



Torino non è una città solo per ricchi.

Il mercato immobiliare (post-)pandemico
a Torino e nella sua corona metropolitana

Torino non è una città solo per ricchi.

Il mercato immobiliare (post-)
pandemico a Torino e nella sua
corona metropolitana

Collezione Quaderni Future *Urban Legacy* Lab,
n.12, 2023

AUTORI

Eleonora Alviti e Francesco Chiodelli

RESPONSABILE SCIENTIFICO

Francesco Chiodelli

ANALISI DEI DATI ED ELABORAZIONE DELLE MAPPE

Eleonora Alviti

PROGETTO GRAFICO

Dalila Tondo e Alessandra Leone

FOTO DI COPERTINA

Lucio Beltrami

RINGRAZIAMENTI

Si ringraziano Martina Gentili (Delft University of Technology) per il supporto scientifico e tecnico nell'analisi dei dati e Nadia Caruso (Politecnico di Torino) per i commenti alle bozze del testo.

NOTE

Il presente lavoro fa parte del progetto "L'accesso alla casa ai tempi della pandemia", coordinato da Francesco Chiodelli (Università degli Studi di Torino).

© 2023 FULL - Future Urban Legacy Lab

full.polito.it



Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

INDICE

1 INTRODUZIONE

2 NOTE METODOLOGICHE

3 LA GEOGRAFIA SOCIO DEMOGRAFICA TORINESE: UNA BREVE PANORAMICA

4 MAPPE E DATI: IL MERCATO DELLA LOCAZIONE

5 MAPPE E DATI: IL MERCATO DELLA VENDITA

6 DUE FAMIGLIE ESEMPLARI

6.1 FAMIGLIA 1

6.2 FAMIGLIA 2

7 CONCLUSIONI: TORINO NON È UNA CITTÀ SOLO PER RICCHI





Imm. 1
Bilocale in vendita a San Salvario/Dante
60 mq - 218.000€
Immobiliare.it, anno 2023

1. INTRODUZIONE

Se la crisi economico-finanziaria del 2008 ha avuto un profondo impatto in termini di accesso alla casa (soprattutto per i nuclei familiari a reddito medio-basso), la crisi pandemica non solo ha aggravato questo quadro, ma ha anche parzialmente modificato la percezione delle famiglie rispetto alle caratteristiche desiderabili di un'abitazione (con una nuova attenzione, per esempio, all'importanza di balconi e giardini). Su questo sfondo appare indispensabile – non solo in termini di ricerca accademica, ma anche e soprattutto di politiche pubbliche – avere a disposizione un quadro chiaro e preciso delle caratteristiche attuali della domanda e dell'offerta di abitazioni nel nostro paese.

Il presente rapporto ha l'obiettivo di contribuire a fare luce sullo stato del mercato immobiliare (post-)pandemico, focalizzandosi in particolare sull'offerta a disposizione della cosiddetta “generazione fuori mercato”¹ e chiedendosi quanto il combinato disposto di crisi economico-finanziaria e crisi pandemica abbia aumentato le barriere di accesso alla casa per questo gruppo.

¹ Il 41,8% degli italiani si definisce “fuori mercato”, ossia dichiara di avere problemi ad accedere alla casa che desidera e a sostenere le spese per l'abitazione. Una parte di queste persone è probabilmente in una vera e propria condizione di “disagio abitativo” – situazione in cui si trovano circa 1,5 milioni di famiglie, più dell'80% delle quali vive in locazione (tale dato è il doppio di quanto fosse all'inizio degli anni Novanta). Cfr. Nomisma e Federcasa (2020), Dimensione del disagio abitativo pre e post emergenza Covid-19. Numeri e riflessioni per una politica di settore, Nomisma, Bologna 2020. Per un approfondimento, si veda: Gentili, M., & Hoekstra, J. (2019), Houses without people and people without houses: a cultural and institutional exploration of an Italian paradox, *Housing Studies*, 34(3), 425-447.



Imm. 2
 Quadrilocale in vendita a San Mauro Torinese
 132 mq - 289.000€
 Immobiliare.it, anno 2023

Per farlo, si analizza il caso studio di Torino e dei comuni della sua corona metropolitana, rispetto ai quali è indagata la disponibilità di alloggi privati in vendita e in affitto, letta in connessione ad alcune caratteristiche rilevanti di tale patrimonio (per esempio, localizzazione, prezzo e metratura). L'anno di riferimento è il 2021, un anno “sospeso tra passato e futuro”².

Dopo aver presentato l'analisi dei dati relativi alla disponibilità di abitazioni in affitto e in vendita – che vengono presentati prevalentemente sotto forma di mappe – il presente rapporto si conclude con due esempi, fittizi ma assolutamente plausibili, di “famiglie tipo” appartenenti a una fascia di reddito medio-bassa, in cerca di casa nella città di Torino e nel suo hinterland. Investigando l'offerta privata disponibile in relazione alle esigenze di queste due famiglie, è possibile comprendere, nel concreto, problemi e prospettive dell'accessibilità alla casa nel periodo (post-) pandemico a Torino e dintorni.

² Centro Studi Einaudi (2021), *Un anno sospeso*, Ventiduesimo rapporto “Giorgio Rota” su Torino. Centro Studi Einaudi, Torino



Fig. 1
Torino e i comuni della cintura metropolitana

2. NOTE METODOLOGICHE

I dati su cui si basa questa analisi sono l'esito di un'operazione di webscraping effettuata su due siti di intermediazione immobiliare (www.immobiliare.it e www.tecnocasa.it) nel maggio 2021. Il database estratto è composto da 5.678 annunci di locazione e da 16.250 annunci di vendita localizzati nel comune di Torino e in quelli della sua corona metropolitana (Settimo Torinese, San Mauro Torinese, Baldissero Torinese, Pino Torinese, Pecetto Torinese, Moncalieri, Nichelino, Beinasco, Orbassano, Rivoli, Grugliasco, Collegno, Venaria Reale, Borgaro Torinese, Mappano). I dati sono stati filtrati e ordinati dando priorità ad alcuni fattori chiave nella ricerca di un alloggio, quali dimensione, prezzo e localizzazione. Tali dati, una volta geolocalizzati, sono stati usati per produrre una serie di mappe che utilizzano come unità spaziale di riferimento l'ambito comunale nel caso dei comuni della cintura metropolitana e le zone statistiche ISTAT per il comune di Torino³ (vedi Fig. 2).

³ Il territorio torinese è diviso in 8 circoscrizioni, 40 microzone censuarie e 92 zone statistiche ISTAT.



Circoscrizione

- Circoscrizione 1: Centro - Crocetta
- Circoscrizione 2: Santa Rita - Mirafiori Nord - Mirafiori Sud
- Circoscrizione 3: Borgo San Paolo - Cenisia - Pozzo Strada - Cit Turin - Borgata Lesna
- Circoscrizione 4: San Donato - Campidoglio - Parella
- Circoscrizione 5: Borgo Vittoria - Madonna di Campagna - Lucento - Borgata Ceronda - Vallette
- Circoscrizione 6: Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto
- Circoscrizione 7: Aurora - Vanchiglia/Vanchiglietta - Sassi - Madonna del Pilone
- Circoscrizione 8: San Salvario - Cavoretto - Borgo Po - Nizza Millefonti - Lingotto - Filadelfia

Zone statistiche ISTAT

- 1 Municipio
- 2 Palazzo Reale
- 3 Palazzo Carignano
- 4 P.za S. Carlo-P.za Carlo
- 5 Piazza Statuto
- 6 Piazza Vittorio Veneto
- 7 Borgo Nuovo
- 8 Comandi militari
- 9 S. Salvario-Valentino
- 10 Porta Nuova-San Secondo
- 11 Vanchiglia
- 12 Borgo Dora
- 13 Parco Michelotti-Borgo Po
- 14 Motovelodromo
- 15 Piazza Crimea
- 16 San Donato
- 17 Porta Susa-Nuovo Tribunale
- 18 Politecnico
- 19 Piazza Nizza
- 20 Corso Dante-Ponte Isabella
- 21 Gasometro
- 22 Vanchiglietta
- 23 Rossini
- 24 Aurora
- 25 Ospedale Amedeo di Savoia
- 26 Crocetta
- 27 Ospedale Mauriziano
- 28 Corso Lepanto
- 29 Campidoglio
- 30 La Tesoriera
- 31 Boringhieri
- 32 Cenisia
- 33 San Paolo
- 34 Monginevro
- 35 Polo Nord
- 36 Cimitero Generale
- 37 Maddalene
- 38 Monterosa
- 39 Monte Bianco
- 40 Regio Parco
- 41 Barriera di Milano
- 42 Borgata Vittoria
- 43 La Fossata
- 44 Officine Savigliano
- 45 Madonna di Campagna
- 46 Barriera di Lanzo
- 47 Ceronda-Martinetto
- 48 Lucento
- 49 Parco della Pellerina
- 50 Parella-Lionetto
- 51 Pozzo Strada
- 52 Parco Ruffini-Borgata Lesna
- 53 Santa Rita
- 54 Stadio Comunale-Piazza d'Armi
- 55 Istituto di Riposo vecchiaia
- 56 Mercati Generali
- 57 Molinette-Millefonti
- 58 Lingotto-Barriera di Nizza
- 59 Corso Siracusa
- 60 Fiat Mirafiori
- 61 Corso Traiano
- 62 Gerbido
- 63 Venchi Unica
- 64 Aeronautica
- 65 Le Vallette
- 66 Strada di Lanzo
- 67 Basse di Stura
- 68 Barriera di Stura
- 69 Fioccardo
- 70 Pilonetto
- 71 Madonna del Pilone
- 72 Sassi
- 73 Valgrande-Cartman
- 74 Val Piana-Val San Martino
- 75 Val Salice
- 76 Villaretto
- 77 Falchera
- 78 Villaggio Snia-Abbadia di Stura
- 79 Bertolla
- 80 Superga
- 81 Mongreno
- 82 Reaglie-Forni e Goffi
- 83 Santa Margherita
- 84 Eremo-Strada di Pecetto
- 85 San Vito
- 86 Parco della Rimembranza
- 87 Cavoretto-.Val Pattonera
- 88 Strada Ronchi-Tetti Gramaglia
- 89 Giardino Colonnetti
- 90 Borgata Mirafiori
- 91 Drosso
- 92 Cimitero Parco Torino sud

Fig. 2
Rappresentazione delle 8 circoscrizioni e delle 92 zone statistiche presenti sul territorio torinese



Imm. 3
Bilocale in vendita ad Aurora, Torino
47 mq - 500 €/mese
Immobiliare.it, anno 2023



Imm. 4
Appartamento in vendita a San Pietro, Moncalieri
146 mq - 145.000 €
Immobiliare.it, anno 2023



Imm. 5
Trilocale in vendita al Quadrilatero Romano
133 mq - 379.000€
Immobiliare.it, anno 2023

3. LA GEOGRAFIA SOCIO-DEMOGRAFICA TORINESE: UNA BREVE PANORAMICA

Negli ultimi anni, Torino (ma lo stesso dicasi, con poche eccezioni, anche per i comuni della sua corona metropolitana) è stata caratterizzata da un trend demografico negativo. La crisi pandemica non ha fatto che aggravare questo quadro, di modo che alla fine del 2021, nel capoluogo piemontese risiedono 861.636 persone⁴, l'1,26% in meno rispetto al 2019 e il 4,98% in meno rispetto al 2011, in cui i residenti a Torino erano 906.874⁵. Anche i residenti stranieri, storicamente concentrati soprattutto nell'area nord della città (circoscrizioni 5 e 6) oltre che nella zona di Porta Palazzo (a cavallo tra le circoscrizioni 1 e 7), sono, negli ultimi dieci anni, diminuiti del 7,45%, passando da 142.191 nel 2012 a 131.594 individui alla fine del 2021⁶.

In base alla dichiarazione dei redditi pubblicata ad aprile 2021, relativa all'anno d'imposta 2020, le zone più benestanti della città si trovano in collina (in particolare l'area indentificata con il codice di avviamento postale 10131, che ha un reddito medio annuo di 57.935 euro) e nel centro città (CAP 10121).

⁴ Popolazione registrata in anagrafe - Dati al 31/12/2021, Ufficio di Statistica - Comune di Torino, Archivio Anagrafico della Città di Torino.

⁵ Ufficio di Statistica, Comune di Torino, "Struttura della popolazione per sesso e circoscrizione (31/12/2011)".

⁶ La comunità più numerosa è quella romena, che rappresenta il 36,04% del totale (pari a 47.437 individui) degli stranieri residenti a Torino. Tale gruppo si concentra in particolar modo nella Circoscrizione 5. Seguono i migranti provenienti dal Marocco (11,8% degli stranieri a Torino, pari a 15.501 individui), concentrati soprattutto nella Circoscrizione 6, e i migranti provenienti dalla Repubblica popolare cinese (5,7% degli stranieri a Torino, pari a 7.539 individui), presenti soprattutto nella Circoscrizione 7 e nella Circoscrizione 6. Quest'ultima risulta essere l'area con più elevata concentrazione di cittadini stranieri (25.792, il 25% di tutti i residenti nella Circoscrizione 6). Fonte: Ufficio di Statistica, Comune di Torino, Archivio Anagrafico della Città di Torino.

