

Gps: "Continua la crescita del residenziale e Torino"

[requadro.com/gps-continua-la-crescita-del-residenziale-torino](http://www.requadro.com/gps-continua-la-crescita-del-residenziale-torino)

Uff. Studi Gabetti Property Solutions

2 Gennaio
2020



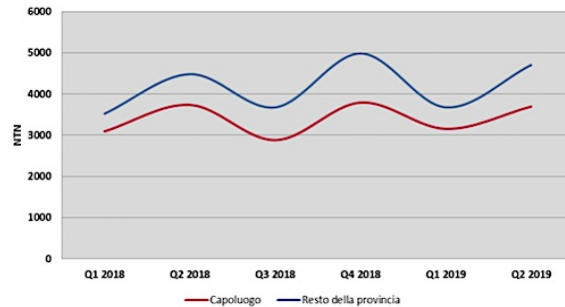
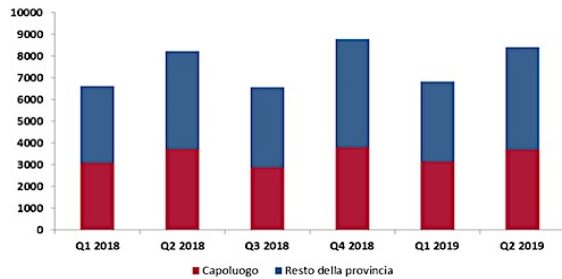
Nel 2019, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'**Ufficio Studi Gabetti**, presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, la città di **Torino** ha mostrato **segnali di crescita per il mercato residenziale**. In particolare, secondo i dati dell'**Agenzia delle Entrate**, nei primi 9 mesi del 2019 si sono realizzate 9.867 transazioni residenziali nel capoluogo, +1,6% rispetto allo stesso periodo del 2018.

Secondo quanto emerge dalle agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nei primi sei mesi del 2019 le **quotazioni hanno registrato una diminuzione pari a -0,8%**, rispetto al semestre precedente.

I **tempi di vendita**, sono stati su una media di circa 4 mesi, mentre gli **sconti in sede di chiusura** delle trattative sono diminuiti e si sono attestati mediamente intorno all'13%, con forte variabilità a seconda del rapporto qualità/prezzo delle specifiche soluzioni immobiliari.

Transazioni residenziali a Torino per trimestre

COMPARTO RESIDENZIALE - Numero Transazioni Normalizzate per Trimestre (Q) TORINO (Q1 2018 - Q2 2019)							TASSO TENDENZIALE (Q1 2018 - Q2 2019)						
TORINO	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	TORINO	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18
Capoluogo	3095	3738	2882	3794	3156	3698	Capoluogo	3,9%	3,9%	4,4%	4,8%	2,0%	-1,1%
Resto della provincia	3524	4484	3677	4985	3678	4706	Resto della provincia	5,4%	5,5%	4,6%	7,1%	4,4%	5,0%



Il mercato di Torino zona per zona

Nell'ambito delle **zone di maggiore pregio**, le richieste prevalenti sono per il Centro, in particolare via Roma e limitrofe, per il Quadrilatero e per la zona di Piazza Gran Madre. In queste zone le quotazioni medie sono più elevate rispetto alle medie della macro area.

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 diminuite: per il signorile usato in condizioni medie siamo a 3.700 euro al mq e a 2.800 euro al mq quando sono necessari maggiori interventi di ristrutturazione. Per le soluzioni di tipologia media siamo invece a 2.650 euro al mq per l'usato in buono stato. L'ottimo stato signorile mantiene i prezzi più elevati, intorno ai 4.950 euro al mq. In queste zone i prezzi richiesti per particolari soluzioni di pregio possono distanziarsi rispetto alle medie evidenziate.

In San Secondo, quotazioni invariate rispetto allo scorso semestre, siamo intorno ai 2.000 euro al mq per soluzioni medie in buone condizioni.

Nella **Vecchia Torino**, in Vanchiglia per le soluzioni medie i prezzi variano dai 1.600 euro al mq ai 2.450 euro al mq in funzione dello stato. Quotazioni leggermente superiori in Vanchiglietta, siamo tra i 1.500 euro al mq e i 2.700 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 1.750 euro al mq per il medio usato in buono stato e ai 1.900 euro per soluzioni signorili. In zona **Borgo Campidoglio** si registrano quotazioni intorno ai 1.750 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni e ai 2.000 euro al mq per il medio signorile. 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 2.500 euro al mq per soluzioni signorili. L'ottimo stato signorile è su una media di 2.950 euro al mq, ma si riscontrano quotazioni più elevate per soluzioni di pregio, con valori fino a 4.000 € al mq. Prezzi che scendono leggermente 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 2.000 euro al mq per la stessa categoria.

