

SEMINARIO DI PRESENTAZIONE DEL RAPPORTO SUL MERCATO IMMOBILIARE DI TORINO

Modera **Federico Filippo Oriana**, Presidente Nazionale ASPESI

Saluto di Torino Incontra, **Bruno Graglia**, Presidente

Saluto del Consiglio Regionale del Piemonte, **Nadia Conticelli**, Presidente II Commissione

Saluto della Città di Torino, **Guido Montanari**, Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica del Comune di Torino

Introduzione della Camera di Commercio di Torino, **Andrea Talaia**, Vicepresidente

Rapporto sul mercato immobiliare di Torino - **Carlo Giordano**, Amministratore Delegato di IMMOBILIARE.IT

PANEL DI COMMENTO

Stefano Ponchia, CFO Gefim Spa, il punto di vista degli sviluppatori immobiliari

Alberto Morano, Notaio in Torino, il punto di vista notarile

Walter La Gamma, Direttore Sviluppo Camplus, il punto di vista dello special housing

Alessandro Berlincioni, FIMAA Torino, il punto di vista degli agenti immobiliari

Marco Recalcati, Unicredit Responsabile Real Estate Sales, il punto di vista bancario

Massimo Di Gregorio, DG REAM SGR, il punto di vista della finanza immobiliare

Massimo Giuntoli, Presidente Ordine Architetti Torino, il punto di vista dei progettisti

Conclusioni **Marco Crespi**, Presidente ASPESI Torino

Rapporto sul Mercato Immobiliare di Torino

 **immobiliare.it**
il N.1 degli annunci immobiliari



Torino, 7/2/19

Italia - un paese che cambia

Torino - analisi dell'offerta

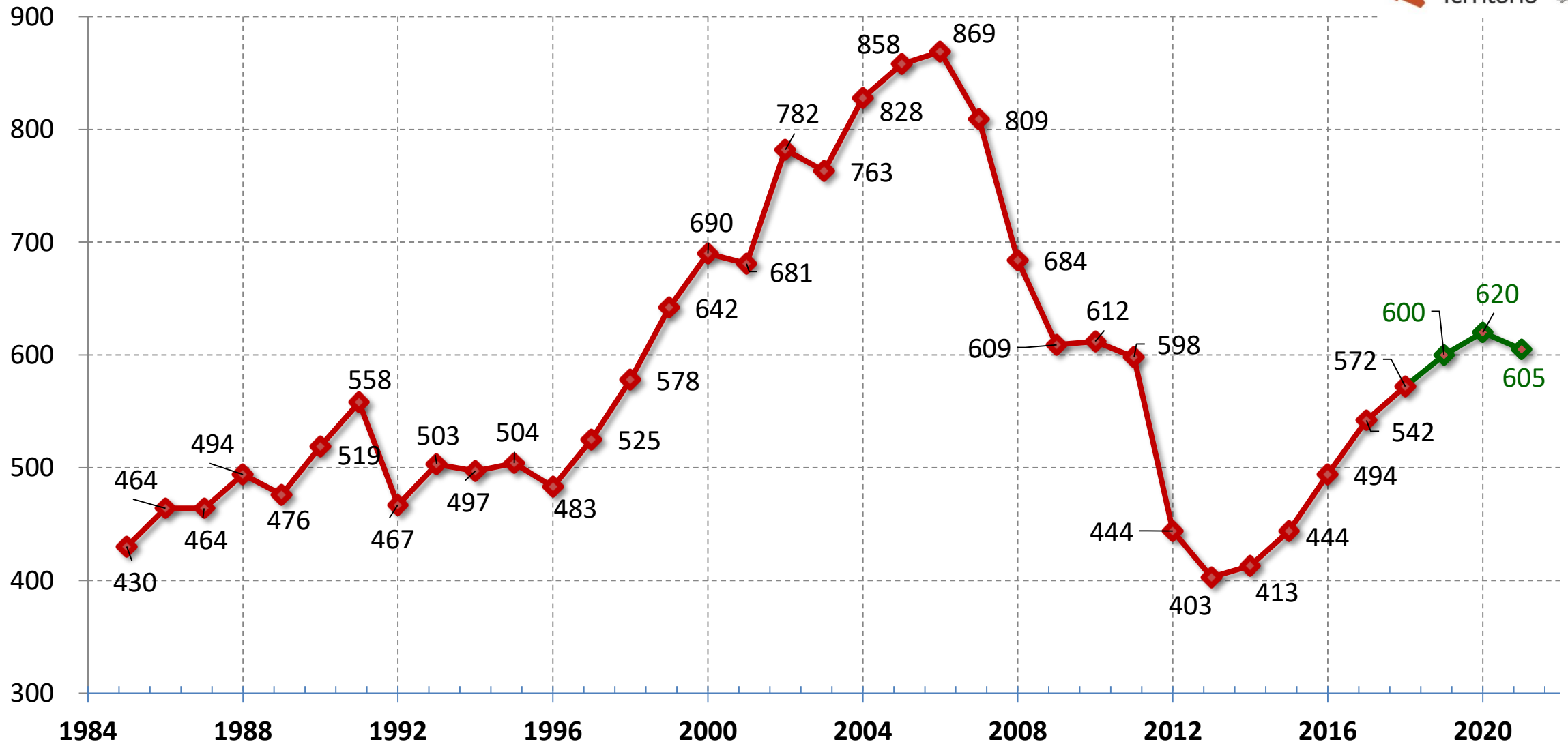
Analisi della domanda

L'incrocio risultante



Compravendite Residenziali

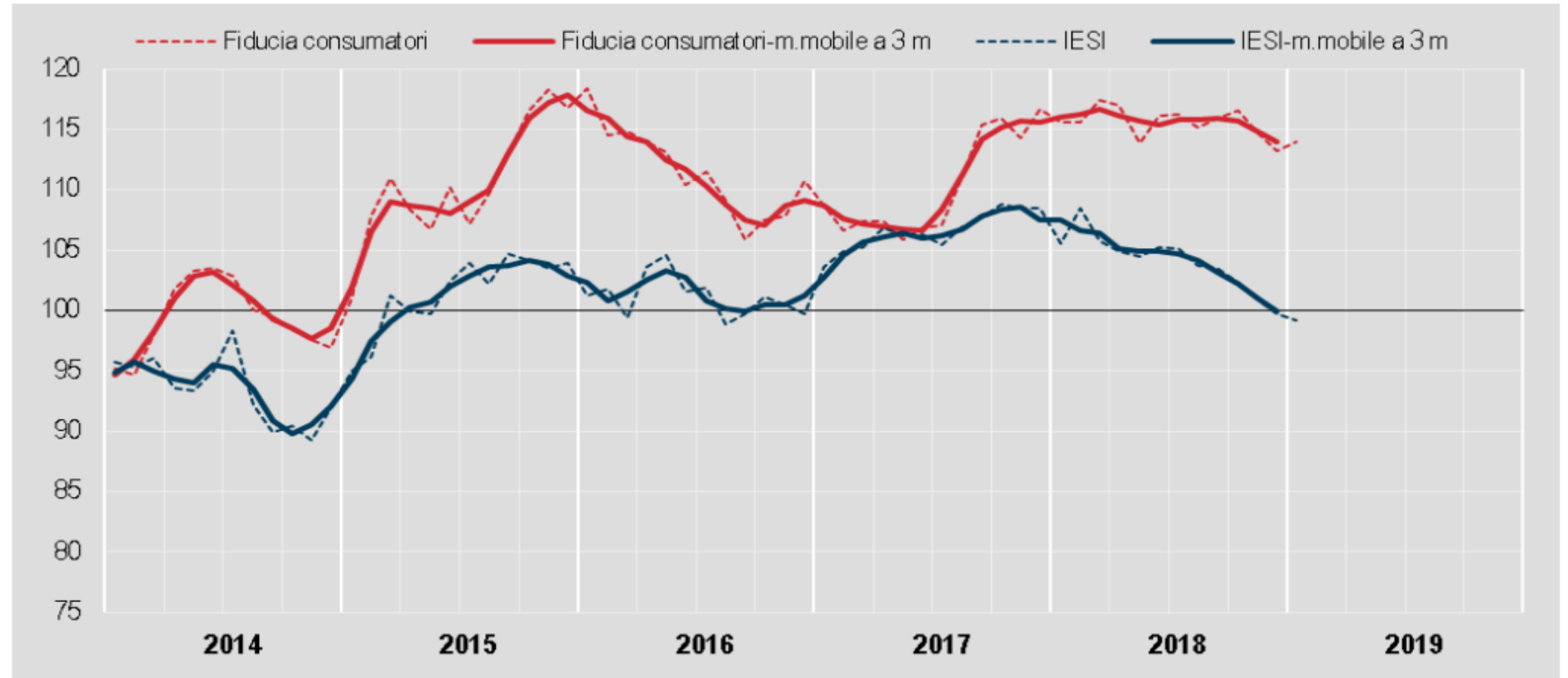
Unità ('000)



