

Eventi

Compravendite delle abitazioni in calo: a Torino ha influito il lockdown

Segnali di ripresa da maggio



Maddalena
01 DICEMBRE 2020 13:32



Nota - Questo comunicato è stato pubblicato integralmente come contributo esterno. Questo contenuto non è pertanto un articolo prodotto dalla redazione di TorinoToday

Nel primo semestre 2020, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel periodo di riferimento si sono realizzate 5.351 transazioni residenziali nel capoluogo, -21,9% rispetto al primo semestre 2019. Il capoluogo piemontese ha mostrato un calo delle compravendite residenziali, dovuto all'impatto del periodo di lockdown. Per quanto riguarda le quotazioni nei primi nove mesi dell'anno, secondo le rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, si è registrata una flessione del 2,7%. I tempi medi di vendita si sono attestati su una media di 3-4 mesi, mentre gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono stati mediamente intorno al 15%, con forte variabilità a seconda del rapporto qualità/prezzo delle specifiche soluzioni immobiliari. Nell'ambito delle zone di maggiore pregio, le richieste prevalenti sono per Cit Turin, Crocetta e la zona di Piazza Gran Madre. In queste zone le quotazioni medie sono più elevate rispetto alle medie della macro area con in testa via Roma e limitrofe.

Nella macro area del Centro l'offerta è tuttavia polarizzata tra soluzioni all'interno di immobili ristrutturati, con particolare interesse per le soluzioni ubicate nelle zone limitrofe alle vie di pregio e nel Quadrilatero, e soluzioni medie in strade meno prestigiose, oltre a un'offerta all'interno di stabili che presentano uno stato manutentivo non ottimale. Nella "Torino Storica", le quotazioni in Centro sono lievemente calate: per il signorile usato in condizioni medie siamo a 3.350 euro al mq e a 2.700 euro al mq quando sono necessari maggiori interventi di ristrutturazione. Per le soluzioni di tipologia media siamo invece a 2.750 euro al mq per l'usato in buono stato. L'ottimo stato signorile mantiene i prezzi più elevati, intorno ai 4.600 euro al mq. In queste zone i prezzi richiesti per particolari soluzioni di pregio possono distanziarsi rispetto alle medie evidenziate. In San Secondo, quotazioni leggermente in decremento rispetto allo scorso semestre, siamo intorno ai 1.900 euro al mq per soluzioni medie in buone condizioni.

Nella "Vecchia Torino", in Vanchiglia per le soluzioni medie i prezzi variano dai 1.500 euro al mq ai 2.500 euro al mq in funzione dello stato dell'immobile. Quotazioni leggermente inferiori in Vanchiglietta: siamo tra i 1.500 euro al mq e i 2.500 euro al mq per soluzioni medie. In zona Aurora - Borgo Dora le quotazioni per soluzioni medie in buono stato sono intorno ai 1.300 euro al mq che scendono leggermente quando ci si sposta in Barriera di Milano attestandosi intorno ai 1.200 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni. In zona San Donato siamo intorno ai 1.500 euro al mq per il medio usato in buono stato e ai 1.700 euro per soluzioni signorili. In zona Borgo Campidoglio

I più letti

- 1 A Torino il Natale sarà all'insegna della solidarietà, Appendino: "È un momento difficile per la nostra comunità"
- 2 Natale 2020, Torino non rinuncia ad albero, presepe e calendario dell'avvento
- 3 Il Calendario della gentilezza, un gesto al giorno per tutto il mese di dicembre
- 4 Compravendite delle abitazioni in calo: a Torino ha influito il lockdown

si registrano quotazioni intorno ai 1.550 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni e ai 1.800 euro al mq per il signorile in buono stato.

Entrambe le zone hanno mostrato segnali di flessione delle quotazioni. Nella "Nuova Torino", in zona Cit Turin, siamo sui 2.000 euro al mq per il medio usato in buono stato e sui 2.450 euro al mq per soluzioni signorili. L'ottimo stato signorile è su una media di 3.100 euro al mq, ma si riscontrano quotazioni più elevate per soluzioni di pregio, con valori fino a 4.000 € al mq. Prezzi stabili in San Paolo e Cenisia, attestandosi, per San Paolo, su una media di 2.200 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni, per Cenisia, intorno ai 1.850 euro al mq per la stessa categoria. Come commenta Alessandro Striano, team leader dell'agenzia Grimaldi di Torino Cit Turin: "Il mercato immobiliare durante i primi mesi del 2020, precedenti l'emergenza sanitaria, ha avuto un andamento stabile sia dei prezzi sia dell'offerta. Dopo la frenata determinata dai mesi di lockdown, con la riapertura delle agenzie, le compravendite hanno registrato una graduale ripresa.

La clientela continua a indirizzare le proprie scelte verso immobili con un taglio variabile tra i tre e i quattro vani, per un budget medio che si aggira intorno ai 170/180 mila euro. Si riconfermano, tra le scelte localizzative di maggior interesse, l'area centrale, Cit Turin e San Salvario con tempi medi di vendita variabili tra i 90 e 100 giorni". In zona Crocetta le quotazioni per l'usato in buono stato in stabili di tipologia media si attestano intorno ai 2.000 euro al mq, mentre nel caso in cui siano necessari alcuni interventi di ristrutturazione si scende a 1.700 euro al mq. La forbice, per le stesse tipologie, si attesta tra i 2.400 euro e i 2.000 euro al mq nel caso di immobili signorili, fino a 3.700 euro al mq per immobili signorili in ottimo stato. Da questa media si discostano gli immobili di pregio, soprattutto nell'isola pedonale, che possono raggiungere valori più elevati. In zona San Salvario siamo intorno ai 1.900 euro al mq per l'usato medio in buono stato e ai 2.400 euro al mq per soluzioni signorili.

