

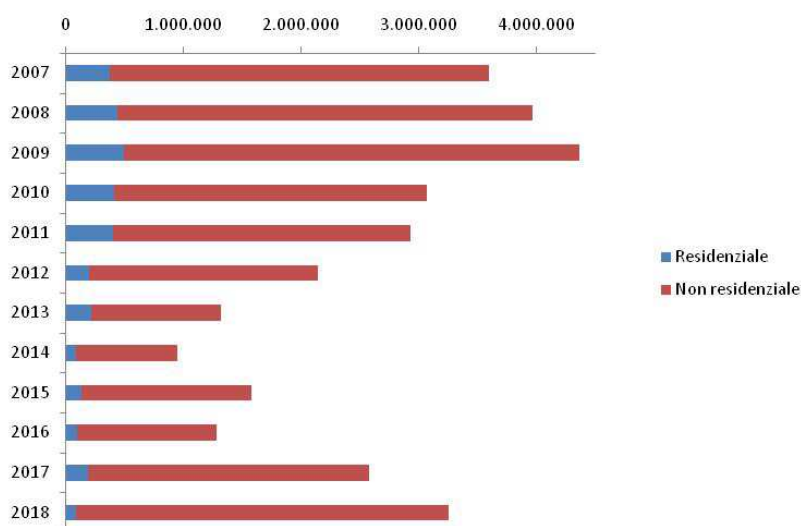
A TORINO ATTIVITÀ EDILIZIA IN RIPRESA

Agosto 2020

L'attività edilizia a Torino – dopo una lunga crisi, in particolare concentrata nel quinquennio 2009-2014 – si è andata riprendendo negli ultimi anni: la quantità di metri cubi oggetto di autorizzazione edilizia ha ricominciato a crescere, anche se i valori restano tuttora distanti dal valore massimo dell'ultimo decennio, quello registrato nel 2009.

Rispetto al complesso dell'attività edilizia, il rilievo del settore residenziale è in netto calo: se una decina di anni fa rappresentava più del 10% del totale dei metri cubi autorizzati per cantieri, nel 2018 è sceso al 3% del totale.

Figura 1. Permessi rilasciati per attività edilizia nel comune di Torino
Metri cubi; elaborazione su dati Ufficio di statistica Comune di Torino



Il numero di permessi di costruzione per abitazioni nuove o da ristrutturare è sceso dell'80% tra il 2008 e il 2018. Il fenomeno ha interessato tutta Italia, anche se solo in altre tre metropoli il calo è stato di entità più consistente rispetto a quello torinese: a Firenze -81%, a Reggio Calabria -82%, a Genova -89%.

Allargando lo sguardo all'ultimo trentennio, si nota come l'attività edilizia per residenze – dopo un decennio eccezionale di crescita (da metà anni '90) – abbia raggiunto ultimamente un minimo storico di portata assoluta.

Figura 2. Permessi rilasciati per attività edilizia residenziale nel comune di Torino
Elaborazioni su dati Ufficio statistica Comune di Torino

