



FOCUS TORINO – PIEMONTE

**Presentazione del rapporto di Immobiliare.it
sul mercato immobiliare di Torino**

GIOVEDI' 27 GIUGNO 2024 – ORE 16.00
AUDITORIUM NH HOTEL SANTO STEFANO
Via Porta Palatina 19 – Torino





FOCUS TORINO – PIEMONTE

Presentazione del rapporto di Immobiliare.it
sul mercato immobiliare di Torino

GIOVEDI' 27 GIUGNO 2024 – ORE 16.00
AUDITORIUM NH HOTEL SANTO STEFANO
Via Porta Palatina 19 – Torino

PROGRAMMA

- 16.00** **Registrazione partecipanti**

- 16.15** SALUTO INTRODUTTIVO
Marco CRESPI - Presidente ASPESI Torino

- 16.25** SCENARIO ECONOMICO GENERALE
Gualtiero TAMBURINI - Senior Advisor di Nomisma

- 16.45** REPORT 2024 SUL MERCATO DI TORINO
Carlo GIORDANO - Founder di Immobiliare.it

- 17.40** COMUNICAZIONE SU ANDAMENTO MUTUI
Marco Marocco - Responsabile Coordinamento Marketing
e Finanziamenti Retail Intesa Sanpaolo

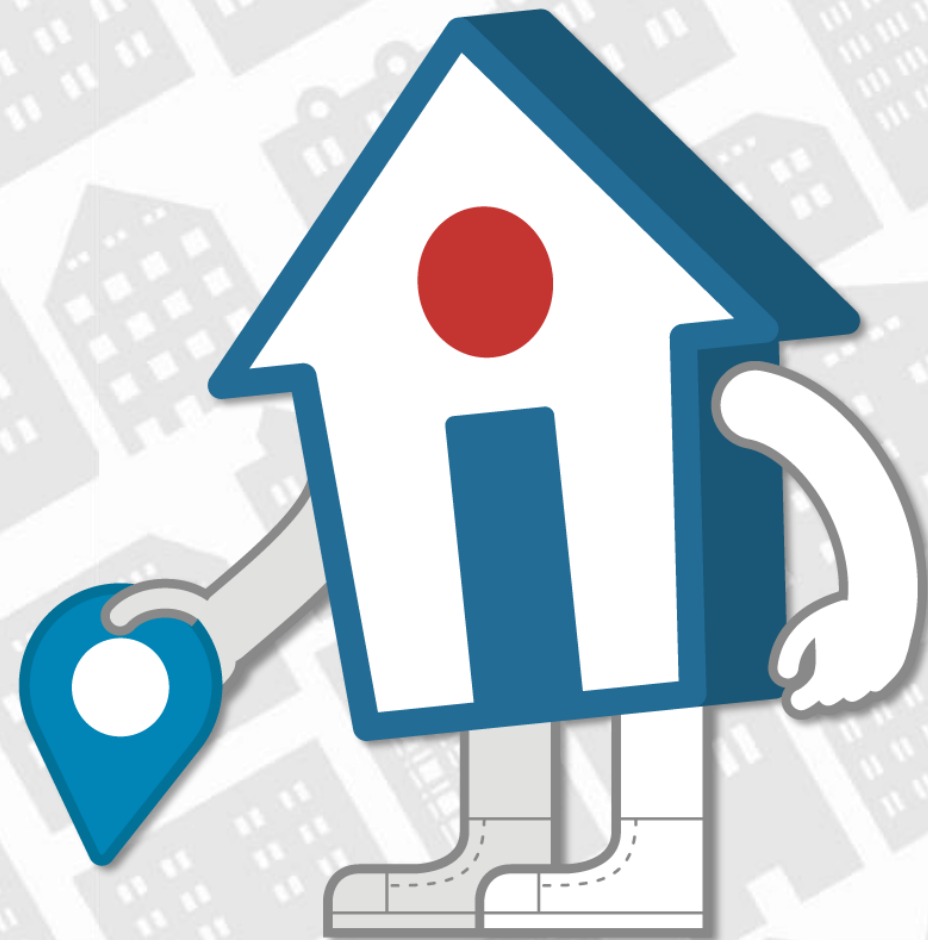
- 18.00** DIBATTITO

- 18.20** IL FUTURO URBANISTICO DI TORINO
Alberto CIRIO - Presidente della Regione Piemonte

- 18.30** CONCLUSIONI:
Federico Filippo Oriana - Presidente ASPESI Unione Immobiliare

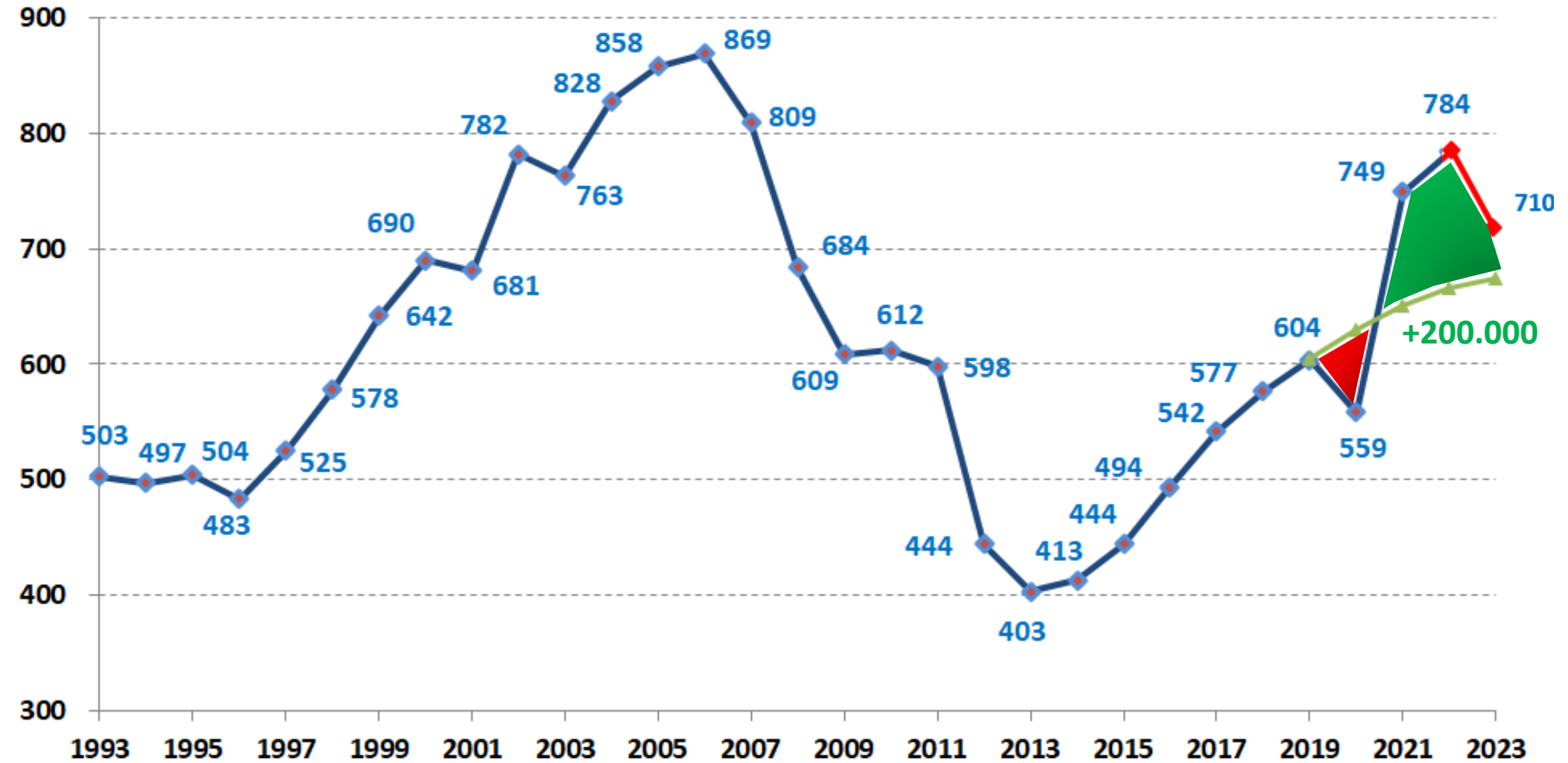
- Cocktail conclusivo**

Facciamo il punto...



Il numero più importante...

Compravendite Residenziale ('000)



Ma poi lo scenario è cambiato...