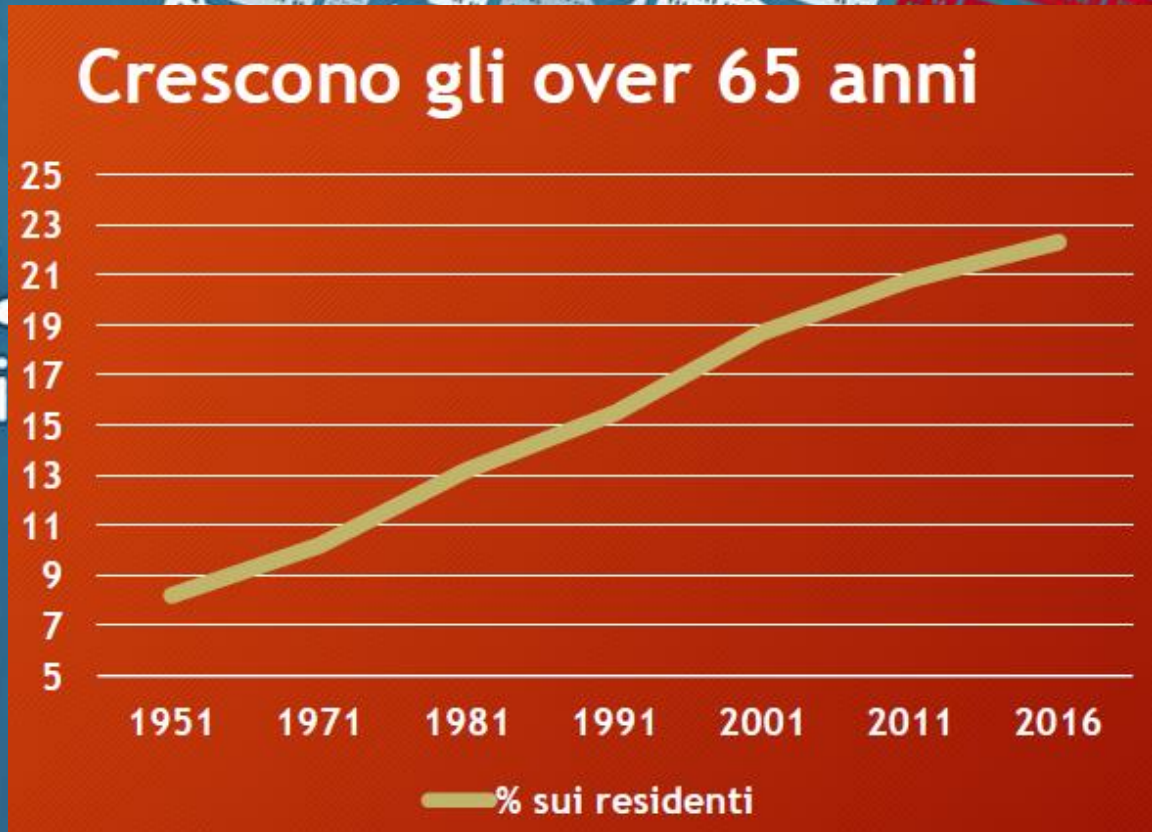
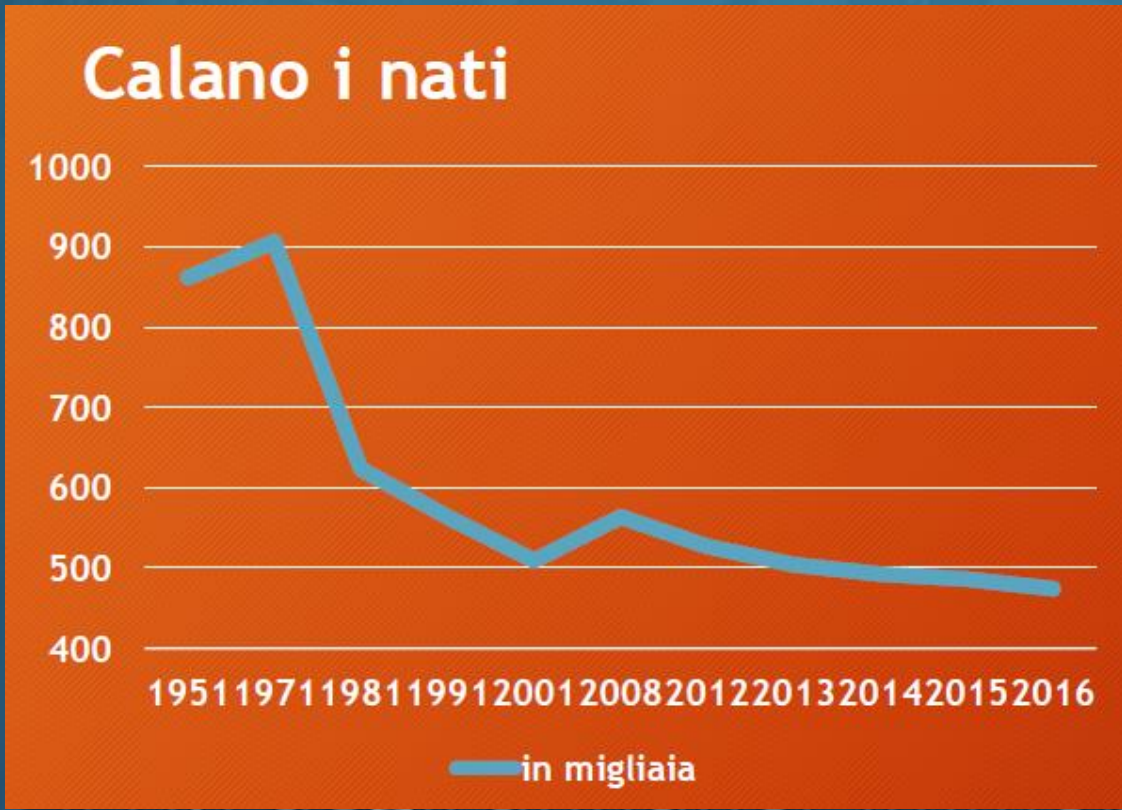
... ma restiamo fragili

FIGURA 1. INDICI DEL CLIMA DI FIDUCIA DEI CONSUMATORI E DELLE IMPRESE ITALIANE (IESI)

Gennaio 2014 – gennaio 2019, indici destagionalizzati mensili e media mobile a 3 mesi (base 2010=100)



Effetti combinati... Natalità e Longevità



Un patrimonio immobiliare che non si è rinnovato

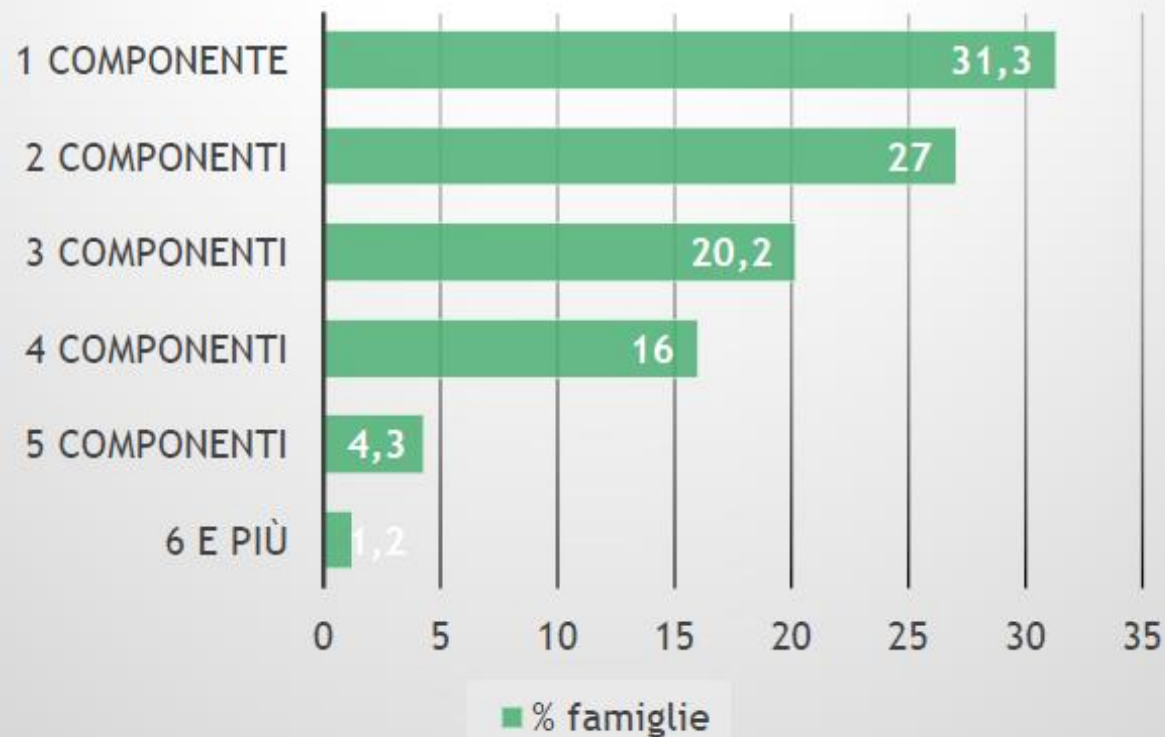
RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE RESIDENZIALE PER EPOCA DI COSTRUZIONE (VAL.%)

