

## TRASFORMAZIONI URBANE E MERCATO IMMOBILIARE

NOVEMBRE 2018

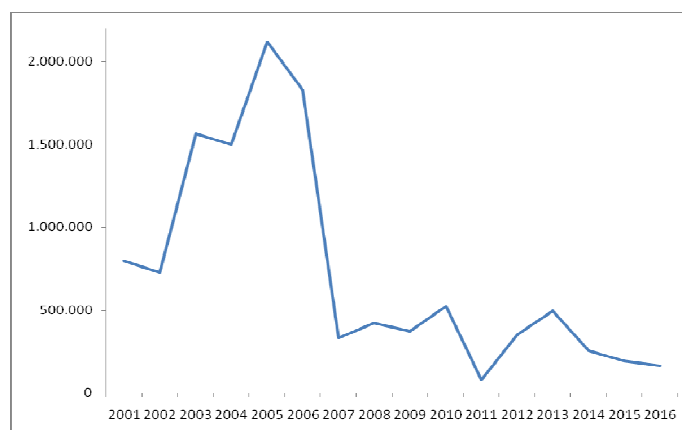
### L'edilizia continua a declinare

A Torino l'edilizia ha conosciuto un boom nei primi anni del secolo, grazie all'attuazione progressiva del Piano regolatore (approvato nel 1995), ai cantieri del passante ferroviario, del metrò, per le olimpiadi.

In particolare nel settore residenziale, dopo il 2006, è crollato il numero di metri cubi costruiti che, dopo una lieve ripresa tra 2011 e 2013, negli ultimi 4 anni ha ripreso a declinare.

Ciò é avvenuto nonostante tre nuovi programmi varati dalla Giunta comunale (2008, 2011 e 2013) per rilanciare le trasformazioni urbane.

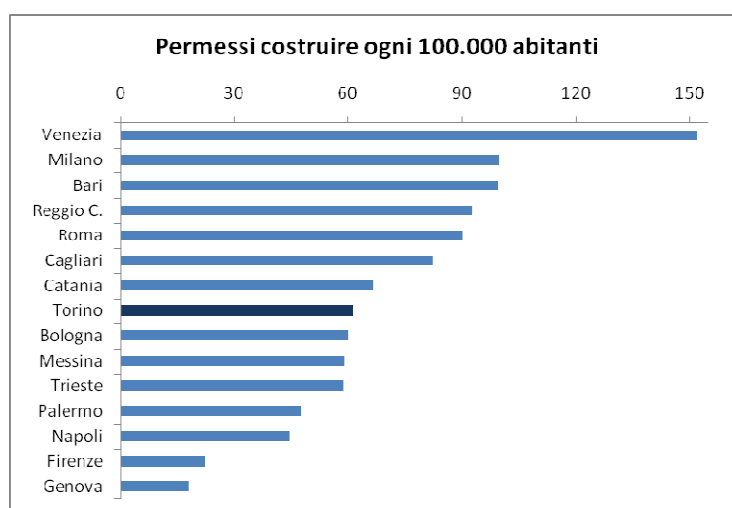
**Figura 1. - Attività edilizia residenziale nel comune di Torino: metri cubi di abitazioni ultimate**  
elaborazioni su dati Ufficio di statistica del Comune di Torino



In generale, la crisi globale e l'esplosione della "bolla" immobiliare hanno mandato in crisi l'attività edilizia in tutte le città metropolitane: dal 2006 al 2016 il calo dei permessi di costruire è stato pari a -82,6% a livello nazionale, dell'83,6% a Torino. Oggi, con 61 permessi di costruire ogni 100.000 abitanti, Torino si colloca a metà graduatoria tra le metropoli, con un valore molto distante da Venezia (152) e Milano (100).

Nel settore non residenziale, il calo dei permessi di costruire tra il quinquennio 2007-11 e 2012-16 è stato a Torino pari a -58,7% (contro una media nazionale del -62,6%), dovuta a una riduzione particolarmente marcata per i capannoni industriali (-77,8%) e più contenuta per edifici uffici e negozi (-30,5%) e agricoli (-25,3%).

**Figura 2. Permessi di costruire ogni 100.000 abitanti**  
elaborazioni su dati Ufficio di statistica del Comune di Torino

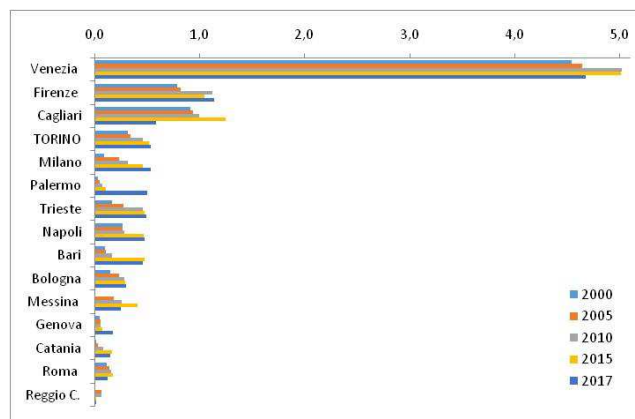


### **A Torino crescono le pedonalizzazioni, ma riprende ad aumentare anche il consumo di suolo**

Per quanto riguarda gli spazi pubblici, una delle trasformazioni urbane più significative a Torino è stata negli ultimi decenni quella delle pedonalizzazioni, cresciute in particolare tra il 2005 e il 2010, per poi rallentare negli anni seguenti.