Quest'ultima zona è tra le poche a non aver subito un decremento del reddito durante la pandemia: il reddito pro-capite è infatti salito di circa il 20% dal 2019 al 2020, passando da 50.961 a 63.381⁷. La Circoscrizione 1, oltre ad essere quella con il quartiere più ricco al suo interno, è anche quella con meno abitanti (78.889 abitanti). La più popolosa è, invece, la Circoscrizione 2 (134.434 abitanti)⁸, a sud della città. Le aree più problematiche dal punto di vista reddituale si trovano, invece, nella Circoscrizione 7, in particolar modo la zona identificata con il CAP 10152 (18.039 euro di reddito medio annuo) e nella Circoscrizione 6 (CAP 10154, corrispondente a Barriera di Milano e Regio Parco, con reddito medio annuo di 18.332 euro; CAP 10155, corrispondente a Rebaudengo, corso Vercelli e Stura, con reddito medio annuo di 17.907 euro). (vedi Fig. 3 e 4)

Spostando l'attenzione alla corona metropolitana della città di Torino, il quadro cambia. I comuni che compongono la prima cintura metropolitana sono infatti, spesso, radicalmente diversi tra di loro dal punto di vista sia del tessuto urbano sia del profilo socioeconomico. Tra questi, Baldissero Torinese, con soli 3.755 residenti, è il comune meno popoloso, mentre, all'estremo opposto della scala demografia si situa Moncalieri, con 56.193 abitanti, che risulta essere anche il comune con più stranieri (il 9,35% della popolazione totale)⁹. Il comune più ricco della corona metropolitana torinese è Pino Torinese, in cui l'imponibile

annuo pro-capite è di 32.121 euro, mentre i comuni meno abienti sono Nichelino e Settimo Torinese (con un reddito annuo pro-capite che non raggiunge i 20.000 euro). Come spiegheremo nelle pagine successive, i dati sul reddito della corona metropolitana si sovrappongono alle caratteristiche del mercato immobiliare: le aree meno accessibili in termini vendita e locazione sono quelle a est. (vedi Fig. 5)

Su questo sfondo è importante sottolineare che, in base alle stime fornite dall'Osservatorio FIAIP Torino (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti), il mercato immobiliare di Torino e dei comuni limitrofi ha registrato una considerevole ripresa a seguito della crisi pandemica. Le transazioni immobiliari, infatti, tra il 2020 e il 2021 sono salite del 28% a Torino, portando con sé un innalzamento del prezzo di vendita e di locazione pari a circa l'1,5%. Tale crescita, per la prima volta, è stata registrata anche nei comuni della provincia torinese, la quale ha visto incrementare dell'1% le transazioni immobiliari¹⁰.

Nonostante questo aumento, il mercato immobiliare di Torino continua a presentare prezzi al di sotto della media di molte altre grandi città italiane. Secondo le stime di Immobiliare.it, il prezzo medio di vendita al metro quadro degli immobili nella città di Torino, a febbraio 2023, è di 1.924 euro¹¹, di molto inferiore ai prezzi di Roma e di Milano che si attestano rispettivamente a 3.318 euro e a 5.199 euro al metro quadro.

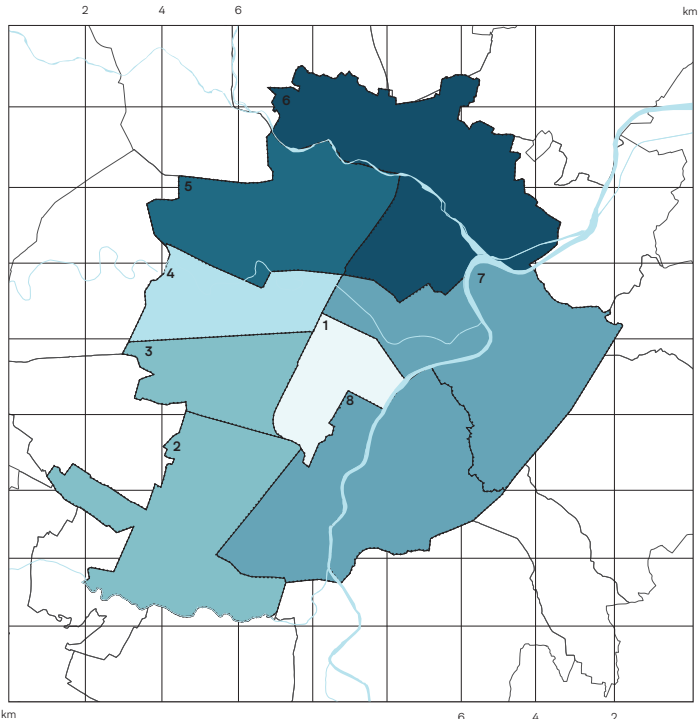
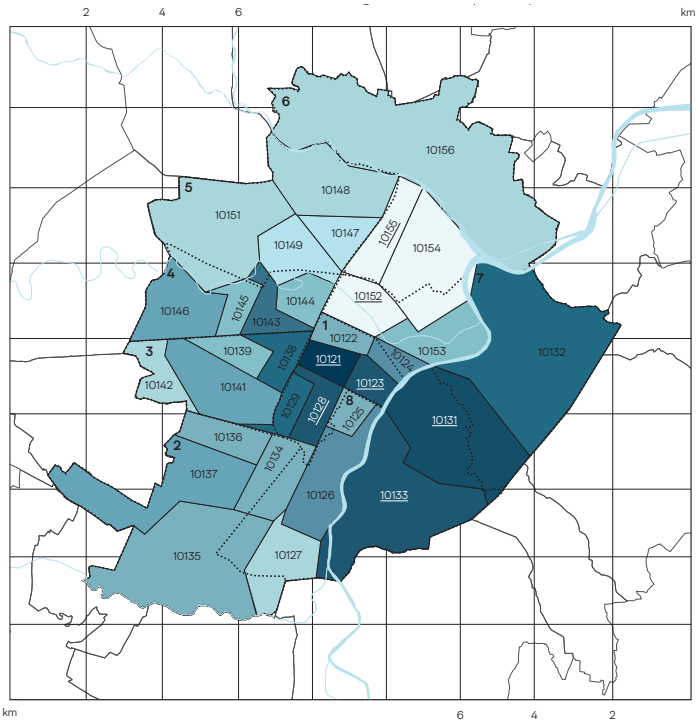
⁷ Ministero dell'Economia e Finanze, Redditi e principali variabili IRPEF su base sub-comunale 2020 e 2019.

⁸ Ufficio di Statistica, Comune di Torino "Popolazione registrata in anagrafe per genere e circoscrizione (31/12/2021)".

⁹ ISTAT – Dati al 31/12/2021

¹⁰ FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti), Ufficio Stampa - Torino, 11 maggio 2022

¹¹ Il prezzo medio di vendita al metro quadro, in un anno è aumentato del 2,72% (nel marzo 2022 era di 1.873 euro). Il prezzo medio di locazione, a febbraio 2023, è di 9,88 al mese per metro quadro, con un aumento annuo del 7,86% (nel marzo 2022 era di 9,16 euro al mese per mq). Fonte: quotazioni immobiliari nel comune di Torino di Immobiliare.it.



Cap	Reddito medio		
10121	63.381	10127	24.871
10131	57.935	10142	24.369
10126	49.401	10153	24.349
10133	49.398	10136	23.127
10128	46.179	10145	23.491
10129	39.042	10134	23.334
10132	34.120	10135	22.313
10141	32.667	10142	21.089
10146	30.644	10127	20.736
10125	29.443	10156	20.039
10124	29.425	10148	19.648
10126	28.016	10151	19.507
10139	26.510	10147	19.363
10145	25.797	10149	19.085
10137	25.555	10154	18.332
10122	25.503	10152	18.039
		10155	17.907

Circ.	Popolazione 31/12/2020	Pop. straniera 31/12/2020	% di pop. straniera
1	78.889	8.547	11%
2	134.434	14.698	11%
3	121.683	14.127	12%
4	95.238	13.838	15%
5	122.203	21.378	17%
6	104.899	25.792	25%
7	83.453	16.306	20%
8	125.711	16.570	13%

Tabella 1, 2 (in alto)
3 - Redditi lordi per suddivisione sub comunale, anno 2020
4 - Percentuale di popolazione straniera per Circoscrizione

Fig. 3, 4 (pagina accanto)
4 - Distribuzione dei redditi lordi per suddivisione sub comunale, anno 2020
5 - Distribuzione della popolazione straniera per Circoscrizione

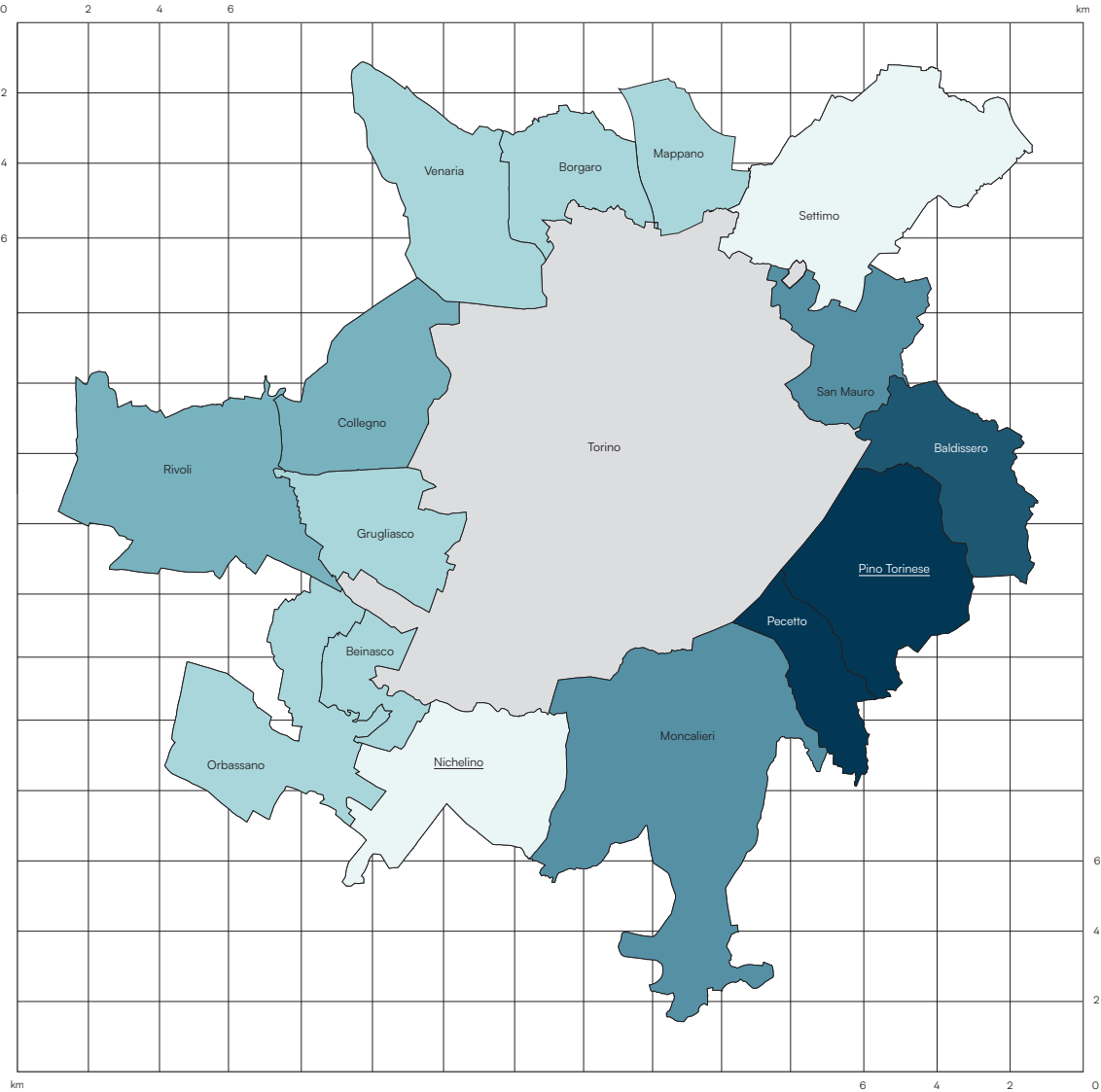


Fig. 5
Reddito medio corona metropolitana (anno d’imposta 2020)

Comune	Popolazione 31/12/2020	Pop. straniera 31/12/2020	% di pop. straniera	Imponibile IRPEF procapite (€)
Baldissero Torinese	3755	130	3,5	29.087
Beinasco	17464	1034	5,9	20.217
Borgaro Torinese	11827	451	3,8	20.779
Collegno	48574	2694	5,6	21.626
Grugliasco	37090	1566	4,2	20.675
Mappano	7369	208	2,8	20.127
Moncalieri	56193	5252	9,3	23.609
Nichelino	46458	2895	6,2	19.069
Orbassano	23044	1066	4,6	20.178
Pecetto Torinese	4046	264	6,5	30.517
Pino Torinese	8333	464	5,6	32.121
Rivoli	47481	2194	4,6	22.642
San Mauro Torinese	18635	876	4,7	23.477
Venaria Reale	32462	1312	4	20.664
Settimo Torinese	46056	2991	6,5	19.823

Tabella 3
Percentuale di popolazione straniera e l’Imponibile Irpef procapite (anno d’imposta 2020)

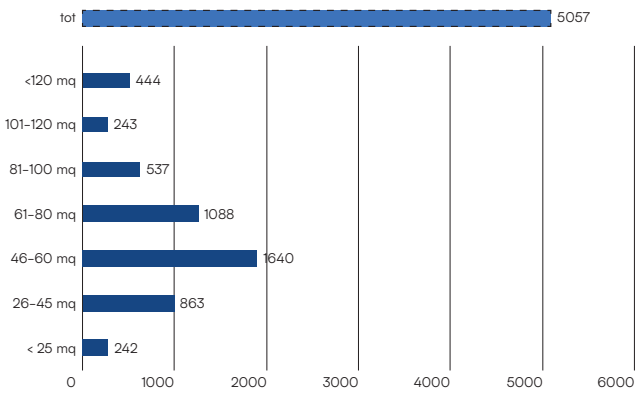


Grafico 1: Annunci di locazione nella città di Torino

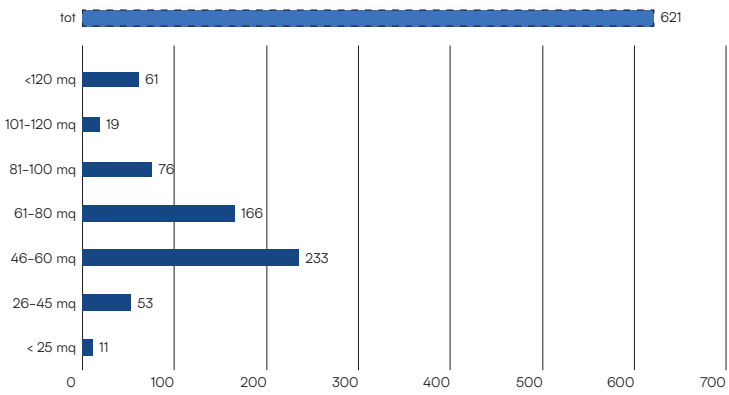


Grafico 2: Annunci di locazione nella corona metropolitana

4. MAPPE E DATI: IL MERCATO DELLA LOCAZIONE

Gli immobili in affitto nella città di Torino sono 5057. La metratura più diffusa è quella ricompresa nella fascia 46-60 mq (Grafico 1). Nel complesso, gli annunci di appartamenti tra 46 e 80 mq sono il 53% del totale. Nella corona metropolitana (Grafico 2), gli immobili in affitto sono un numero inferiore: solo 621 annunci, distribuiti su 15 comuni (pari al 12% del numero degli annunci nella città di Torino). Anche in questo caso la metratura più diffusa è quella ricompresa nella fascia 46-60 mq (gli immobili tra 46 e 80 mq sono il 64% del totale).