2022

- **Viverci, non solo abitare**
- **Prezzi ai minimi dal 2000**
- **Mutui vantaggiosi**

	2019	2022	var.
Acquisto Prima Casa	330.500	284.000	-14%
Sostituzione Prima Casa	153.000	345.500	126%
Seconda casa	84.500	119.000	41%
Casa a reddito	37.000	36.500	-1%
	605.000	785.000	30%

2023

- **Famiglie con meno risparmi**
- **Immobili «peggiori» e più costosi**
- **Difficile accesso al credito**

	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Anno	vs '19	vs anno prec
2019	138.641	159.792	137.243	168.492	604.168		
2020	117.352	116.303	141.462	183.605	558.722		
2021	162.419	201.743	172.475	212.740	749.377		
2022	181.766	219.082	175.267	208.371	784.486	30%	5%
2023	166.745	184.110	157.024	201.623	709.502	17%	-10%
2024	154.770					12%	-7%

Ora cosa osserviamo...



Rispetto Pre-Pandemia

+68%

tempo in casa

con attività che prima non facevamo



Lavorare
+31%



Pranzare a casa
+33%



Cenare a casa
+36%



Guardare
video/film/serie tv
+42%



Fitness,
tenersi in forma
+26%

Gli edifici nell'UE sono responsabili del 40% del nostro consumo energetico e del 36% delle emissioni di gas serra



Edifici per classe energetica

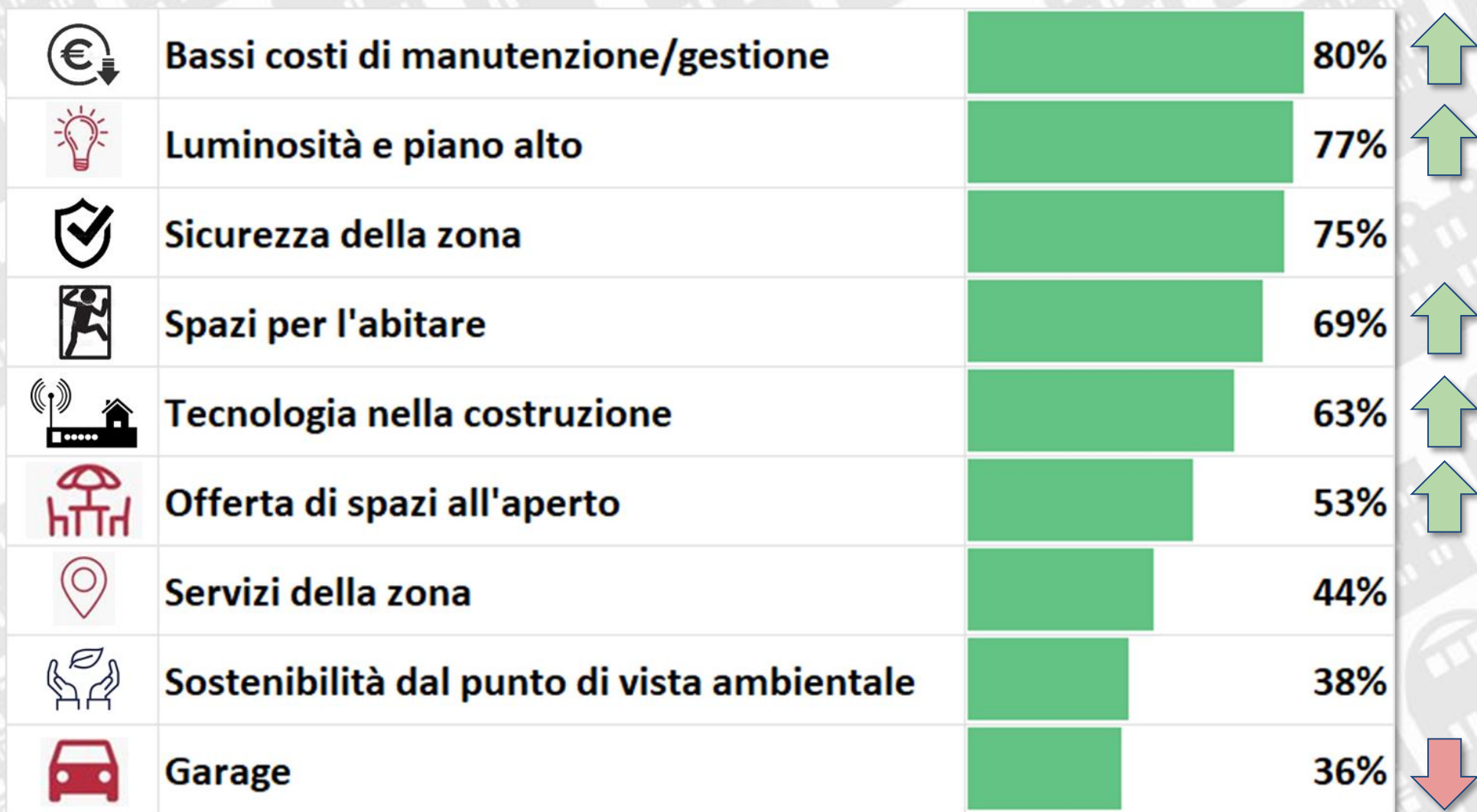
Classe	Edifici		Alloggi
A	678.000	5%	2.041.000
B	288.000	2%	811.000
C	523.000	4%	1.481.000
D	1.269.000	10%	3.597.000
E	2.119.000	17%	5.960.000
F	3.158.000	25%	8.922.000
G	4.465.000	36%	12.590.000
	12.500.000		35.402.000

7/12/23 – Direttiva Comunitaria

Ogni Stato membro deve produrre normative al fine di:

- ridurre del 16% i consumi delle case private entro il 2030
- e del 22% entro il 2035

Elementi importanti nella scelta dell'abitazione





«La casa nonostante tutto»

- La proprietà della casa fa sentire l'83% **più sicuri e stabili**



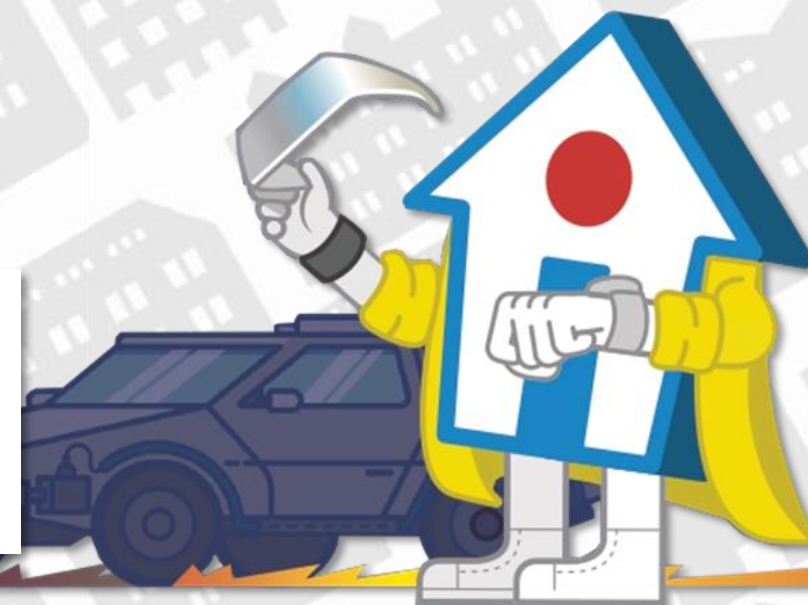
«La ricchezza dei meno abbienti è il possesso della casa»

- Queste famiglie contano principalmente sulla proprietà dell'abitazione

immobiliare.it	1° trimestre	
	'23 vs '22	'24 vs '23
Annunci pubblicati	+5%	+8%
Visite annunci	+6%	+16%
Annunci salvati	-5%	+18%
Contatti specifici	-22%	+8%
Telefonate	-26%	+4%

- Offerta più ampia
- Ricerche in crescita
- Prezzo verso la stabilità
- Tassi mutuo in discesa

Oggi in Italia **2,1 milioni di nuclei familiari vorrebbero acquistare la loro nuova casa.**
700.000 lo faranno.



