

Le prospettive immobiliari a Torino

a cura di Alessandro Berlincioni

Nell'oramai lontano 1974 la città di Torino contava 1,2 milioni di abitanti: il declino demografico attesta oggi meno di 900mila residenti (circa -300.000 persone) solo in parte compensati dal risveglio demografico dell'hinterland dell'area metropolitana (+70.000 residenti). I 900mila torinesi vivono in mezzo milione di case: il 56% di queste risulta di proprietà. Trattasi di un patrimonio immobiliare "storico" costruito per un buon 70% in anni antecedenti al 1981.

Le esigenze abitative sono cambiate con il processo di terziarizzazione che ha lasciato traccia sul territorio di numerose operazioni di riqualificazione urbana di industrie dismesse (nel complesso, dagli anni '70 si contano dieci milioni di mq): le famiglie uni-personali sono cresciute dagli anni '90 ad oggi del 60%, quelle di 2 persone del 7%; mentre nel complesso quelle di 3-4 persone sono calate del 75%.

La nuova società agli albori del *web 3.0*, sta progressivamente spostando la domanda di abitazioni con una polarizzazione verso case di piccole o medie dimensioni (fino a 120 metri quadrati) dotate di tutti i confort (garage, classe energetica A, adeguamento antisismico, largamente domotizzate). Il centro e, in particolare, la zona Lagrange, è l'area urbana più ambita: le riqualificazioni urbane, i servizi, i miglioramenti della mobilità anche grazie al *car sharing* del Comune, i miglioramenti sotto il profilo della sicurezza attraggono giovani, giovani coppie e i 50/60enni che scendono anche dalle zone collinari per "vivere la città".

Nell'altra faccia della medaglia del mercato restano le periferie in grave crisi, specialmente la zona nord con l'asse di corso Giulio Cesare dove una massiccia presenza di extracomunitari non è ancora in grado di accedere all'acquisto (ed anzi, con anche difficoltà nella locazione), le abitazioni con superficie oltre i 200 mq (di difficile frazionamento) in zone storicamente altamente residenziali quali Crocetta/Centro, e le ville in collina, per cui si registra una grave disaffezione per problemi legati alla sicurezza ed ai costi. Molte quelle invendute se non a prezzi veramente stracciati.

Per la residenza i nuovi disegni urbani hanno trovato la massima espressione nella realizzazione del grattacielo in zona Tribunale, il secondo previsto grattacielo è ancora fermo, ma un po' a sorpresa il recente sondaggio commissionato dall'UrbanCenter Torino a SWG, attesta che il 55% della popolazione residente giudica favorevolmente tali manufatti.

Dei dieci milioni di metri quadrati in riqualificazione, comunque, solo la metà sono stati trasformati tra il 1995 ed il 2015 in nuovi spazi per la residenza, il commercio, il lavoro, i servizi. Sono i rimanenti 5 milioni di metri quadrati che definiscono (e stanno contribuendo a definire) la Torino del 2100. I progetti ci sono, indubbiamente. Alcuni sono conclusi, altri avviati. Ad esempio nel comparto uffici: ci sono senz'altro alcuni esempi di ristrutturazione o rinnovamento tra cui corso Ferrucci 112 (ex uffici Fiat), ma mancano ancora uffici di nuova generazione altamente tecnologici con servizi adeguati. Fa ben sperare la nascita dei primi *coworking* come Talent Garden (Fondazione Agnelli) e Copernico (ex sede Oreal) che contribuiscono a dare spazio al nuovo modo di lavorare delle nuove generazioni delle partite IVA.

Ma nonostante tutta questa progettualità e la forte ripresa del numero di scambi (che a dire il vero sono tornate a livello di “sussistenza” nonostante le forti variazioni percentuali in aumento) la sensazione non è pienamente favorevole e, soprattutto sul mercato della casa, manca una fascia di domanda che non riesce ad accedere al mutuo e deve, per necessità, ricorrere al mercato dell'affitto. I canoni sono calanti, di poche decine di Euro all'anno, ma le giovani coppie o le famiglie con problemi di budget familiare devono, per necessità, stare attente alle spese. E trattano.

I prezzi si sono, mano a mano, dal 2008, abbassati, in talune zone toccando in media il 10%, ma la scarsità di domanda ha imposto, talvolta, sacrifici al venditore che è sceso anche del 20-25% per soddisfare il compratore. In genere, le zone urbane dove i prezzi medi (ma anche i canoni) sono calati di più sono quelle periferiche, come Barriera Milano.