Come la Fig. 6 e la Fig. 7 illustrano, gli annunci di locazione nella città di Torino vedono una certa polarizzazione nelle zone del centro, mostrando invece una decisa rarefazione nelle aree settentrionali e orientali della città. Il centro città, con una media di 200 immobili per zona statistica, e San Salvario, con una media di 150 immobili per zona statistica, sono le aree caratterizzate dal maggior numero di offerte. Lo scenario della corona metropolitana torinese è molto simile a quello appena descritto per Torino: le aree settentrionali e orientali sono caratterizzate da un basso numero di annunci, a differenza dell'area sud/sud-ovest dove, dal punto di vista del numero degli alloggi in locazione, svetta in particolare il comune di Moncalieri, con 139 annunci.

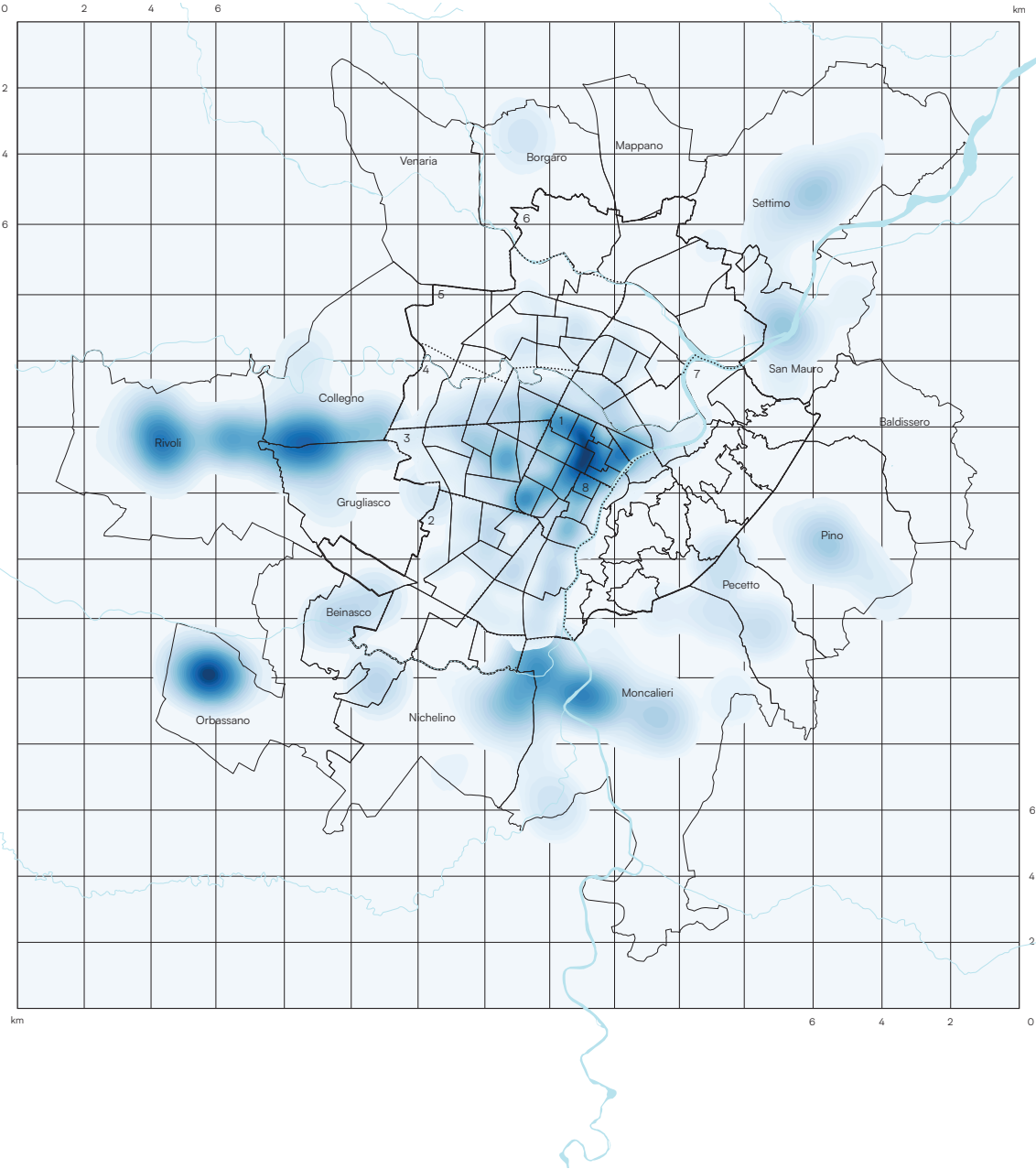


Fig. 6
Mappa di concentrazione degli annunci di locazione presenti sulla città di Torino e nella corona metropolitana

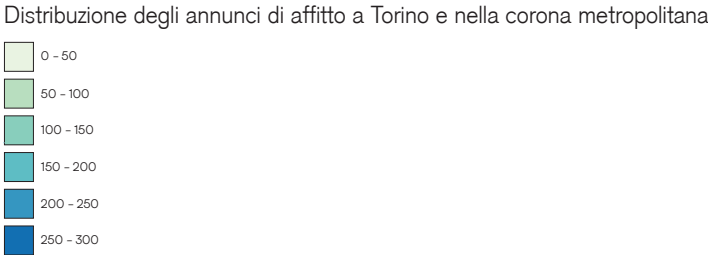
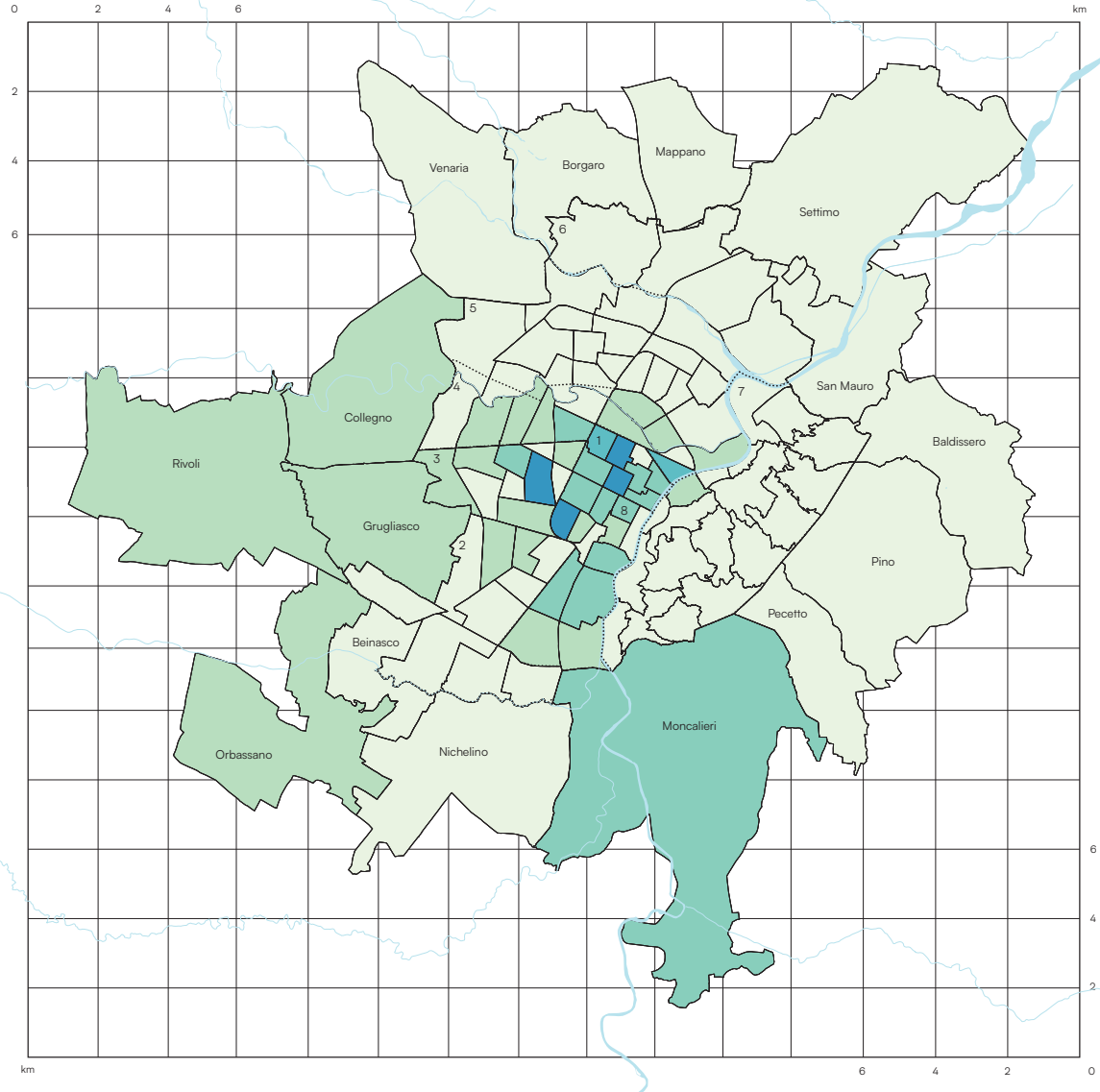


Fig. 7
Mappatura degli annunci di locazione presenti nell'area oggetto di studio

Se si ha a disposizione un budget di 400 euro mensili per l'affitto, gli appartamenti affittabili nella città di Torino sono 1.761 (Fig. 8).

La loro distribuzione è in linea con quella complessiva degli annunci di locazione: la parte nord/nord-ovest della città e i quartieri al confine meridionale e occidentale sono caratterizzati da una bassa disponibilità, al contrario, invece, di altre aree (per esempio certe zone statistiche della Circoscrizione 1 e lungo il fiume Po) che hanno percentuali attorno al 30% del totale degli annunci (toccando punto del 60% nel quartiere Cenisia, Circoscrizione 3).

Tra i comuni dell'area metropolitana, la maggior parte degli annunci al di sotto dei 400 euro si trova a Moncalieri (in questo comune ci sono 44 annunci su 201) mentre la fascia nord-est – tanto all'interno del perimetro di Torino quanto nel suo hinterland – continua a essere, da questo punto di vista, più problematica.