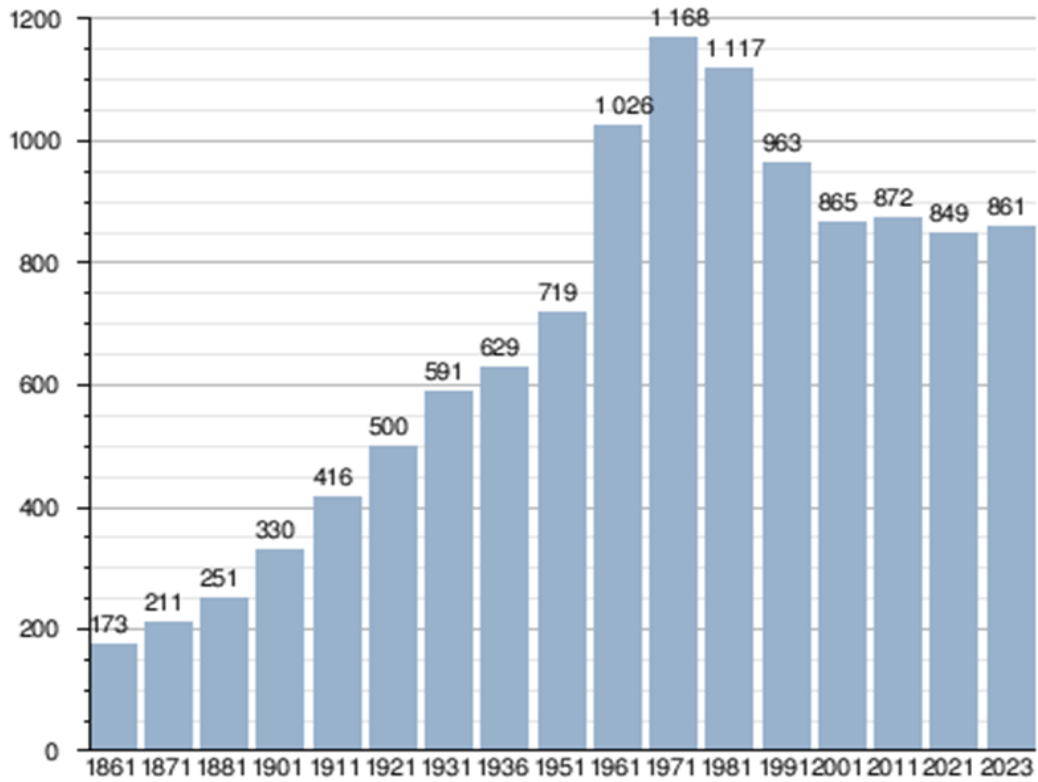
Approfondiamo...

TORINO

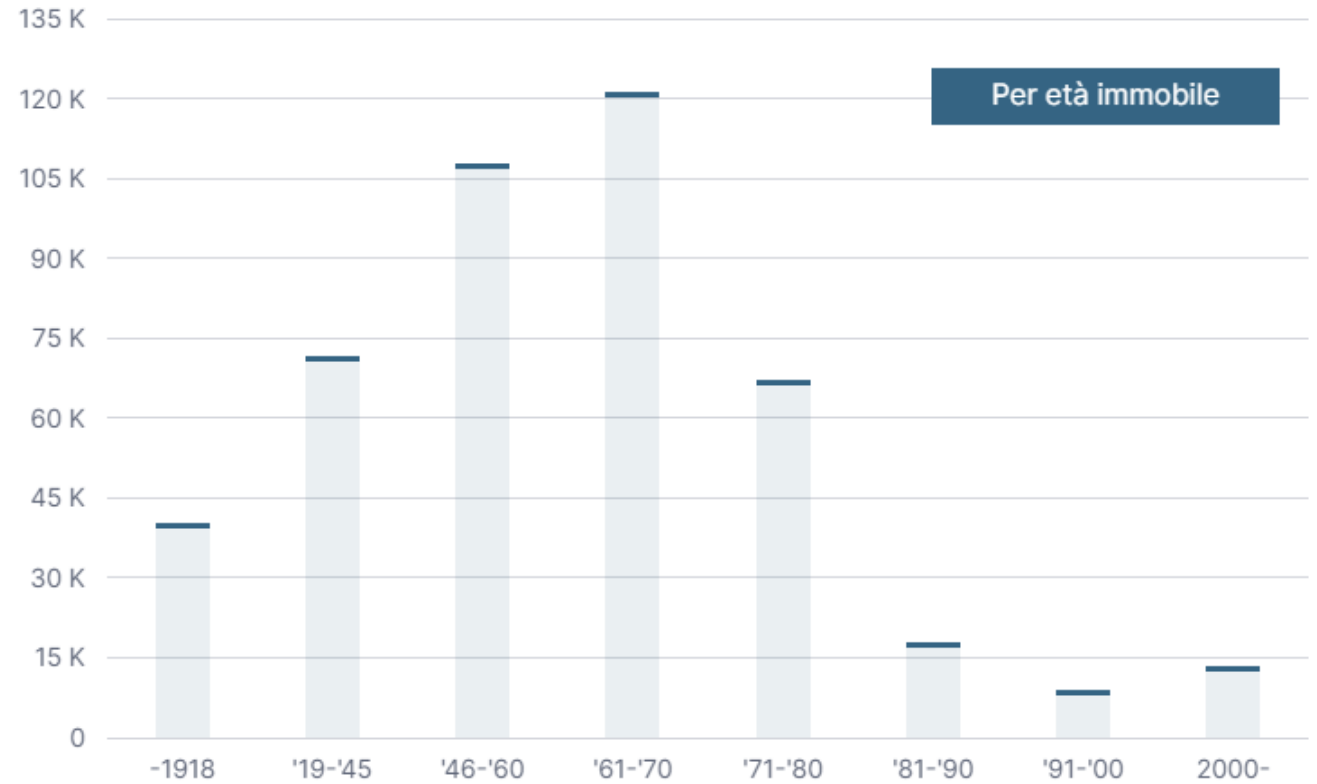


Torino, cosa abbiamo...

Residenti: 860.825



Abitazioni: 448.500



Compravendite Residenziale

Torino Comune	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Anno	vs '19	vs anno prec
2019	3.156	3.698	3.013	3.783	13.649		
2020	2.671	2.680	2.737	3.786	11.874		
2021	3.515	4.165	3.258	4.292	15.229		
2022	3.822	4.447	3.509	4.348	16.125	18%	6%
2023	3.552	3.965	3.149	4.214	14.881	9%	-8%
2024	3.193					1%	-10%

Resto Prov.	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Anno	vs '19	vs anno prec
2019	3.682	4.706	3.833	4.780	17.002		
2020	3.372	3.366	3.980	5.444	16.161		
2021	4.433	5.891	4.957	6.362	21.644		
2022	4.922	5.873	4.926	6.069	21.790	28%	1%
2023	4.481	4.986	4.086	5.790	19.343	14%	-11%
2024	4.012					9%	-10%

Dinamica dei prezzi - Vendita



CITTA' DI TORINO

Prezzo medio vendita
(€/m²)