Quotazioni simili in zona San Salvario - Dante: 1.800 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni che salgono a 2.300 euro al mq per soluzioni signorili in buone condizioni. In zona San Salvario - Nizza, quotazioni inferiori per l'usato medio in buono stato con valori che si attestano intorno ai 1.500 euro al mq e per il signorile in buono stato, con valori sui 2.300 euro al mq. La zona Parco del Valentino - Torino Esposizioni presenta valori intorno ai 2.200 euro al mq per l'usato medio in buono stato e ai 2.600 euro al mq in caso di immobili signorili, che presentano quotazioni intorno ai 3.500 euro al mq se in ottimo stato. Nella Periferia Nord, a Madonna di Campagna e Borgo Vittoria, per soluzioni medie in ottimo stato si hanno quotazioni di 1.600 euro al mq; mentre per soluzioni medie in buone condizioni si registrano valori rispettivamente di 1.150 euro e 1.200 euro al mq. Stabili le quotazioni in zona Rebaudengo, Continassa, Falchera e le Vallette dove, per immobili medi in buono stato, si sono registrati valori di 1.000 euro al mq per Rebaudengo e 900 euro al mq per le altre zone.

Nella Periferia Sud-Ovest, per la zona Parella il medio in buono stato ha valori intorno ai 1.350 euro al mq, mentre siamo a 1.750 euro al mq in caso di immobili signorili. Le soluzioni economiche in buono stato sono invece intorno ai 875 euro al mq. Le vie più richieste sono quella di via Valgioie, corso Telesio, piazza del Monastero e tutto l'asse di corso Francia a ridosso delle stazioni della metropolitana. In zona Pozzo Strada i prezzi si sono attestati su una media di 1.700 euro al mq per il medio usato in buono stato e di 1.350 euro al

mq in caso di immobili economici. Come commenta Alessandro Cellera, titolare dell'agenzia Gabetti di Torino Aeronautica-Parella- Sanpaolo-Cenisia e Cit turin-San Donato-Campidoglio: "Il numero di compravendite e la domanda di acquisto/affitto sono stati sostanzialmente stabili nel primo trimestre 2020. Dopo il lockdown, la domanda e l'offerta di immobili sono tornate ai livelli pre-Covid.

Molto richieste tutte le tipologie, in particolare i trilocali per giovani coppie e quadrilocali per famiglie con figli, per un budget di spesa medio variabile a seconda dello stato manutentivo e del taglio. Per un trilocale in ottimo stato di manutenzione, in stabile medio signorile, con ascensore, si spende intorno ai 130 mila euro, per un quadrilocale circa 180 mila. Maggiormente apprezzati immobili nelle vie non esposte al traffico e con verde intorno, oltre a via Servais con i suoi villaggi signorili immersi nel verde. Molto dinamico il mercato delle ristrutturazioni grazie agli incentivi fiscali del Superbonus 110%, poiché i proprietari hanno capito che il minor costo di gestione del condominio e il miglioramento estetico influiscono positivamente sul mercato delle compravendite". In zona Santa Rita si registrano quotazioni tra i 1.200 euro al mq e i 1.800 euro al mq per la categoria media, e tra i 1.600 euro al mq e i 2.200 euro al mq per soluzioni signorili.

Come commenta Jacques Scudiero, titolare dell'agenzia Professionecasa di Torino Santa Rita Stadio Olimpico e Cit Turin: "In linea con il 2019, i primi tre mesi del 2020 hanno registrato transazioni positive per la città di Torino, con domanda e offerta tendenzialmente stabili. Nel secondo trimestre 2020 abbiamo registrato invece una contrazione sia della domanda che dell'offerta dovuta all'incertezza della pandemia. La tipologia maggiormente richiesta è il trilocale con un prezzo variabile tra gli 80-90 mila euro (da ristrutturare) fino a 130 mila euro (già ristrutturato), con tempi medi di vendita di tre mesi e sconti in fase di chiusura fino al 10%. Le zone vicine alla metropolitana sono oggetto di maggior richiesta, come Lingotto, Montecucco e Parella. Inoltre, gli effetti del Covid si evidenziano nelle richieste del privato, sempre più rivolte alla necessità sia di doppi servizi, sia di vani in più da destinare a zona ufficio/studio".

Per la zona Mirafiori, le quotazioni si attestano intorno ai 1.450 euro al mq per le soluzioni medie in buono stato e ai 1.050 euro al mq nel caso di immobili economici. Simili in zona Lingotto, dove i valori sono intorno ai 1.100 euro al mq per le soluzioni economiche usate in buone condizioni e ai 1.500 euro al mq nel caso di immobili medi. Infine, il Collinare Oltrepo mantiene una buona domanda di soluzioni di alto livello, con valori superiori in zona Gran Madre - Monte dei Cappuccini, dove siamo sui 2.500 euro al mq per l'usato medio in buono stato e sui 3.250 euro al mq in caso di soluzioni signorili, che salgono a 4.200 euro al mq per l'ottimo stato. Quotazioni simili in zona Crimea: siamo a 2.600 euro al mq per soluzioni medie in buono stato e a 3.400 euro per immobili signorili, che salgono a 4.300 euro al mq per l'ottimo stato. Quotazioni stabili in zona Cavour, con soluzioni in buono stato sui 1.950 euro al mq e 2.250 euro al mq per immobili signorili. Forte calo delle quotazioni per zona Eremo tra i 1.700 euro al mq e i 2.100 euro al mq per la categoria media, e dai 1.800 euro al mq fino ai 2.300 euro al mq per soluzioni signorili di pregio.

Argomenti: [mercato immobiliare](#)

Tweet