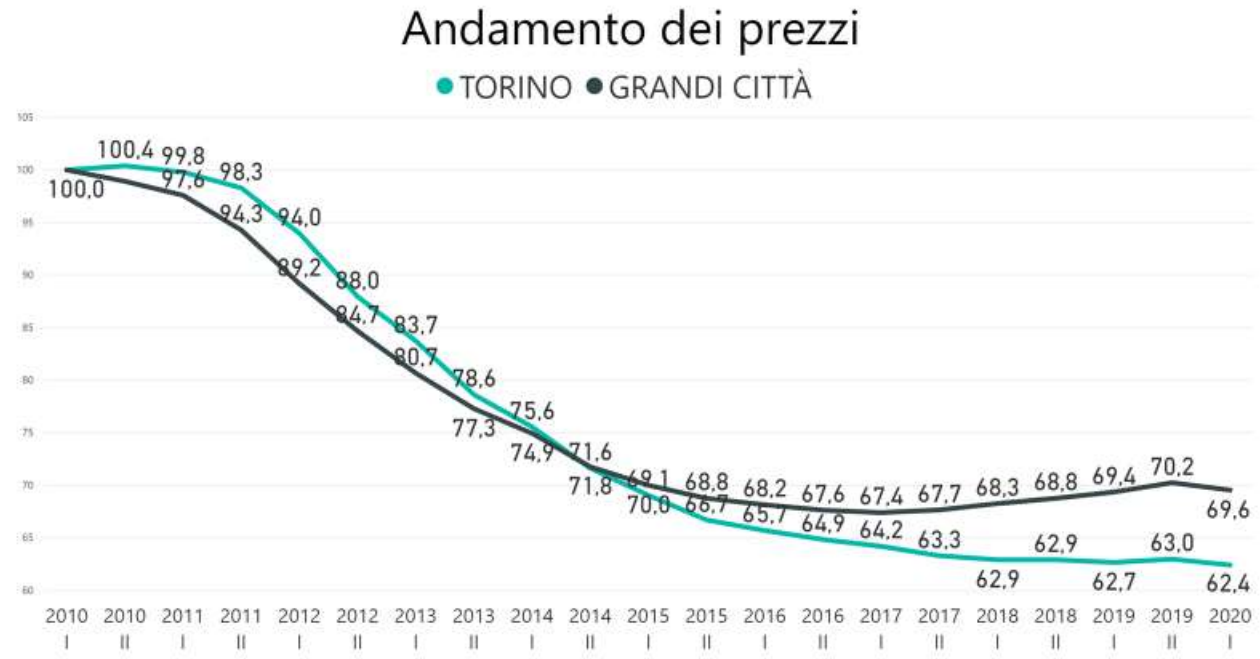
MERCATO IMMOBILIARE TORINO I SEMESTRE 2020
Domanda in ripresa e ricerca di case con spazi esterni

Prezzi

Nella prima parte del 2020 i valori immobiliari di Torino hanno registrato una contrazione dell'1,1% rispetto al II semestre 2019.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Compravendite

Nei primi sei mesi del 2020 le compravendite residenziali a Torino città sono state 5351 con una diminuzione del 21,9% rispetto allo stesso periodo del 2019. Elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate.

Tempi di vendita: per vendere l'abitazione a Torino occorrono in media 112 giorni.

Domanda e disponibilità di spesa

La domanda si focalizza prevalentemente sui trilocali con il 41% delle richieste, a seguire i bilocali che compongono il 25,2% della domanda, seguiti a poca distanza (23,2%) dai quadrilocali.
La disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti si concentra soprattutto nella fascia fino a 119 mila €, anche se si registra un incremento della concentrazione nella fascia tra 169 e 249 mila €.