Italia Germania Francia Paesi Bassi Spagna Regno Unito Polonia

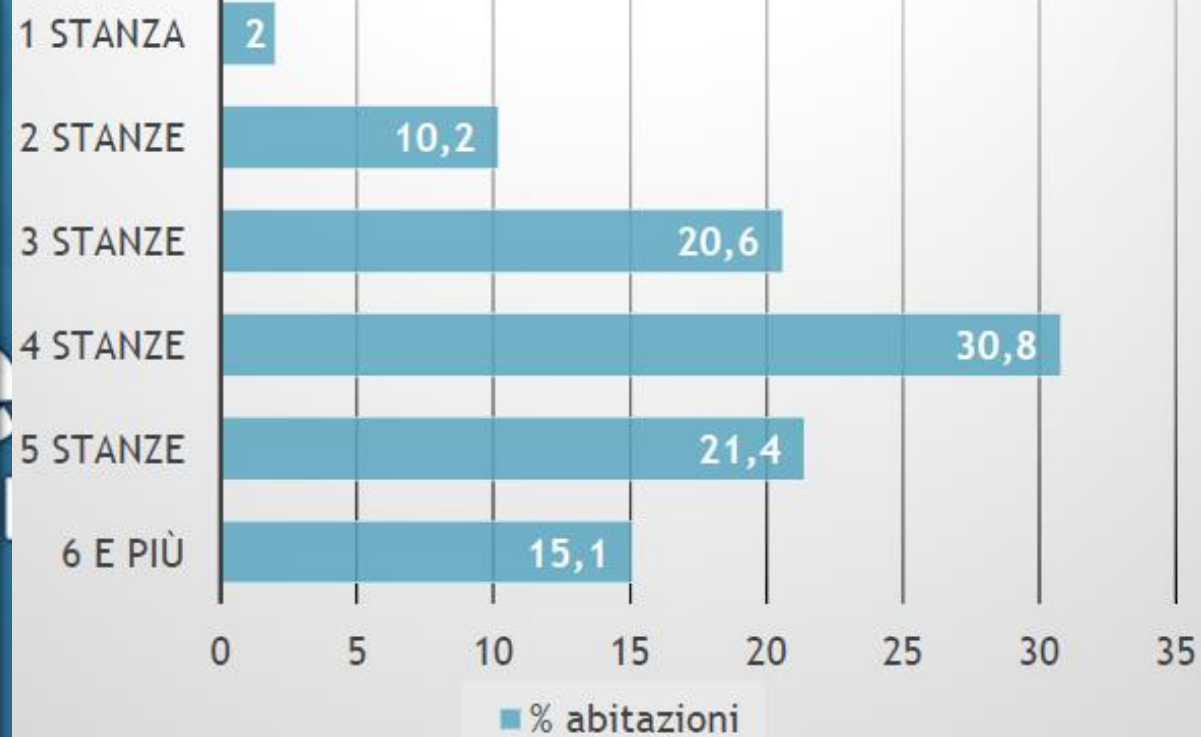


Grandi case per piccole famiglie

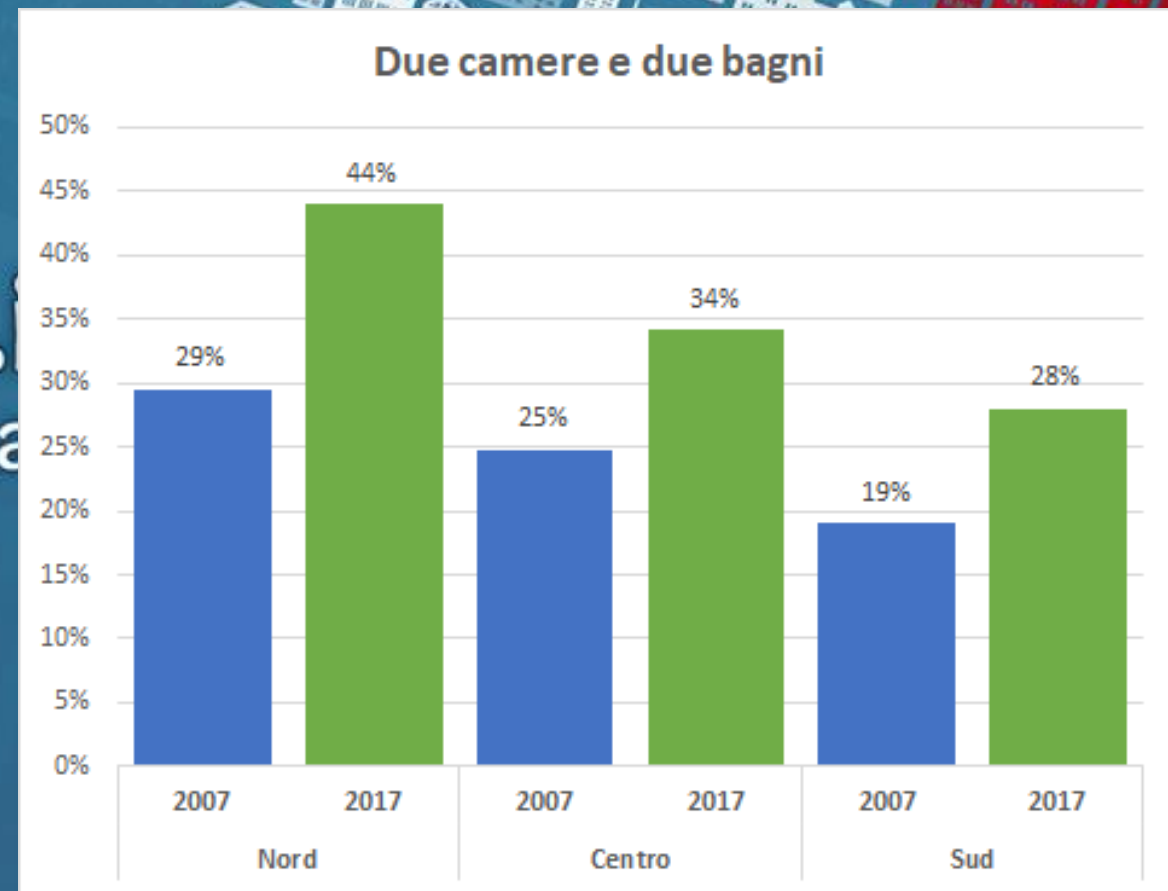
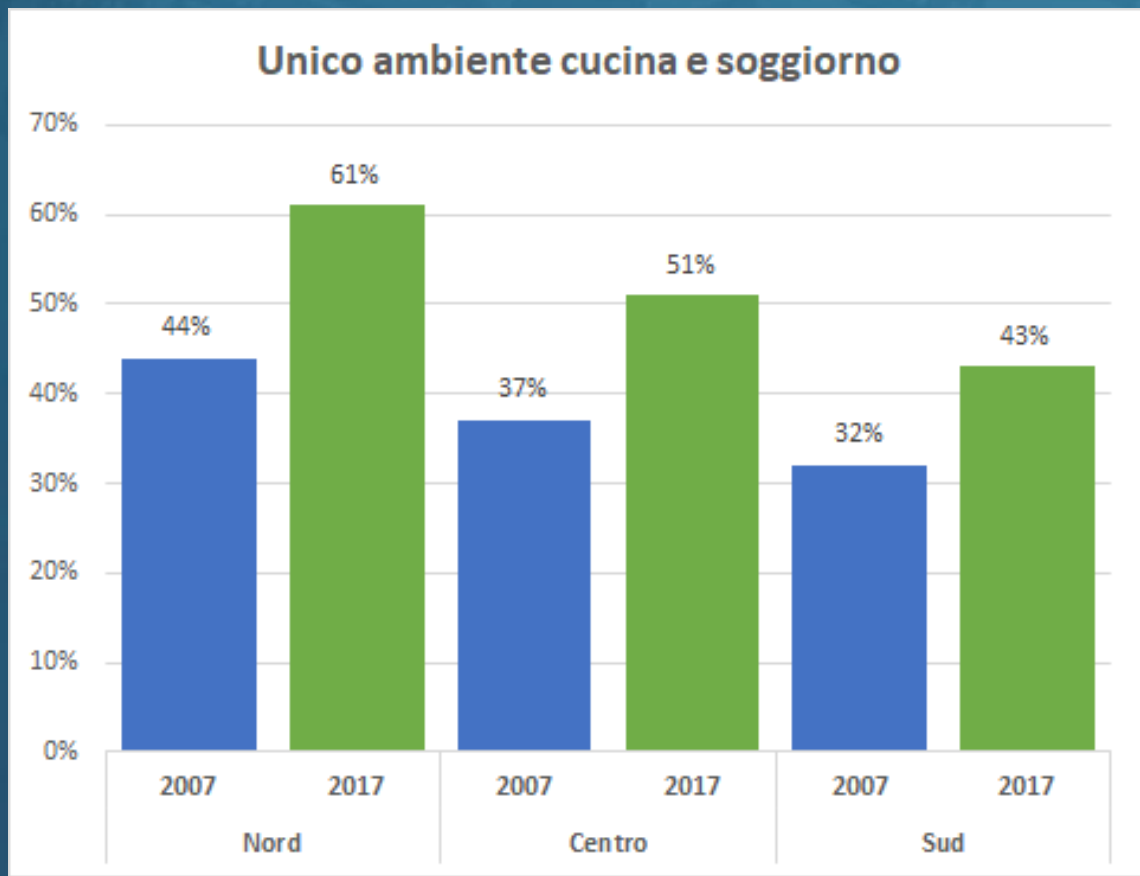
Dimensione familiare



