

## Si conferma l'ottimo momento per il mercato residenziale torinese: migliorano ancora intensità della domanda e numero di compravendite

Il secondo semestre del 2021 conferma l'ottimo momento per il mercato residenziale torinese, registrando **7.546 compravendite nel secondo semestre**, che portano il totale annuo a **15.224 compravendite**. Si tratta del miglior risultato degli ultimi dieci anni, con un incremento complessivo delle transazioni pari al **+28%** rispetto al 2020, oltre a un **+31%** se confrontato rispetto alla media degli ultimi 10 anni e di oltre il **+13%** rispetto alla media degli ultimi 5 anni. Sicuramente una spinta al mercato deriva dalla centralità della casa, che ha riacquisito un rinnovato interesse con la pandemia, anche tenuto conto dei bassi tassi di interesse: la percentuale di acquisto riferita alla prima casa, nel capoluogo subalpino, ha raggiunto il 75% del totale.

Le preferenze delle famiglie continuano a essere rivolte verso abitazioni con un **taglio dimensionale più grande**, con nuovi spazi consolidati da dedicare al lavoro da casa e con eventuali porzioni di spazio esterno esclusivo. La superficie media delle abitazioni compravendute risulta ancora in leggero aumento.

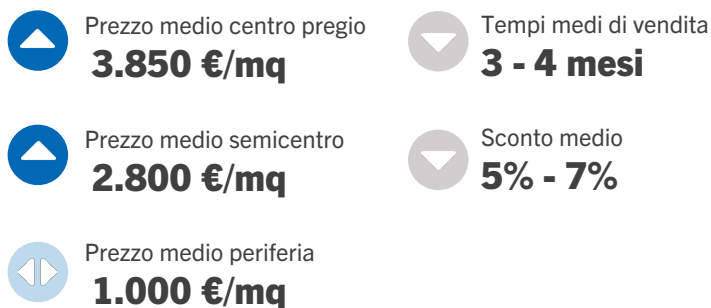
I dati attualmente disponibili, rispetto allo scorso semestre, evidenziano non solo un **aumento delle compravendite**, ma anche una ulteriore **contrazione dei tempi medi di vendita**, mentre rimane **stabile lo sconto medio praticato**.

In generale, sul fronte dei **prezzi medi** si rileva un **incremento generalizzato dei prezzi**. Particolarmente attrattive risultano le aree centrali dove, peraltro, si registrano diversi interventi di recupero urbano e di conversione residenziale di edifici storici terziari. Perdurano prospettive meno favorevoli per **alcune aree periferiche** che risentono soprattutto del sottodimensionamento di trasporti pubblici e servizi oltre a mostrare segnali di conflitti sociali irrisolti.

Il mercato torinese è oggi caratterizzato da una **domanda abitativa che risulta in crescita**, ma che si confronta con uno **stock immobiliare in offerta pressoché invariato**, rispetto all'ultima rilevazione, caratterizzato da una percentuale di immobili nuovi che continua a essere esigua rispetto al totale degli immobili sul mercato.

I dati restituiscono l'evidenza di un mercato vivace e ben strutturato che dovrebbe ulteriormente confermare il consolidamento di prezzi e numeri di transazioni nel primo semestre 2022 anche se non mancano le cautele per il rialzo dei tassi e per le incertezze legate al contesto macroeconomico. La reazione potrebbe portare a un temporaneo attendismo, sia da parte delle famiglie sia degli istituti bancari, il cui orientamento potrebbe farsi progressivamente più selettivo.