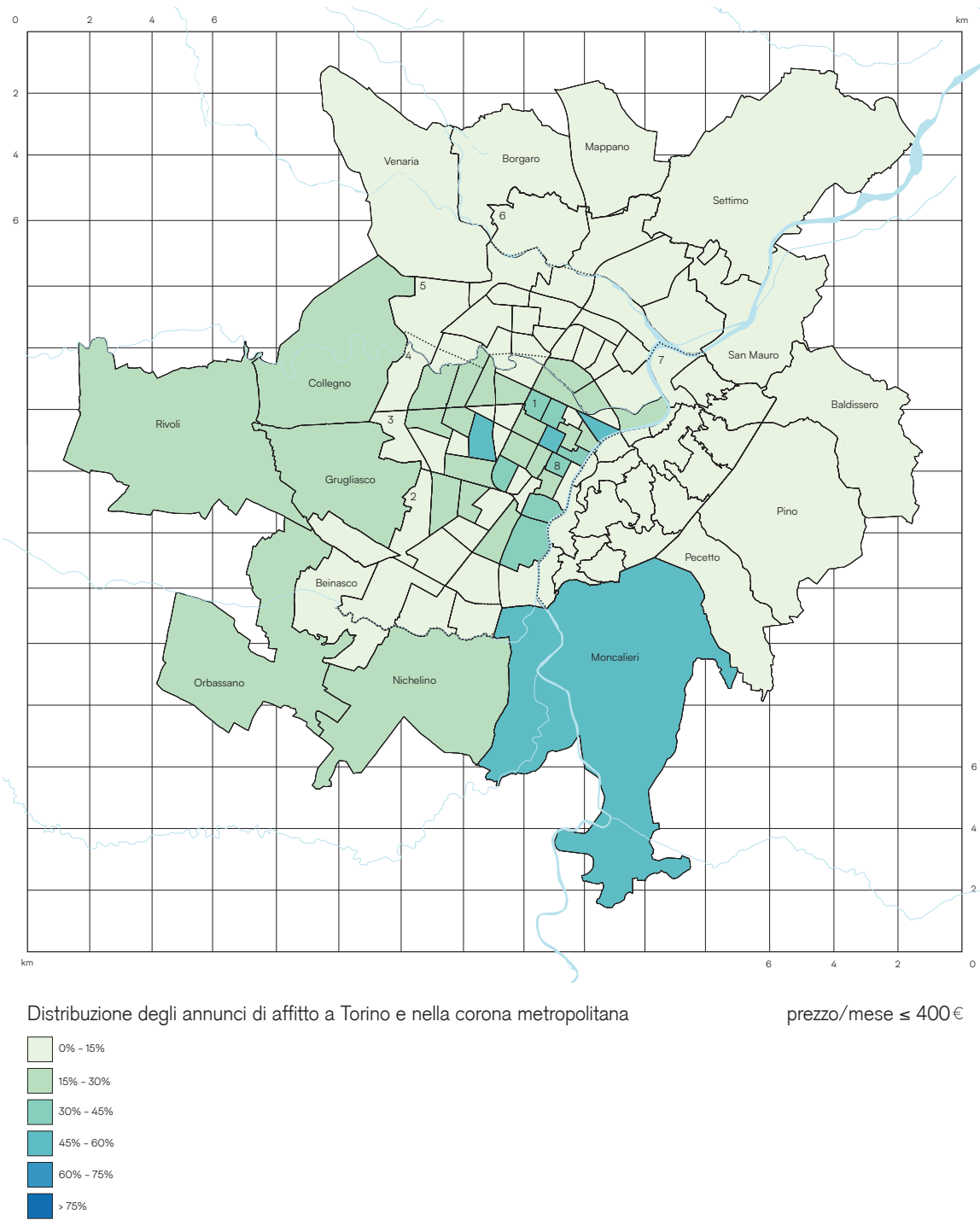


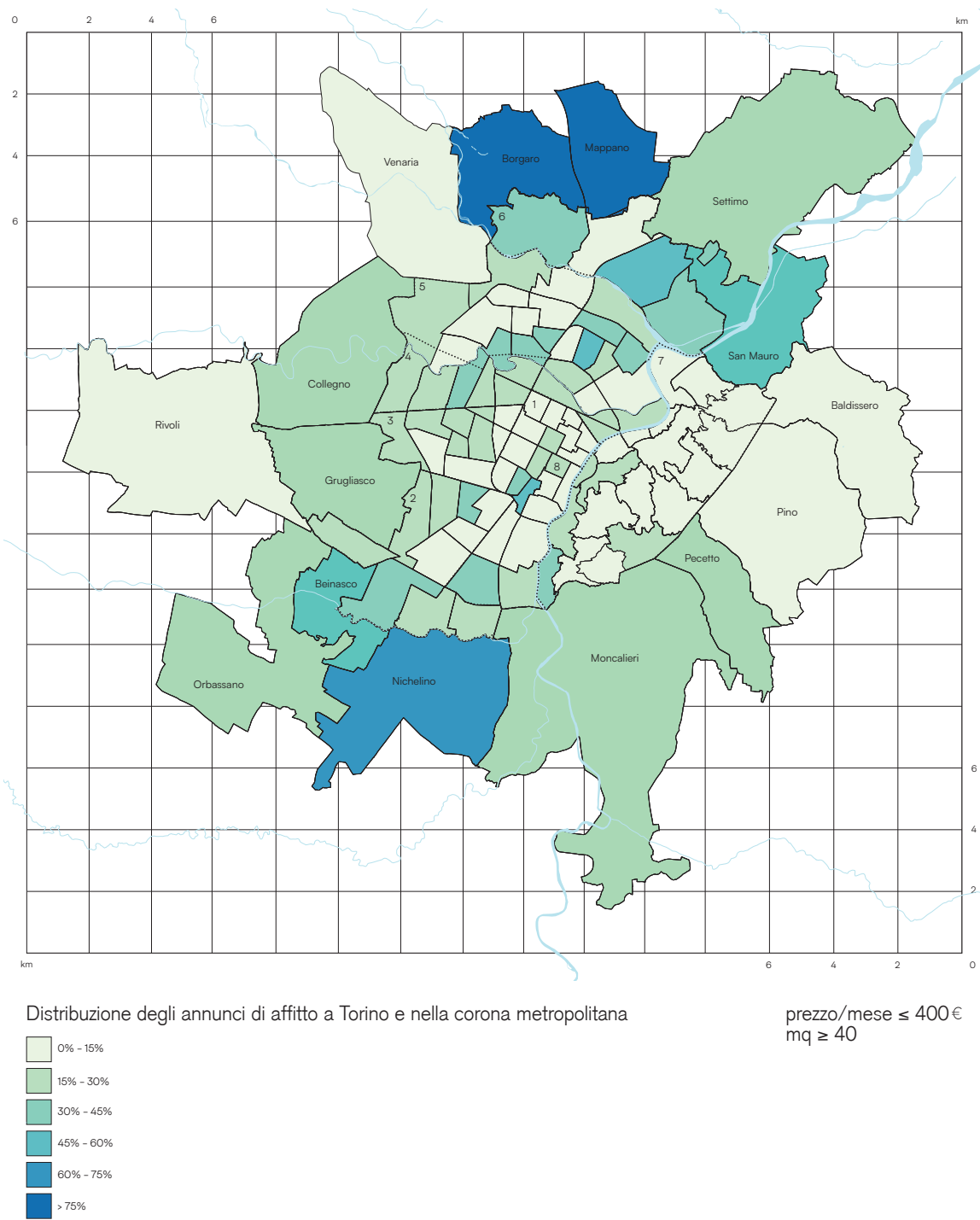
Fig. 8
Mappatura degli annunci di locazione con prezzo ≤ 400€ presenti nell'area oggetto di studio

È interessante notare (Figura 9) che, se alla variabile del prezzo (inferiore ai 400 euro mensili) si sovrappone quella di una metratura non inferiore a 40 mq – ossia di poco più alta rispetto alla metratura minima stabilita dal D.M. 5 luglio del 1975 (G.U. 18-7-1975, N. 190), che individua in 38 mq la superficie minima di un alloggio per due persone – il numero degli appartamenti si dimezza, passando a 886 nella città di Torino e 137 nella sua corona metropolitana. Anche la distribuzione cambia radicalmente. A Torino le aree con maggiore densità di annunci (sul totale dell'offerta dell'area) che rispondono a tale duplice requisito si trovano a nord (Barriera di Milano, Falchera e Regio Parco, ossia nelle zone “meno ambite” del capoluogo), e a ovest, nei quartieri di San Donato e Parella. In termini di valori assoluti, tuttavia, la Circoscrizione 6, con 63 annunci, rimane l'area con meno appartamenti disponibili in affitto; guida invece la classifica la Circoscrizione 1, trainata in particolare dalla zona statistica 27 (Ospedale Mauriziano¹²; fanalino di coda è invece Piazza San Carlo, con soli 3 annunci).

¹² La zona statistica 27 è anche quella con più annunci di locazione (39), seguita dalla zona 33 nella Circoscrizione 3 (37 annunci) e dalla zona statistica 53, nella Circoscrizione 2 (32 annunci).

L'area di Torino caratterizzata dal minor numero di annunci (sia di quelli con prezzo inferiore ai 400 euro e metratura superiore ai 40 mq, sia, più in generale, di alloggi in locazione di qualunque tipo) è la Circoscrizione 8, in collina. Per esempio, le zone statistiche 83, 85 e 87 non hanno alcun annuncio di locazione sotto i 400 euro con una metratura non inferiore a 40 mq. Ciò non è di certo una sorpresa, essendo questa non solo una delle aree più benestanti, ma essendo anche caratterizzata da tipologie edilizie radicalmente differenti dal resto della città.

Nella corona metropolitana Borgaro e Mappano sono i comuni con più del 75% di annunci per alloggi in affitto di dimensioni superiori a 40 mq con costo pari o inferiore a 400 euro (Fig. 9). In termini di valori assoluti, svetta sempre Moncalieri, con 114 offerte. Al contrario, a Venaria non vi è alcun appartamento in locazione che risponde a queste due caratteristiche.



Distribuzione degli annunci di affitto a Torino e nella corona metropolitana

prezzo/mese $\leq$ 400€
mq $\geq$ 40

- 0% - 15%
- 15% - 30%
- 30% - 45%
- 45% - 60%
- 60% - 75%
- > 75%

Fig. 9
Mappatura degli annunci di locazione con prezzo $\leq$ 400€ e metratura $\geq$ 40 presenti nell'area oggetto di studio

Area	n. annunci
Torino	886
Corona Metropolitana	137

Circoscrizione Torino	n. annunci	n. min per zona statistica	n. max per zona statistica
1	199	zona 4 - n. annunci 3	zona 27 - n. annunci 39
2	74	zone 54, 60 - n. annunci 1	zona 53 - n. annunci 32
3	129	zona 17 - n. annunci 4	zona 33 - n. annunci 37
4	95	zona 49 - n. annunci 0	zona 30 - n. annunci 24
5	103	zona 67 - n. annunci 0	zona 43 - n. annunci 30
6	63	zona 77 - n. annunci 0	zone 36, 39 - n. annunci 13
7	102	zona 24 - n. annunci 26	zona 23 - n. annunci 7
8	121	zone 83, 85, 87, 88 - n. annunci 0	zona 61 - n. annunci 19

Corona Metropolitana	n. annunci max e min
Moncalieri	114
Venaria	0

Tabella 4, 5, 6
Disponibilità di alloggi di locazione con prezzo $\leq$ 400€ e metratura $\geq$ 40 in valori assoluti

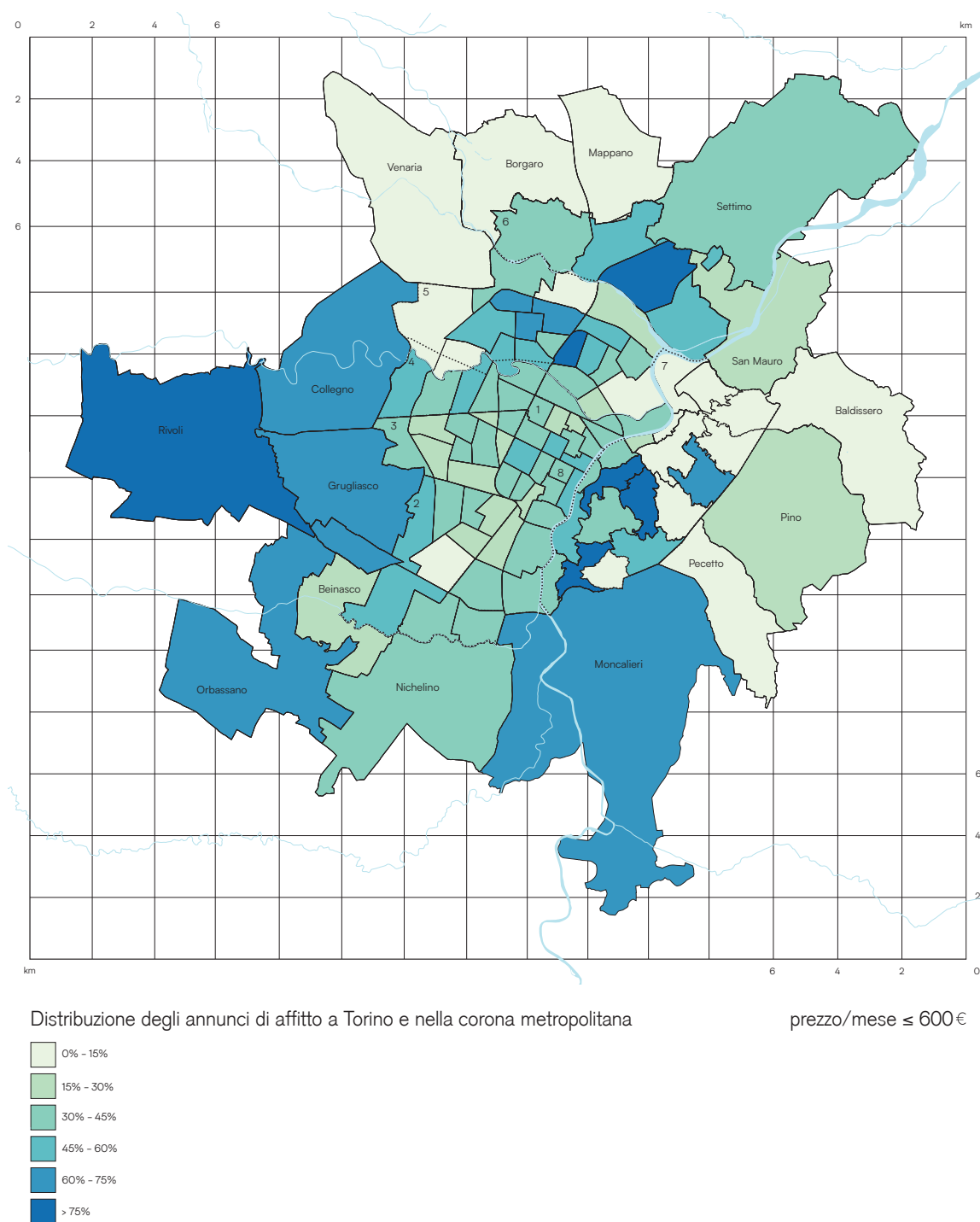


Fig. 10
Mappatura degli annunci di locazione con prezzo ≤ 600 € presenti nell'area oggetto di studio

Se si aumenta il budget mensile dell'affitto da 400 euro a 600 euro, le disponibilità crescono soprattutto nella corona metropolitana. Spiccano, per densità di annunci sul totale, Rivoli, Collegno e Grugliasco. Anche a Torino la geografia delle disponibilità cambia, con una certa crescita anche in aree collinari. Per esempio l'85% degli annunci presenti nella zona statistica 70 (Pilonetto, Circoscrizione 8) risulta essere sotto i 600 euro al mese. Lo stesso vale per la zona statistica 14 (Motovelodromo, Circoscrizione 7), nella quale su 27 annunci totali, 19 sono inferiori a 600 euro mensili.

