

Casa mia, costi sempre di più: a Torino sfondato il valore dei 2.000 euro a metro quadro. E crescono pure gli affitti

Lo svela l'ultima rilevazione di Aspesi in collaborazione con Immobiliare.it e Intesa Sanpaolo: recuperati per la prima volta i livelli di dieci anni fa. Le locazioni sono aumentate dell'11,4%



Crescono i valori al metro quadro per le case di Torino

Sfondato il valore dei 2000 euro al metro quadro. Il mercato del mattone, a Torino, mostra segni di vitalità. E per la prima volta - a maggio 2024 - recupera i valori di dieci anni fa, con un aumento del 3,7%, a fronte di una crescita della domanda del 10,1%. Lo dice l'ultima indagine di **Aspesi** in collaborazione con **Immobiliare.it** e **Intesa Sanpaolo**, a conclusione di un 2023 che ha visto le compravendite comunque in calo rispetto al passato, ma un po' come in tutta Italia. Anche per l'aumento dei tassi di interesse che hanno complicato la stipula dei mutui.

Proprio il calo delle compravendite potrebbe avere in qualche modo alimentato il mercato degli affitti: +11,4%, con un valore di circa 11,3 euro al metro quadro.

Torino quartiere per quartiere: vincono metro e ferrovia

Esaminando la situazione nei vari quartieri, la crescita di domanda e prezzo degli immobili è diffusa ovunque nel capoluogo piemontese, segnale che evidenzia una certa appetibilità

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

della città e un costante richiamo per gli investitori. [RASSEGNA STAMPA ASPESI PARLANO DI NOI](#)

Oltre al centro, che è allo stesso tempo la zona più richiesta e quella che evidenzia i costi medi più elevati al metro quadro (3.720 euro), e alla vicina zona della Crocetta, da sempre considerata il “salotto buono” della città, chi desidera comprare a Torino punta attualmente sull’area collinare - vale a dire quella del quartiere Cavoretto, Gran Madre, che presenta una rilevante offerta di soluzioni abitative con giardino e spazi aperti - e su quelle adiacenti ai mezzi di trasporto e dunque agevoli per gli spostamenti. In questo senso, spiccano i quartieri Lingotto, Nizza Millefonti e Santa Rita, Mirafiori Nord, ben collegati alla futura Linea 2 della metropolitana, e Campidoglio, San Donato, Cit Turin, zona prossima alla stazione ferroviaria di Torino Porta Susa e soggetta a una recente opera di riqualificazione urbana.

Record e record

Numeri alla mano, se Torino ha recuperato a fine 2022 i livelli di

compravendite di 20 anni prima, nel 2023 ha seguito il trend generale italiano, con una decisa riduzione delle transazioni, passate in 12 mesi da 16.125 a 14.880.

La contrazione degli acquisti - oltre alla difficile congiuntura economica di questo periodo, al complicato accesso al credito e ai tassi di interesse che, seppur in calo, rimangono alti - trova spiegazione anche nel rinnovato interesse per gli affitti, che attualmente attraggono di più chi cerca una sistemazione rispetto a un acquisto.

Nel confronto con il 2019, prima della pandemia, l’interesse per i bilocali in locazione a Torino è cresciuto di 6 punti percentuali (dal 23% al 29%), e quello per i trilocali in affitto di 3 punti percentuali (dal 14% al 17%). Hanno perso invece gli stessi punti percentuali, 6 e 3 rispettivamente, il trilocale e il bilocale in vendita.

“Il mercato immobiliare torinese, seguendo il trend italiano più generalizzato, sta ancora cercando di ritrovare una certa stabilità dopo la pandemia, periodo che ha mutato la nostra concezione di casa, intesa sempre più come porto sicuro nel quale concentrare gran parte delle attività della propria giornata e non più solo come luogo dell’abitare -

commenta Carlo Giordano, board member di Immobiliare.it -. I segnali per Torino sono però incoraggianti in questo senso, perché la città sta reggendo l’urto del calo demografico generalizzato, attraendo nuovi potenziali compratori, ed è uno dei pochi capoluoghi di Regione a poter vantare questo risultato. Tra l’altro, questo è un momento adatto per acquistare un immobile

nella città della Mole, soprattutto se si tiene conto che i prezzi, seppur in aumento, sono ancora di gran lunga più abbordabili rispetto a quelli di altri grandi centri italiani”.

Cosa ci manca: immobili di classe (energetica)

Non tutto però è luci, nello scenario torinese: nonostante una domanda in crescita, il mercato immobiliare torinese non risponde però ancora appieno alle esigenze dei potenziali compratori, interessati soprattutto alle soluzioni di nuova costruzione e dunque già

appartenenti alle classi energetiche più alte: solo in due quartieri, Madonna del Pilone, Sassi e Cavoretto, Gran Madre, lo stock di case nelle classi A e B è infatti superiore all'8% della disponibilità totale della zona, mentre in ben

quattro aree non si arriva neanche al 2% dell'offerta complessiva. *“Anche a Torino la mancanza di prodotto nuovo condiziona il mercato immobiliare privato*

residenziale, determinando una salita dei prezzi che appare artificiosa, visto che è

accompagnata da un calo del numero delle compravendite. - dichiara **Federico Filippo Oriana**, presidente Nazionale Aspesi -. *La mancanza di alloggi nuovi, combinandosi con la crisi economica della città e reddituale delle famiglie - ha inciso visibilmente anche sui canoni di affitto, notevolmente aumentati”.*

Aspettando tassi migliori

*“L'intervento della BCE e le eventuali future riduzioni avranno un'incidenza sull'Euribor con un impatto positivo sui mutui a tasso variabile, riducendo così il differenziale con il tasso fisso, anche se la convenienza economica del momento rende il tasso fisso ancora il più scelto dai nostri clienti - dichiara **Marco Marocco**, coordinamento Marketing e Finanziamenti Retail di Intesa Sanpaolo -. Anche a Torino, i primi mesi del 2024 mostrano un segnale positivo grazie anche alle numerose iniziative, tra cui le surroghe abbinate alle promozioni rivolte all'acquisto di immobili green o alla riqualificazione energetica. In crescita anche i mutui per i giovani, per cui siamo l'unica banca a offrire scadenze fino a 40 anni per la prima casa, finanziando fino al 100% del valore”.*