

## MERCATO IMMOBILIARE TORINO: PREZZI -1,9% NEL 2020

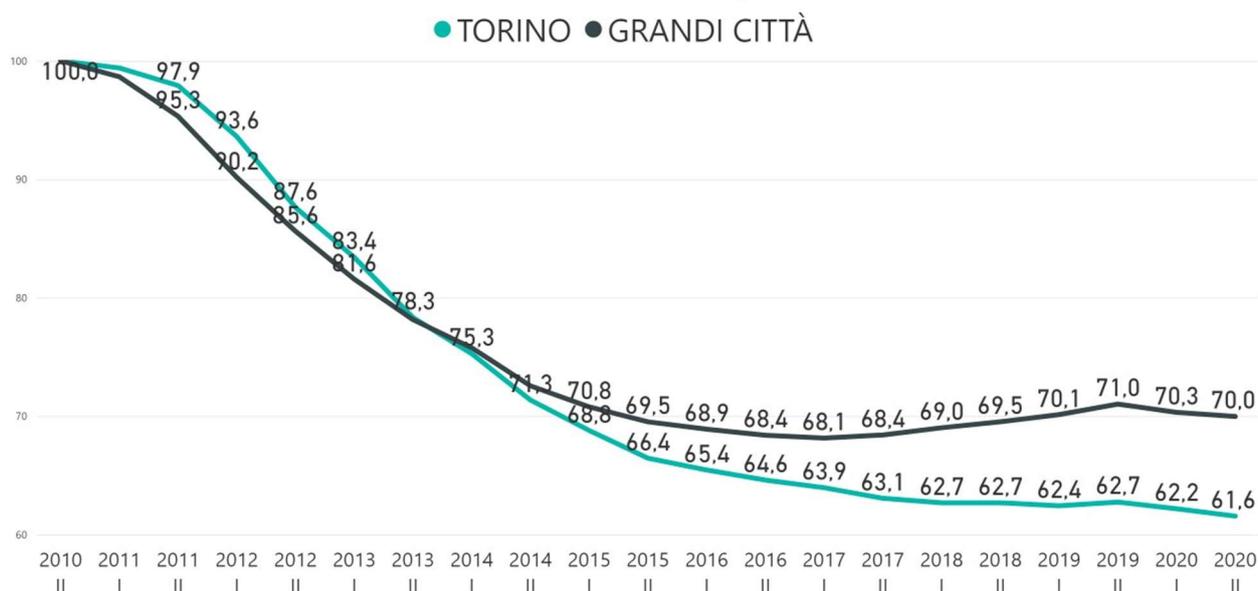
### Cresce il Centro grazie a nuovi cantieri di lusso e acquisti migliorativi

Nella seconda parte del 2020, secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, i valori immobiliari di Torino registrano un ribasso dell'1%, complessivamente l'anno si chiude con -1,9%. Negli ultimi 10 anni gli immobili di Torino hanno perso il 38,4% contro una media delle grandi città di -30%.

#### TREND PREZZI TORINO

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
-10,9%	-8,9%	-7,0%	-2,8%	-2,4%	-0,6%	+0,1%	-1,9%

#### Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

I volumi scambiati (11.868) sono in contrazione del 13% rispetto al 2019.

#### TREND COMPRAVENDITE TORINO CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
8.575	9.057	9.870	12.331	12.956	13.508	13.647	<b>11.868</b>

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

TORINO	II sem 2020
Centro - San Salvario	0,3%
Borgo Vittoria - Barriera Milano	-2,0%
Francia - San Paolo	-0,7%
Santa Rita - Mirafiori Nord	-1,4%
Nizza - Lingotto - Mirafiori Sud	-1,9%
Collina	0%

#### CENTRO-SAN SALVARIO. Famiglie alla ricerca della soluzione migliorativa

Le zone centrali di Torino hanno messo a segno una discreta performance e chiudono con un aumento di +0,3% dei valori, attribuibile soprattutto alla zona di **San Salvario-Parco del Valentino**, dove hanno acquistato prevalentemente come prima casa nella seconda parte dell'anno. Famiglie residenti hanno realizzato acquisti migliorativi e hanno cercato **case più ampie o dotate di spazi esterni**. Aumenta l'offerta di piccoli tagli perché diminuiscono gli investitori. Chi cerca soluzioni con caratteristiche architettoniche di pregio si orienta verso Borgo Valentino e via Massimo d'Azeglio dove, un affaccio sul parco, può arrivare a 3000 € al mq. Soluzioni più popolari e meno costose sono disponibili a 2500 € al mq in via Ormea e via Nizza. Sono stabili i prezzi delle case in via Roma, piazza San Carlo e via Amendola. Si stanno muovendo sia investitori sia acquirenti di prima casa. La zona presenta immobili d'epoca fascista, alcuni dell'architetto Piacentini, dalle metrature importanti. I prezzi per le soluzioni ristrutturate sono di 4000 € al mq che scendono a 3000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare. Sono **in corso interventi su immobili d'epoca per ricavare soluzioni di elevato standard con piscina e spa** in comune. In questo caso i prezzi arrivano a 7000 € al mq. Hanno metrature ampie fino a 250 mq, terrazzi con superficie che può arrivare anche al 30% di quella dell'immobile. Tra corso Vittorio Emanuele e via Arsenale i valori scendono a 2000 € al mq. Sono in corso altri interventi di **riqualificazione nella sede dell'ex Italgas** in via XX Settembre (Casa Velò), nell'ex sede della Banca d'Italia (Holding 18) che sarà in parte convertita in residenziale. Altre case di lusso sono attese nella sede di Bim, tra via Roma e via Gramsci. Il piano terra sarà destinato a negozi della moda, mentre i sette piani fuori, circa 21 mila metri quadri, diventeranno appartamenti con terrazzi ampi e vivibili e con impianti geotermici a cielo aperto per garantire sostenibilità energetica.