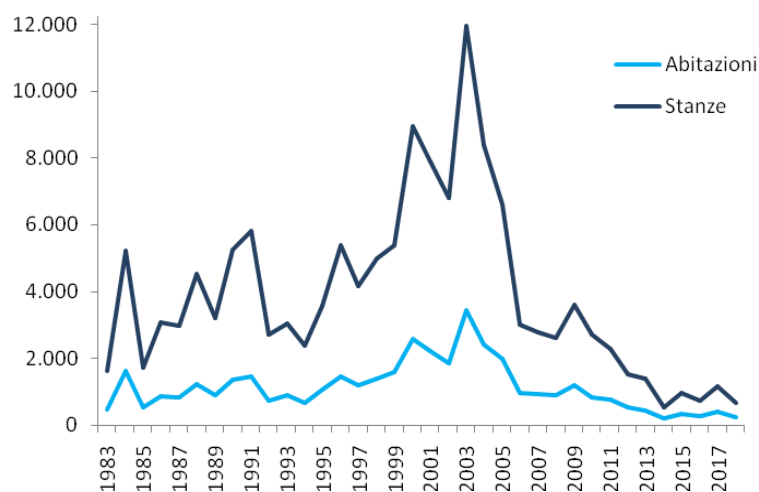
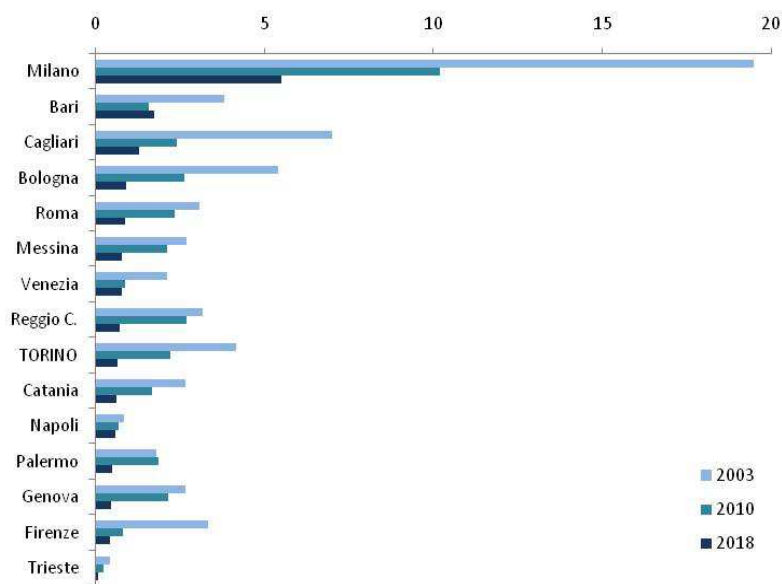


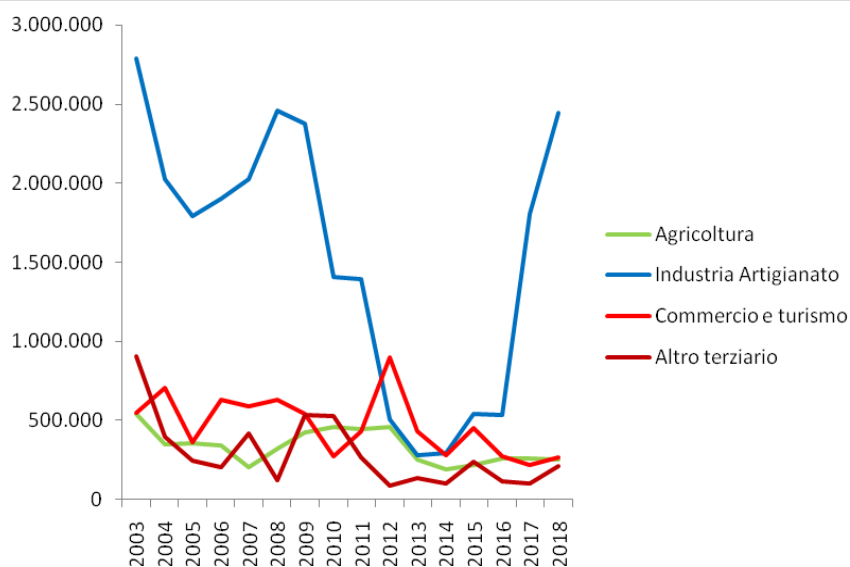
Figura 3. Permessi rilasciati per nuove abitazioni e ampliamenti nelle città metropolitane
Numeri assoluti; elaborazioni su dati Istat



Nel caso dell'edilizia non residenziale, la situazione nell'area torinese resta ultimamente caratterizzata da una perdurante scarsa attività nel caso degli edifici per il terziario e degli insediamenti agricoli.

Viceversa, nel caso degli stabilimenti industriali, a una rilevantissima crisi più che decennale, dal 2014 si registrano valori in crescita, particolarmente accentuata dopo il 2016, passando dagli 293.174 metri cubi del 2014 ai quasi 2,5 milioni di metri cubi autorizzati nel 2018 per nuovi insediamenti manifatturieri.

Figura 4. Permessi rilasciati per nuovi edifici non residenziali nella città metropolitana torinese
Metri cubi; elaborazioni su dati Istat



Nel 2018, la città metropolitana torinese risulta la prima per quantità assoluta di metri cubi di nuovi edifici industriali, precedendo (di pochissimo) Bologna, con un valore allineato a quello di dieci anni prima; ciò è in controtendenza con quasi tutte le altre città metropolitane, dove l'edilizia per l'industria ha registrato cali, spesso rilevanti. Nel caso degli edifici per il terziario, invece, nell'area torinese tra 2008 e 2018 si registra una riduzione di nuove edificazioni, come nella maggior parte delle altre metropoli (fanno eccezione Milano, Bologna e Napoli, dove la quantità di metri cubi per nuovi edifici terziari è cresciuta).