Come commenta **Fabrizio Ghigo**, titolare dell'agenzia Gabetti di Torino Cit Turin: "Nel primo semestre del 2019 la zona Cit Turin ha visto un mercato dinamico, a fronte di una crescita della domanda. Il cliente tipo è la famiglia con uno o due figli alla ricerca di una soluzione più grande, solitamente con 4 o 5 vani, preferibilmente con doppi servizi e terrazzo. Il budget di spesa medio si aggira sui 250 mila euro, ma i clienti interessati alle zone di maggiore pregio sono disposti a spendere fino ai 350 mila euro. I tempi medi di vendita si stanno riducendo rispetto agli anni passati, mentre sugli sconti medi in fase di chiusura della trattativa, ci aggiriamo intorno a un 10%".

In zona **Crocetta** le quotazioni per l'usato in buono stato in stabili di tipologia media si attestano intorno ai 2.100 euro al mq, mentre nel caso in cui siano necessari alcuni interventi di ristrutturazione si scende a 1.800 euro al mq. La forbice, per le stesse tipologie, si attesta tra i 3.800 euro e i 2.100 euro al mq nel caso di immobili signorili. 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 1.700 euro al mq per l'usato medio in buono stato e ai 2.500 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 2.500 euro al mq per soluzioni signorili. 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 2.400 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 si sono registrati valori di 1.000 euro al mq per la prima, 900 euro al mq per Continassa, Falchera e le Vallette per immobili di categoria media in buono stato.

Nella **periferia Sud-Ovest**, per la zona Parella il medio in buono stato ha valori intorno ai 1.400 euro al mq, mentre siamo a 1.800 euro al mq in caso di immobili signorili. Le soluzioni economiche in buono stato sono invece intorno ai 900 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.

Come commenta **Salvatore Sigismondi**, titolare dell'agenzia Professionecasa di Torino Parella: "Nel primo semestre del 2019 si sono registrati segnali positivi per il mercato immobiliare a Torino, sia in termini di numero di compravendite che di interesse all'acquisto. Maggiormente ricercate soluzioni di 3-4 locali principalmente da giovani coppie o famiglie con uno o due figli tra i 35 e i 40 anni. Vi è una prevalenza di richieste su immobili ristrutturati, fatta eccezione di alcuni casi specifici in cui si preferisce l'immobile da ristrutturare. Particolarmente apprezzate soluzioni dotate di ascensore, ai piani medio-alti, con spazi esterni vivibili ed una buona vista. Tra le zone più richieste di Parella si confermano l'asse della metropolitana da piazza Massaua verso corso Monte Grappa, preferibilmente nelle vie trasversali di corso Francia."

In zona **Pozzo Strada** i prezzi si sono attestati su una media di 1.750 euro al mq per il medio usato in buono stato e di 1.400 euro al mq in caso di immobili economici. In zona Santa Rita si registrano quotazioni tra i 1.300 euro al mq e i 2.000 euro al mq per la categoria media, e tra i 1.600 euro al mq e i 2.300 euro al mq per soluzioni signorili.

Per la zona **Mirafiori**, le quotazioni si attestano intorno ai 1.400 euro al mq per le soluzioni medie in buono stato e ai 1.100 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.

Come commenta **Massimiliano Spanò**, titolare dell'agenzia Grimaldi di Torino Mirafiori Nord: "Nei primi mesi del 2019, il mercato immobiliare di Torino Mirafiori Nord si è caratterizzato per un andamento sostanzialmente stabile. La clientela è principalmente rappresentata da famiglie di 30-50 anni con figli, che sono alla ricerca di quadri-penta locali possibilmente già in buono stato. Dal punto di vista del budget, mediamente si è disposti a spendere intorno ai 180 mila euro per un quadrilocale nella zona più a Nord di Mirafiori. Tra le zone più richieste, si conferma la zona di corso Orbassano fino all'altezza di Piazza Pitagora, corso Cosenza e la città Giardino perché più centrali e meglio collegate ai servizi. Preferiti immobili ai piani medio-alti e dotati di doppio servizio finestrato. Le tempistiche di vendita in zona Mirafiori Nord sono piuttosto differenti a seconda della zona e della tipologia di immobile ma mediamente si attestano tra i tre e i quattro mesi".

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 semestre precedente. Siamo sui 2.700 euro al mq per l'usato

medio in buono stato e sui 3.500 euro al mq in caso di soluzioni signorili, che salgono a 4.400 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.

In zona **Cavoretto, Eremo, Madonna del Pilone e Sassi - Michelotti** siamo intorno, rispettivamente, ai 1.950 euro al mq per Cavoretto, 1.900 euro al mq per Eremo e Madonna del Pilone e 1.800 euro al mq per Sassi - Michelotti per soluzioni medie usate in buono stato e tra i 2.250 e i 1.900 euro al mq per immobili signorili in buono stato.