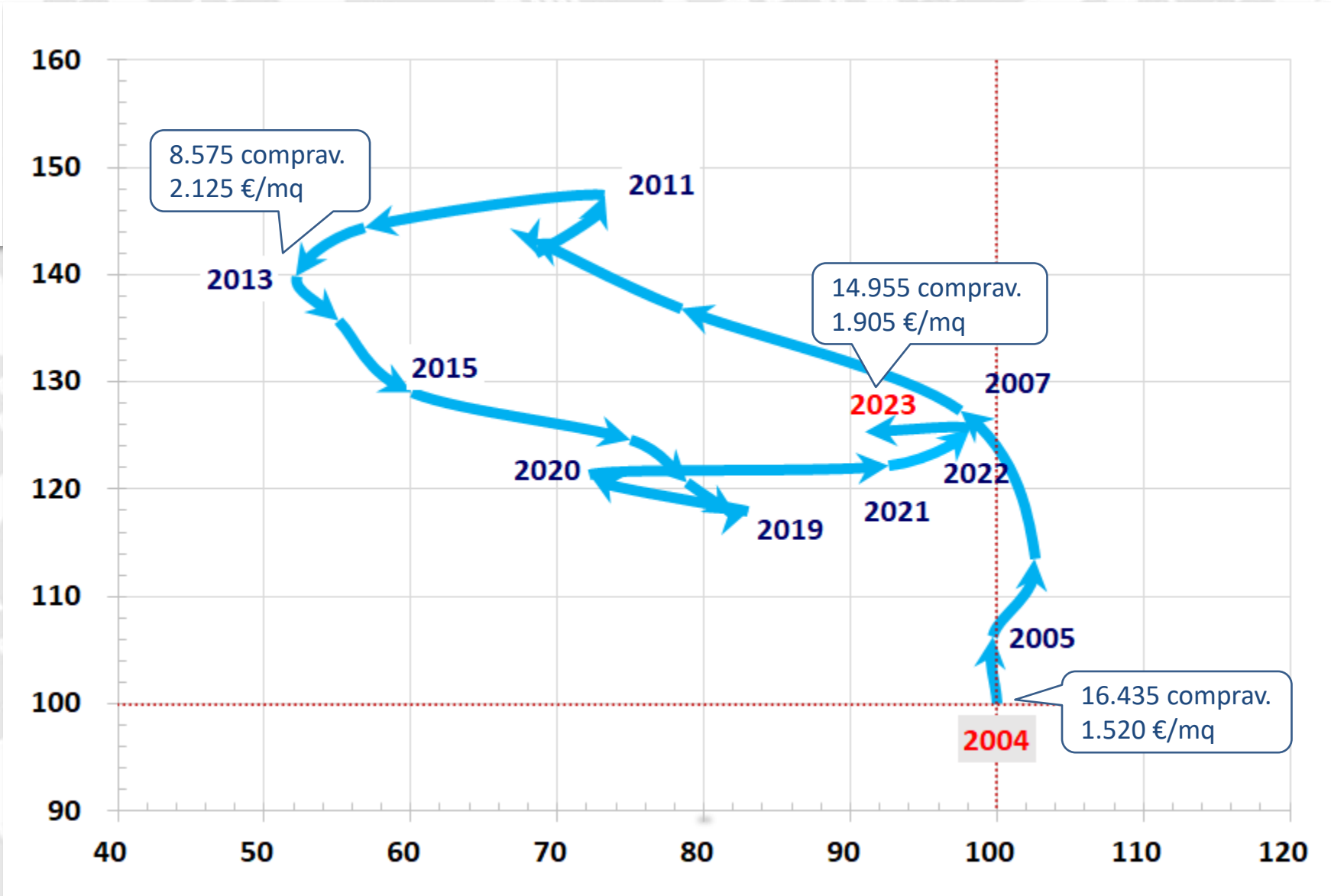
ASPESI Torino
Unione Immobiliare

Ciclo Immobiliare - Prezzo e Compravendite



CITTA' DI TORINO

Indice Prezzo



Indice Compravendite



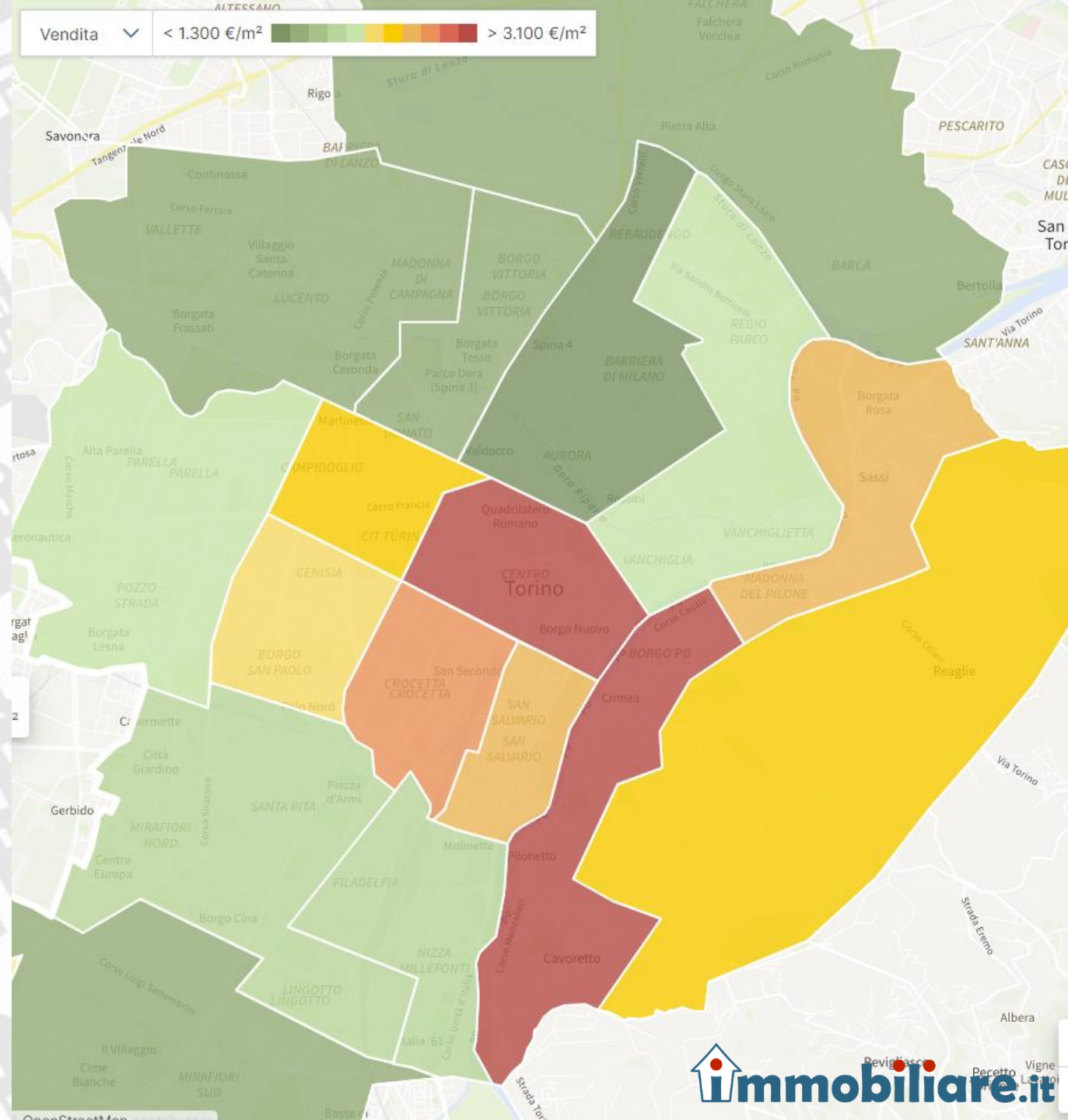
ASPESI Torino
Unione Immobiliare

Borsino immobiliare



CITTA' DI TORINO

Zone	Vendita (€/m ²)
Centro	3.720 €
Cavoretto, Gran Madre	3.103 €
Crocetta, San Secondo	2.790 €
San Salvario	2.572 €
Madonna del Pilone, Sassi	2.516 €
Colle della Maddalena, Superga	2.446 €
Campidoglio, San Donato, Cit Turin	2.333 €
Borgo San Paolo, Cenisia	2.154 €
Pozzo Strada, Parella	1.964 €
Regio Parco, Vanchiglia, Vanchiglietta	1.956 €
Santa Rita, Mirafiori Nord	1.826 €
Lingotto, Nizza Millefonti	1.735 €
Mirafiori Sud	1.440 €
Barriera di Lanzo, Falchera, Barca, Bertolla	1.355 €
Le Vallette, Lucento, Madonna di Campagna	1.337 €
Borgo Vittoria, Parco Dora	1.328 €
Aurora, Barriera di Milano, Rebaudengo	1.169 €