TREND PREZZI TORINO

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Isem20
-10,9%	-8,9%	-7,0%	-2,8%	-2,4%	-0,6%	+0,1%	**-0,9%**

TREND COMPRAVENDITE TORINO CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Isem20
8.575	9.057	9.870	12.331	12.956	13.508	13.647	**5.351**

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (I SEMESTRE 2020 rispetto al II SEMESTRE 2019)

TORINO	I sem 2020
Centro - San Salvario	-0,7%
Borgo Vittoria - Barriera Milano	-1,3%
Francia - San Paolo	-1,3%
Santa Rita - Mirafiori Nord	-2,5%
Nizza - Lingotto - Mirafiori Sud	-1,4%
Collina	0,0%

***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

Un lieve ribasso ha interessato il centro della città (-0,7%). Dopo il lockdown, nella zona del centro, si registra una ***ripresa della domanda di immobili sia in acquisto sia in locazione***. Le richieste di affitto, diminuite durante la chiusura, si sono riprese dopo l'estate in concomitanza con la riapertura degli atenei. Nel periodo del lockdown si sono verificati diversi casi in cui, chi aveva un'abitazione da destinare alla locazione turistica con la formula del subaffitto, abbia deciso di spostarsi sulla locazione residenziale. Da giugno si segnala una ripresa degli affitti brevi grazie alla presenza dei turisti italiani. Dal lato delle compravendite si stanno muovendo persone interessate all'acquisto della prima casa, possibilmente con terrazzo o giardino. La ricerca di quest'ultimo sta portando a considerare anche i piani terra, presenti in centro, e che precedentemente non erano invece presi in considerazione. Ci sono anche investitori alla ricerca di tipologie da ristrutturare e destinare alla vendita o all'affitto. C'è un discreto interesse per l'eco bonus. Via Lagrange, via Carlo Alberto e via Roma sono tra le strade più prestigiose della città. Via Lagrange è conosciuta per lo shopping, qui infatti sono presenti i brand nazionali ed internazionali più importanti. In questa area della città si possono acquistare abitazioni risalenti alla fine del '700 e anche soluzioni costruite nei primi decenni del '900: per una tipologia signorile ristrutturata la spesa si attesta da 4000 a 4500 € al mq. Anche nell'area di via Della Rocca è possibile comprare abitazioni di fine '700. In questa zona è facile trovare case signorili con soffitti a cassettoni oppure a botte e con mattoni a vista.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Tra le zone in diminuzione si segnala **Crocetta-Corso Rosselli,** dove gli acquirenti comprano solo se l'immobile ha un prezzo adeguato al mercato attuale. Chi è in cerca della prima casa preferisce appartamenti in buone condizioni e posizionati ai piani alti, graditi anche gli spazi esterni che sono però poco presenti nel quartiere. Gli investitori apprezzano la vicinanza con il Politecnico, ma al momento sono frenati in attesa della riapertura in presenza di tutti i corsi universitari. Chi acquista per poi affittare sceglie in genere bilocali e trilocali con un investimento medio compreso tra 90 e 150 mila €. La domanda di appartamenti in affitto proviene soprattutto da studenti ed il mercato delle locazioni è quello che ha subito maggiormente le conseguenze della pandemia in atto. L'area di Crocetta-Corso Rosselli è composta soprattutto da palazzine realizzate tra gli anni '50 e '60. Tra le vie più apprezzate da segnalare corso Galileo Ferraris, corso De Gasperi e corso Duca degli Abruzzi, dove si trovano le soluzioni più signorili e dove un buon usato si acquista con una spesa media di 2500-2700 € al mq, mentre nelle altre strade i valori si attestano su 2000-2200 € al mq. L'area compresa tra via Roma, piazza San Carlo e via Amendola registra valori ancora stabili. Decisamente ***rallentata la domanda per investimento*** e chi aveva acquistato per affittare sul segmento turistico ha optato per l'affitto con contratti di tipo transitorio in attesa che la situazione si ripristini. Questo sta determinando un aumento dell'offerta di immobili in affitto calmierando i canoni di locazione. Bisognerà capire come si muoveranno le aziende che hanno fatto ricorso allo smart working svuotando gli uffici. Infatti, la zona è sempre stata apprezzata dagli universitari che si spostano utilizzando la metropolitana presente in corso Vittorio Emanuele per recarsi nelle sedi di Lingotto, Grugliasco, corso Einaudi. Post Covid si registra un ***aumento di richieste di immobili con terrazzi e balconi***. La zona presenta immobili d'epoca fascista, alcuni dell'architetto Piacentini, dalle metrature importanti. I prezzi per le case ristrutturate sono di 4000 € al mq, che scendono a 3000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare. 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 che raggiungono punte di 6000-6500 € al mq. La zona più economica, a 2000 € al mq, è quella compresa tra corso Vittorio Emanuele e via Arsenale. Il quadrilatero compreso tra corso Matteotti, corso Re Umberto, corso Vittorio Emanuele e via Ferraris si caratterizza per la presenza di soluzioni d'epoca dei primi del 1900 e di case di ringhiera con ballatoio. I prezzi si aggirano intorno a 2000 € al mq per quelle da ristrutturare, fino a 5000 € al mq per quelle signorili e ristrutturate. Corso Matteotti termina alla stazione ferroviaria di Porta Susa e, per questo motivo, piace a chi si deve spostare per lavoro oppure si dirige presso il palazzo San Paolo di Cit Turin. Su corso Matteotti un buon usato si aggira intorno a 3000 € al mq.

