

NORDOVEST ECONOMIA

Lo scenario

Cesare Furbatto: ora la sfida è trattenere qui i giovani

“Affitti, studenti e turismo
la Torino del mattone
ha ripreso a crescere”

SANDRA RICCIO

Torino continua ad attrarre sempre più visitatori, dall'Italia e dall'estero, consolidando al tempo stesso la propria vocazione di città universitaria. Un doppio motore che sta trainando il mercato immobiliare locale, sempre più orientato verso la locazione. Su circa 115mila studenti, infatti, oltre 40mila sono fuori sede e alimentano una domanda abitativa costante, a cui si aggiunge quella dei flussi turistici in crescita. In questo contesto si inserisce l'andamento del merca-

to: nel 2025 le compravendite hanno registrato un aumento complessivo di circa il 7%, con un +10% nel primo trimestre, +11% nel secondo, +6,5% nel terzo e una lieve flessione dello 0,5% nel quarto. Il treno, dunque, corre, anche se con qualche segnale di rallentamento. «Tuttavia questo andamento avviene su un "binario unico": quello del residenziale - spiega Cesare Furbatto, a capo di Furbatto Immobili - . A spingere sono soprattutto piccoli e medi investitori, ma anche operatori più strutturati, che acquistano immobili per metterli a reddito. Il fenomeno è evi-



Cesare Furbatto



A Torino crescono gli immobili più adatti alla locazione

dente anche nelle trasformazioni urbane: negozi convertiti in abitazioni, uffici trasformati in studentati, ex sedi aziendali riconvertite in campus universitari, come nel caso degli ex uffici Lavazza in corso Novara o della ex sede Siae in corso Regina Margherita».

I numeri confermano questa direzione. Secondo il recente report del Borsino Furbatto Immobili, l'offerta di case in vendita è scesa da 9.050 unità a gennaio 2025 a 8.600 a gennaio 2026. Nello stesso periodo, gli immobili in affitto sono cresciuti del 30%, passando da 1.500 a oltre 2.000. Si compra sempre

più per affittare, riducendo così lo stock disponibile per la vendita.

Questo squilibrio si riflette anche sui prezzi: crescono gli immobili più adatti alla locazione, per posizione, dimensioni e caratteristiche, mentre restano sostanzialmente stabili i valori di uffici, negozi e immobili industriali.

«Il tema centrale diventa quindi capire come uscire da questo "binario unico" e rendere il mercato più equilibrato - dice l'esperto -. Alcuni segnali positivi ci sono: nel 2025 si sono registrate 4.192 nuove imprese a fronte di 3.618 cessazioni, e

la città ha attratto importanti insediamenti, come l'Istituto Italiano di Intelligenza Artificiale e la sede europea dell'American Institute of Aeronautics and Astronautics. Ma per cambiare davvero passo serve di più. La sfida è trattenere i giovani che oggi arrivano per studiare e poi ripartono. Offrire opportunità lavorative e prospettive di vita stabile potrebbe trasformare una domanda temporanea in residenzialità duratura».

In questo contesto si inseriscono anche le incognite legate alla crisi in Medio Oriente. «La situazione resta incerta e lo scenario è in continua evoluzione - osserva Cesare Furbatto -. Tra le ipotesi all'orizzonte c'è anche quella di un possibile rialzo dei tassi da parte delle Banche centrali. Si tratterebbe di una mossa che potrebbe moderatamente rallentare il mercato immobiliare. Dall'altro lato però, la maggiore incertezza potrebbe spingere gli investitori a cercare rifugio nel mattone riequilibrando così le dinamiche».

In ogni caso, quel che è certo è che il futuro del mercato immobiliare locale dipenderà dalla capacità di Torino di ampliare i suoi motori di crescita, portando il mercato oltre il suo attuale binario unico. —