ASPESI Torino
Unione Immobiliare

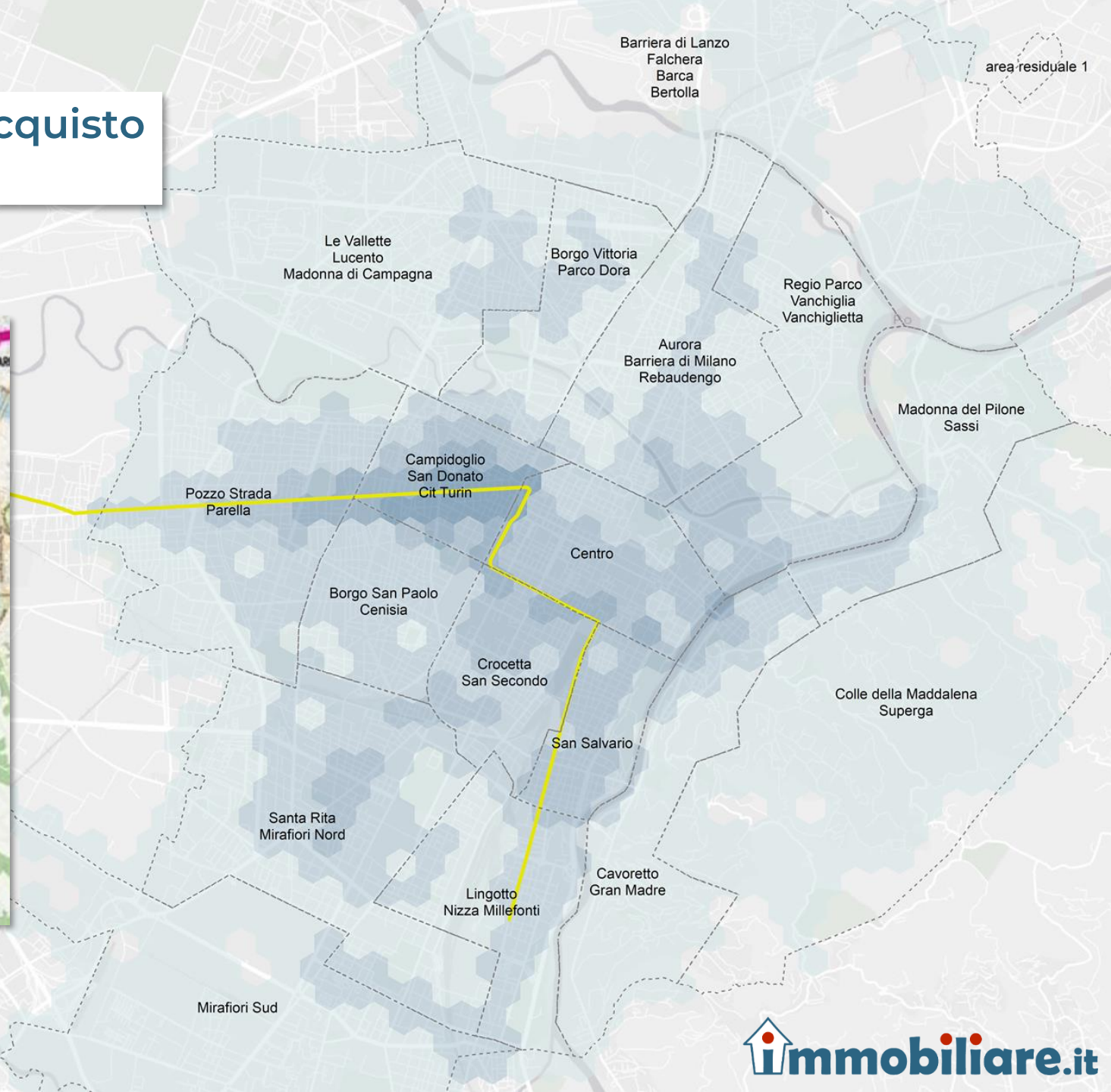
immobiliare.it

Attrattività



CITTA' DI TORINO

Interesse per Acquisto
1° Trimestre '24



ASPESI Torino
Unione Immobiliare

immobiliare.it



Quartiere	vs 2022	
	Domanda	Prezzo
Crocetta, San Secondo	12,8%	4,9%
Campidoglio, San Donato, Cit Turin	12,7%	11,3%
Borgo San Paolo, Cenisia	9,7%	4,9%
San Salvario	9,3%	6,5%
Lingotto, Nizza Millefonti	9,2%	7,2%
Santa Rita, Mirafiori Nord		
Regio Parco, Vanchiglia, Vanchiglietta		
Cavoretto, Gran Madre		
Aurora, Barriera di Milano, Rebaudengo		
Centro		
Borgo Vittoria, Parco Dora		
Madonna del Pilone, Sassi		
Barriera di Lanzo, Falchera, Barca, Bertolla		
Pozzo Strada, Parella		
Le Vallette, Lucento, Madonna di Campagna		
Colle della Maddalena, Superga		
Mirafiori Sud		
COMUNE		

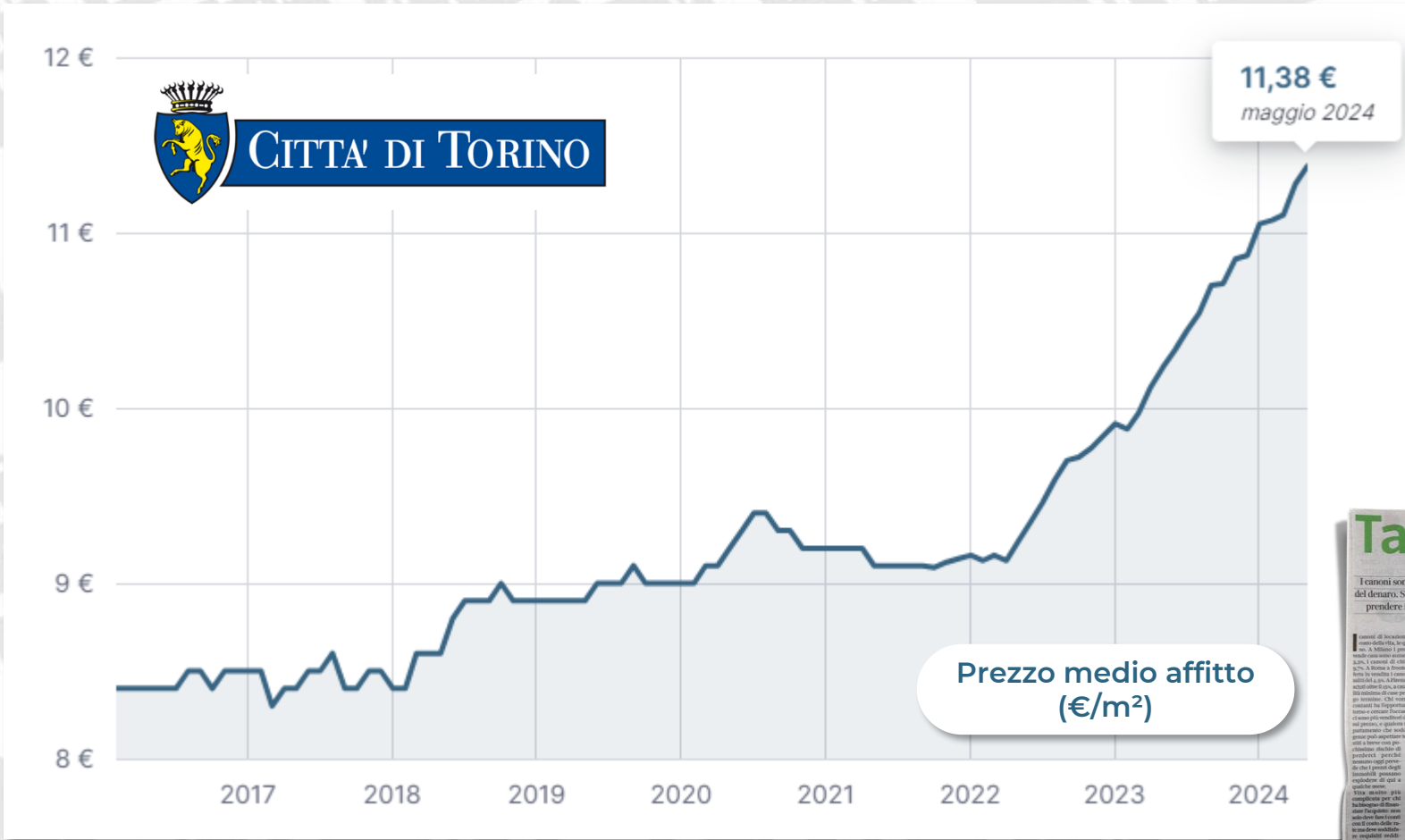
TORINO



Rank	Capoluogo	Abitazioni iscritte in catasto	Abitazioni occupate in %	Differenza dal '13
1	Prato	83.636	94,2	5,6
2	Livorno	77.903	90,8	3,9
3	Reggio Emilia	85.057	89,4	6,5
4	Bologna	229.301	88,4	6,2
5	Roma	1.451.850	88,2	6,9
23	Vicenza	61.188	84,5	4,3
24	Torino	504.024	84,1	1,8
25	Foggia	70.049	84,1	1,7
92	Enna	18.385	59,4	-0,7
93	Agrigento	40.864	58,9	3,6



Dinamica dei prezzi - Locazione



Tassi caldi, ma i mutui battono l'affitto

I tassi sono cresciuti più velocemente del costo del denaro. Solo a Milano, nei quartieri più «al top» prendere in locazione può essere conveniente

di GINO PAGLIUCA

Quando si parla di mutui, il margine di interesse, ovvero il differenziale tra il tasso di mercato e quello che il mutuatario paga, è un elemento che non si può trascurare. In questi tempi di tassi alti, il margine di interesse è diventato un elemento che non si può trascurare. In questi tempi di tassi alti, il margine di interesse è diventato un elemento che non si può trascurare.

La mappa

Il grafico mostra il margine di interesse per diverse città. Milano è la città con il margine di interesse più alto, seguita da Roma e Napoli. Torino è in posizione intermedia.

Città	Margine di interesse (%)
Milano	1.25
Roma	1.15
Napoli	1.10
Torino	1.05
Firenze	1.00
Bologna	0.95
Venezia	0.90
Palermo	0.85
Catania	0.80
Bari	0.75
Genova	0.70
Verona	0.65
Parma	0.60
Modena	0.55
Reggio Emilia	0.50
Perugia	0.45
Ascoli Piceno	0.40
Macerata	0.35
Teramo	0.30
Udine	0.25
Trento	0.20
Brescia	0.15
Como	0.10
Lecco	0.05
Monza	0.00

