

ASPESI: “A Torino segnali di ripartenza del ciclo immobiliare”



Il **2021** vede un **anno di grande accelerazione per il mercato immobiliare nel territorio torinese**: nel capoluogo le compravendite salgono di oltre il 28% (nell'intera provincia oltre +31%) in accordo con i prezzi che evidenziano anch'essi un trend positivo (+2% nel capoluogo). E' sicuramente l'impatto della nuova centralità conquistata dalla casa dopo l'anno pandemico. Lo scrive [ASPESI](#) nel **Rapporto 2022 sul mercato immobiliare di Torino**, realizzato con [Immobiliare.it](#) e Intesa Sanpaolo Casa.

Andando ad analizzare i cicli di mercato si evidenzia un **andamento simile per comune e provincia**, anche se il primo mostra una maggiore dinamicità a livello di prezzo. Si tratta di un mercato sostanzialmente stabile che si sta avvicinando all'inizio di un nuovo ciclo, dove il comune, sebbene in

leggero ritardo nel numero di compravendite rispetto al 2004 (-8%), ha incrementato il prezzo di oltre 20 punti percentuali. Oggi la città di Torino supera i 1.900 euro al metro quadro, circa 300 euro in più rispetto alla media della provincia.

La provincia, dal canto suo, rispetto al 2004 ha pareggiato il numero di transazioni del 2004, ma fatica a livelli di prezzi, perdendo circa il 15%.

“La provincia torinese evidenzia il comportamento tipico del mercato immobiliare italiano, dove il trend dei prezzi mostra un ritardo strutturale rispetto alla tendenza evidenziata dalle compravendite – afferma **Carlo Giordano**, amministratore delegato di Immobiliare.it – Analizzando il ciclo del mercato immobiliare ci si può ragionevolmente aspettare che nei prossimi anni è che il mercato entri nuovamente in una fase espansiva, nella quale i prezzi e le transazioni, assorbita la discontinuità del 2021, tornino entrambi a crescere”.

Nella ricerca di casa, i torinesi si concentrano nelle zone adiacenti alla linea della metro. Secondo il cosiddetto **indice di attrattività** elaborato da Immobiliare.it Insights, la business unit di Immobiliare.it specializzata in studi di mercato, nel confronto con il primo trimestre 2021, le ricerche degli utenti del portale verso queste zone circoscritte della città sono aumentate di oltre il 3%.

L'indice è il risultato di un modello di analisi che si basa sulla distribuzione e densità delle ricerche caratterizzate da filtri di zona di dimensione inferiore a quella dei quartieri delle città. I risultati ottenuti sono stati riportati su una griglia esagonale con celle di dimensioni di 200 metri in modo che siano apprezzabili i trend di ricerca indipendentemente dalla struttura amministrativa della città.

Uno sguardo ai quartieri

Rispetto al primo trimestre del 2021 i quartieri più attenzionati della città sono **Colle della Maddalena-Superga**, che segna un +27%, e **Madonna del Pilone-Sassi**, al +10%. Entrambi hanno conosciuto anche un aumento nel prezzo di vendita anche se più contenuto rispetto a quello raggiunto dalle zone di Le Vallette-Lucento-Madonna di Campagna, Borgo Vittoria-Parco Dora, Campidoglio-San Donato-Cit Turin e Cavoretto-Gran Madre, tutte sopra il +5%.

Di contro, il **Centro e il quartiere delle Vallette-Lucento-Madonna di Campagna** sono le zone che hanno subito, in comparazione al primo trimestre del 2021, una contrazione più marcata nella domanda, -21% e -22% rispettivamente.

Daniele Pastore, direttore generale di Intesa Sanpaolo Casa: “Torino rappresenta per il nostro settore un mercato molto importante caratterizzato da un elevato turn over anche grazie a valori immobiliari accessibili e in tendenziale risalita. È vivace il mercato delle nuove costruzioni che risponde alla maggiore sensibilità da parte degli acquirenti verso i temi ambientali e che sta permettendo al capoluogo di variare significativamente l’offerta di immobili. Per imprimere ulteriore vitalità al mercato torinese metteremo a disposizione della nostra clientela anche le sinergie già avviate in questo segmento con operatori qualificati con l’obiettivo di contribuire ulteriormente a uno sviluppo urbano sostenibile, ponendo attenzione in tutte le fasi della compravendita”.

“Torino è una città piena di potenziale ed è per questo motivo che una realtà internazionale come RED Group l’ha scelta per il suo primo investimento in Italia – sostiene **Niccolò Santocchini**, head of business development di RED Group, multinazionale di investimenti e sviluppo immobiliare – Il mercato residenziale torinese risponde molto in termini di acquisto quando l’innovazione tecnologia, la sostenibilità ambientale e la qualità dei materiali sono alla base dei progetti di sviluppo immobiliare, rendendo quindi Torino appetibile per i nostri investitori esteri”.

“Anche dall’analisi dei dati di Immobiliare.it Insights su Torino e Provincia – ha concluso **Federico Filippo Oriana**, **Presidente Nazionale ASPESI-UnioneImmobiliare** – escono confermati i trend rilevati nei mercati immobiliari post-Covid delle maggiori metropoli italiane, con la forte ripresa del mercato della casa, sia in termini di prezzi che di numero di compravendite. Va sottolineato, in particolare, l’effetto positivo della metropolitana sulle zone dove arriva, a conferma dell’opinione tradizionale di ASPESI sul ruolo determinante delle infrastrutture, in particolare quelle finalizzate al “commuting”, sul valore immobiliare”.