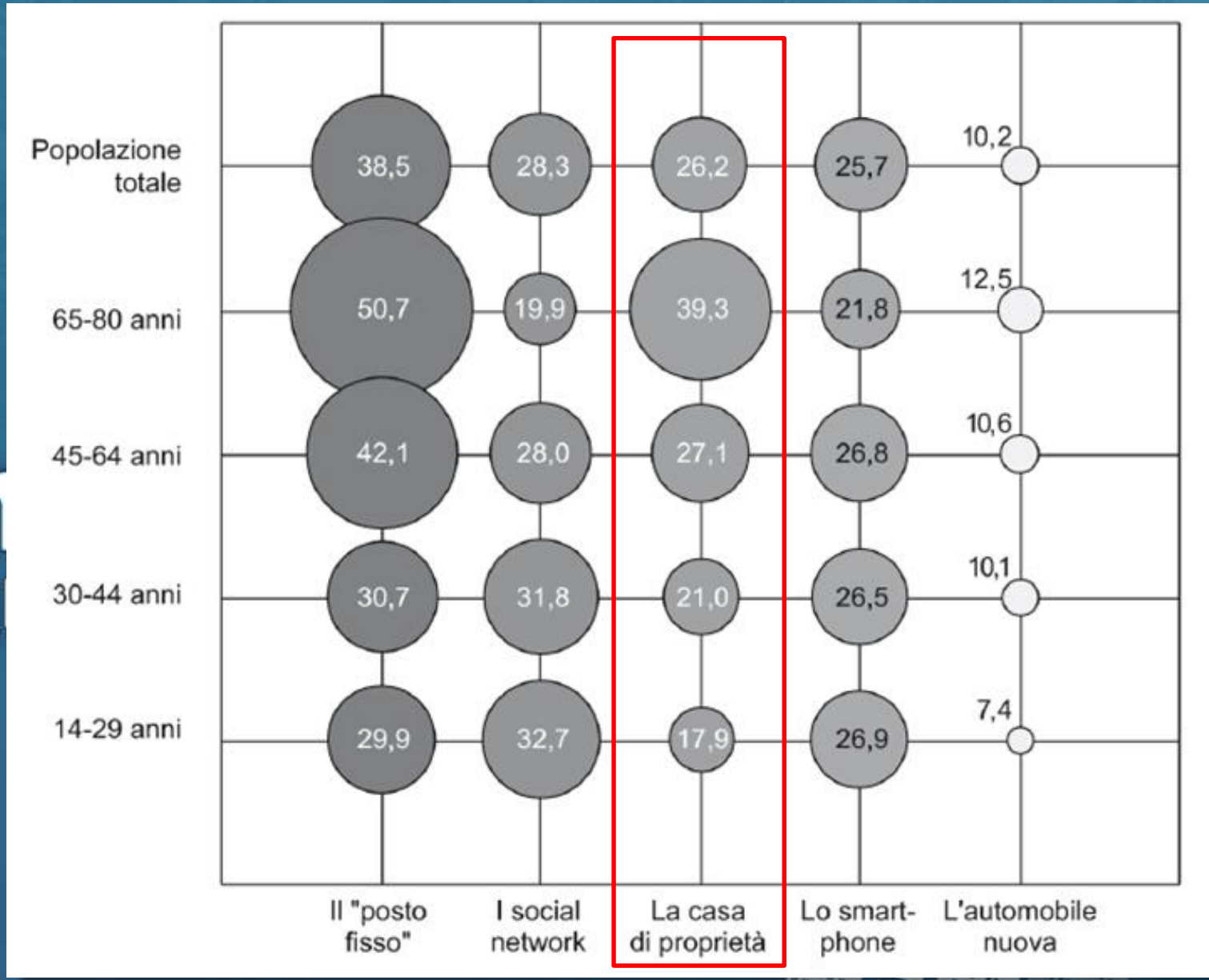
Stock residenziale



Vorremmo delle case fatte diverse



I nostri riferimenti



Italia - un paese che cambia

Torino - analisi dell'offerta

Analisi della domanda

L'incrocio risultante



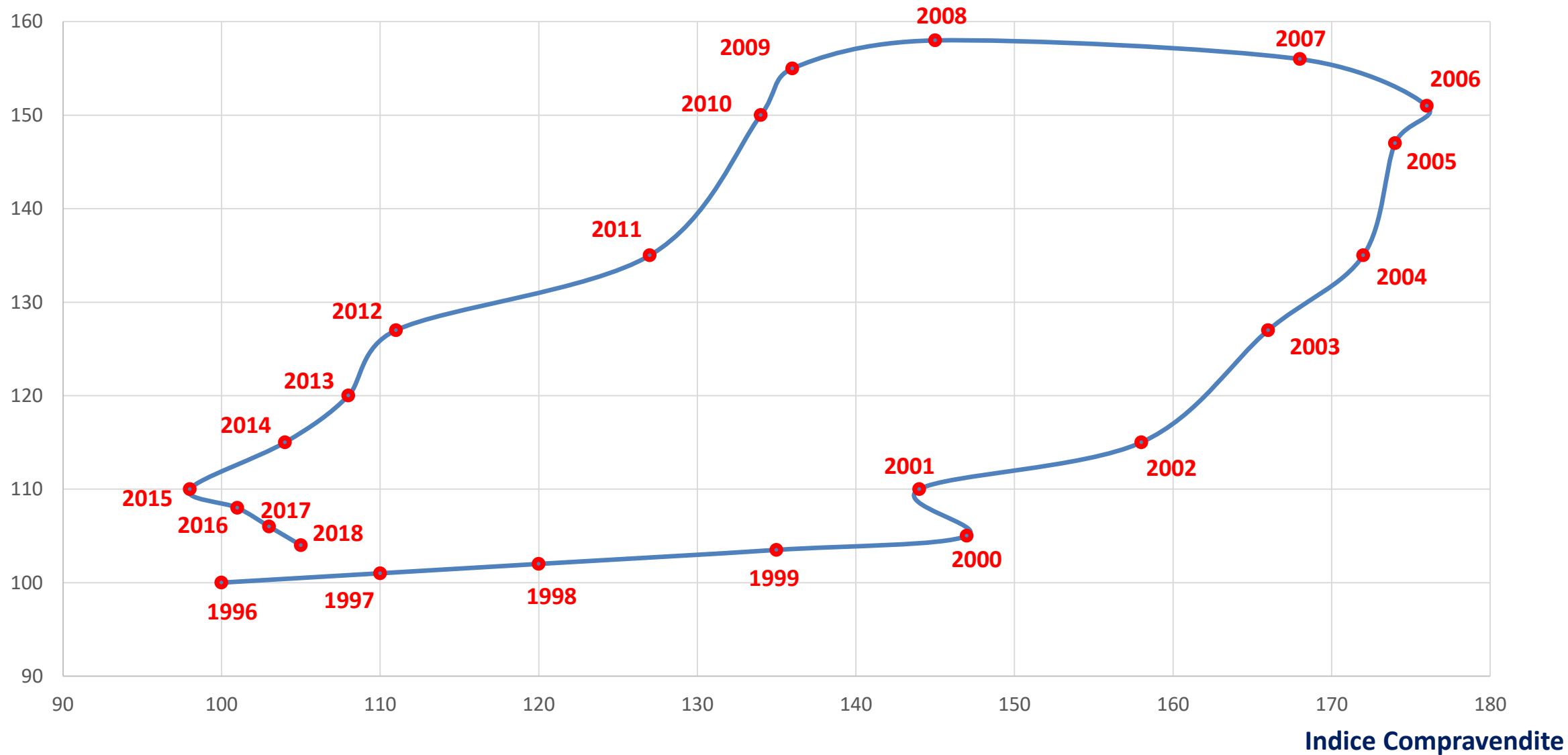
Città di Torino

Popolazione	896.773
Superficie (Km ²)	130,17
Densità (abitanti/Km ²)	6.889,25
Età media (anni)	45,9
Reddito medio	€ 27.522
Stranieri per 100 residenti	15,38
Famiglie	441.224
Coppie con figli	52,57%
Figli per famiglia	0,89
Tasso di natalità (nati/1.000 abitanti)	8,3
Abitazioni	417.538
Edifici	63.764
Superficie media abitazioni (m ²)	76,23

