

Dati Istat

di Mattia Aimola

«Nell'ultimo anno e mezzo gli studenti hanno ampiamente superato i turisti e infatti secondo i nostri dati i B&B sono in diminuzione». È da questa fotografia che si può leggere l'evoluzione del mercato immobiliare torinese, sempre più trainato dalla domanda di affitti che fa impennare i prezzi delle case.

A delineare il quadro dopo il report Istat uscito ieri sulla corsa degli immobili in Italia, e che vede Torino tra le città con gli aumenti più sostenuti (+3,3%) è Marco Chiabrando, consulente di area Tecnocasa: «La vocazione universitaria si è accentuata moltissimo negli ultimi dieci anni, così come quella turistica. Nell'ultimo anno però sono gli studenti a



Nel primo semestre 2025 i valori immobiliari sono cresciuti del 3,3%, con aumenti diffusi: +2,7% nel Centro, +3,2% tra Borgo Vittoria e Barriera di Milano

Corrono i prezzi delle case A Torino aumenti del 3,3% «È colpa degli affitti brevi»

Si riduce l'offerta di alloggi in vendita. Crescono invece le locazioni

incidere di più». Un cambiamento legato anche al salto di qualità degli atenei: «Le università di Torino hanno fatto un balzo in avanti notevole e questo è diventato remunerativo. Ci sono realtà importanti che stanno creando studentati, ma anche il piccolo investitore ha scoperto questa opportunità».

I numeri confermano il trend delineato da Istat: i tassi in discesa del credito hanno dato spinta alle compravendite. Ma chi compra ha scoperto che i valori sono tutti in salita. Secondo l'Ufficio Studi Tecnocasa, nel primo semestre 2025 i valori immobiliari sono cresciuti del 3,3%, con aumenti diffusi: +2,7% nel Centro, +3,2% tra Borgo Vittoria e Barriera di Milano, +2,9% tra Francia-San Paolo e Nizza-Lingotto-Mirafiori Sud, fino al +4,6% nell'area di Santa Rita-Mirafiori Nord.

Alla base c'è una trasforma-

zione della domanda. «La gente compra per mettere a reddito», spiega Cesare Furbatto, operatore immobiliare torinese. «Il mercato viaggia solo sul residenziale legato agli investimenti». I dati lo dimostrano: le case in vendita sono scese da circa 9.050 a 8.600 in un anno, mentre le offerte per immobili in affitto sono aumentate del 30%, passando da circa 1.500 a oltre 2.000 (erano mille due anni fa).

Un effetto diretto di questa dinamica è la riconversione del patrimonio immobiliare: uffici, negozi ed ex sedi aziendali diventano abitazioni o studentati.

La crescita dei prezzi riguarda tutta la città, ma con dinamiche diverse. Nel centro e in quartieri come Cit Turin, fortemente riqualificati grazie a infrastrutture come Porta Susa e la metropolitana, si concentrano gli investitori:

+4,6

per cento

È la crescita dei prezzi a Mirafiori Santa Rita

«In queste zone c'è tutto — spiega Chiabrando — ed è naturale che attiri chi compra per affittare». Qui si acquistano soprattutto piccoli spazi da rimettere sul mercato degli affitti, ma ci sono anche genitori di studenti che, di fronte a canoni elevati, preferiscono comprare un bilocale per i figli che scelgono gli atenei torinesi.

Nei quartieri semicentrali come San Paolo o Vanchiglietta convivono investitori e famiglie, mentre in zone come Santa Rita e Mirafiori Nord



Cesare Furbatto
Tanti comprano per mettere a reddito
Investono sugli affitti per turisti e studenti

prevale la domanda di prima casa. «Mirafiori aveva subito una battuta d'arresto, ma oggi è in ripresa abbastanza sostenuta, è il quartiere dove i valori crescono di più in assoluto», sottolinea Chiabrando.

Nell'area nord, invece, tra Borgo Vittoria e Madonna di Campagna, si registra anche la presenza di acquirenti provenienti dall'Est Europa con investimenti intorno ai 50-60 mila euro, spesso su immobili da affittare o da migliorare nel tempo.

Sul fronte degli acquirenti, gli stranieri restano comunque una presenza limitata ma selettiva. «Non c'è un'invasione», chiarisce Furbatto, «ma acquistano immobili di medio livello, inglesi e svizzeri invece spesso scelgono case d'epoca». Più rilevante è invece il fenomeno dei lombardi: «Ho venduto diversi immobili a famiglie di Milano», racconta Chiabrando, «che preferiscono spendere la metà e vivere meglio, pur lavorando lì». Il risultato è un mercato dinamico, con compravendite in crescita (+10% nel primo trimestre 2025, +11% nel secondo, +6,5% nel terzo, lieve calo nel quarto), ma sempre più concentrato sugli investimenti. «Il treno corre, anche se con qualche rallentamento, — conclude Furbatto — ma su un solo binario: quello degli acquisti per mettere a reddito».

La vicenda



● Nel quarto trimestre 2025, secondo Istat, gli aumenti più marcati dei prezzi delle abitazioni si registrano a Milano e a Roma (+6,3% e +5,0%)

● Più moderata la dinamica dei prezzi delle abitazioni vendute a Torino (+3,6%, in accelerazione dal +2,1% del terzo trimestre)

● Nelle foto Cesare Furbatto di Furbatto Immobiliare e Marco Chiabrando di Tecnocasa