L'ORDINE DEI FINANZIAMENTI

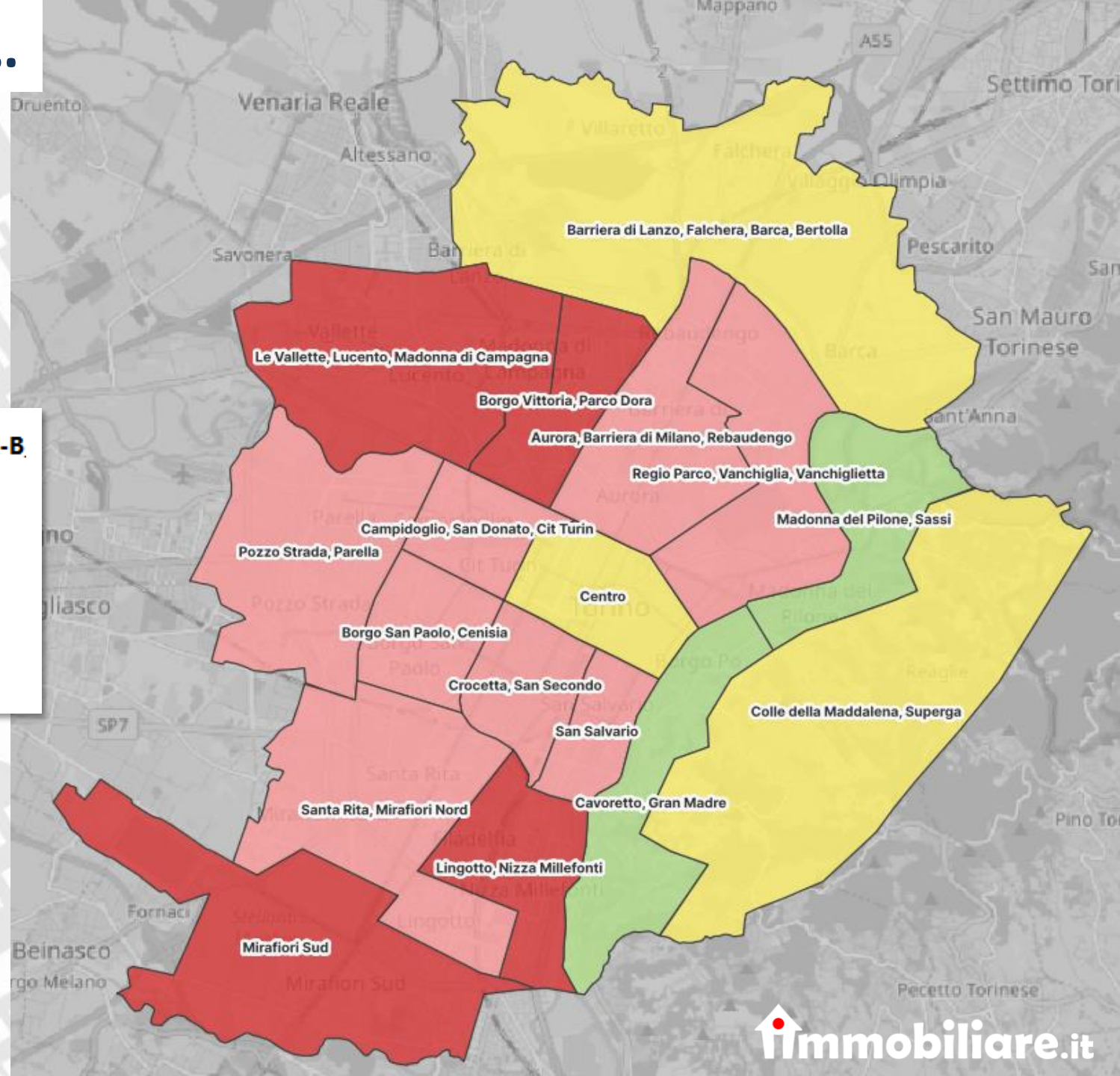
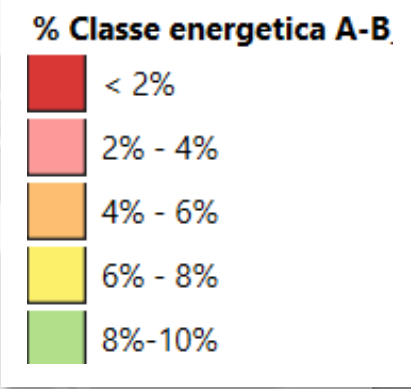
Fisso e variabile in marcia tra il 4 e il 5%

S

Offerta per classe energetica...



CITTA' DI TORINO



ASPESI Torino
Unione Immobiliare

immobiliare.it

Prezzi per classe energetica...



Solare 2023

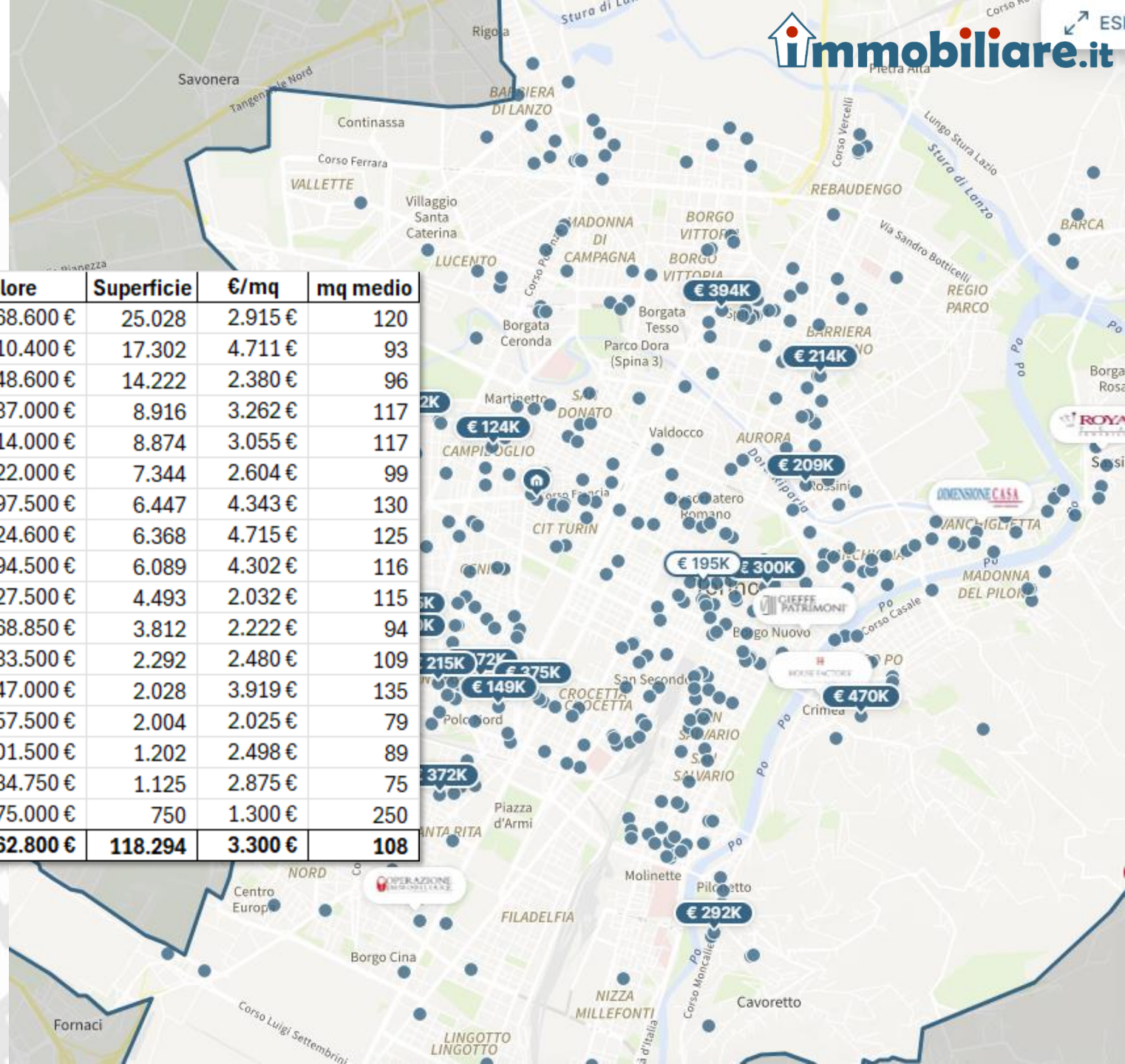
TORINO	Quartieri	Prezzo €/mq		Diff. (%) Nuovo - Da riqualif.
		Nuovo (A, B)	Da riqualificare (F, G)	
	Centro	4.393 €	3.254 €	35%
	Crocetta, San Secondo	3.435 €	2.771 €	24%
	Cavoretto, Gran Madre	4.024 €	2.617 €	54%
	Madonna del Pilone, Sassi	3.805 €	2.440 €	56%
	San Salvario	3.333 €	2.335 €	43%
	Colle della Maddalena, Superga	3.612 €	2.238 €	61%
	Campidoglio, San Donato, Cit Turin	3.315 €	2.114 €	57%
	Borgo San Paolo, Cenisia	2.854 €	1.995 €	43%
	Regio Parco, Vanchiglia, Vanchiglietta	2.564 €	1.856 €	38%
	Pozzo Strada, Parella	2.751 €	1.768 €	56%
	Santa Rita, Mirafiori Nord	2.707 €	1.733 €	56%
	Lingotto, Nizza Millefonti	2.404 €	1.695 €	42%
	Mirafiori Sud	1.582 €	1.387 €	14%
	Le Vallette, Lucento, Madonna di Campagna	1.844 €	1.234 €	49%
	Borgo Vittoria, Parco Dora	2.170 €	1.218 €	78%
	Barriera di Lanzo, Falchera, Barca, Bertolla	1.886 €	1.169 €	61%
	Aurora, Barriera di Milano, Rebaudengo	2.523 €	1.063 €	137%
	COMUNE	3.090 €	1.748 €	77%

Offerta nuove costruzioni...