Il dato percentuale, però, non deve ingannare, poichè nelle zone collinari, il numero assoluto degli alloggi disponibili in locazione è molto basso. Sono invece Aurora (zone statistiche 23, 24, 12) e Barriera di Milano (zone statistiche 39, 38 e 37), nella Circoscrizione 6, le aree che sveltano in termini di numeri: 199 annunci sotto i 600 mensili nel quartiere Aurora e 86 annunci nell'area di Barriera di Milano.

Un cambiamento radicale del quadro avviene passando agli immobili con prezzo di affitto pari o inferiori a 800 euro al mese. Come è possibile osservare nella figura 6, escludendo poche zone, in tutte le aree di Torino e dei comuni limitrofi, più del 75% degli annunci di immobili in locazione non supera questa soglia di prezzo.

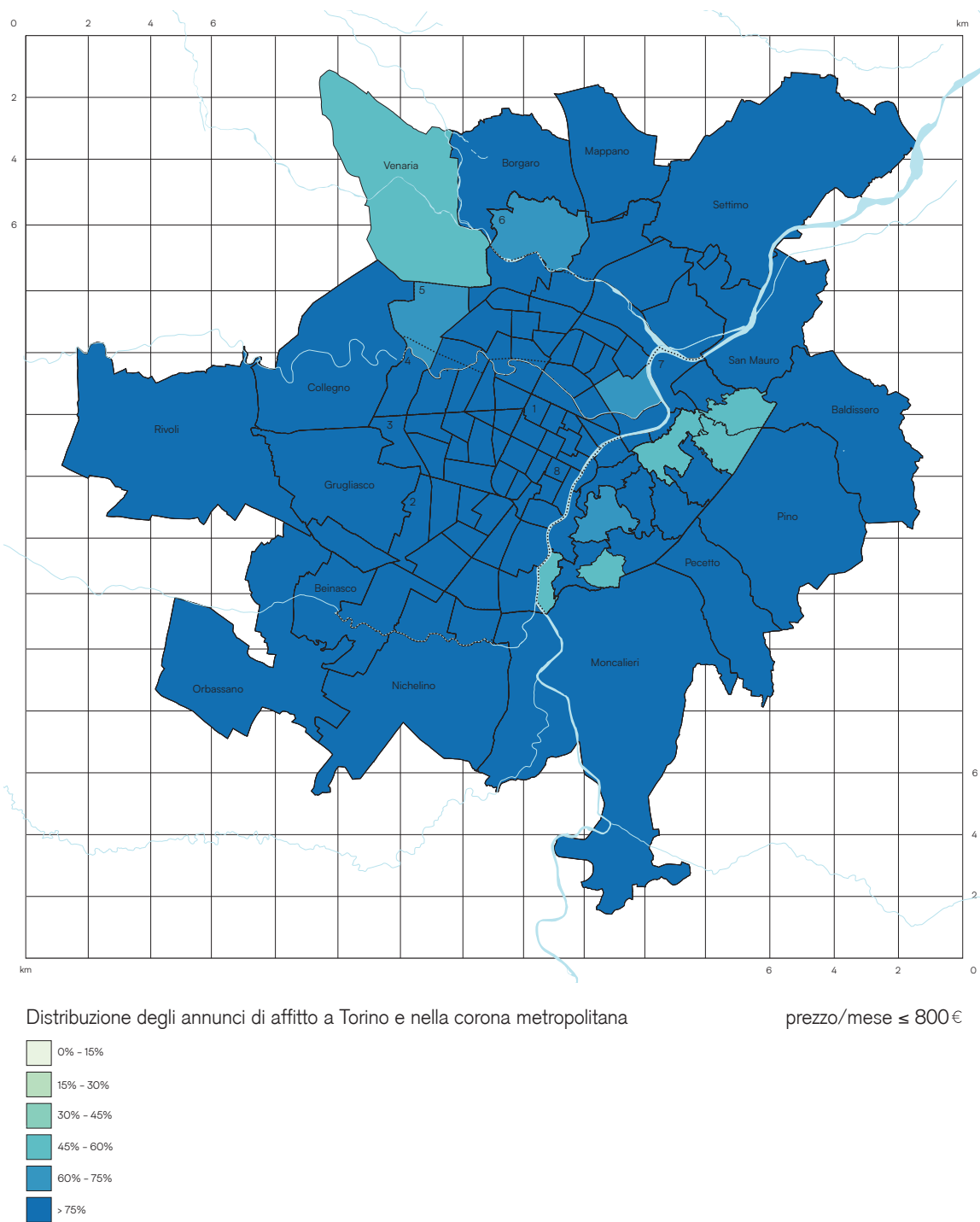


Fig. 11
Mappatura degli annunci di locazione con prezzo ≤ 800 € presenti nell'area oggetto di studio

Anche introducendo un filtro relativo alle dimensioni dell'alloggio pari a 70 mq minimi (adeguati a una famiglia di quattro persone in base alle previsioni del D.M. 5 luglio del 1975 G.U. 18-7-1975, N. 190), gli annunci sotto gli 800 euro mensili rimangono un numero significativo: 1082 a Torino e 170 nella corona metropolitana, con la gran parte delle aree in cui almeno il 30% di tutti gli annunci di locazione che rispecchia queste caratteristiche. Dal punto di vista dei valori assoluti (tabella 5), la Circoscrizione 6 è nuovamente quella con la più bassa presenza di annunci (26), concentrati principalmente nella zona statistica 38 (Monterosa). Esattamente come è accaduto per gli annunci sotto i 400 euro con una metratura non inferiore a 40 mq, la circoscrizione con più annunci con prezzo mensile massimo di 800 euro e metratura minima di 70 mq è la numero 1 (la zona statistica con il maggior numero di annunci è la 26, Crocetta)¹³. Le zone statistiche collinari (precisamente la 83, 85, 86, 87, 88, a cui si aggiungono anche le zone 80, 81, 82 e 36 della Circoscrizione 7) non hanno nessun annuncio che risponde a queste caratteristiche.

Nell'hinterland torinese, Rivoli è il comune con un maggior numero annunci, mentre Venaria continua ad essere il comune meno accessibile della corona metropolitana per chi vuole affittare un appartamento.

¹³ La zona statistica con il maggior numero di annunci che rispettano le caratteristiche richieste è la numero 33 (San Paolo), nella Circoscrizione 3, con 56 immobili in affitto.

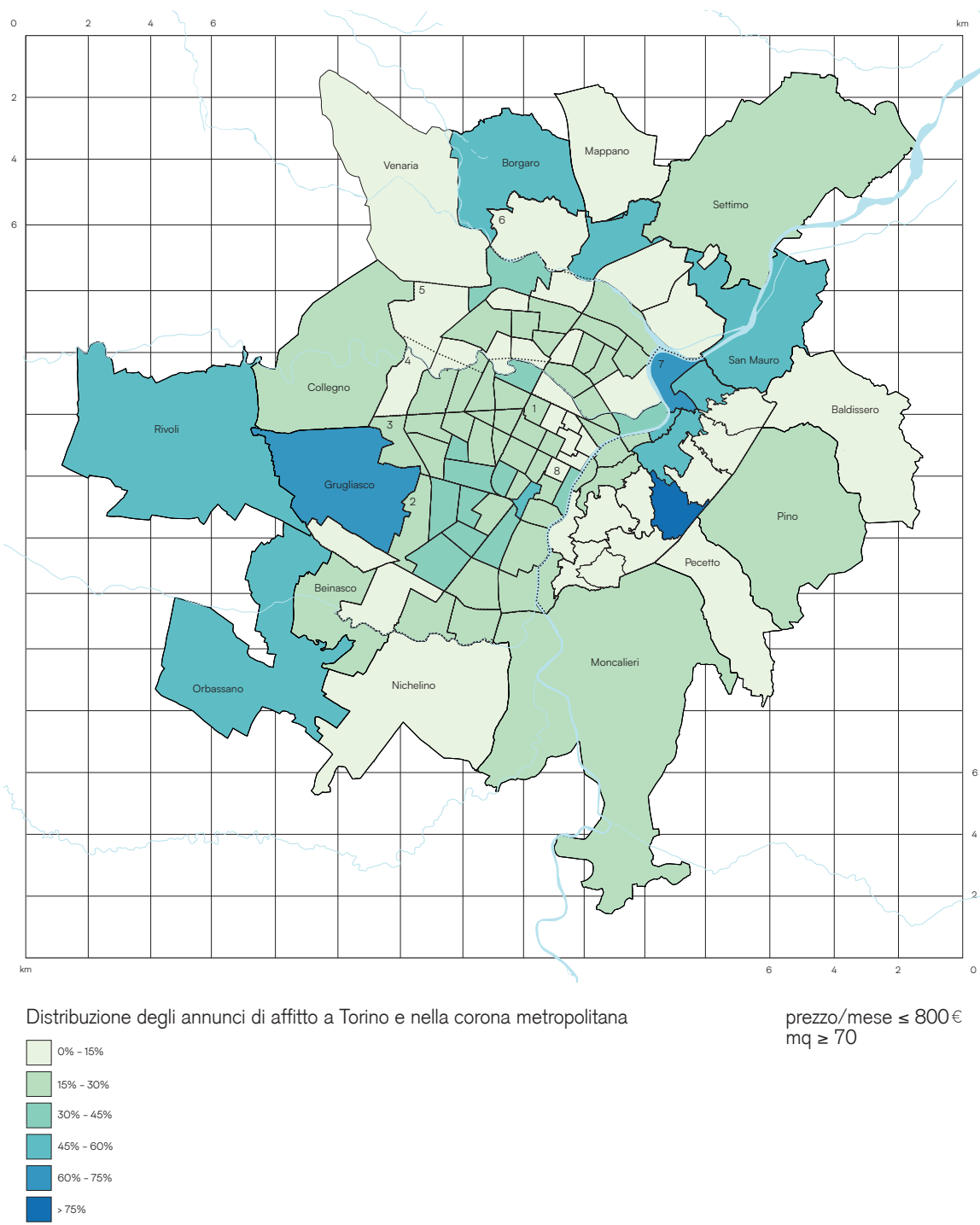


Fig. 12
Mappatura degli annunci di locazione con prezzo ≤ 800 € e metratura ≥ 70 presenti nell'area oggetto di studio

Area	n. annunci
Torino	1082
Corona Metropolitana	170

Circoscrizione Torino	n. annunci	n. min per zona statistica	n. max per zona statistica
1	318	zona 2 - n. annunci 0	zona 26 - n. annunci 44
2	94	zone 91, 92 - n. annunci 0	zona 53 - n. annunci 29
3	203	zona 52 - n. annunci 5	zona 33 - n. annunci 56
4	93	zona 49 - n. annunci 0	zona 16 - n. annunci 24
5	36	zone 65, 67 - n. annunci 0	zona 43 - n. annunci 7
6	26	zone 76, 78 - n. annunci 0	zona 38 - n. annunci 11
7	119	zone 80, 81, 82, 36 - n. annunci 0	zona 22 - n. annunci 25
8	193	zone 83, 85, 86, 87, 88 - n. annunci 0	zona 56 - n. annunci 42

Corona Metropolitana	n. annunci max e min
Rivoli	35
Venaria	0

Tabella 7, 8, 9
Disponibilità di alloggi di locazione con prezzo ≤ 800 € e metratura ≥ 70 in valori assoluti

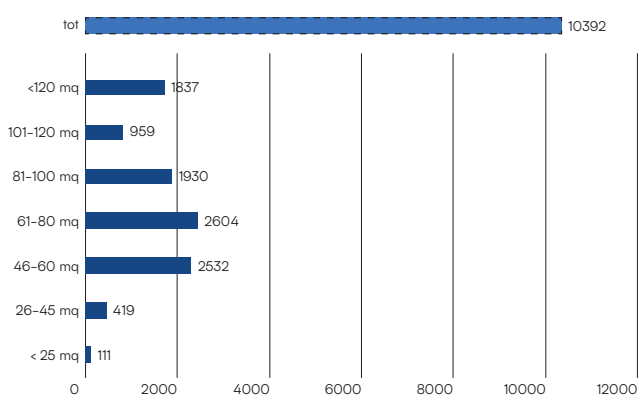


Grafico 3: Annunci di vendita nella città di Torino

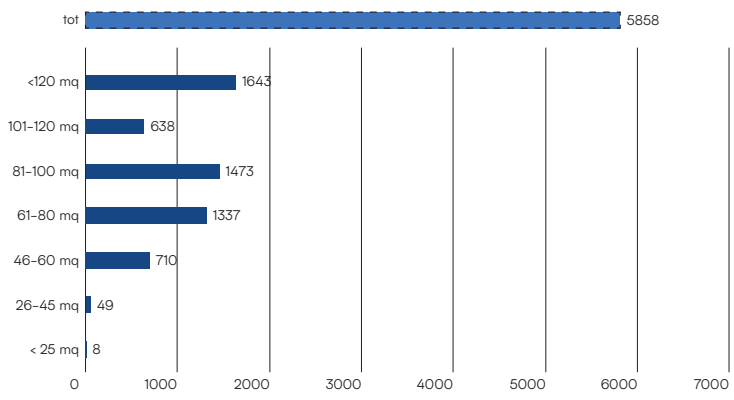


Grafico 4: Annunci di vendita nella corona metropolitana

5. MAPPE E DATI: IL MERCATO DELLA VENDITA

Se si rivolge l’attenzione al panorama degli alloggi in vendita, il primo elemento che balza all’occhio è il fatto che questi ultimi sono molto più numerosi rispetto agli annunci di immobili in affitto, con tale forbice particolarmente accentuata nei comuni della cintura. Sul territorio della città di Torino gli immobili in vendita sono, infatti, 10.392 (quelli in affitto erano 5.067) mentre nella corona metropolitana sono 5.858 (quelli in affitto erano solo 621). Anche in questo caso prevalgono abitazioni di dimensioni medio-piccole: quelle tra 46 e 80 mq sono 5.136 (il 49% del totale) a Torino, mentre 2.018 nei comuni della cintura (il 48% del totale). Si amplia tuttavia la quota di alloggi di grandi dimensioni (superiori a 120 mq): a Torino sono 1837, ossia il 17,68% del totale (quelli in affitto erano solo il 9%), mentre nella corona metropolitana sono 1.643, pari al 28% del totale (quelli in affitto erano solo il 10%).

