

## Torino: aumentano del +3,4% i prezzi delle case e intanto le ricerche...

Di [Elena Zuccollo](#) -

3 Marzo 2021



Come rilevato a livello nazionale, la pandemia ha cambiato volto alla ricerca immobiliare, che oggi ruota attorno a immobili dalle metrature più ampie, preferibilmente indipendenti e con uno spazio esterno privato.

Su questo non fa eccezione **Torino**, che conferma questa tipologia di ricerca immobiliare, ma si distingue per una **crescita del budget disponibile**, salito fino a **+11%** rispetto a gennaio 2020.

Questi i primi dati emersi dall'incontro organizzato da **Aspesi Torino**, in collaborazione con **Intesa Sanpaolo Casa** e **Immobiliare.it**, dove stati analizzati i dati raccolti dal portale immobiliare a gennaio 2021 e comparati con quelli di gennaio 2020.

## La nuova normalità residenziale di Torino città

Il primo parametro che risulta cambiato da un anno all'altro è quello relativo alla **motivazione** della ricerca: in un anno sono infatti **aumentate del 14% quelle di immobili in vendita e sono calate del 21% quelle per le locazioni**.

Anche la tipologia di immobile ricercato ha subito alcuni cambiamenti. Rispetto al 2020 si **cercano di più case nuove o in costruzione (+12,5%)** o da ristrutturare (+7%).

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 – videochiamate escluse – il desiderio è oggi quello di **vivere in contesti indipendenti** e infatti anche le ricerche di questo tipo sono aumentate di oltre il 10% (per rustici, casali, case indipendenti, ville e villette a schiera).

Chi invece cerca ancora **appartamenti in condominio** sembra **non voler prescindere dalla presenza di un terrazzo o balcone**, tanto che la scelta di questo filtro di ricerca è aumentata del 14% in un anno.

Se a inizio 2020, quando si impostavano i filtri di ricerca la superficie minima per la casa era in media di poco più di 77 metri quadri, a gennaio 2021 il desiderio di spazi più grandi in chi desidera comprare ha fatto sì che questa salisse a 86.

## Capitolo prezzi e quartieri di Torino

Stando all'ultimo osservatorio sull'andamento dei prezzi di Immobiliare.it, **nell'ultimo anno i prezzi richiesti per gli immobili in vendita a Torino sono aumentati del 3,4%** (1.827 euro/metro quadro) mentre quelli per le locazioni sono saliti del 2,2% (9,1 euro/mq).

Per quanto riguarda i valori medi chiesti da chi vende casa, da febbraio 2020 a oggi gli unici quartieri a rilevare valori in decrescita sono stati quello di Colle della Maddalena/Superga (-4,4%), Centro e Mirafiori Sud (-0,3%).

“Il 2020 con la pandemia ci ha portato in un contesto profondamente diverso – riporta **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”.

“Torino è una città disorientata”, afferma **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. Questo è frutto di una vecchia struttura geografica, quella della città contenitore. E in realtà questo si riscontra, con diversità e analogie, in quasi tutte le città medie europee, spiazzate dal ruolo delle capitali terziarie, amministrative e finanziarie e colpite in misura diversa da diverse crisi, come quella demografica, quella del ceto medio e ora quella sanitaria. C’è una dimensione che però dimentichiamo. Che condensare le attività procura anche svantaggi. 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. E agli sviluppatori direi che c’è più da fare in una città in trasformazione che non in una grande città che debba semplicemente mantenersi”.

“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. “Gli investimenti immobiliari sono calati ma è interessante analizzare la composizione degli asset: preferenze per uffici che necessitano di un ripensamento sia sulle dimensioni sia sulla flessibilità degli spazi, e logistica, in particolar modo spinta dalla necessità dell’ultimo miglio nella distribuzione dell’e-commerce a fronte di un consistente calo dell’alberghiero e di un retail con esigenze mutate che devono ancora vedere messo a terra il potenziale.

“Parlando di Torino – ha aggiunto **Pastore** – occorre fare una analisi approfondita circa gli elementi che determinano l’attrattività della stessa per gli investitori: 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. Gli interventi in essere sul territorio provinciale sono diversi, sempre volti alla creazione di valore e appetibilità per gli investitori.“

“Il Covid con i suoi annessi e connessi ha cambiato tutto nell'immobiliare – ha concluso **Federico Filippo Oriana**, presidente – 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”.