



Rapporto 2023 sul mercato immobiliare di Torino

Il mercato immobiliare torinese tra opportunità colte e margini di miglioramento

*Nonostante la congiuntura sfavorevole,
il capoluogo piemontese regge meglio di diverse città italiane*

Torino, 29 giugno 2023 – La fase successiva alla pandemia da Covid-19 ha dato una spinta al desiderio di molti italiani di trasferirsi in una casa più grande e moderna. A questo periodo è seguito un rallentamento legato alla situazione congiunturale che stiamo vivendo, nonostante alcune città siano andate, e stiano andando, meglio di altre.

Torino è una di queste: negli ultimi dieci anni, il capoluogo piemontese ha visto segnali importanti dal proprio mercato immobiliare, con le compravendite che sono cresciute, così come l'interesse per la città e per la provincia. I segnali di rallentamento negli ultimi mesi ci sono stati, ma sono stati più tardivi rispetto alla media di altre città italiane. Soprattutto, permangono ragioni per guardare con ottimismo ai margini di crescita di un mercato interessante come quello torinese.

Queste sono alcune delle evidenze di cui si è discusso nell'incontro organizzato oggi da **ASPESI Torino**, in collaborazione con **Intesa Sanpaolo Casa**, la società di intermediazione immobiliare del Gruppo Intesa Sanpaolo, e **Immobiliare.it** (www.immobiliare.it), il portale immobiliare leader in Italia.

L'analisi della città non può non tenere conto di alcuni elementi chiave, come il desiderio di migliorare la qualità e la modernità dell'immobile anche in ambito efficienza energetica, laddove Torino non presenta **nessun quartiere con almeno il 20% di immobili in classi energetiche "alte"** (tra la classe A e C). Questo elemento deve però essere visto come margine di miglioramento e non come semplice carenza strutturale.

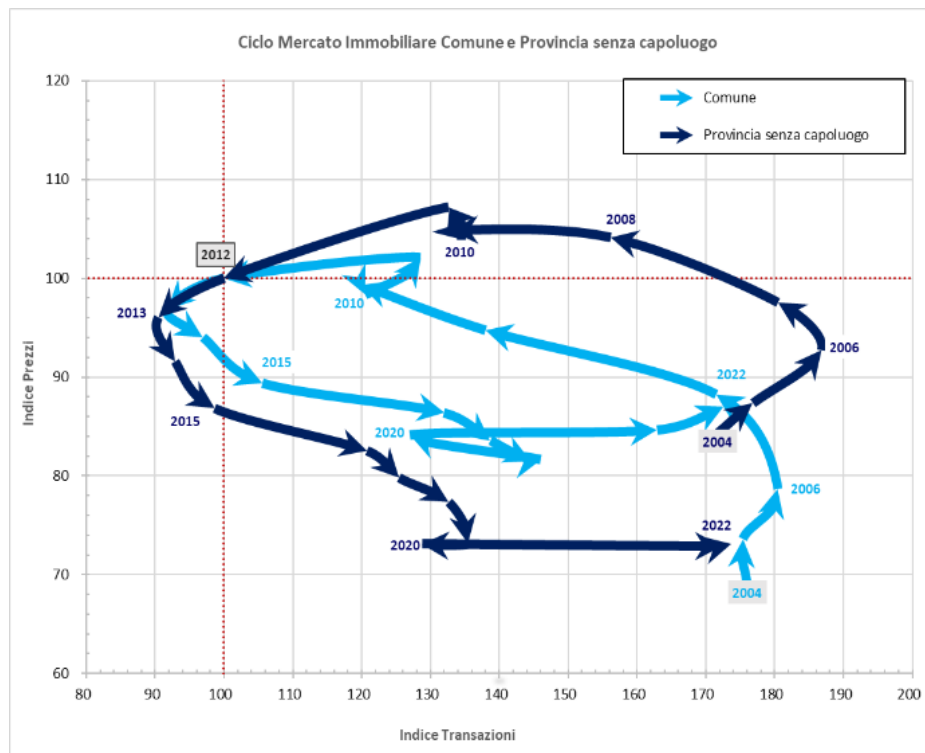
Dove si innova, infatti, il mercato presenta i migliori tassi di crescita: l'area **pre-collina** ha visto un incremento nei prezzi di vendita di **13 punti percentuali** rispetto al periodo pandemico, dove gli immobili offerti si sono adeguati alle ambizioni migliorative dei torinesi. Inoltre, un altro quartiere come quello di **Campidoglio, San Donato, Cin Turin, ha visto un aumento del 17% negli ultimi cinque anni**, figlio di un orientamento all'attrattività di investimenti e alle migliorie infrastrutturali.