Ma ecco, il perché comunque serpeggia insoddisfazione:

- Circa la metà dei prezzi della Rilevazione dei Prezzi FIMAA rappresentativi delle zone nel mercato dell'usato è inferiore ai 1.000 Euro;
- I grossi costruttori hanno oramai abbandonato la città o, nella peggiore delle ipotesi, hanno dovuto chiudere;
- Nella maggioranza dei casi in questi anni la Rilevazione dei Prezzi FIMAA redige è quasi la fotocopia di quella dell'anno precedente, salvo alcuni consistenti ribassi in zona Vanchiglia, Madonna di Campagna, Barriera Milano dove è possibile acquistare un bilocale a 30/40.000 Euro (da ciò si comprende come il rialzo delle compravendite abbia avuto effetti non ancora positivi sul sistema dell'intermediazione);
- Secondo alcuni osservatori oltre il 15% dei torinesi vive in uno stato di povertà;
- Il mercato dell'affitto mostra difficoltà a causa dell'offerta particolarmente abbondante – a causa anche della sovrabbondanza di appartamenti in vendita che spesso finiscono per alimentare questo mercato “secondario” -. Offerta che, naturalmente, risulta di molto superiore alla domanda.

- Le grosse imprese si stanno spostando progressivamente sempre più verso Milano anche a differenza di costi di locazione del doppio (o più del doppio).

Il mercato del commercio al dettaglio vive una stagione di nuova espansione dei centri commerciali, i cui dubbi sulla sostenibilità sono leciti a causa delle difficoltà delle famiglie a mantenere il lavoro. Il resto del commercio al dettaglio vive, come al solito una interessante dinamica (di canoni e di prezzi) in Via Lagrange e, in misura minore, in Via Roma. Nel resto della città gli operatori associati FIMAA segnalano scarsi movimenti.

Sotto il profilo del mercato dei capitali, i rendimenti immobiliari torinesi appaiono ancora calanti, e nonostante i titoli di Stato offrano ritorni bassissimi, la preoccupazione di una dinamica non stabile coniugata all'aumento impositivo, specie sulle seconde case, tiene lontani anche i potenziali compratori di abitazioni per investimento. Ed anche per il mercato degli immobili di impresa non migliorano le aspettative, dato che sono note le tendenziali ristrutturazioni aziendali torinesi con espulsione di personale: anche questo fa restare alla finestra molti potenziali investitori internazionali attratti dalle eleganti riqualificazioni urbane avvenute di recente nella nostra città. Ma per investire, ancora una volta, c'è bisogno di solidità economica! Gli investitori sono ancora alla ricerca di studentati: uno è stato inaugurato recentemente, promosso dal Fondo Fabbrica in via Caraglio.

Non si può non citare la Cassa Depositi e Prestiti che ha acquisito una serie di caserme importanti tra cui quella di via Asti, oggetto di un progetto dello Studio dell'Architetto Ratti di riqualificazione ad uso residenza in una posizione molto bella pre-collinare tra corso Quintino Sella e corso Casale e la caserma di via De Sonnaz acquisita da poco da un grande gruppo informatico per trasformarla in uffici.

Tra i progetti infrastrutturali che hanno ridisegnato un ampio spicchio di città si ricorda la riqualificazione dell'area di Porta Susa, con gli *head quarter* Rai, San Paolo, città Metropolitana e che aggancia, appena poco più spostata, l'area del Politecnico.

Sul mercato degli immobili di impresa, si segnala una discreta domanda di spazi in locazione di uffici di medie dimensioni, specie di quelli nuovi, ben localizzati, adeguati funzionalmente e localizzati nei centri direzionali. Scarso il mercato della compravendita, sia per uffici, sia per capannoni industriali che, nonostante per questi ultimi i prezzi siano da vero saldo (in taluni casi

siamo addirittura al -50% rispetto ai prezzi ante-crisi) faticano a trovare un compratore. Per l'industriale è scarsa anche la domanda di spazi in affitto.

Per i negozi al dettaglio, dopo che sono oramai scomparse le buonuscite in tutte le zone della città, la domanda per acquisto e il mercato "vero" si concentrano nelle zone di Via Roma e Viale Lagrange, con quest'ultima zona che ha raggiunto in termini di appetibilità la prima.