Figura 5. Permessi rilasciati per capannoni industriali nelle città metropolitane
 Metri cubi; elaborazioni su dati Istat

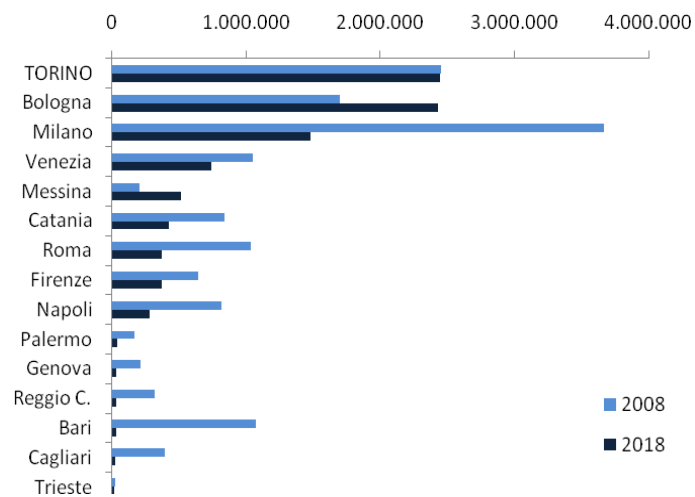
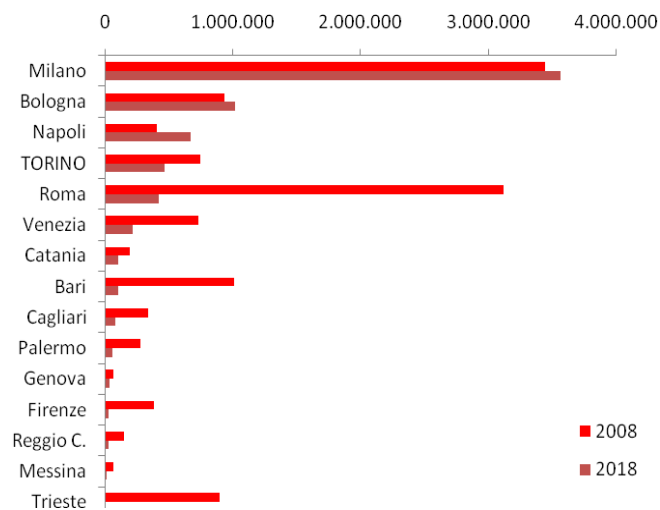


Figura 6. Permessi rilasciati per edifici terziari nelle città metropolitane
 Metri cubi; elaborazioni su dati Istat



Quanto al mercato immobiliare, i valori per Torino si confermano decisamente bassi rispetto alle altre metropoli italiane, specie per gli uffici e, ancor più, per i fabbricati industriali.

Nel primo caso, i prezzi nell'area torinese sono superiori solo a quelli registrati a Palermo e in un decennio sono scesi del 30% (solo nel capoluogo siciliano il calo è stato più rilevante: -40%). Nel caso degli edifici industriali, Torino registra i valori più bassi tra le metropoli italiane, con un calo tra il 2008 e il 2018 del 41% (superato solo a Roma: -44%).

Figura 7. Prezzi medi degli uffici nei comuni metropolitani
Euro/mq; non disponibili per alcune metropoli; elaborazioni su dati Agenzia delle entrate

