

UFFICIO STUDI GABETTI: TORINO CONTINUA LA CRESCITA DEL RESIDENZIALE

+4,9% le transazioni residenziali nel 2017

Nel 2017, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, il capoluogo piemontese ha mostrato una crescita per il mercato residenziale.

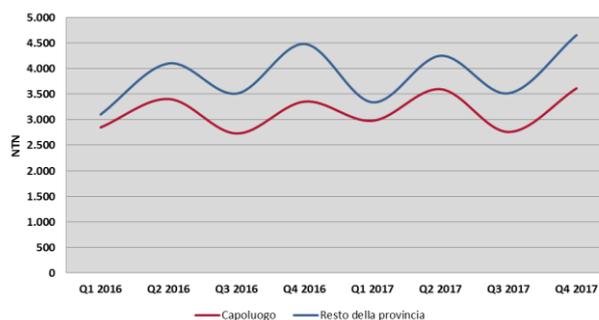
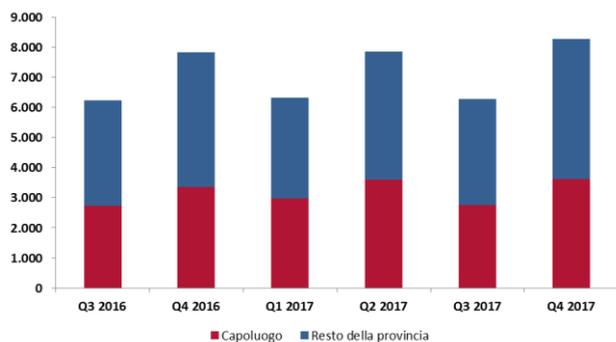
Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel 2017 si sono realizzate **12.940 transazioni** residenziali nel capoluogo, **+4,9%** rispetto al 2016.

Secondo quanto emerge dalle agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, le quotazioni hanno registrato lievi diminuzioni nel 2017: **-1,2%** nel primo semestre e **-1%** nel secondo.

I tempi medi di vendita, nel secondo semestre 2017, sono stati su una media di circa **5 mesi**, mentre gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono diminuiti e si sono attestati mediamente intorno all'**11%**, con forte variabilità a seconda del rapporto qualità/prezzo delle specifiche soluzioni immobiliari.

COMPARTO RESIDENZIALE - Numero Transazioni Normalizzate per Trimestre (Q) TORINO (Q3 2016 - Q4 2017)							TASSO TENDENZIALE TORINO (Q1 2017 - Q4 2017)				
TORINO	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	TORINO	Δ Q1 17/16	Δ Q2 17/16	Δ Q3 17/16	Δ Q4 17/16
Capoluogo	2.728	3.352	2.977	3.595	2.758	3.611	Capoluogo	4,6%	5,6%	1,1%	7,7%
Resto della provincia	3.509	4.479	3.338	4.248	3.514	4.652	Resto della provincia	7,7%	3,7%	0,1%	3,9%

Transazioni residenziali a Torino per trimestre



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia del Territorio

Nell'ambito delle zone di maggiore pregio, le richieste prevalenti sono per il Centro, in particolare via Roma e limitrofe, oltre alla zona Gran Madre.

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 vie meno prestigiose, oltre ad un'offerta all'interno di stabili che presentano uno stato manutentivo non ottimale.

Nella "Torino Storica", le quotazioni in **Centro** sono leggermente aumentate: per il signorile usato in condizioni medie siamo a 3.650 € al mq e a 2.550 € al mq quando sono necessari maggiori interventi di ristrutturazione. Per le soluzioni di tipologia media siamo invece a 2.700 € al mq per l'usato in buono stato. L'ottimo stato signorile mantiene i prezzi più elevati, intorno ai 4.550 € al mq. In queste zone i prezzi richiesti per particolari soluzioni di pregio possono distanziarsi rispetto alle medie evidenziate.