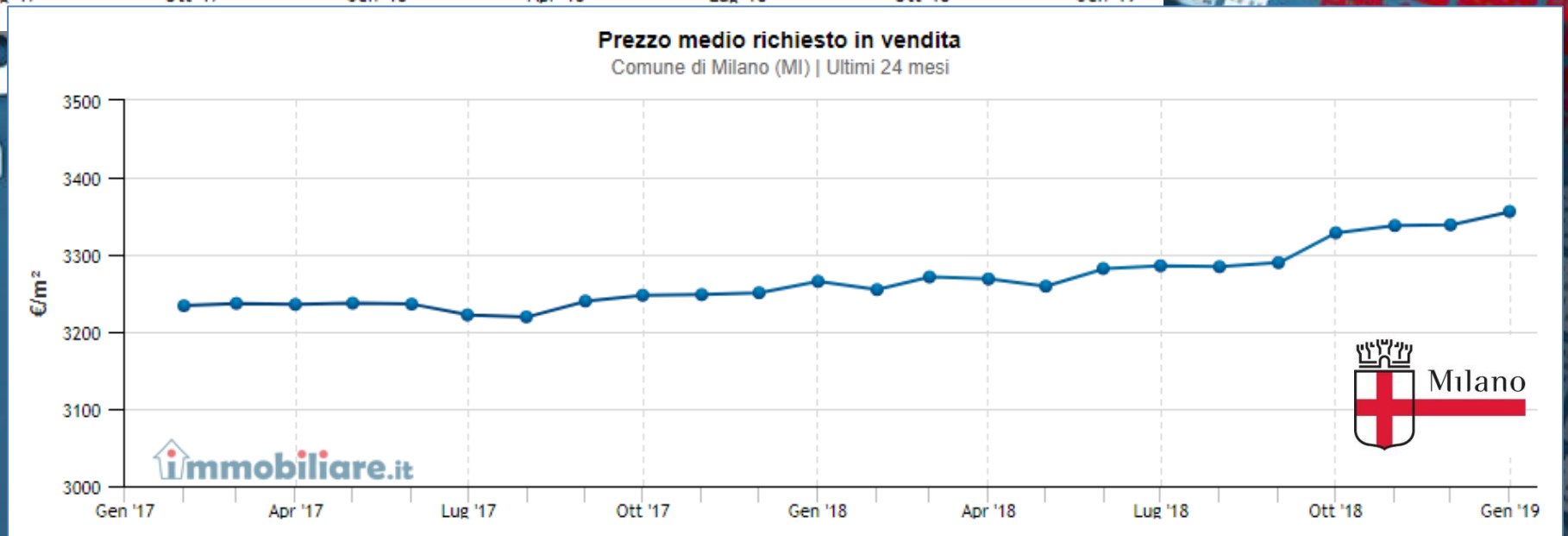
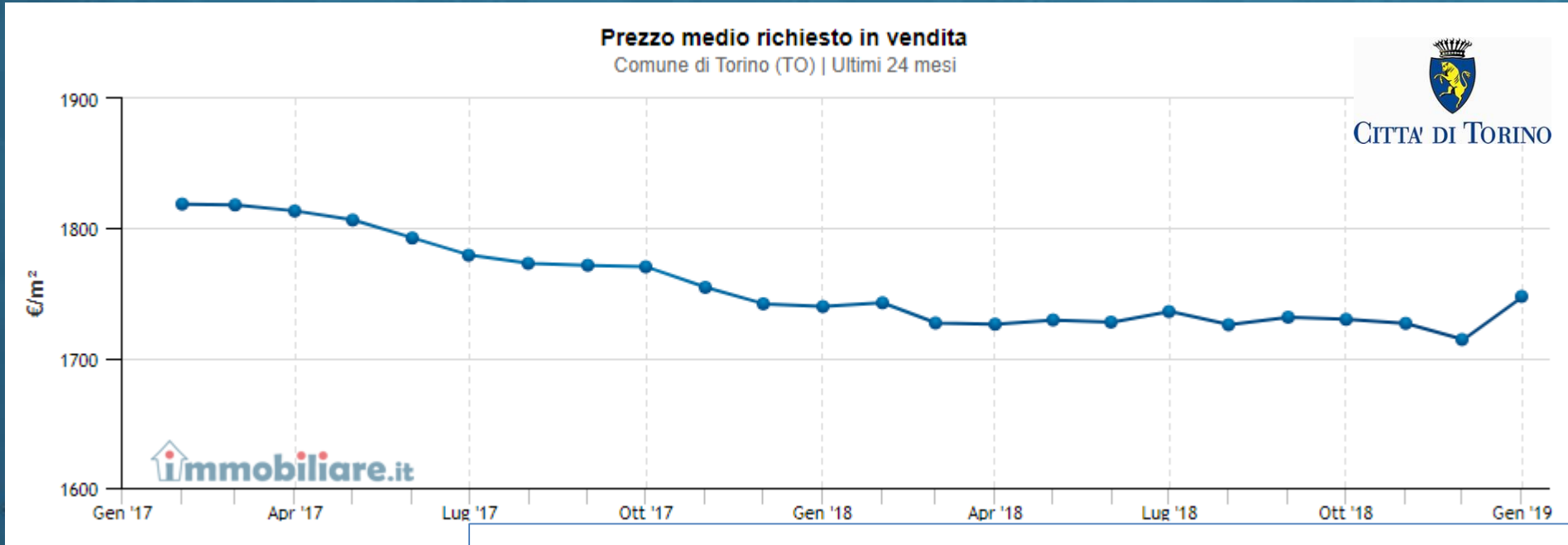