Torino è quindi una città attrattiva, che vede i propri prezzi di vendita medi a **1.900 euro al metro quadro di media nel comune** e a **1.550 euro/mq in provincia**. Questi livelli sono in crescita su base annua (**+2,8%** rispetto a un anno fa in città), ma rappresentano una soluzione estremamente più accessibile rispetto ad altre grandi metropoli del nord Italia, si pensi ad esempio a Milano.

Il dato dell'**affordability** in questo senso è emblematico: seppur in calo, **quasi i due terzi dei single a Torino possono permettersi un bilocale in città, così come la stessa percentuale**

di coppie può permettersi un trilocale. Il dato in provincia è allineato per i single sui bilocali, mentre è sensibilmente migliore per la **coppia** che si può permettere **oltre il 75% dei trilocali offerti***.

I trend di mercato di Torino presentano un ciclo immobiliare chiaro e da cui si possono trarre spunti positivi, con il comune capoluogo che ha ripreso prezzi e livelli di compravendite di vent'anni fa, prima della crisi del 2007-2008, ma ha ancora da recuperare i livelli dei prezzi di dieci anni fa. Situazione diversa per la provincia, che ha recuperato pienamente i livelli di transazioni di vent'anni fa, ma non i prezzi del mercato di allora, né tantomeno quelli del 2012.



«Il territorio di Torino rinnova il suo ruolo nel Nord-Ovest, con ampie possibilità di incrementare la propria forza attrattiva – commenta **Carlo Giordano, Board Member di Immobiliare.it** – Per proseguire il proprio cammino, però, deve porre attenzione a due elementi fondamentali: continuare nel percorso di costruzione delle infrastrutture a supporto della città, specialmente relative alla mobilità, e rilanciare uno sviluppo od una rigenerazione immobiliare con l'obiettivo dell'efficienza energetica dei suoi immobili».

«Esce confermata anche dal report 2023 la tendenza del mercato di Torino– dichiara **Federico Filippo Oriana, Presidente Nazionale di ASPESI Unione Immobiliare** –a valorizzare anche in termini economici la qualità nella realizzazione immobiliare residenziale. In un mercato urbano con prezzi degli alloggi relativamente bassi, valori come il green, il risparmio energetico, la qualità estetica dell'edificio, la dotazione di pertinenze qualificate fa la differenza, permettendo di rendere profittevoli e quindi fattibili i nuovi edifici abitativi».

«Il post pandemia ha diffuso, in ogni ambito della nostra vita, una maggior consapevolezza dell'importanza dei temi ambientali: tale aspetto ormai pervade anche ogni azione di rigenerazione

urbana, con standard condivisi da pubblico e privato – afferma **Daniele Fulvio Pastore, Direttore Generale Intesa Sanpaolo Casa** – *Il settore immobiliare in particolare è estremamente sensibile al rispetto dei fattori ESG e alla certificazione ambientale, ormai riconosciuti come motori di crescita per l'intero settore edilizio e il suo indotto. I bandi finanziati dal PNRR stanno permettendo di dare un nuovo volto a molte città italiane e a beneficiarne è anche il mercato immobiliare che, nonostante lo scenario macroeconomico non favorevole, è spinto dalla rinnovata sensibilità ambientale. Intesa Sanpaolo Casa, presente con due agenzie su Torino, permette di rispondere alle esigenze abitative di chi cerca un'abitazione nuova o usata con la garanzia del rispetto dei valori propri dell'appartenenza al Gruppo Intesa Sanpaolo come trasparenza, responsabilità e eccellenza nei servizi offerti.»*