Come commenta **Gianni Rua**, titolare dell'Agenzia Grimaldi Torino Centro:

"Nel secondo semestre del 2017, in Centro, si è registrato un trend positivo in termini di compravendite, sostenuto da un leggero aumento della domanda. Le tipologie più domandate sono appartamenti di 4-5 locali dai 90 mq in su. In generale tutto il Centro Storico è molto richiesto, in particolare via Carlo Alberto, piazza Castello, via Po e le vie ad essa adiacenti che scendono verso piazza Vittorio Veneto. Tra le caratteristiche preferite dagli acquirenti, il piano alto con terrazzo è quella più domandata ma carente nell'offerta. I tempi medi di vendita sono diminuiti rispetto agli scorsi anni e si attestano intorno ai 4-6 mesi. Anche lo sconto in fase di chiusura delle trattative è diminuito nel corso degli ultimi anni anche grazie a una maggiore consapevolezza da parte dei venditori sugli attuali valori del mercato e varia da un minimo del 5-6% fino a un massimo del 15%. Il mercato delle locazioni è estremamente attivo, sostenuto in particolare da studenti universitari, giovani coppie con e senza figli e giovani lavoratori.

In **San Secondo**, quotazioni invariate rispetto al primo semestre, siamo intorno ai 2.000 € al mq per soluzioni medie in buone condizioni.

Nella "Vecchia Torino", in **Vanchiglia** per il medio usato in buone condizioni i prezzi variano dai 1.550€ al mq ai 2.700€ al mq, per soluzioni signorili tra i 2.450 € al mq ai 3.550 € al mq. Quotazioni leggermente inferiori in **Vanchiglietta**, siamo tra i 1.500 € al mq e i 2.700 € al mq per soluzioni medie in buono stato e tra i 2.300 € al mq e i 3.400 € al mq per immobili signorili.

In zona **Aurora – Borgo Dora** le quotazioni per soluzioni medie in buono stato sono intorno ai 1.300 € al mq che scendono leggermente quando ci si sposta in **Barriera di Milano** attestandosi intorno ai 1.200 € al mq per l'usato medio in buone condizioni.

In zona **San Donato** siamo intorno ai 1.900 € al mq per il medio usato in buono stato e ai 2.150 € per soluzioni signorili. In zona **Borgo Campidoglio** si registrano quotazioni intorno ai 1.950 € al mq per l'usato medio in buone condizioni e ai 2.200 € al mq per il medio signorile.

Nella "Nuova Torino", in zona **Cit Turin**, siamo sui 2.300 € al mq per il medio usato in buono stato e sui 2.800 € al mq per soluzioni signorili. L'ottimo stato signorile è su una media di 3.300 € al mq, ma si riscontrano quotazioni più elevate nelle zone di via Palmieri e via Susa. Prezzi che scendono leggermente in **San Paolo** e **Cenisia**, attestandosi, i primi, su una media di 2.200 € al mq per l'usato medio in buone condizioni, i secondi, intorno ai 2.000 € al mq per la stessa categoria.

In zona **Crocetta** le quotazioni per l'usato in buono stato in stabili di tipologia media si attestano intorno ai 2.100 € al mq, mentre nel caso in cui siano necessari alcuni interventi di ristrutturazione si scende a 1.850 € al mq. La forbice, per le stesse tipologie, si attesta tra i 2.800 € e i 2.100 € al mq nel caso di immobili signorili. Da questa media si discostano gli immobili di pregio, soprattutto se nell'isola pedonale, che possono raggiungere valori più elevati.

In zona **San Salvario** siamo intorno ai 1.800 € al mq per l'usato medio in buono stato e ai 2.600 € al mq per soluzioni signorili. Quotazioni simili in zona **San Salvario – Dante**, 1.800 € al mq per l'usato medio in buone condizioni che salgono a 2.500 € al mq per soluzioni signorili. Quest'ultimo dato rimane invariato anche in

zona **San Salvario – Nizza**, diminuiscono invece le quotazioni per l'usato medio in buono stato con valori che si attestano intorno ai 1.500 € al mq.

Come sottolinea **Stefano Cordella**, titolare dell'Agenzia Professionecasa Torino San Salvario:

“Nel secondo semestre del 2017, in zona San Salvario, si è registrato un numero di compravendite stabile rispetto al primo semestre, in un contesto dove la domanda è aumentata e l'offerta è rimasta ampia ma stabile. Le tipologie maggiormente richieste sono i trilocali in buono stato, per un budget di spesa medio che varia intorno ai 140.000€. Particolarmente richiesti i palazzi d'epoca, soprattutto quelli costruiti tra il 1900 e il 1940 di maggior pregio architettonico. Le zone preferite da chi è in cerca di un'abitazione sono quelle più prossime al Centro, in particolare la zona che si estende da corso Marconi verso corso Vittorio Emanuele II. Per quanto riguarda le locazioni vi è una forte domanda a fronte di un'offerta che è rimasta sostanzialmente stabile. Le zone limitrofe alle fermate della metropolitana sono quelle più richieste soprattutto da studenti universitari.