CITTA' DI TORINO

zona	Interventi	Immobili	Valore	Superficie	€/mq	mq medio
Pozzo Strada, Parella	27	208	72.968.600 €	25.028	2.915 €	120
Centro	27	186	81.510.400 €	17.302	4.711 €	93
Aurora, Barriera di Milano, Rebaudengo	20	148	33.848.600 €	14.222	2.380 €	96
Campidoglio, San Donato, Cit Turin	10	76	29.087.000 €	8.916	3.262 €	117
Santa Rita, Mirafiori Nord	8	76	27.114.000 €	8.874	3.055 €	117
Borgo San Paolo, Cenisia	11	74	19.122.000 €	7.344	2.604 €	99
San Salvario	10	50	27.997.500 €	6.447	4.343 €	130
Crocetta, San Secondo	8	51	30.024.600 €	6.368	4.715 €	125
Cavoretto, Gran Madre	4	53	26.194.500 €	6.089	4.302 €	116
Regio Parco, Vanchiglia, Vanchiglietta	10	39	9.127.500 €	4.493	2.032 €	115
Barriera di Lanzo, Falchera, Barca, Bertolla	5	41	8.468.850 €	3.812	2.222 €	94
Le Vallette, Lucento, Madonna di Campagna	6	21	5.683.500 €	2.292	2.480 €	109
Madonna del Pilone, Sassi	2	15	7.947.000 €	2.028	3.919 €	135
Borgo Vittoria, Parco Dora	2	26	4.057.500 €	2.004	2.025 €	79
Mirafiori Sud	3	14	3.001.500 €	1.202	2.498 €	89
Lingotto, Nizza Millefonti	3	15	3.234.750 €	1.125	2.875 €	75
Colle della Maddalena, Superga	1	3	975.000 €	750	1.300 €	250
	157	1093	390.362.800 €	118.294	3.300 €	108



ASPESI Torino
Unione Immobiliare

Ricerche per acquisto

Nel 2019: 48%

Oggi: 34%

	2019		2024	
	Ricerca	% richiesta	Ricerca	% richiesta
TORINO	Bilocale Affitto	23%	Bilocale Affitto	29%
	Trilocale Vendita	18%	Trilocale Affitto	17%
	Trilocale Affitto	14%	Monolocale Affitto	12%
	Bilocale Vendita	13%	Trilocale Vendita	12%
	Quadrilocale Vendita	12%	Bilocale Vendita	10%
	Monolocale Affitto	6%	Quadrilocale Vendita	7%



	% di ricerche nel comune su totale provincia	% di ricerche con spazio esterno	prezzo massimo medio ricercato	propensione alla spesa (prezzo max su superf. min)
2019	45,1%	7,8%	207.236 €	2.675 €
2024	39,4%	33,7%	208.143 €	2.858 €



Provincia



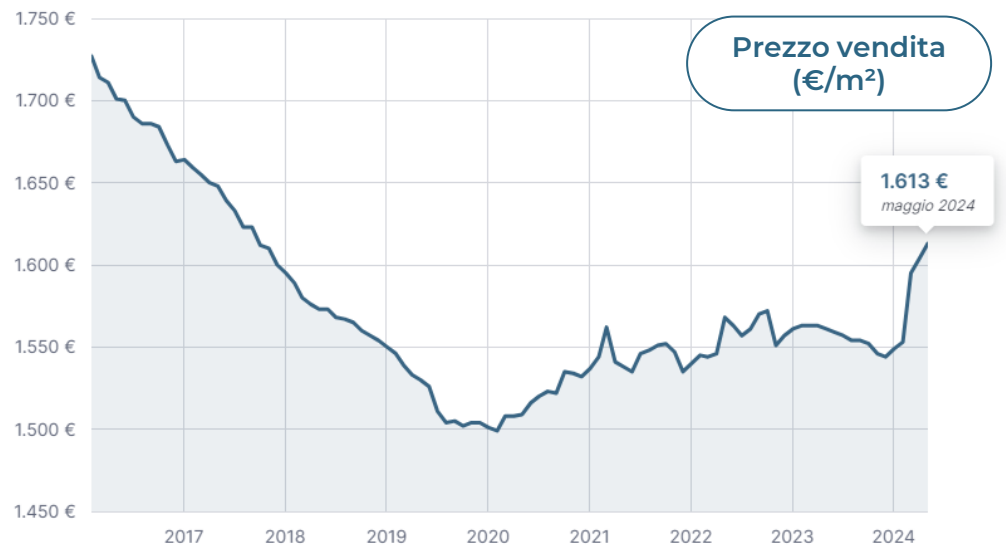
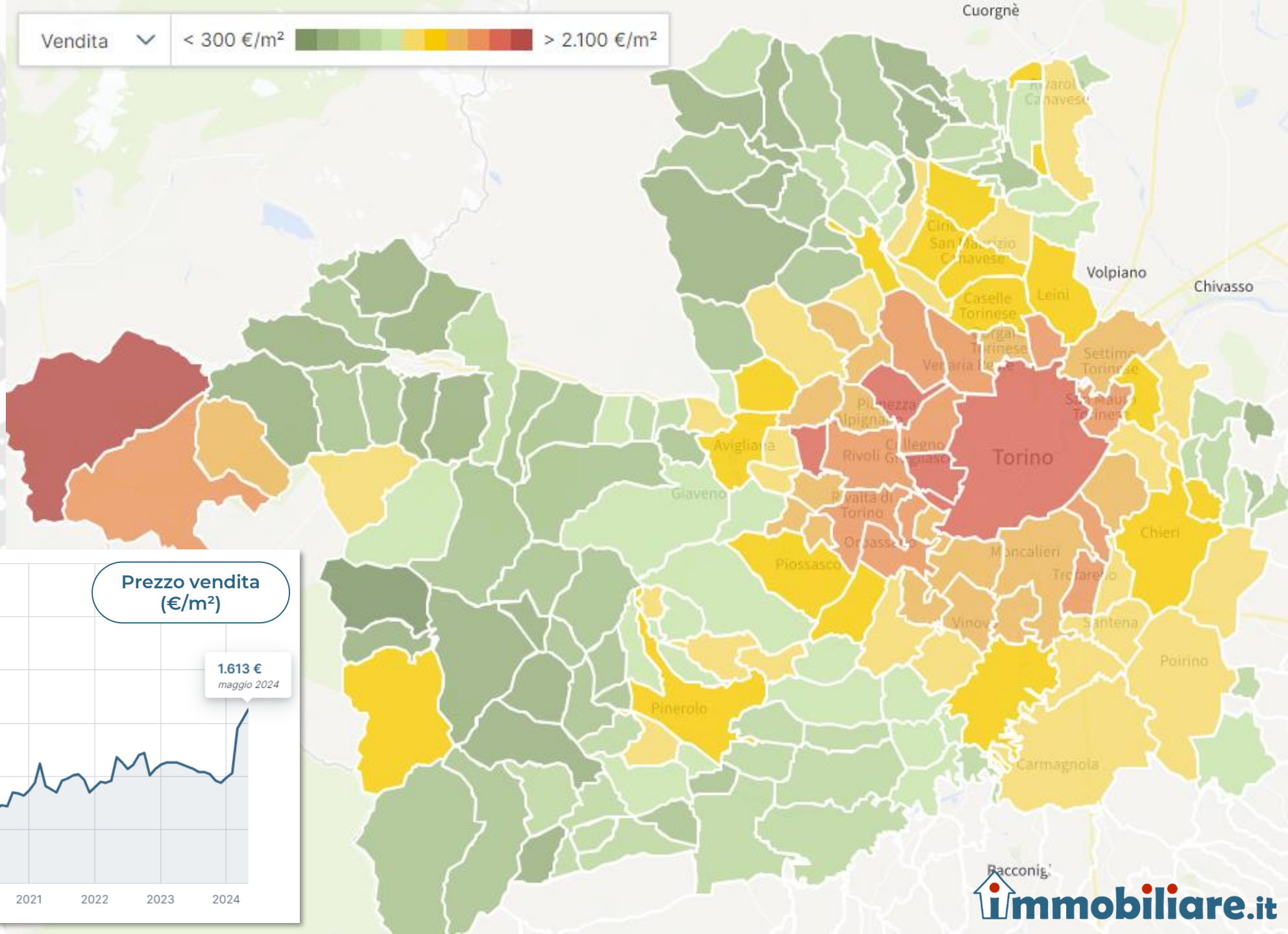
PROVINCIA
DI TORINO

