



## Torino, immobiliare in rilancio Investimenti per 185 milioni

[ilsole24ore.com/art/torino-immobiliare-rilancio-investimenti-185-milioni-ACGYSBMB](http://ilsole24ore.com/art/torino-immobiliare-rilancio-investimenti-185-milioni-ACGYSBMB)



Un particolare delle terrazze di Palazzo Novecento, riqualificazione curata da Ipi

3' di lettura

All'ombra della Mole la dinamica del mercato immobiliare scopre ingredienti nuovi. Da un lato l'interesse a tornare a vivere in centro rende più vivaci le compravendite, dall'altro la richiesta di nuove case spinge alla riconversione di palazzi fino a ieri a uso ufficio. Si inquadra in questo trend la riconversione in appartamenti da parte di Cerberus, il cui advisor è Kervis, di un palazzo ex proprietà di Allianz in via Alfieri 22. C'è anche un lieve fermento nel mondo non residenziale dovuto all'interesse da parte dei brand del lusso che si posizionano in spazi centrali e scelgono negozi più ampi, come nel caso di Louis Vuitton in via Roma. Tutte dinamiche che non riescono ancora a spingere Torino ai vertici della classifica delle città più ricercate dall'investitore internazionale. Il capoluogo piemontese, terza città italiana per compravendite di immobili residenziali nel 2019 (13.500), secondo Immobiliare.it non registra però incrementi nei valori delle case, anzi, con una media di 178mila euro a unità rimane, insieme a Palermo, la città meno cara tra quelle che hanno visto un incremento di scambi nel 2019.



Progetto Corte Alfieri di Milano District

Ipi - che ha riqualificato Palazzo Novecento - sottolinea che la stragrande maggioranza delle abitazioni è stata costruita prima delle leggi antisismiche del 1971 e che gli immobili di valore più alto contano fra i tre e i quattro locali, tagli troppo grandi per una domanda che si rivolge per lo più a bilocali. Non solo. Per Immobiliare.it Torino registra una virata delle nuove generazioni verso la locazione: i più giovani, fra i 18 e i 35 anni, scelgono questa soluzione nel 74% dei casi. «Seguendo il trend nazionale, anche a Torino il calo dei prezzi è rallentato nell'ultimo anno -



afferma Carlo Giordano, ad di Immobiliare.it -. Questo però non basta a far ripartire il mercato: bisogna puntare a una rigenerazione del territorio contestualizzata e ragionata in base ai driver che muovono la domanda, cioè la ricerca di immobili sicuri, più efficienti e più piccoli rispetto ai tagli disponibili». L'innovazione riguarda anche il processo di business integration tra real estate e interior design introdotto da Milano Contract District e sbarcato Torino, introducendosi sia in progetti destinati alla vendita (il centralissimo "Corte Alfieri") sia in importanti riqualificazioni destinate al luxury renting di asset di Reale Immobili, che dalla prima esperienza di successo su Milano ha voluto estendere la collaborazione anche a altri edifici iconici del capoluogo sabauda.

Secondo Ipi a Torino si possono acquistare nelle aree centrali e di pregio abitazioni a 3.200-4.200 euro al mq, con punte che possono superare i 6mila euro. Nel semicentro i prezzi, stabili, viaggiano tra 2.400-3.500 euro/mq. Per alcune aree periferiche, localizzate soprattutto nella parte nord, il mercato immobiliare continua a mostrare maggiori sofferenze. Per quanto riguarda gli uffici la città offre ancora rendimenti elevati, al momento stabili, con prime net yield al 6,5% nell'area centrale, al 7% nelle aree semicentrali e più periferiche. Sul fronte investimenti, si sono registrati, nel corso del 2019, volumi pari a circa 185 milioni, di cui 140 milioni nel secondo semestre. Le operazioni si sono concentrate soprattutto nel comparto delle residenze alternative (Rsa e studentati) e nella logistica, mentre i volumi per il comparto uffici hanno riguardato il 7% degli investimenti registrati nel secondo semestre (sebbene quota parte degli altri investimenti siano a destinazione terziaria). Sul fronte retail si conferma l'interesse per la componente high street che, proprio nel corso dell'ultimo trimestre, sull'asse di via Roma, è stata oggetto di un importante investimento per un importo pari a circa 55 milioni che ha riguardato un intero isolato. Nell'area centrale di pregio della città si registrano canoni compresi fra 500 e 2mila euro/mq, fra 400 e mille euro in via Garibaldi, mentre in via Lagrange, che ospita i maggior brand del lusso insieme a Piazza San Carlo, i canoni sono compresi fra 600 e 2.500 euro/mq.