Diminuisce del 2,5% la macroarea di Santa Rita-Mirafiori Nord e dell'1,4 % quella di Nizza-Lingotto-Mirafiori Sud. In quest'ultima macroarea si evidenzia un buon andamento per il **quartiere Traiano**, dove si registra un ***mercato vivace nonostante le incertezze*** legate all'emergenza sanitaria. Il periodo di lockdown, infatti, ha evidenziato in alcuni casi i difetti delle proprie abitazioni dando una ***spinta all'acquisto migliorativo***, spesso indirizzato verso la presenza di spazi esterni e giardini, anche spostandosi nella prima cintura della città. Sono presenti anche investitori grazie ad una buona domanda di immobili in affitto. Zona Traiano si è sviluppata prevalentemente negli anni '70 ed è caratterizzata dalla presenza di palazzi in buone condizioni, spesso signorili e dotati di portineria. Le tipologie usate si possono acquistare con una spesa media compresa tra 1400 e 1700 € al mq, per arrivare anche a 1900-2000 € al mq per soluzioni signorili e ristrutturate.

La macroarea di Borgo Vittoria-Barriera di Milano vede un ribasso dei valori immobiliari dell'1,3%. Madonna di Campagna ha avuto una buona ripartenza dopo il lockdown, alimentata da acquisti di prima casa finanziati da mutuo. L'unica incertezza che interessa il quartiere è legata all'occupazione e all'eventuale cassa integrazione che farebbe rallentare le pratiche di concessione di mutuo. Il quartiere sorge al confine con Venaria e si è sviluppato prevalentemente negli anni '70. Una soluzione, in buono stato, costa

mediamente 850-900 € al mese. I prezzi contenuti consentono l'acquisto alle giovani coppie e ai single, oltre che alle famiglie già residenti nel quartiere o che si spostano da zone vicine come Lucento.

Dopo il lockdown i valori immobiliari del quartiere di **Borgo Vittoria-Chiesa Salute** sono scesi. Chi sta acquistando in questo momento chiede ribassi di prezzo, soprattutto gli investitori che invogliati dai prezzi appetibili del quartiere stanno acquistando piccoli tagli da mettere a reddito. Un bilocale, infatti, si acquista a 50-55 mila € e si affitta a 350 € al mese garantendo così un'ottima rendita. La domanda di locazione è decisamente elevata, arriva per lo più da giovani coppie e immigrati. Parliamo di un quartiere periferico con un'offerta immobiliare di tipo medio-popolare. La maggioranza sono condomini degli anni '60-'70. Una soluzione in ottimo stato arriva intorno a 1500 € al mq, in particolare nelle strade laterali della piazza principale. Non si registrano al momento interventi di nuova costruzione.

Stabili i valori immobiliari nella macroarea della Collina.