Torino - Si è completato un ciclo

Indice Prezzo



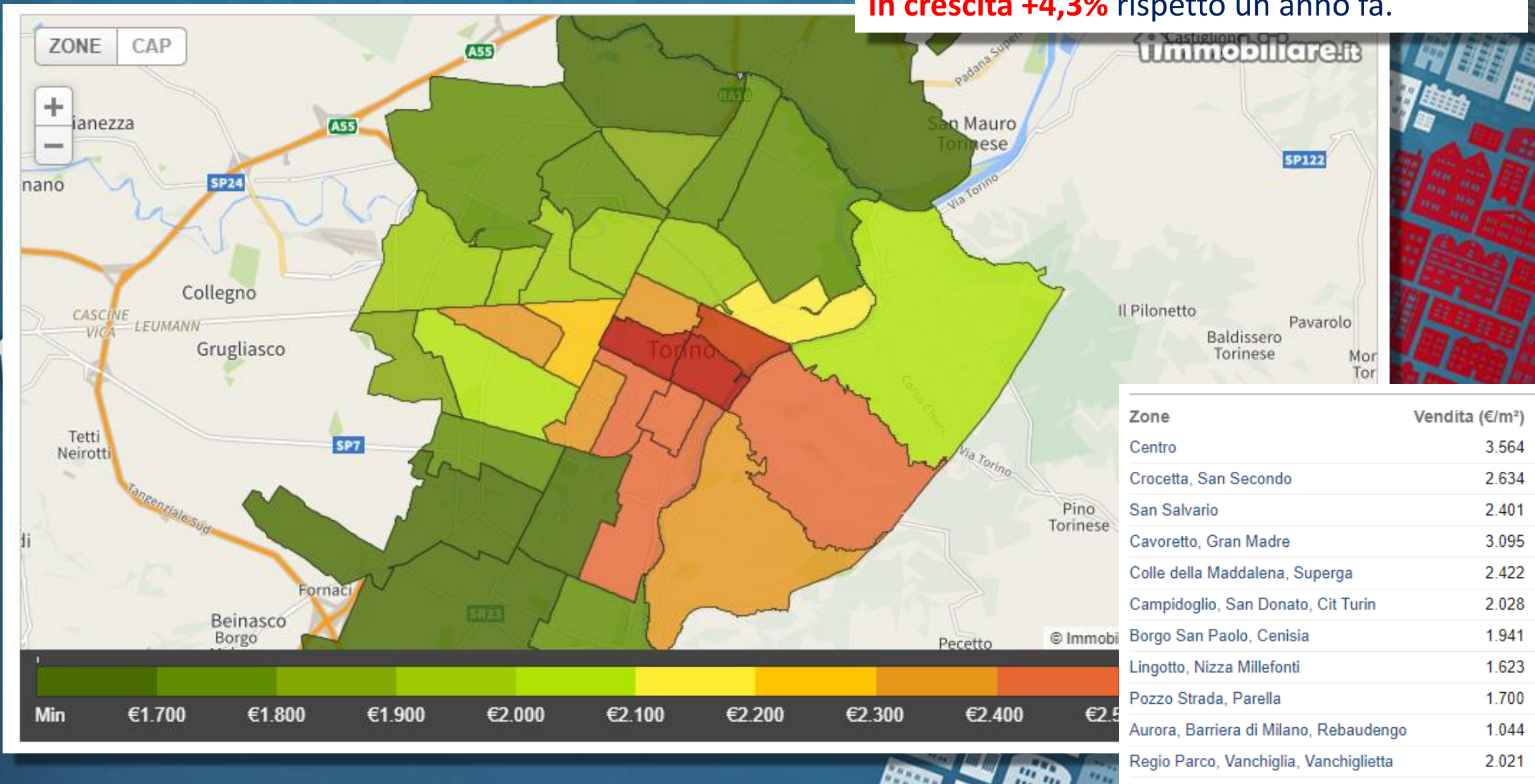
Andamento prezzo



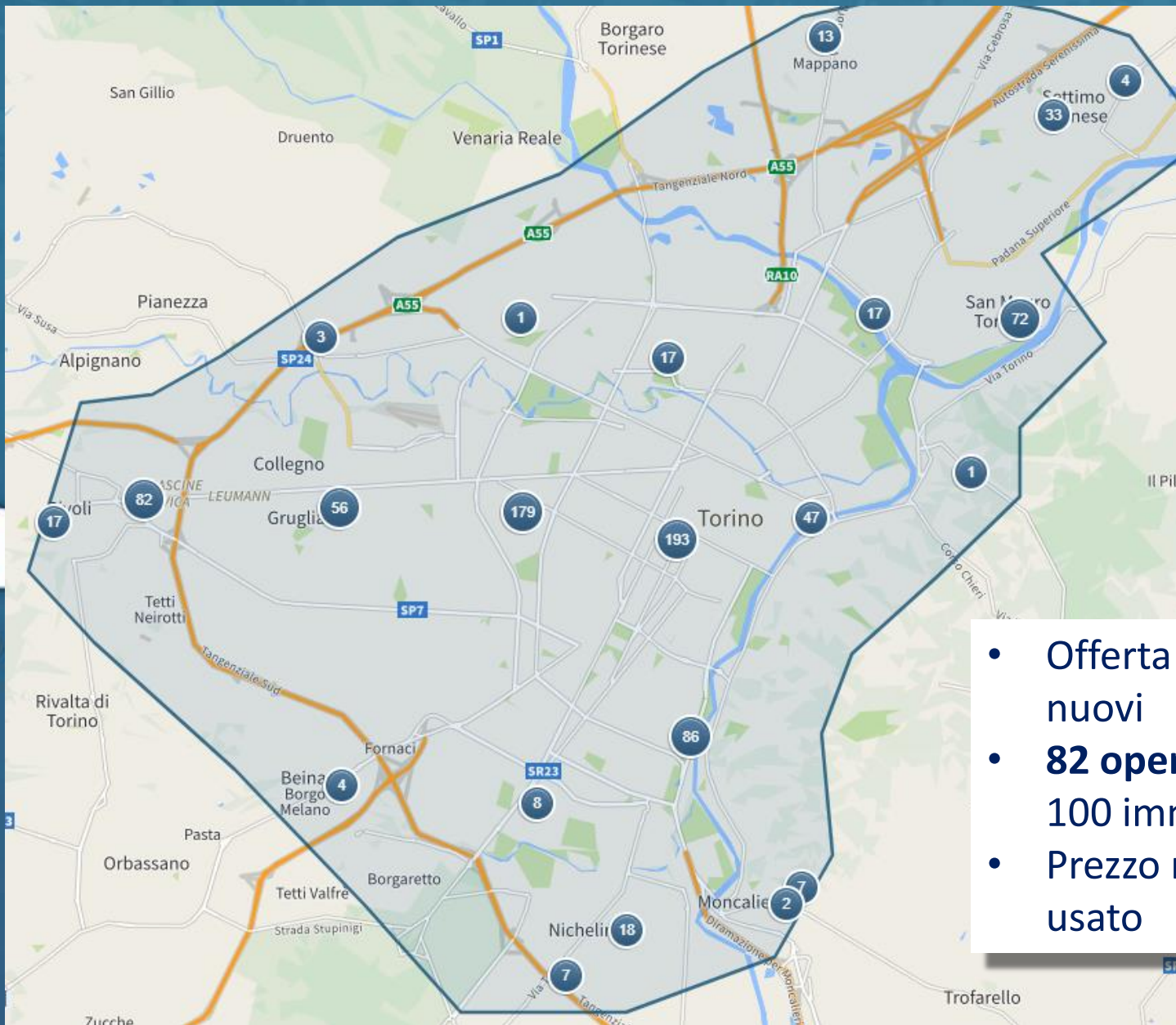
il N.1 degli an

Piazza di Torino

Solo nel comune **18.800 immobili** in vendita.
Nell'area metropolitana **26.900 immobili**.
In crescita +4,3% rispetto un anno fa.



Offerta del nuovo



- Offerta di **1.655 appartamenti** nuovi
- **82 operazioni** di cui 16 con più 100 immobili
- Prezzo medio **+21%** rispetto usato

Italia - un paese che cambia

Torino - analisi dell'offerta

Analisi della domanda

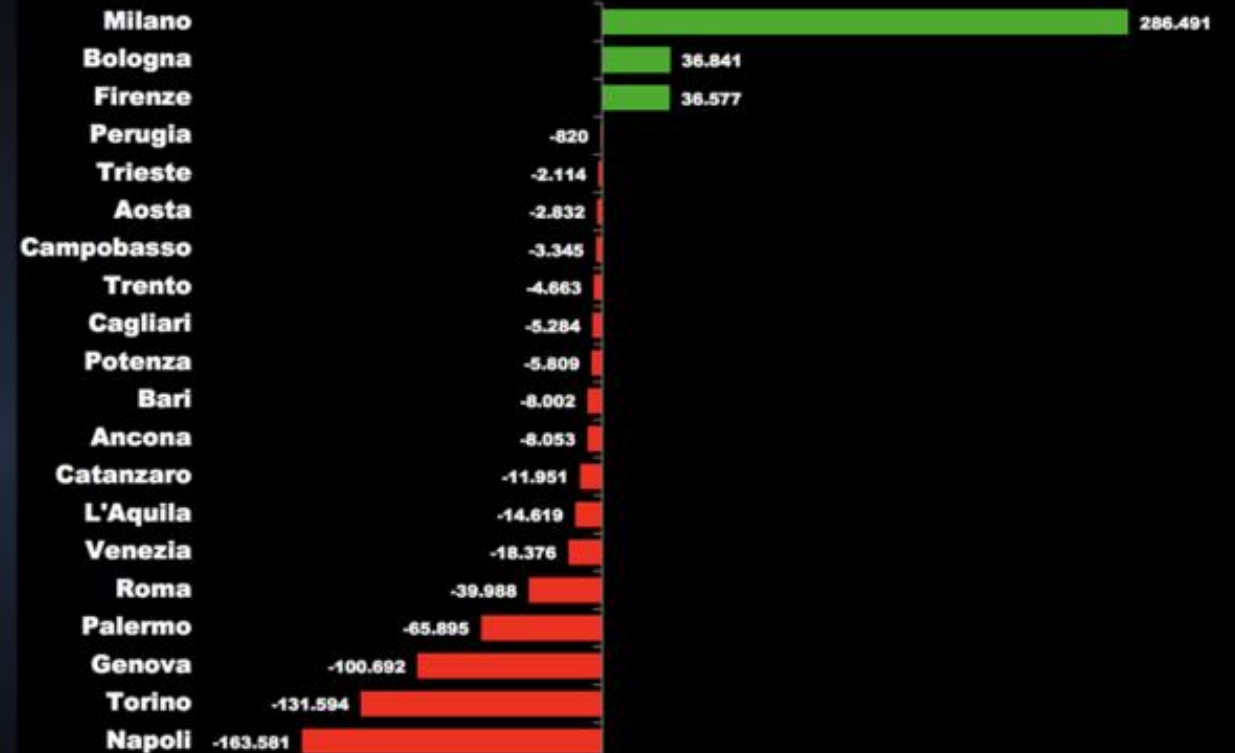
L'incrocio risultante



VARIAZIONE RECENTE DELLA POPOLAZIONE (2013-2016)



VARIAZIONE SCENARIO POPOLAZIONE (2016-2036 - IP centrale)



Millennials

- Vogliono lasciare il segno
- Narcisisti, egoisti
- Pigri

Imm
il N.1 degli



Torino per i Millennials

- Città con 900.000 abitanti
- 64.000 edifici e 420.000 abitazioni
- In 107.000 abitazioni c'è un Millennials
- Nel 76% dei casi coi genitori, con amici, con il compagno/a