Vendita ▾

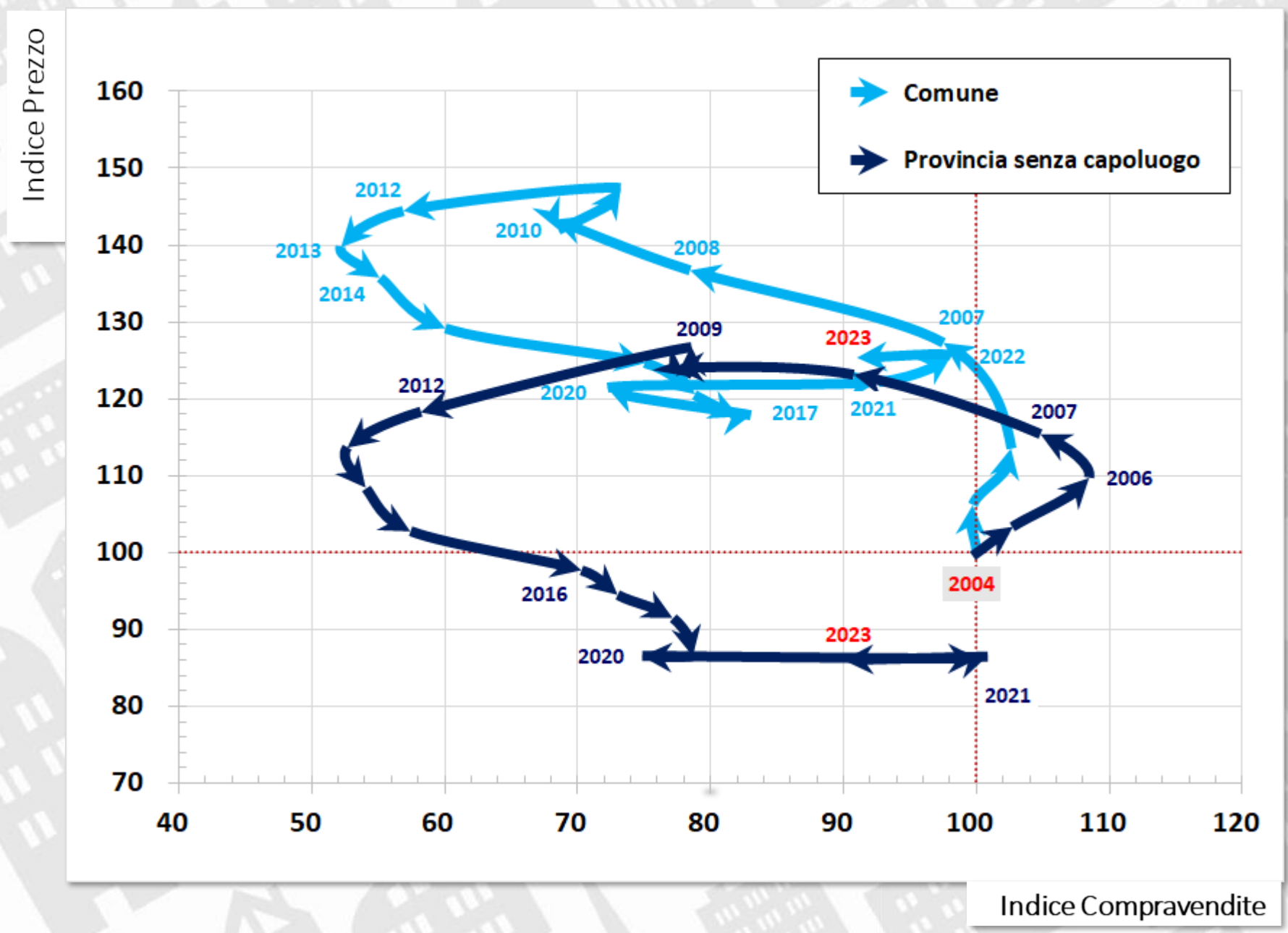
< 300 €/m²



> 2.100 €/m²

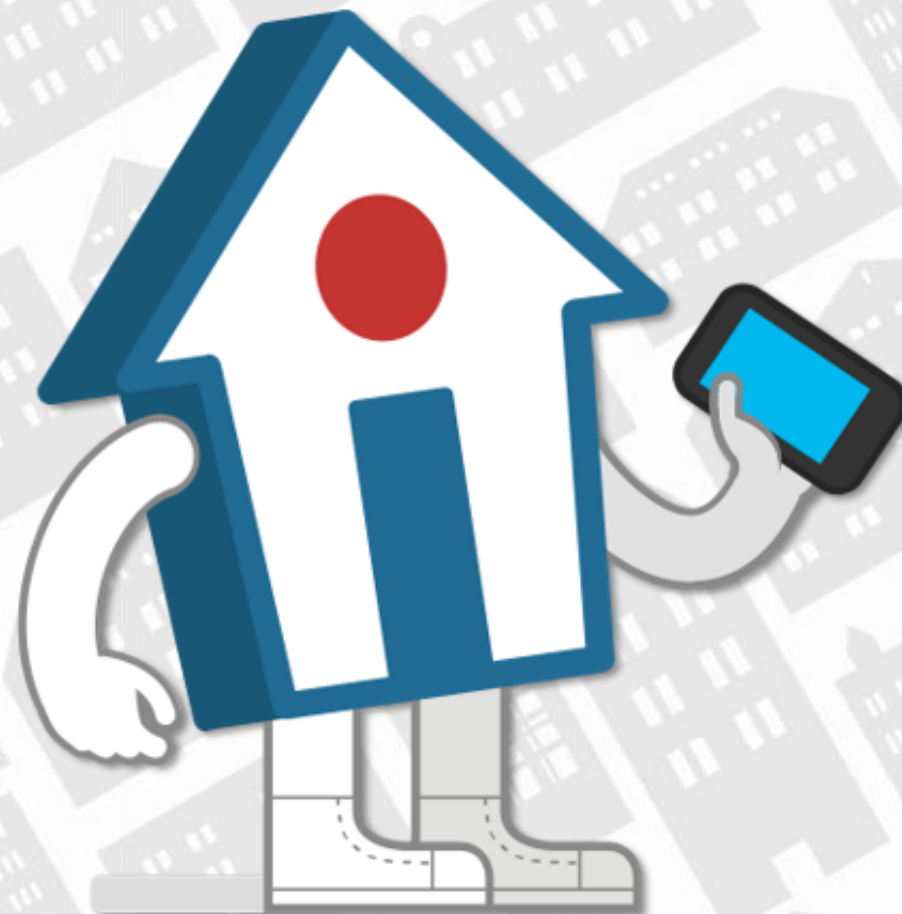


Ciclo Immobiliare - Prezzo e Compravendite





Sondaggio in sala...



1 Mercato immobiliare di Torino, rispetto a prima della pandemia, oggi...

Sondaggio

L'andamento dei prezzi

Vendita (€/mq) anno per zona



<input checked="" type="checkbox"/>	è peggiorato	3
<input checked="" type="checkbox"/>	è sostanzialmente uguale	5
<input checked="" type="checkbox"/>	è migliorato	17
<input type="checkbox"/>	Nessuna risposta	2

2 Mercato immobiliare di Torino, il prossimo anno...

Sondaggio

MERCATO IMMOBILIARE IN CITTA'



<input checked="" type="checkbox"/>	sarà peggiore	1
<input checked="" type="checkbox"/>	resterà sostanzialmente uguale	12
<input checked="" type="checkbox"/>	saà migliore	12
<input type="checkbox"/>	Nessuna risposta	2

3 Quale problematica frena gli investimenti?

Sondaggio



<input checked="" type="checkbox"/>	Basso valore del mercato immobiliare	<div style="width: 10%;"></div>	4
<input checked="" type="checkbox"/>	Lentezza burocratica	<div style="width: 30%;"></div>	10
<input checked="" type="checkbox"/>	Vincoli alla costruzione	<div style="width: 2%;"></div>	1
<input checked="" type="checkbox"/>	Mancanza di risorse economiche	<div style="width: 25%;"></div>	9
<input type="checkbox"/>	Nessuna risposta	<div style="width: 0%;"></div>	3

4 Cosa migliorare per dare nuova spinta al mercato residenziale di Torino?

Sondaggio



<input checked="" type="checkbox"/>	Sicurezza	<div style="width: 2%;"></div>	1
<input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione urbana	<div style="width: 20%;"></div>	7
<input checked="" type="checkbox"/>	Mobilità e trasporti	<div style="width: 35%;"></div>	12
<input checked="" type="checkbox"/>	Incentivi efficientamento energetico	<div style="width: 15%;"></div>	5
<input type="checkbox"/>	Nessuna risposta	<div style="width: 0%;"></div>	2

5 Nuovo intervento immobiliare a Torino, investireste in...

Sondaggio



 Residenziale		4
 Terziario (uffici)		3
 Turistico (hotel, residence)		4
 Commerciale (negozi)		1
 Innovativo (studentati, co-living, senior living)		13
<input type="checkbox"/> Nessuna risposta		2