Torino (con una media pari a 31 mq di aree pedonali per abitante) nel 2000 era al 4° posto tra le metropoli italiane e lì rimane nel 2017 (sempre al 4° posto, raggiunta da Milano, entrambe con 53 mq per abitante).

**Figura 3. Aree pedonali nei comuni metropolitani italiani**  
Metri quadri di aree pedonalizzate procapite; elaborazioni su fonti varie

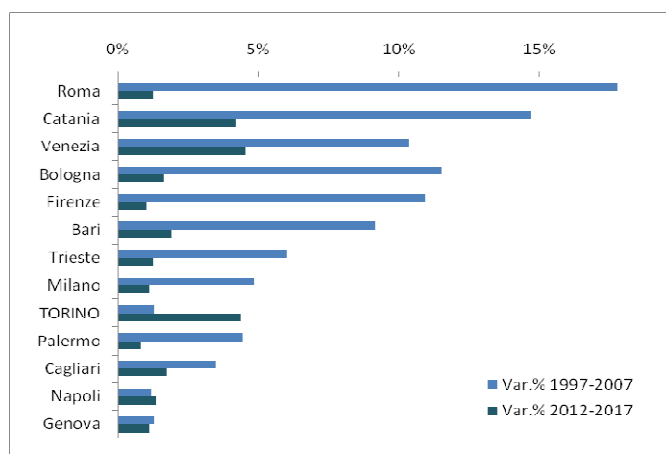


La strategia del Piano regolatore torinese di “costruire sul costruito”, cioè di riutilizzare le aree industriali dismesse per ristrutturazioni o per costruire nuovi edifici, ha permesso di salvaguardare il

suolo libero: nel periodo di maggiore attuazione del Piano regolatore – tra il 1997 e il 2007 – Torino città ha registrato infatti uno dei minori incrementi in Italia di consumo di suolo (+1,3%), superiore solo al +1,2% di Napoli.

Invece, nell'ultimo quinquennio 2012-2017, il consumo di suolo ha ripreso a crescere anche a Torino (+4,4%), con il secondo valore più alto d'Italia dopo il +4,5% registrato a Venezia.

**Figura 4. Suolo consumato nei capoluoghi metropolitani**  
Ettari consumati; elaborazioni su dati Ispra (non disponibili per Messina)



### **Crollano i prezzi degli alloggi torinesi**

Nei primi anni successivi alla crisi economica del 2008, il mercato immobiliare è crollato in tutte le metropoli, per poi riprendersi, specie nel settore residenziale (a Torino, nel 2017 si registra un

+ 0,4% di transazioni immobiliari per abitazioni, rispetto al 2008), mentre resta negativo l'andamento nel settore non residenziale (uffici, negozi, capannoni): a Torino -44% .

Valori migliori di Torino si registrano in quasi tutte le altre metropoli del Centronord (eccezion fatta per Venezia), oltre che a Napoli.

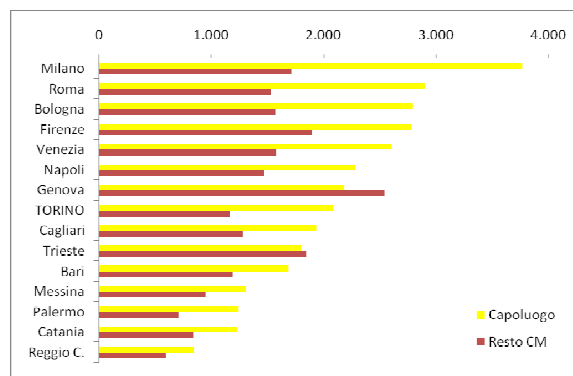
Sul fronte dei prezzi delle abitazioni, a Torino – sia nel capoluogo sia in provincia – si registrano i prezzi più bassi del Centronord (con una media di 2.087 euro al metro quadro), precedendo la sola Trieste (1.798).

Per quanto riguarda il resto della città metropolitana, l'area torinese è superata anche da Napoli, Bari e Cagliari.

I prezzi medi degli alloggi – a Torino già tradizionalmente meno cari che in altre città – sono particolarmente calati negli ultimi anni (-24,8% nel capoluogo e -25,2% nella cintura); si tratta dei cali più marcati registrati tra tutte le città metropolitane, le quali sono diminuite quasi tutte, ma meno che Torino.

Milano è l'unica metropoli che ha registrato aumenti di prezzi tra il 2011 e il 2017: +24% nel capoluogo, +9,8% nell'hinterland.