*«Emerge chiaramente anche da questo Report 2023 – ha sottolineato **Marco Crespi, Presidente di ASPESI Torino** – che il mercato chiede e chiederà sempre di più case con connotazioni coerenti e al passo con i tempi. Sono, quindi, necessarie e urgenti tutte le misure in grado di attualizzare le regole per permettere la sostenibilità economica dei singoli progetti di sostituzione edilizia e, quindi, di rigenerazione urbana. In tal senso, ASPESI Torino si è fatta promotrice ai tavoli di lavoro di Comune e Regione di alcune proposte - precise e costruttive - volte a favorire e rendere possibili modelli residenziali innovativi dal punto abitativo, energetico, tecnologico e ricchi di servizi comuni e dotazioni accessorie importanti per la qualità urbana e socio-civile-residenziale.»*

*Calcoli di accessibilità del mercato effettuati considerando un finanziamento pari all'80% del valore dell'immobile della durata di 25 anni con un tasso fisso pari alla media dei tassi nel semestre di riferimento.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Camilla Tomadini, Federico Costa Zaccarelli

392.1176397 – 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it

Ufficio Stampa ASPESI

Eugenio Tumsich

336.790554

eugenio.tumsich@gmail.com

Intesa Sanpaolo

Media and Associations Relations

Banca dei Territori e Media locali

stampa@intesasanpaolo.com

<https://group.intesasanpaolo.com/it/sala-stampa/news>

About ASPESI – Unione Immobiliare

L'ASPESI, Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, aderente a CONFEDILIZIA e nata nel 1993 a Milano per riunire gli imprenditori del settore immobiliare e rappresentarne gli interessi, associa in prevalenza le società che investono in iniziative di valorizzazione, sviluppo e recupero di fabbricati e aree edificabili.

Associa, inoltre, aziende e studi professionali di servizi immobiliari, industrie che lavorano per l'edificio, property companies e associazioni del settore. Per rappresentare gli interessi degli Associati anche sul territorio, l'Associazione ha istituito i gruppi territoriali regionali **ASPESI MILANO** (2010), **ASPESI TORINO** (2013), **ASPESI ROMA** (2017), **ASPESI CUNEO** (2019) e **ASPESI TRIVENETO** (2022) al fine di promuovere i rapporti con le istituzioni pubbliche e private regionali e locali, offrire ai Soci e ai loro collaboratori opportunità di crescita tecnico-professionale, creare per loro occasioni di incontro e confronto con gli altri operatori – imprenditoriali e professionali – e con i principali esponenti politico-culturali del territorio. Dal 2021 ha allargato i suoi obiettivi di rappresentanza del settore divenendo anche **UNIONE IMMOBILIARE**.

About Immobiliare.it

Immobiliare.it è il portale immobiliare leader in Italia su cui è possibile cercare case in vendita e in affitto proposte da professionisti e da privati su sito e app. Aiutiamo chi vuole vendere o affittare casa, mettendolo in contatto con i professionisti oppure offrendogli

la possibilità di pubblicare online il proprio annuncio. Grazie ai milioni di immobili presenti sulla piattaforma e agli algoritmi che ne analizzano dati e informazioni, riusciamo a fornire valutazioni immobiliari online e mostrare l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare in tempo reale e in tutta Italia. Tra le sedi di Roma e Milano l'azienda impiega ad oggi oltre 350 dipendenti. Immobiliare.it fa parte del gruppo Indomio (Indomio.com), costituito da portali immobiliari leader in vari Paesi in Europa: in Grecia (Spitogatos.gr), in Slovenia (Nepremicnine.net), in Lussemburgo (Immotop.lu) e per gli immobili di lusso in tutto il mondo (LuxuryEstate.com).

About Intesa Sanpaolo Casa

È la società di intermediazione immobiliare del Gruppo Intesa Sanpaolo attiva dal 2015, che conta su una rete di 60 agenti in 8 città italiane, con una innovativa agenzia online in grado di seguire circa 500 comuni in tutta Italia grazie al web. Intesa Sanpaolo Casa presenta un Net Promoter Score - l'indicatore internazionale che considera la propensione dei clienti a promuovere spontaneamente la società e i suoi servizi - pari a 52. Dal 2019 anche le dimore da sogno sono presenti sul sito www.intesasanpaolocasa.com all'interno della sezione Exclusive dedicata al segmento degli immobili di pregio. Il sistema di Intesa Sanpaolo Casa si è ampliato ulteriormente con l'ingresso nel settore della cantieristica residenziale di nuova costruzione e del segmento dedicato ai clienti istituzionali.