#### BORGO VITTORIA-BARRIERA DI MILANO. In sofferenza per la mancanza di studenti

La macroarea della città i cui immobili hanno perso maggior valore è **Borgo Vittoria-Barriera di Milano (-2,0%)** dove si registrano diversi quartieri in calo con l'eccezione di **Vanchiglia**, in cui dopo il lockdown si segnala un aumento della domanda di prima casa che ha sempre avuto una forte componente di acquisto per investimento grazie alla presenza degli studenti universitari. Questa categoria di acquirenti è in diminuzione, lasciando spazio a famiglie residenti in zona o nei quartieri limitrofi che decidono di realizzare acquisti migliorativi. Infatti, è aumentata l'offerta di piccoli tagli. Le quotazioni medie della zona oscillano da 1600 a 2300 € al mq. Da segnalare la presenza di soluzioni signorili e prestigiose degli anni '70 sul Lungopo Machiavelli e tipologie Liberty nelle strade interne che, nonostante le differenti epoche di realizzazione, si valutano tra 3500 e 4000 € al mq. Diminuiscono, invece, i prezzi nel **quartiere di Borgo Vittoria-zona Mercato**, dove gli effetti economici della pandemia si fanno sentire: numerose persone in Cassa Integrazione che non riescono ad acquistare oppure non riescono ad onorare il mutuo contratto negli anni addietro. Tengono gli acquisti fatti dalle famiglie i cui redditi hanno tenuto e che approfittano per migliorare visti i prezzi contenuti ed i tassi favorevoli. A questo occorre aggiungere che l'offerta in zona è molto popolare e, spesso, necessita di interventi di riqualificazione. Una soluzione usata oscilla da 500 a 1200 € al mq. Meno colpita dal ribasso dei prezzi la zona di Coppino che ha un'offerta immobiliare qualitativamente migliore. Sono al momento fermi i lavori per il cavalcavia di corso Grosseto.

### **NIZZA-LINGOTTO-MIRAFIORI SUD.**

**-1,9% la contrazione dei valori nella macroarea di Nizza-Lingotto-Mirafiori Sud:** i prezzi sono in diminuzione a Borgo Filadelfia, Molinette e Mirafiori-Corso Unione Sovietica. A **Borgo Filadelfia**, prima del lockdown, acquistavano anche numerosi investitori per mettere a reddito l'immobile, vista la vicina presenza della facoltà di Economia. Dopo il lockdown sono aumentati coloro che fanno ricorso al credito, anche importante, e questo ha inciso sul ribasso dei prezzi (un medio usato si vende a 1000-1200 € al mq). Si acquistano bilocali e trilocali. La maggioranza dell'offerta immobiliare è vetusta con necessità di interventi di ristrutturazione, elemento che contribuisce a ridurre il valore.

Un lieve ribasso dei prezzi ha interessato la macroarea di **SANTA RIFA-MIRAFIORI NORD (-1,4%)**: i prezzi scendono nel quartiere di Santa Rita-Corso Siracusa mentre sono stabili negli altri quartieri.

### **FRANCIA-SAN PAOLO. Il Politecnico vivacizza il mercato**

Sostanzialmente stabili i prezzi nella macroarea di **Francia-San Paolo (-0,7%)**, non ci sono importanti cambiamenti nei quartieri. Lieve ritocco verso il basso dei valori per Parella, Pozzo Strada e un lieve aumento per il quartiere San Paolo. A **San Paolo-Sabotino** si registra un mercato vivace, con acquisti di prima casa e per investimento dal momento che vicino c'è la sede del Politecnico. La domanda si sta orientando su 4-5 locali di cui c'è poca offerta. Le tipologie signorili ristrutturate, in minoranza, costano 2800 € al mq, quelle di tipo popolare 1000-1200 € al mq. Sono stati fatti alcuni interventi di ristrutturazione e di riqualificazione su vecchi stabili presenti in zona ed i prezzi del nuovo si aggirano intorno a 3000 € al mq.

Invariati i valori immobiliari **nella macroarea della COLLINA.**