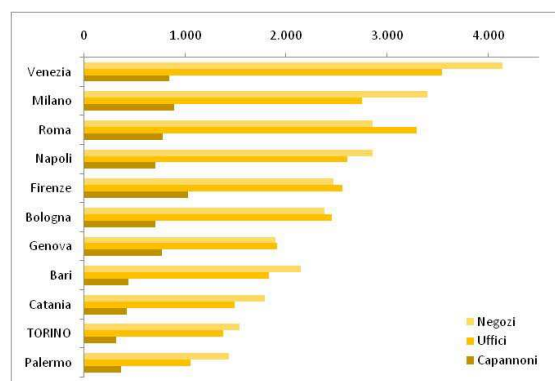
**Figura 5. Prezzi medi delle abitazioni nei comuni e province metropolitane**  
Euro per metro quadro; elaborazioni su dati Agenzia dell'Entrate



Nel settore non residenziale, Torino è penultima (prima di Palermo) per prezzi di uffici e negozi e ultima in Italia per prezzi dei capannoni industriali.

Rispetto al 2008, a Torino i prezzi dei negozi sono calati del -17,2%, quelli degli uffici del -30,4%, quelli dei capannoni industriali del -39,6%.

**Figura 6. Prezzi medi edifici non residenziali nei capoluoghi metropolitani**  
Euro al metro quadro; elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate  
(non disponibili per Trieste, Reggio Calabria, Messina e Cagliari)



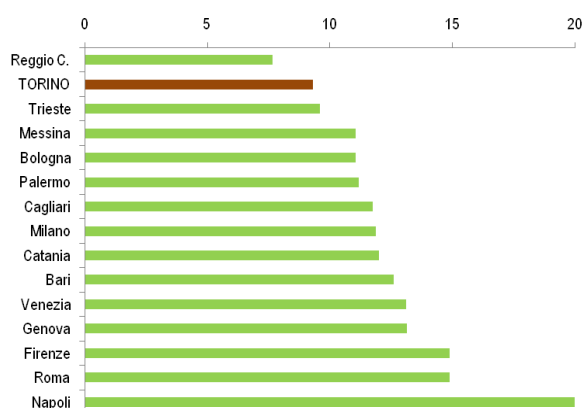
## **A Torino più facile comprar casa, ma scarsi profitti per le agenzie immobiliari**

I bassi valori immobiliari che si registrano a Torino, da un lato, rendono molto più agevole che in altre città accedere all'acquisto di un'abitazione, dall'altro penalizzano però l'attività delle imprese immobiliari.

A Torino, rispetto alle altre metropoli, è relativamente agevole comprare un alloggio: lo evidenzia l'indicatore che stima il numero medio di anni necessari per acquistare un'abitazione (dato dal prodotto dei metri quadri medi compravenduti per i valori medi al metro quadro, diviso per il reddito medio procapite).

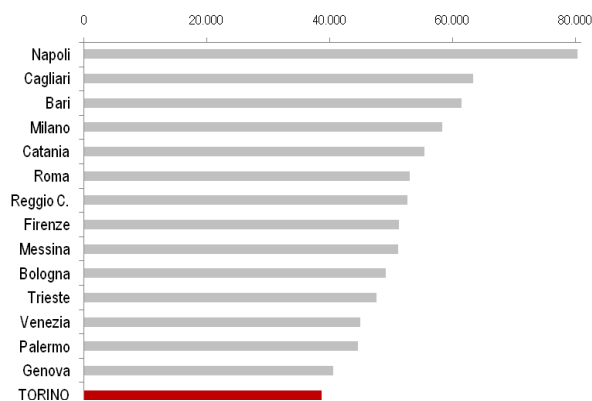
Nel capoluogo piemontese tale indicatore è pari a 9,3 anni; un valore inferiore si registra solo a Reggio Calabria (7,7), mentre in tutte le maggiori metropoli – specie settentrionali – l'indicatore è decisamente più elevato: a Bologna pari a 11 anni, a Milano 11,9, a Venezia 13,1, a Genova 13,2, a Firenze 14,8, a Roma 14,9, a Napoli 20 anni.

**Figura 7. Numero medio di anni necessari per l'acquisto di un'abitazione – 2017**  
Ettari consumati; elaborazioni su fonti varie



Per le imprese immobiliari, invece, a Torino la vita è dura. La stima della provvigione media<sup>1</sup> per le agenzie derivante dalle transazioni immobiliari evidenzia come i guadagni maggiori si registrino a Napoli, quindi a Cagliari e a Bari, mentre a Torino si registra il più basso guadagno medio per addetto delle agenzie; ciò a causa, principalmente, dei bassi prezzi degli immobili torinesi e, soprattutto, dell'esigua metratura media delle abitazioni compravendute nel capoluogo piemontese.

**Figura 8. Provvigioni medie per le agenzie immobiliari nei capoluoghi metropolitani Euro per addetto, transazioni relative al settore residenziale; elaborazioni su fonti varie**



<sup>1</sup> Tale stima si ottiene moltiplicando il numero di transazioni normalizzate (fonte: Agenzia delle entrate) per la percentuale di compravendite avvenute tramite agenzie immobiliari e quindi per il numero medio di metri quadri venduti e per il valore medio al metro quadro, infine per la quota spettante come provvigione all'agenzia immobiliare (mediamente pari al 4%).