La zona **Parco del Valentino – Torino Esposizioni** presenta prezzi intorno ai 2.200 € al mq per l'usato medio in buono stato e ai 2.600 € al mq in caso di immobili signorili, che presentano quotazioni intorno ai 3.500 € al mq se in ottimo stato.

Come commenta **Rocco Basto**, titolare dell'Agenzia Gabetti Torino San Salvario – Raffaello:

“Nel secondo semestre del 2017, in zona San Salvario – Raffaello, le tipologie maggiormente richieste, da chi cerca casa per risiedervi, sono i bilocali, i trilocali e i quadrilocali in buono stato per un budget di spesa medio intorno rispettivamente agli 80 – 100.000€, ai 150 – 200.000€ e ai 180 – 250.000€. Chi cerca un immobile per investimento si orienta, invece, verso soluzioni più economiche, in particolare bilocali da ristrutturare tra i 50 e i 70.000€. Le zone preferite da chi è in cerca di un'abitazione sono corso Raffaello, corso Dante, in particolare la parte che scende verso il Po, corso Massimo e tutta la zona limitrofa al Parco del Valentino. Le caratteristiche che più interessano gli acquirenti sono la presenza dell'ascensore, del terrazzo, dei doppi servizi e del riscaldamento autonomo. Il mercato delle locazioni è molto dinamico e omogeneo in tutta la zona, in quanto sono presenti svariate sedi delle facoltà scientifiche e la facoltà di Architettura e Pianificazione Territoriale”.

Nella Periferia Nord, a **Madonna di Campagna** e **Borgo Vittoria** per soluzioni medie in ottimo stato si hanno quotazioni rispettivamente di 1.500 € al mq e 1.600 € al mq; mentre si è riscontrato un trend stabile o in leggera diminuzione per soluzioni medie in buone condizioni con valori rispettivamente di 1.100 € e 1.200 € al mq.

In leggero calo le quotazioni in zona **Rebudengo, Falchera, Continassa** e le **Vallette** dove si sono registrati valori rispettivamente di 1.000 € al mq, 800 € al mq e 900 € al mq, per immobili di categoria media in buono stato.

Nella Periferia Sud-Ovest, stabilità in zona **Parella**, dove il medio in buono stato ha valori intorno ai 1.500 € al mq, mentre siamo a 2.050 € al mq in caso di immobili signorili. Le soluzioni economiche in buono stato sono invece intorno ai 1.050 € 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 1.750 € al mq per il medio usato in buono stato e di 1.200 € al mq in caso di immobili economici.

In zona **Santa Rita** si registrano quotazioni tra i 1.500 € al mq e i 2.100 € al mq per la categoria media, e tra i 1.750 € al mq e i 2.600 € al mq per soluzioni signorili.

Quotazioni stabili per la zona **Mirafiori**, le quotazioni si attestano intorno ai 1.550 € al mq per le soluzioni medie in buono stato e ai 1.200 € al mq nel caso di immobili economici. Quotazioni simili in zona **Lingotto**, i prezzi sono intorno ai 1.200 € al mq per le soluzioni economiche usate in buone condizioni e ai 1.600 € 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 si sono registrate quotazioni stabili rispetto al primo semestre. Siamo sui 2.700 € al mq per l'usato medio in buono stato e sui 3.500 € al mq in caso di soluzioni signorili, che salgono a 4.400 € al mq per l'ottimo stato. Quotazioni simili in zona **Crimea**, siamo a 2.600 € al mq per soluzioni medie in buono stato e a 3.400 € per immobili signorili, che salgono a 4.300 € al mq per l'ottimo stato.

In zona **Cavoretto, Eremo, Madonna del Pilone e Sassi – Michelotti** si sono registrate quotazioni invariate rispetto allo scorso semestre. Siamo intorno, rispettivamente, ai 1.950 € al mq, 1.900 € al mq, 1.900 € al mq e 1.800 € al mq per soluzioni medie usate in buono stato e ai 2.250 € al mq, 2.200 € al mq, 2.000 € al mq e 1.900 € al mq per immobili signorili.

**Si precisa che con il borsino HI 2017 è stata inaugurata una nuova suddivisione delle zone per cui i valori precedenti non possono ritenersi confrontabili*