### Principali indicatori del mercato residenziale\*

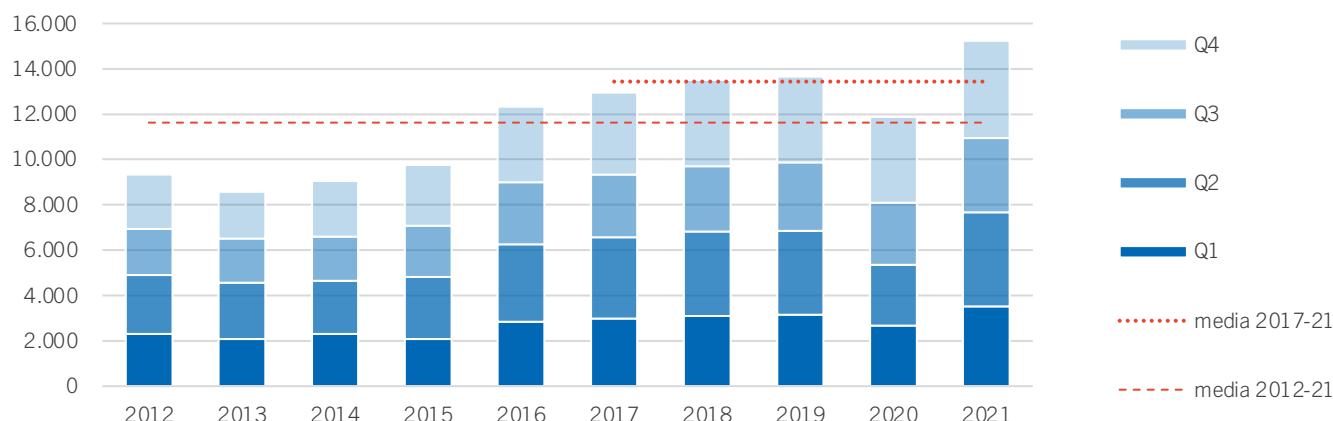


### Composizione dello stock in offerta

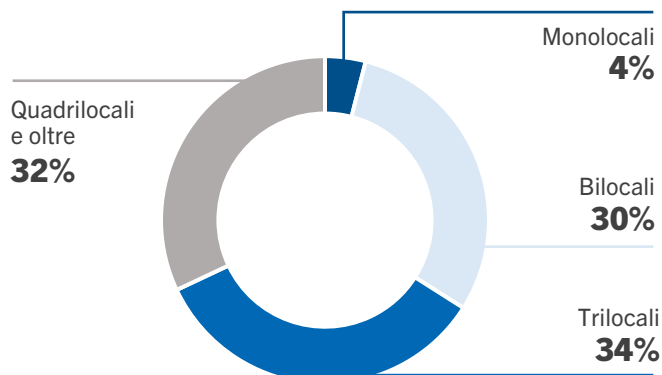


\* Confronto con H2 2020

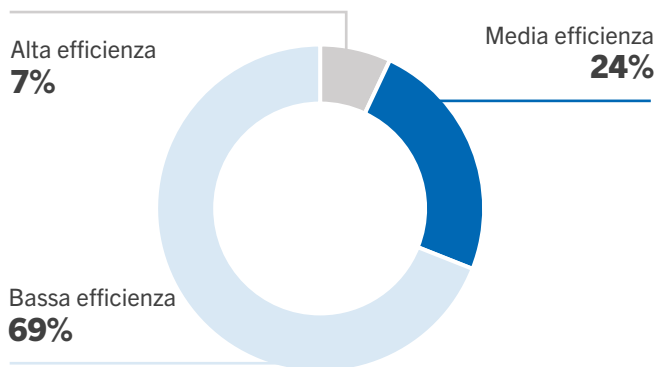
### Andamento del numero di compravendite



## Composizione dello stock in offerta per numero di stanze



## Composizione dello stock in offerta rispetto alla classe energetica



Alta efficienza energetica: classe A, A+  
 Media efficienza energetica: classe B, C, D  
 Bassa efficienza energetica: classe E, F, G

## Range dei prezzi per sottomercato

	Nuovo – Ottimo €/mq	Usato €/mq
Centro (via Roma e aree limitrofe)	4.000 – 6.500	2.500 – 3.500
Quadrilatero	3.400 – 4.200	2.000 – 3.000
Cit Turin	3.000 – 4.000	1.800 – 2.800
Solferino e Pietro Micca	3.500 – 5.000	2.200 – 3.500
Crocetta	2.500 – 3.800	2.000 – 2.600
San Salvario - Valentino	2.000 – 3.500	1.500 – 2.500
Gran Madre	3.000 – 5.500	2.000 – 3.500
Pre Collina	2.500 – 3.800	1.600 – 2.500
Collina	2.000 – 3.000	1.300 – 2.000
Santa Rita	2.000 – 2.900	1.200 – 1.900
Lingotto - Mirafiori	2.000 – 2.900	900 – 1.200
Vanchiglia	2.300 – 3.500	1.700 – 2.100
San Donato	1.800 – 2.200	1.000 – 1.600
Campidoglio	2.500 – 3.200	1.200 – 1.800
Pozzo Strada - Parella	2.500 – 3.000	1.300 – 1.900

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | [s.grella@agi-re.com](mailto:s.grella@agi-re.com) | [ufficio-studi@ipi-spa.com](mailto:ufficio-studi@ipi-spa.com)

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.