Se per la locazione il centro storico era tra le aree con un maggior numero di annunci, per la vendita esso è, insieme alla Circoscrizione 6 e all’area collinare, una delle zone con un numero inferiore di annunci (Fig. 13 e 14). Anche la geografia immobiliare della corona metropolitana cambia, con un numero superiore di municipalità (soprattutto nell’area occidentale e meridionale, come Rivoli, Grugliasco e Orbassano, oltre alla solita Moncalieri) in cui vi è una consistente disponibilità di abitazioni in vendita.

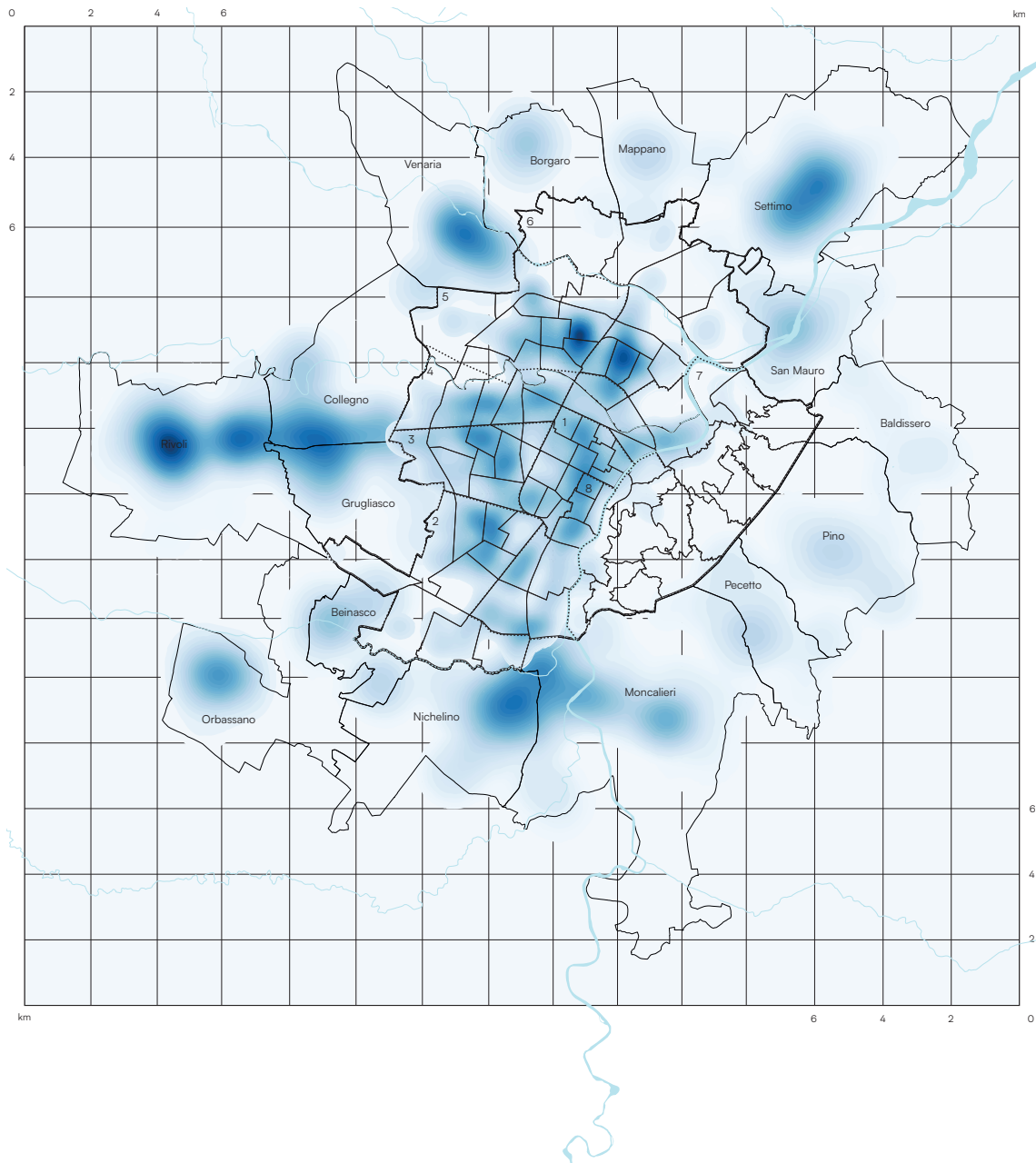
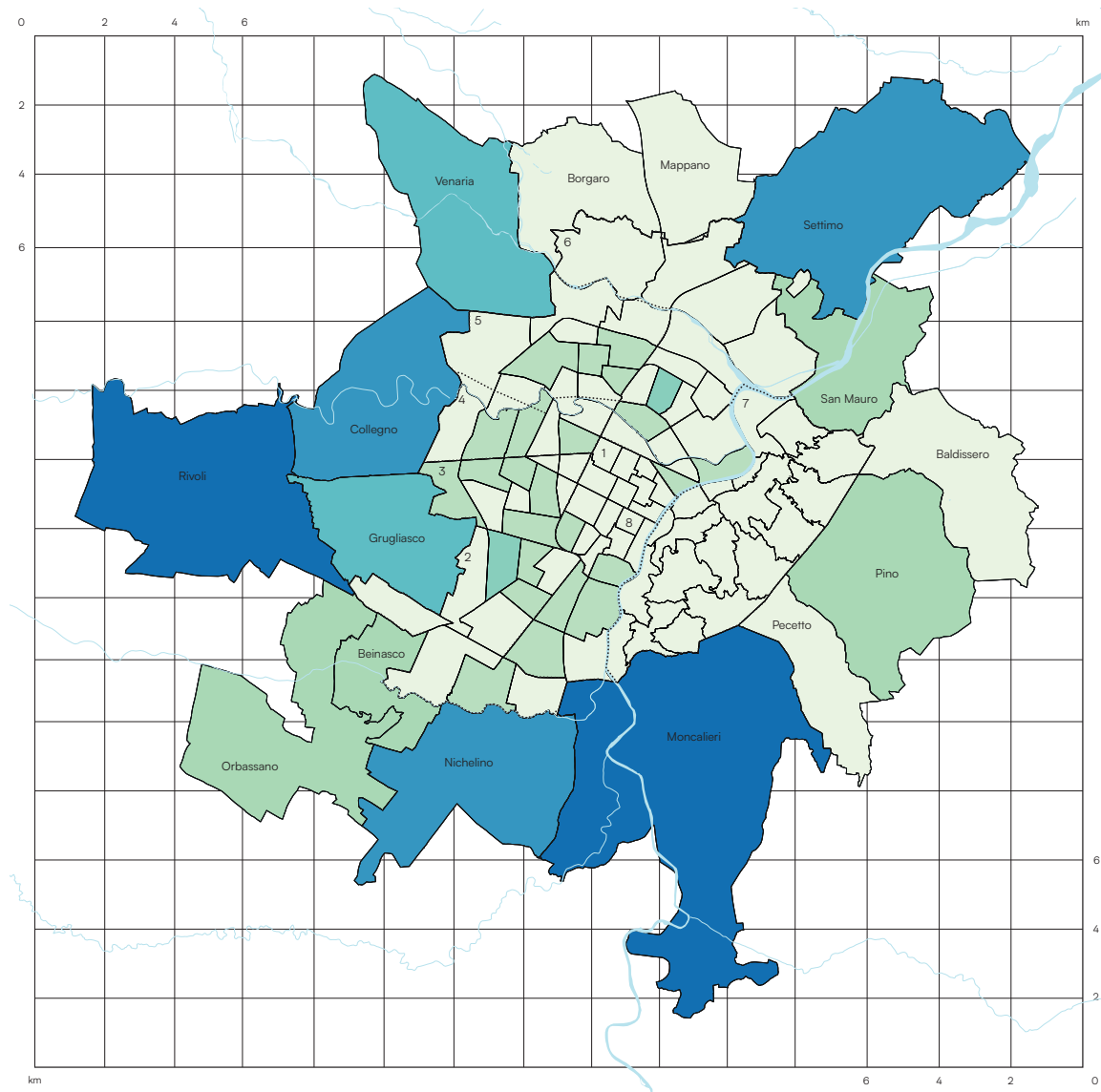


Fig. 13
Mappa di concentrazione degli annunci di immobili presenti sulla città di Torino e nella corona metropolitana



Distribuzione degli annunci di vendita a Torino e nella corona metropolitana



Fig. 14
Mappatura degli annunci di immobili in vendita presenti nell'area oggetto di studio

Ma come si struttura tale offerta immobiliare dal punto di vista dei prezzi?

Per rispondere a questa domanda è necessario filtrare i dati in base ad alcune soglie di prezzo significative. Se la disponibilità economica per l’acquisto di un’immobile è di soli 100.000 euro (Figura 15), l’accessibilità alla casa risulta alquanto problematica (ma non impossibile), visto che a Torino vi sono a disposizione solo 36 annunci, mentre soltanto 18 nella corona metropolitana (pari allo 0,36 % di tutti gli annunci). La situazione migliora se il budget di acquisto aumenta a 150.000 euro. In questo caso la percentuale di annunci disponibili è del 22% con riferimento a Torino, pari a 2.226 alloggi (Lucento, nella Circoscrizione 5, è la zona statistica di Torino con la maggior concentrazione di simili annunci) e del 20% con riferimento all’hinterland torinese, pari a 1.392 alloggi (con una distribuzione piuttosto omogenea, e percentuali maggiori a Beinasco, Orbassano e Venaria).

