

Highlight

Aspesi: “Mercato torinese tra opportunità colte e margini di miglioramento”

Di: Redazione 30 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'ambito dell'incontro organizzato oggi da **Aspesi Torino**, in collaborazione con **Intesa Sanpaolo Casa**, la società di intermediazione immobiliare del Gruppo Intesa Sanpaolo, e **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 aggiornare 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”.

