

REGIONE | 05 MARZO 2021, 10:40

## Nel mattone l'impronta del Covid a Torino: la gente cerca stanze, balconi e giardini. Anche a costo di spendere di più

Il rapporto 2021 di Immobiliare.it ribadisce le tendenze che si erano già messe in luce negli scorsi mesi: il lockdown, la dad e lo smart working cambiano le necessità delle persone



La pandemia da Covid ha modificato le necessità dei torinesi, anche quando si parla di casa

"Lockdown", "smart working", "dad". Il vocabolario del 2020 ci ha lasciato in eredità termini e situazioni di cui avremmo volentieri fatto a meno. Ma la pandemia ha impresso un'impronta ancora più profonda nella vita di tutti i giorni dei torinesi: ha cambiato i loro bisogni. Anche quando si parla di casa. O meglio: soprattutto quando si parla di casa, visto che le mura domestiche sono diventate (ritornate) il luogo in cui trascorrere la maggior parte del tempo.

Il Rapporto 2021 sul mercato immobiliare di Torino di **Immobiliare.it** (in collaborazione con [Aspesi Torino](#) e [Intesa Sanpaolo Casa](#)) lo dice molto chiaramente, mettendo nero su bianco quelle che nei mesi scorsi si erano manifestate solo come tendenze, ma che ora stanno prendendo corpo. Nel 2021 chi cerca casa vuole una stanza in più, magari per farci

studiare i ragazzi o per farne uno studio da lavoro, cerca un balcone (così da stare all'aria aperta anche se non si può uscire) e magari anche un piccolo giardino. Il tutto, a costo pure di spendere qualcosa di più rispetto al passato: il budget, infatti, si può ampliare fino all'11% in più.

*“Torino è una città disorientata - spiega **Giuseppe Russo**, direttore del Centro Einaudi di Torino -. E' comprensibile che si tema la deindustrializzazione e peraltro sono in discussione anche le altre vocazioni della città. Con la digitalizzazione l'intensità geografica del capitale sarà messa in discussione, potrebbe perfino rivelarsi svantaggiosa. Il ruolo delle città medie sarà riscoperto. La condizione? Puntare molto sulle connessioni, sia infrastrutturali che immateriali e poi non cessare mai di investire sui contenuti delle nuove basi economiche”.*

## **Una "nuova normalità" dopo il Covid**

Una "nuova normalità", insomma. Cui il Coronavirus ci ha costretto e cui la gente sta cercando di abituarsi. Ma che soprattutto ha spinto le persone a investire nel mattone, visto che se da un lato le ricerche per acquisto sono aumentate del 14%, contemporaneamente sono scese del 21% quelle per gli affitti.

Facile immaginare, tuttavia, che a questo risultato abbia contribuito anche lo stop alle attività lavorative e all'Università in presenza, che ha limitato molto la fetta di mercato legata a chi arriva da fuori città.

Anche la tipologia di immobile ricercato ha subito alcuni cambiamenti. Rispetto al 2021 si cercano di più case nuove o in costruzione (+12,5%) o da ristrutturare (+7%). E nonostante poi nei mesi di lockdown, con la socialità azzerata, i contesti condominiali fossero diventati l'unico momento di scambio con persone al di fuori delle proprie mura domestiche, il desiderio è oggi quello di vivere in contesti indipendenti. Rustici, casali, case **indipendenti**, ville e villette a schiera sono cercati dal 10% in più delle persone. Chi invece cerca ancora appartamenti in condominio sembra porre però come condizione irrinunciabile la presenza di un **terrazzo** o di un **balcone**, tanto che la scelta di questo filtro di ricerca è aumentata del 14% in un anno nel portale di Immobiliare.it.

Si cercano anche **più metri quadri**: se a inizio 2020 la superficie minima di ricerca era in media di 77 metri quadri, a gennaio 2021 la media è salita a 86.

## **La geografia sotto la Mole: calano solo Centro, Mirafiori Sud e la Collina**

A livello di zone, invece, se il prezzo medio a Torino è di 1.827 euro a metro quadro (in crescita del 3,4%), gli unici quartieri a registrare un calo dei valori sono stati Centro e Mirafiori Sud (limitandosi comunque a un -0,3%), mentre l'area Colle della Maddalena e Superga è letteralmente crollata (-4,4%).

Tra i quartieri che invece mostrano maggiori aumenti di valore ci sono invece la Crocetta e zona San Secondo (+4,7%), ma anche Borgo Vittoria e Parco Dora (+4,1%) e Pozzo Strada, Parella, Regio Parco e Vanchiglia (+3,4%). Altrettanto vivaci, anche zone più periferiche come Falchera, Barca e Bertolla (+3,6%) e Vallette, Lucento e Madonna di Campagna (+2,4%).

Incrementi, ma meno evidenti, per Aurora, Barriera di Milano, Rebaudengo (+1,2%), Campidoglio, San Donato, Cit Turin (+1,9%), Cavoretto, Gran Madre (+1,7%), Lingotto, Nizza Millefonti (+1,8%), Madonna del Pilone, Sassi (+1,9%) e Santa Rita, Mirafiori Nord (+1,5%).

Stabili, infine, San Salvario (+0,9%) e Borgo San Paolo, Cenisia, addirittura fermi sui valori di un anno fa.

## **L'acquisto di una nuova casa, leva di ripresa per il Paese**

*"Il 2020 con la pandemia ci ha portato in un contesto profondamente diverso - commenta **Carlo Giordano**, ad di Immobiliare.it -. Oggi leggiamo tre elementi che spingono insieme il mercato immobiliare: gli italiani hanno maggiori risorse disponibili grazie al risparmio nel 2020 di 130 miliardi in più rispetto al 2019; esiste una nuova attenzione verso la casa, intesa sia come rifugio del nostro vivere che protezione del proprio risparmio; infine la possibilità di un accesso a mutui con tassi mai stati così bassi, unitamente al sostegno dei bonus casa. Tutto questo, grazie al volano che può essere l'acquisto di una nuova casa, esprime una grande opportunità di ripresa per il nostro Paese".*

*"Nonostante la pandemia, i fondi immobiliari hanno mantenuto, a livello europeo, livelli di crescita positivi anche se in netta contrazione, grazie allo sprint di inizio anno, che dimostrano una buona resilienza nel mantenimento dei valori - ha dichiarato **Daniele Pastore**, direttore generale di Intesa Sanpaolo Casa -. Parlando di Torino, il gap con i principali centri italiani è importante, ma la diversificazione degli investimenti istituzionali apre prospettive interessanti per la città. Occorre di fatto considerare che il 2021 riparte dopo un 2020 di transizione, con un'incertezza di fondo che ancora deve essere sciolta per identificare al meglio i trend presenti e futuri".*

*"Il Covid con i suoi annessi e connessi ha cambiato tutto nell'immobiliare - conclude **Federico Filippo Oriana**, presidente e ceo di Aspesi Nazionale -, ma non ha potuto cambiare la storica propensione dei torinesi a vivere in casa di proprietà che anzi esce rafforzata da questo anno traumatico per l'economia e la società. Solo cambiano le tipologie della casa dei sogni: le esigenze maturate con le restrizioni del 2020, ma non ancora terminate, sono per un vano in più per potervi lavorare, uno spazio aperto per potere respirare e servizi condominiali maggiori per risolvere nuovi problemi. Un messaggio che la nostra categoria di promotori-costruttori non potrà ignorare se vorrà produrre nuovi immobili competitivi".*