 immobiliare.it
il N.1 degli

ta:
nedi 10.02.2014

la Repubblica

Estratto da Pagina
35

Generazione boomerang



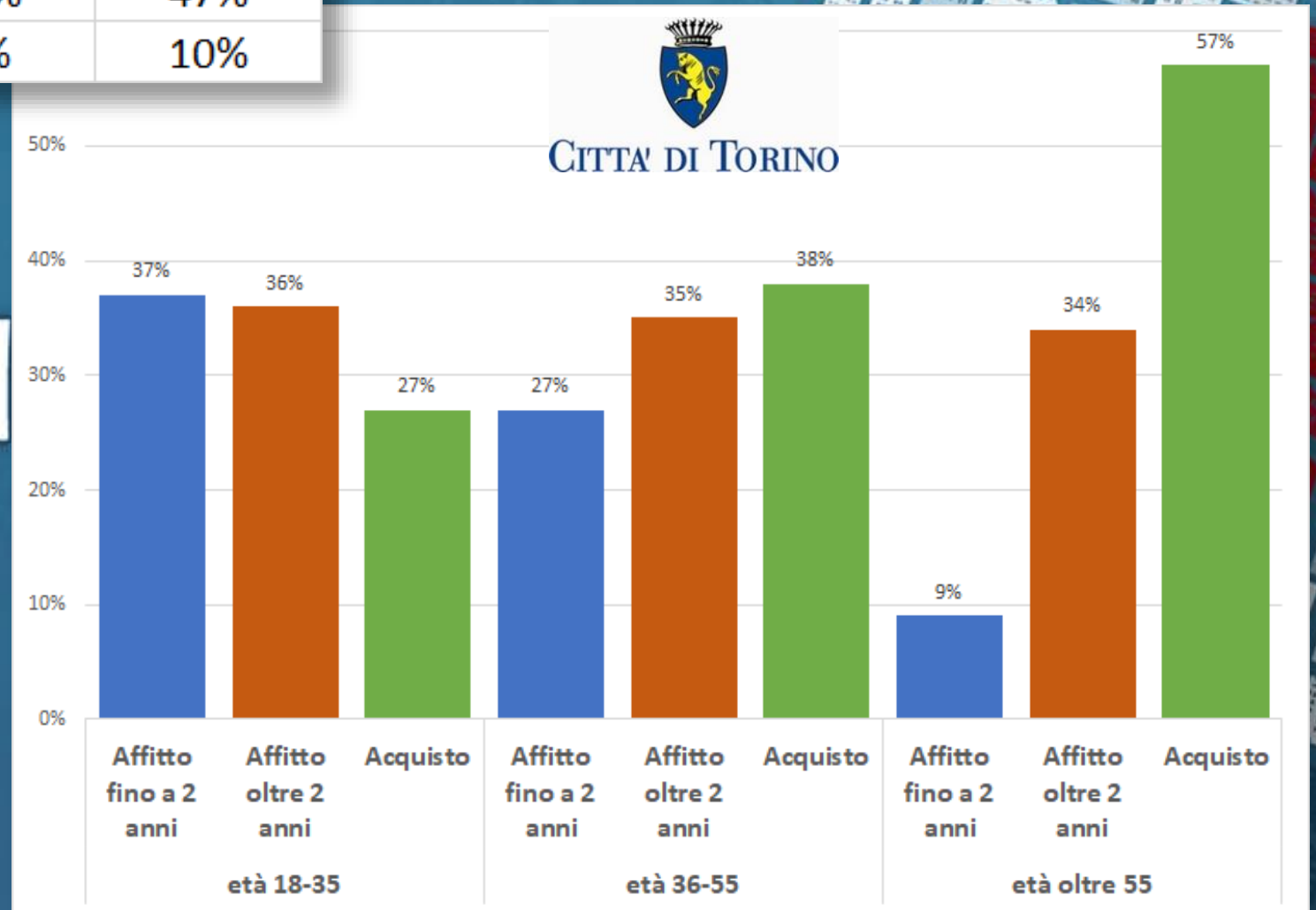
Toast Avocado



Torino – Partiamo dalle ricerche

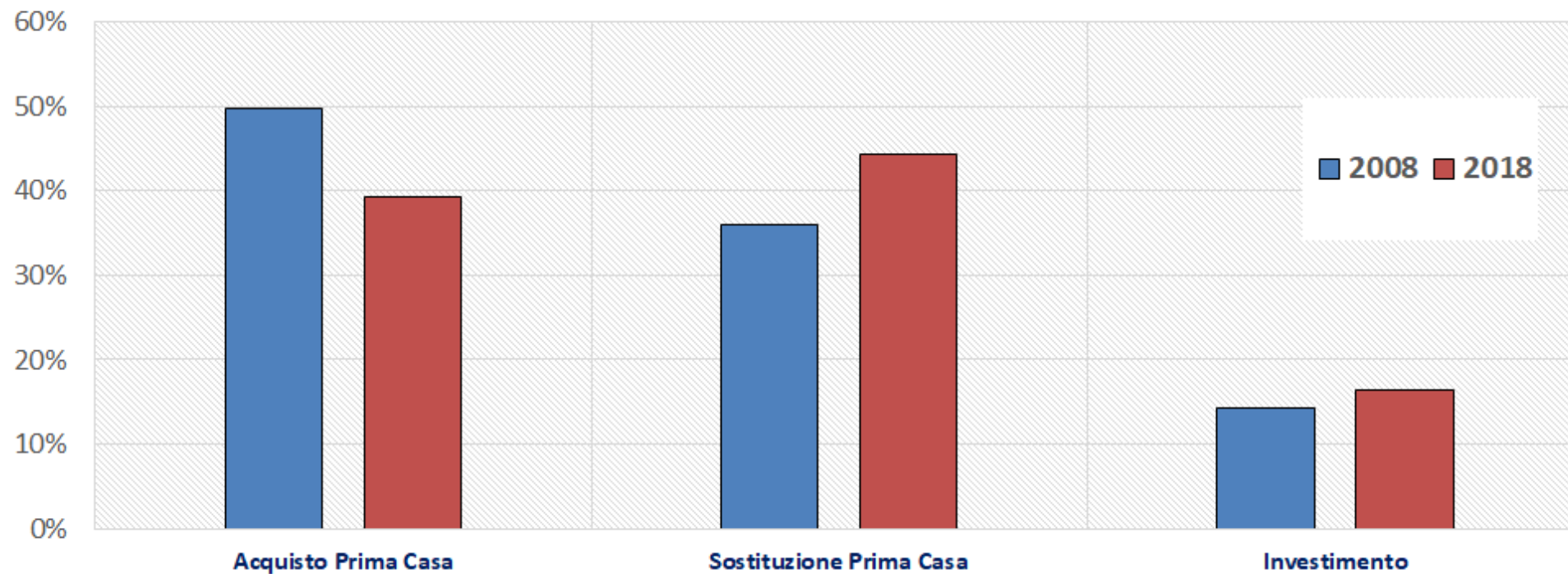
	Torino	TO metrop.	Milano
Cerco in acquisto	48%	53%	43%
Cerco in affitto	42%	40%	47%
Valuto entrambi	10%	7%	10%

immobili
il N.1 degli annunci



Torino – Partiamo dalle ricerche

Motivazione per l'acquisto casa



Ricerca...	Prima casa	Sostituzione	Investim.
Usato	78%	52%	76%
Solo nuovo	5%	24%	9%
Entrambi	16%	23%	15%

Torino... come cerco

Comprando casa, cosa sceglieresti?

Immobilabile in classe A	33%
Cerco risparmio accettando classe bassa	34%
Indifferente / Non so	32%

Quanto spenderesti in più per un immobile nuovo?

Fino al +10%	46%
dal 10 al 20% in più	39%
Oltre il 20% in più	16%

Torino... cosa cerco

La tua casa ideale...	Torino
unico ambiente cucina e soggiorno	37%
cucina separata ed abitabile	17%
Ingresso / corridoio separato	7%
uno sgabuzzino	15%
la cabina armadi	36%
un bagno per ogni camera da letto	33%
Box auto	72%



immobiliare
il N.1 degli annunci immo

Il tuo stabile ideale...	Torino
La portineria	13%
Androne grande e spazioso	22%
negozi al pian terreno	20%
rimessaggio bici	18%
internet centralizzato	37%
tv digitale centralizzata	26%
App MyCondominio	29%
Armadietti per le consegne	19%

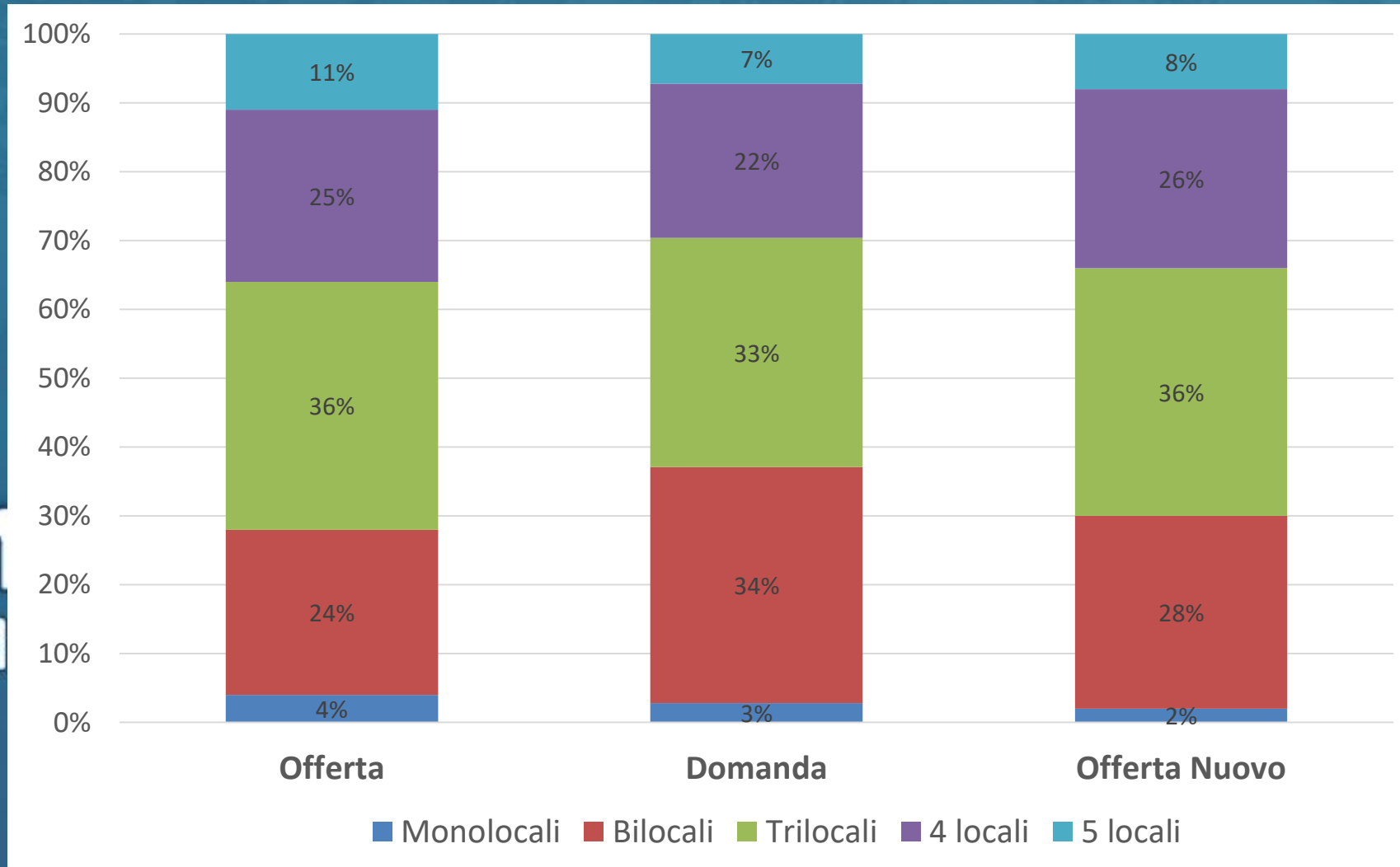


Città metropolitana di Torino

Italia - un paese che cambia
Torino - analisi dell'offerta
Analisi della domanda
L'incrocio risultante



Immobili... in una società che cambia



- Le ricerche immobiliari si concentrano sul solo 57% degli immobili proposti in vendita

Cosa c'è nel domani?