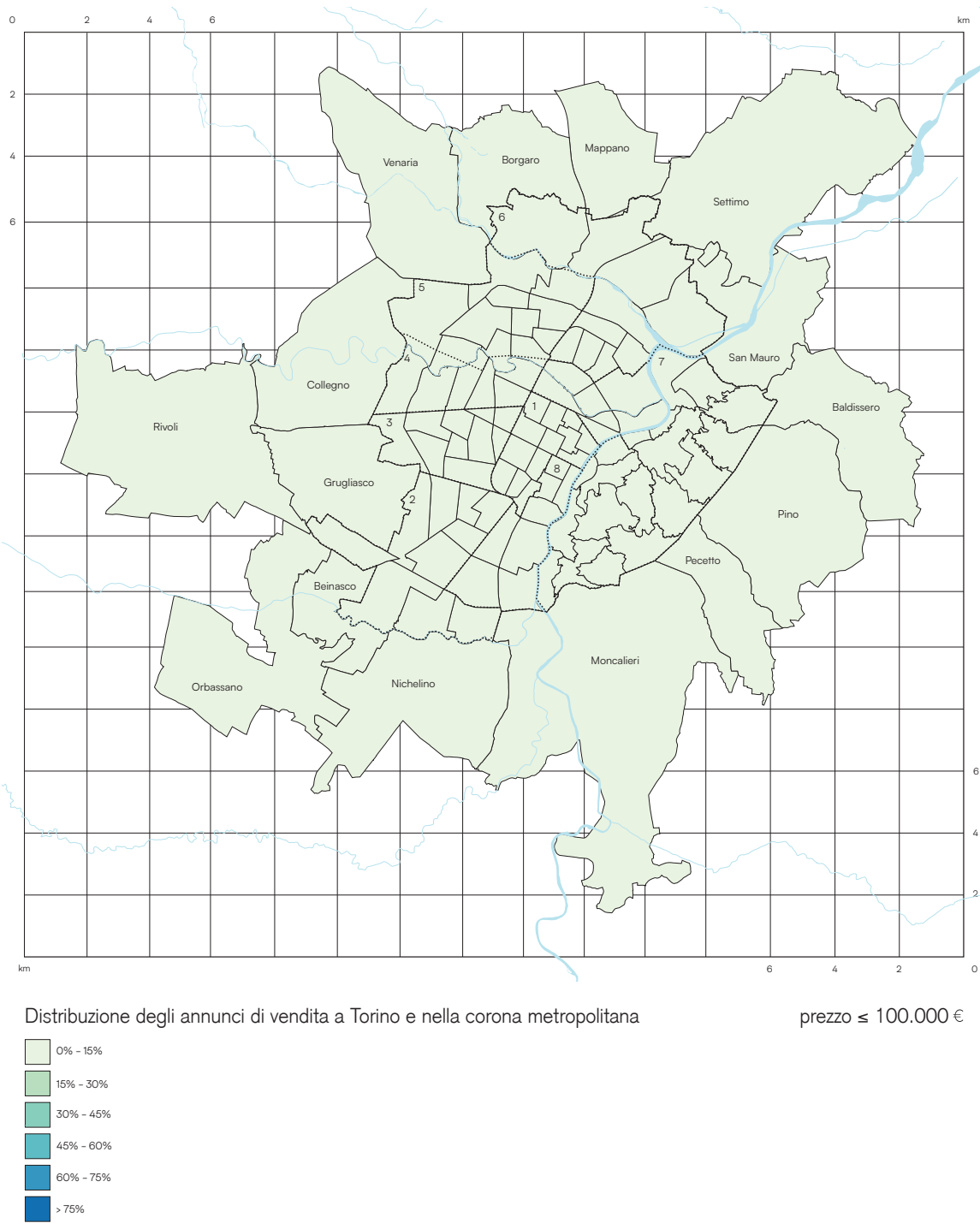
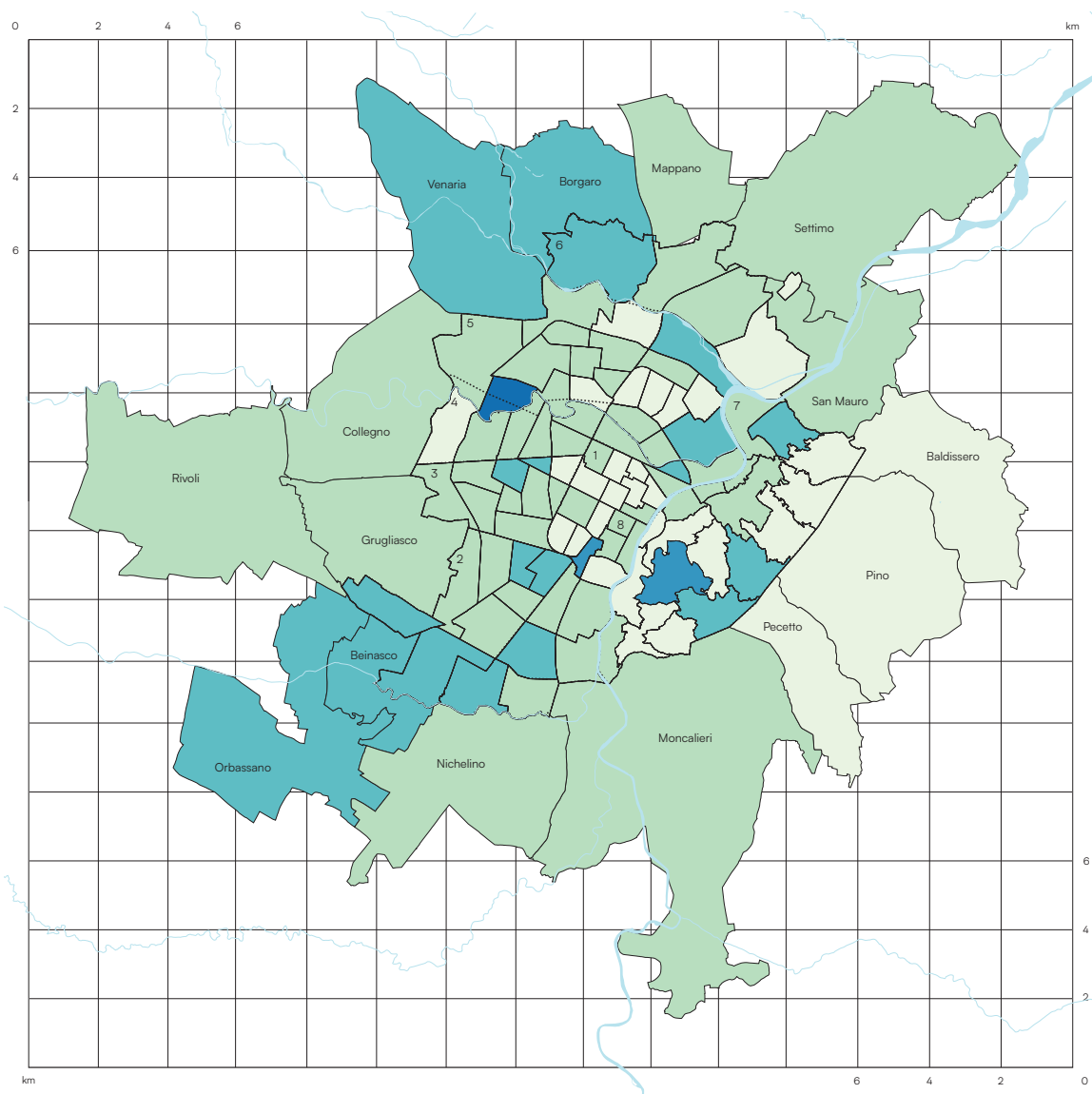


Fig. 15
Mappatura degli annunci di vendita con prezzo ≤ 100.000€ presenti nell'area oggetto di studio



Distribuzione degli annunci di vendita a Torino e nella corona metropolitana

prezzo ≤ 150.000 €

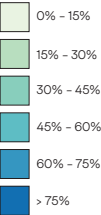
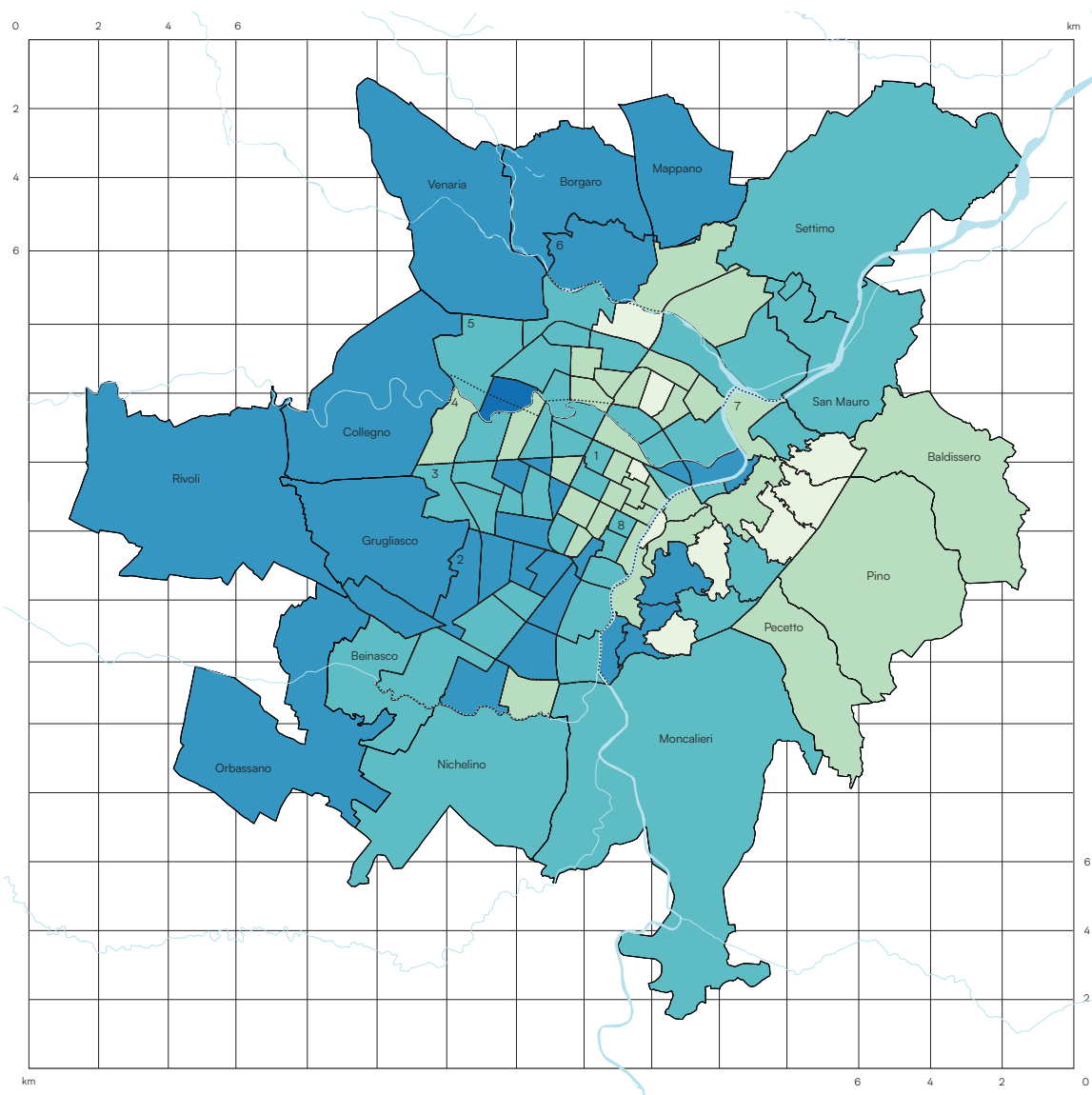


Fig. 16
Mappatura degli annunci di vendita con prezzo ≤ 150.000€ presenti nell'area oggetto di studio



Distribuzione degli annunci di vendita a Torino e nella corona metropolitana

prezzo ≤ 200.000 €

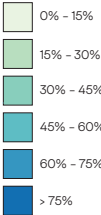


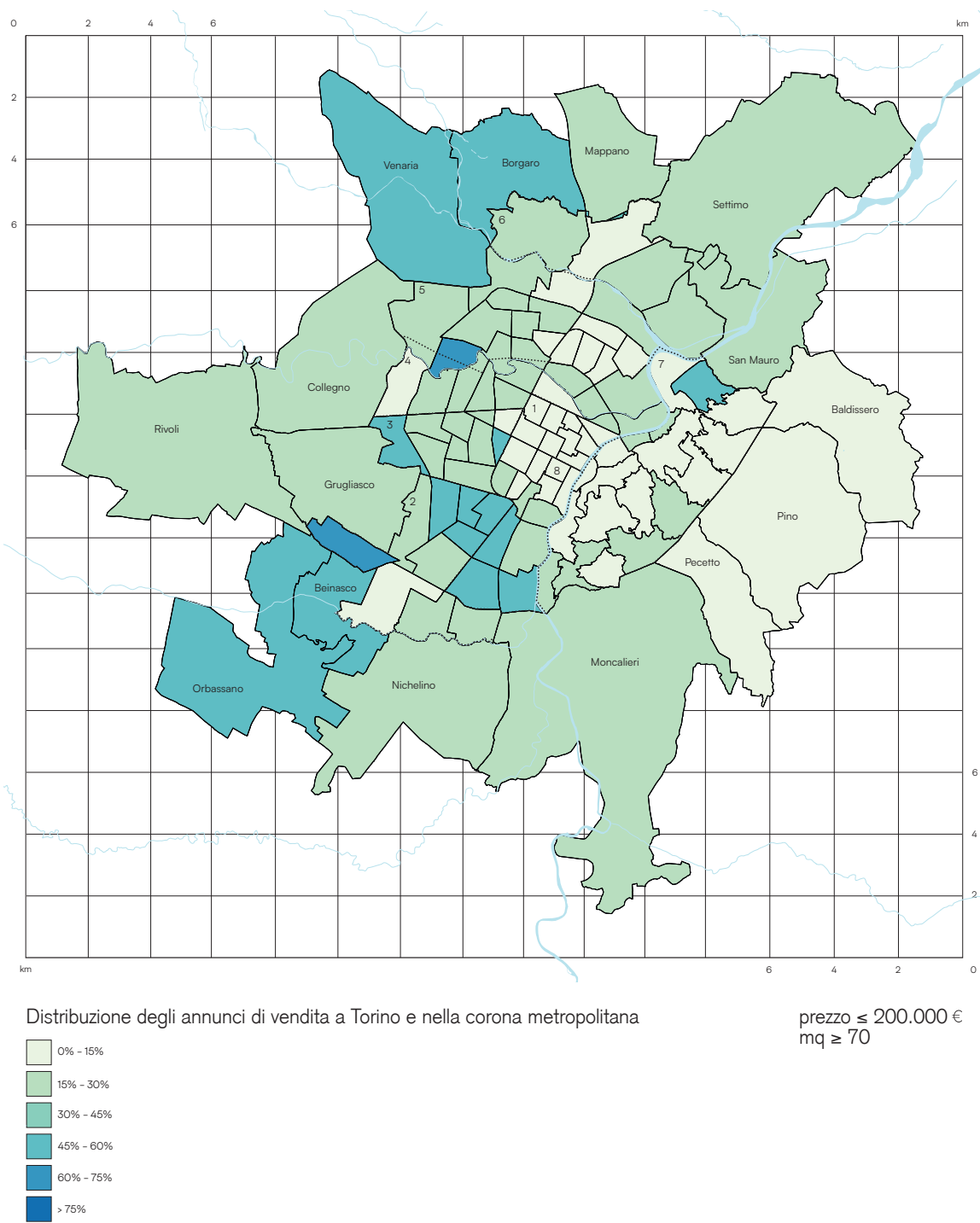
Fig. 17
Mappatura degli annunci di vendita con prezzo ≤ 200.000€ presenti nell'area oggetto di studio

Se il budget cresce ulteriormente, passando a 200.000 euro, le opportunità di case da acquistare si espande in maniera rilevante, con l'area a sud di Torino che rimane quella con maggiore disponibilità, anche se aumentano le opzioni pure a nord e ovest. Quando a tale soglia di prezzo di sovrappone anche una soglia dimensionale, pari a 70 mq minimi, il numero degli alloggi disponibili non cala in maniera drastica. Passa da 2.304 a 1.339 nella cintura metropolitana (con una distribuzione piuttosto omogenea e una densità maggiore a Venaria, Borgaro, Orbassano e Beinasco; Rivoli è invece il comune con il maggior numero assoluto di annunci che rispondono a tali requisiti, ossia 220). Nella città di Torino, invece, gli annunci passano da 3.637 a 1.917.