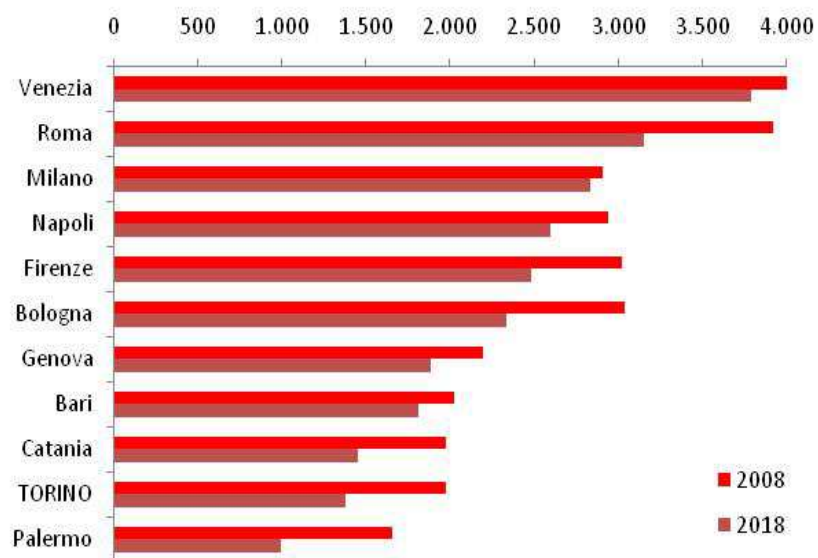
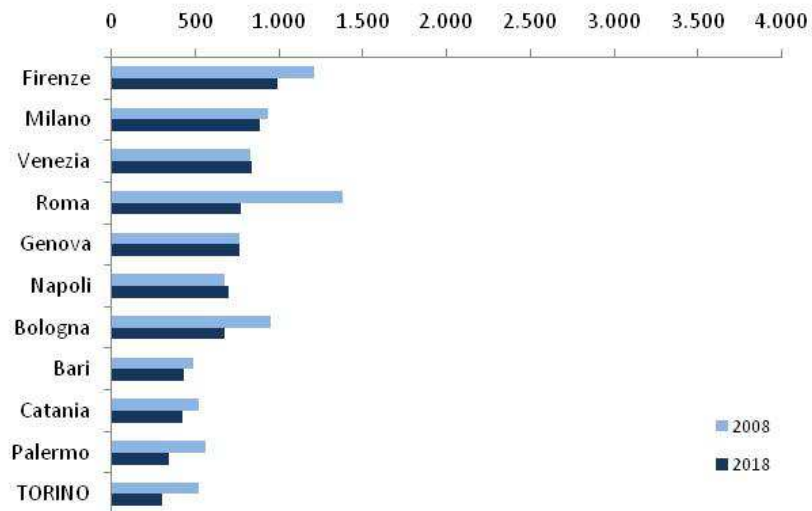


Figura 8. Prezzi medi dei fabbricati industriali nei comuni metropolitani
Euro/mq; non disponibili per alcune metropoli; elaborazioni su dati Agenzia delle entrate



Per quanto riguarda i prezzi delle abitazioni, a Torino – tanto nel capoluogo quanto nel resto della città metropolitana – si registrano valori tra i più bassi del Centronord. Da segnalare, tra l’altro, che nella maggior parte delle metropoli italiane si evidenzia un marcato “effetto capoluogo”: ad esempio, nel comune di Milano i prezzi sono di 2,2 volte superiori rispetto a quelli dell’hinterland, a Roma di 1,9 volte, a Bologna di 1,8 volte, a Palermo e a Venezia di 1,7 volte. Nel caso di Torino i prezzi del capoluogo sono solo di 1,4 volte superiori a quelli registrati nel resto della città metropolitana (solo a Messina e Genova si registra un differenziale inferiore tra il capoluogo e il resto del territorio).

A Torino città, i valori immobiliari più elevati continuano a regi-

strarsi in alcune zone del centro, in particolare nell'area attorno a via Roma (con una media nel 2018 di 4.656 euro al metro quadro), tra piazza Carlo Emanuele e via Cavour (3.620), in piazza Solferino (3.557), a Borgo Nuovo (3.376), nella zona precollinare di piazza Crimea (3.234); all'estremo opposto, i valori più bassi si registrano a Madonna di Campagna e Borgo Vittoria (1.241 euro al metro quadro), nella fascia tra Vallette e oltre Stura (1.233), nell'area di corso Palermo (1.227), in quella di Spina 4 / via Cigna (1.156), a Regio Parco nella zona di via Porpora (1.070).

Nell'ultimo quindicennio le differenze tra i valori immobiliari torinesi si sono tendenzialmente ampliate: se nel 2003 i prezzi degli alloggi nelle 5 zone più care della città erano mediamente doppi rispetto a quelli registrati nelle 5 zone meno care, oggi sono saliti a un valore più che triplo.