Questionario in Sala



Immobiliare.it

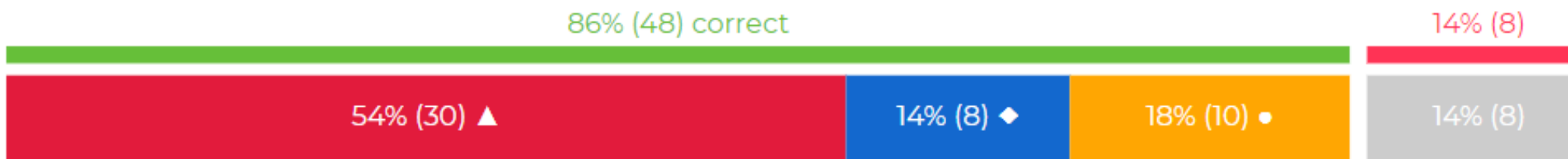
ASPESI - Mercato Immobiliare Torino



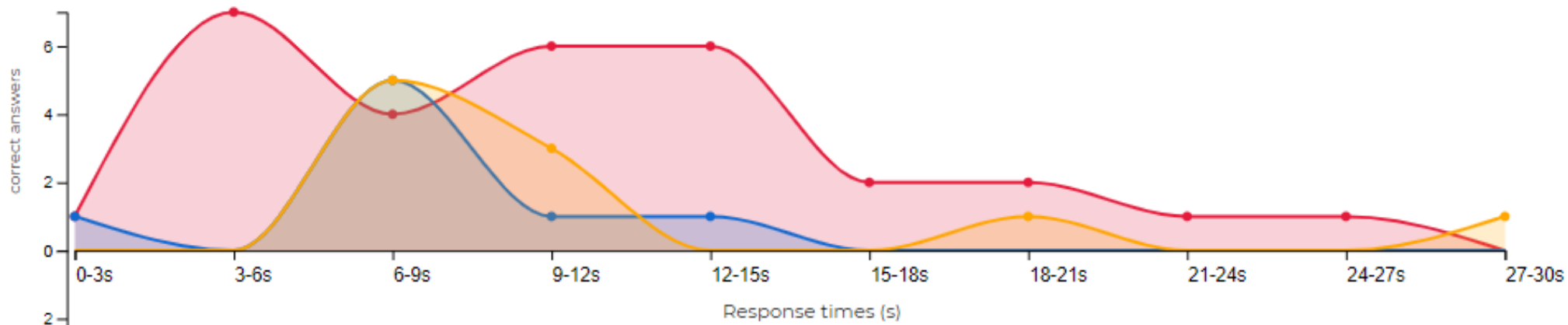


Q1: Mercato immobiliare di Torino, rispetto a due anni fa oggi va..

- ▲ Meglio ✓
- ◆ Peggio ✓
- Uguale ✓



Answer timing





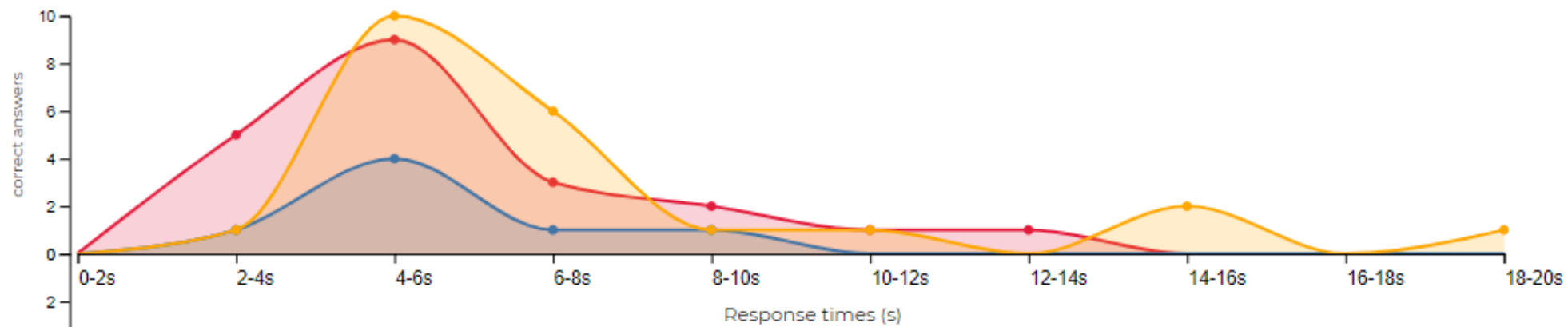
Q2: Mercato immobiliare di Torino, tra due anni andrà...

- ▲ Meglio ✓
- ◆ Peggio ✓
- Uguale ✓

89% (50) correct



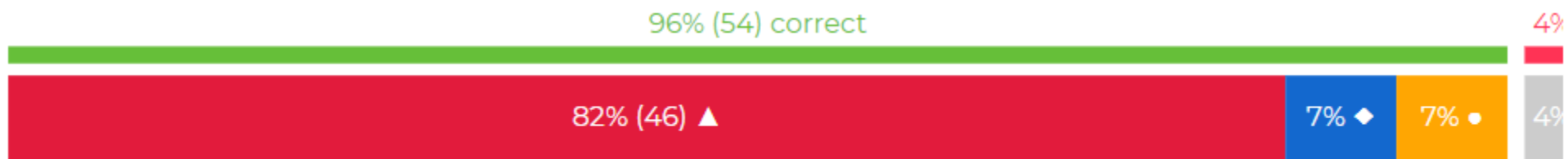
Answer timing



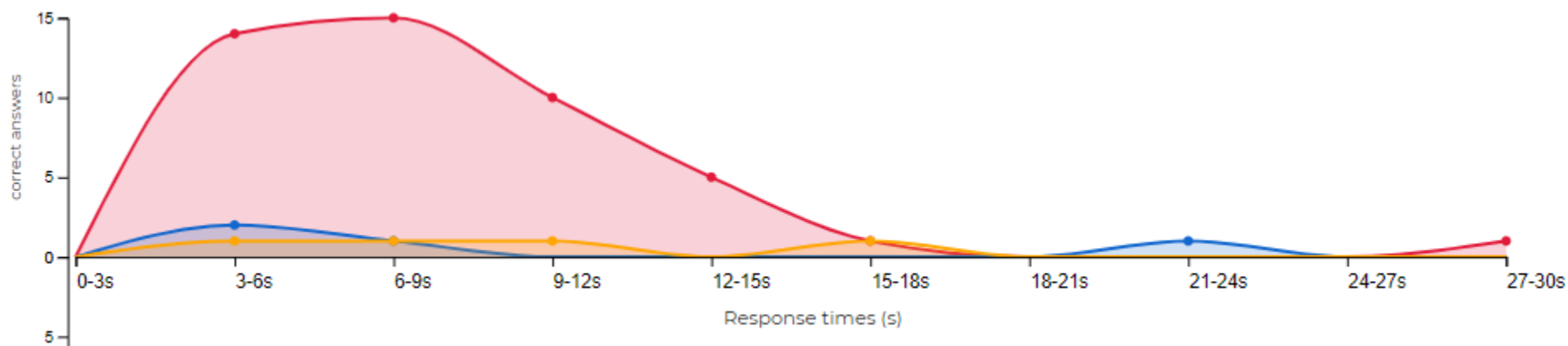


Q3: Nuovo intervento a Torino, puntate a...

- ▲ Residenziale ✓
- ◆ Commerciale (negozi) ✓
- Terziario (uffici) ✓



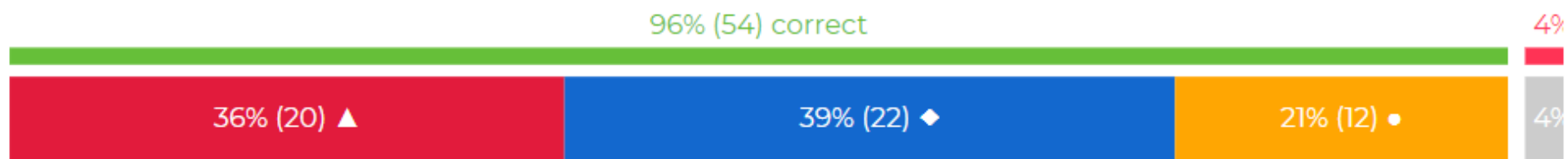
Answer timing





Q4: Nuova operazione immobiliare, la pensereste a...

- ▲ Torino ✓
- ◆ Altra città italiana ✓
- All'estero ✓



Answer timing