Il centro storico e l'area collinare (Fig. 18) si dimostrano praticamente inaccessibili, mentre il resto della città presenta una buona disponibilità, che si attesta tra il 15% e il 30% del totale (valori superiori si registrano nelle zone statistiche di Lucento nella Circoscrizione 5, di Cimitero Parco, Torino sud e Mirafiori/Santa Rita nella Circoscrizione 2).

Dal punto di vista dei valori assoluti (Tabella 11), la circoscrizione con un maggior numero di immobili in vendita a meno di 200.000 euro ma con superficie superiore a 70 mq è la numero 2 (375 annunci), con una concentrazione elevata nella zona 59 (Corso Siracusa; 95 annunci). Se durante l'analisi del mercato dell'affitto la zona collinare non era quasi contemplata ora, al contrario, la Circoscrizione 8 è la seconda per numero di annunci di vendita rispondenti a queste due variabili.

Contrariamente a quanto abbiamo visto per la locazione, la Circoscrizione 1 è quella con il minor numero di annunci (quelli esistenti sono concentrati prevalentemente nella zona 27, Ospedale Mauriziano e nelle aree verso San Salvario).



Distribuzione degli annunci di vendita a Torino e nella corona metropolitana

prezzo ≤ 200.000 €
mq ≥ 70

- 0% - 15%
- 15% - 30%
- 30% - 45%
- 45% - 60%
- 60% - 75%
- > 75%

Fig. 18
Mappatura degli annunci di vendita con prezzo ≤ 200.000 € e metratura ≥ 70 presenti nell'area oggetto di studio

Area	n. annunci
Torino	1917
Corona Metropolitana	1339

Circoscrizione Torino	n. annunci	n. min per zona statistica	n. max per zona statistica
1	65	zona 7 - n. annunci 0	zona 27 - n. annunci 21
2	375	zona 91 - n. annunci 5	zona 59 - n. annunci 95
3	330	zona 17bis - n. annunci 4	zona 32 - n. annunci 166
4	218	zona 49 - n. annunci 1	zona 50 - n. annunci 66
5	281	zona 67 - n. annunci 0	zona 43 - n. annunci 70
6	121	zona 77 - n. annunci 3	zona 41 - n. annunci 20
7	171	zone 80, 81, 82, 74 - n. annunci 0	zona 22 - n. annunci 54
8	356	zone 13, 83, 88, 9bis - n. annunci 0	zone 56, 61 - n. annunci 88

Comune	n. annunci
Rivoli	227
Baldissero Torinese	3

Tabella 10, 11, 12
Disponibilità di alloggi in vendita con prezzo ≤ 200.000 € e metratura ≥ 70 in valori assoluti

6. DUE FAMIGLIE ESEMPLARI

In questa sezione proponiamo il caso concreto – fittizio, ma assolutamente realistico – di due “famiglie tipo” in cerca di casa a Torino e dintorni, per capire cosa il mercato immobiliare offra loro.

Non si tratta di famiglie statisticamente rappresentative del panorama demografico torinese, ma di nuclei che rispecchiano situazioni ordinarie in una fascia di popolazione a un reddito medio-basso.

È importante sottolineare che l’analisi proposta qui prende in considerazione solo alcuni parametri basilari (il reddito mensile, il prezzo di acquisto o di locazione, la metratura degli immobili e altre caratteristiche inerenti alla tipologia di casa scelta), mentre non sono state tenute in considerazione altre variabili (per esempio, la predilezione per un determinato quartiere piuttosto che un altro, la vicinanza a certi tipi di servizi e spazi, oppure la preferenza per certe caratteristiche estetiche e costruttive dell’alloggio) che, nella vita reale, influiscono in modo decisivo nella scelta dell’abitazione.

L’unica variabile di carattere qualitativo tenuta in considerazione è relativa al fatto che l’alloggio sia situato a un piano uguale o superiore al primo (per le migliori condizioni che offre in termini di inquinamento acustico, sicurezza etc.) a meno che l’abitazione in questione sia dotata di giardino.

6.1. FAMIGLIA 1

Famiglia	1
Componenti gruppo	2
Mq appartamento	45
Prezzo di locazione	400 €
Numero locali	3
Piano	1
Altre caratteristiche	-

Tab. 13
Caratteristiche dell'alloggio richiesto dalla Famiglia 1

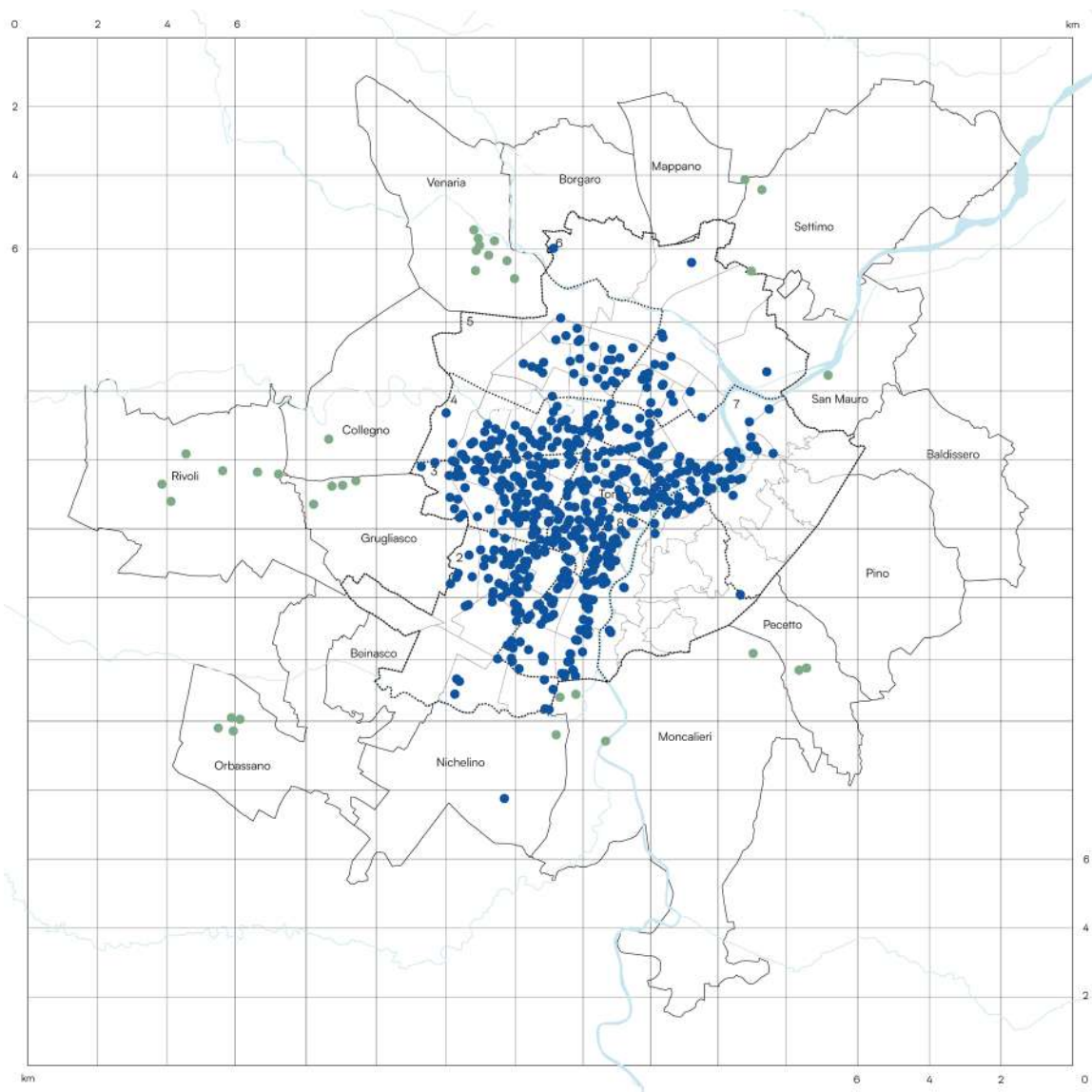
La famiglia 1, una giovane coppia che ha appena cominciato a convivere, vorrebbe prendere in affitto un bilocale di dimensioni ridotte (ma non inferiori a 45 mq).

Entrambi i componenti di tale nucleo hanno lavori precari, di modo che il loro reddito mensile familiare arriva a fatica a 1900 euro al mese. Per questo, non vogliono spendere più di 400 euro al mese per l'affitto.

Nonostante questo budget risicato a disposizione, il panorama immobiliare di Torino e dintorni offre loro un certo numero di soluzioni (Fig. 19). La collina non è accessibile e anche i quartieri sul confine settentrionale e meridionale non offrono opzioni (sono comunque aree che, in ogni caso, la famiglia 1 non avrebbero preso in considerazione, preferendo vivere a ridosso del centro). Nel complesso la città di Torino offre 1.133 annunci che rispondono ai loro requisiti di base (solo 35, invece, nella corona metropolitana).

Bisogna tuttavia sottolineare che questa relativa abbondanza nasconde diversi limiti dal punto di vista di alcune dotazioni degli alloggi. Per esempio, se la famiglia 1 considerasse una condizione imprescindibile avere un balcone, il numero delle opzioni a loro disposizione crollerebbe drasticamente (31 alloggi disponibili a Torino, 14 nell'hinterland, vedi Fig. 20).

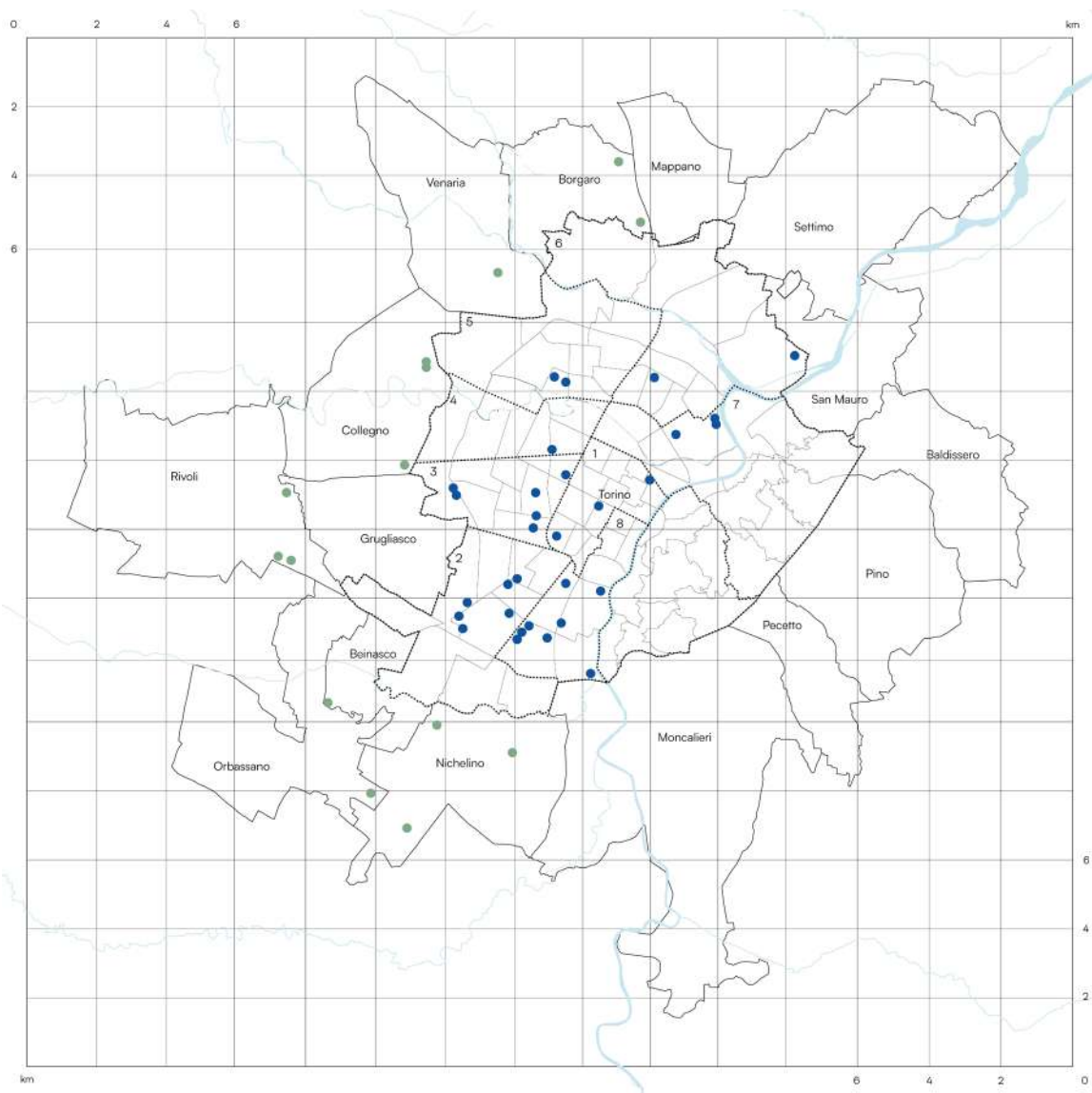
Per beneficiare di un balcone, la giovane coppia non potrebbe far altro che aumentare il proprio budget, portandolo a 500 euro mensili e avendo di conseguenza una gamma ben più ampia di opzioni tra cui scegliere (428 a Torino, 28 nella cintura metropolitana; vedi Fig. 21).



Distribuzione degli annunci di vendita per la Famiglia 1



Fig. 19
Mappatura degli annunci disponibili corrispondenti alle preferenze della Famiglia 1



Distribuzione degli annunci di vendita per la Famiglia 1

altre caratteristiche: balcone



Fig. 20
Mappatura degli annunci disponibili corrispondenti alle preferenze della Famiglia 1

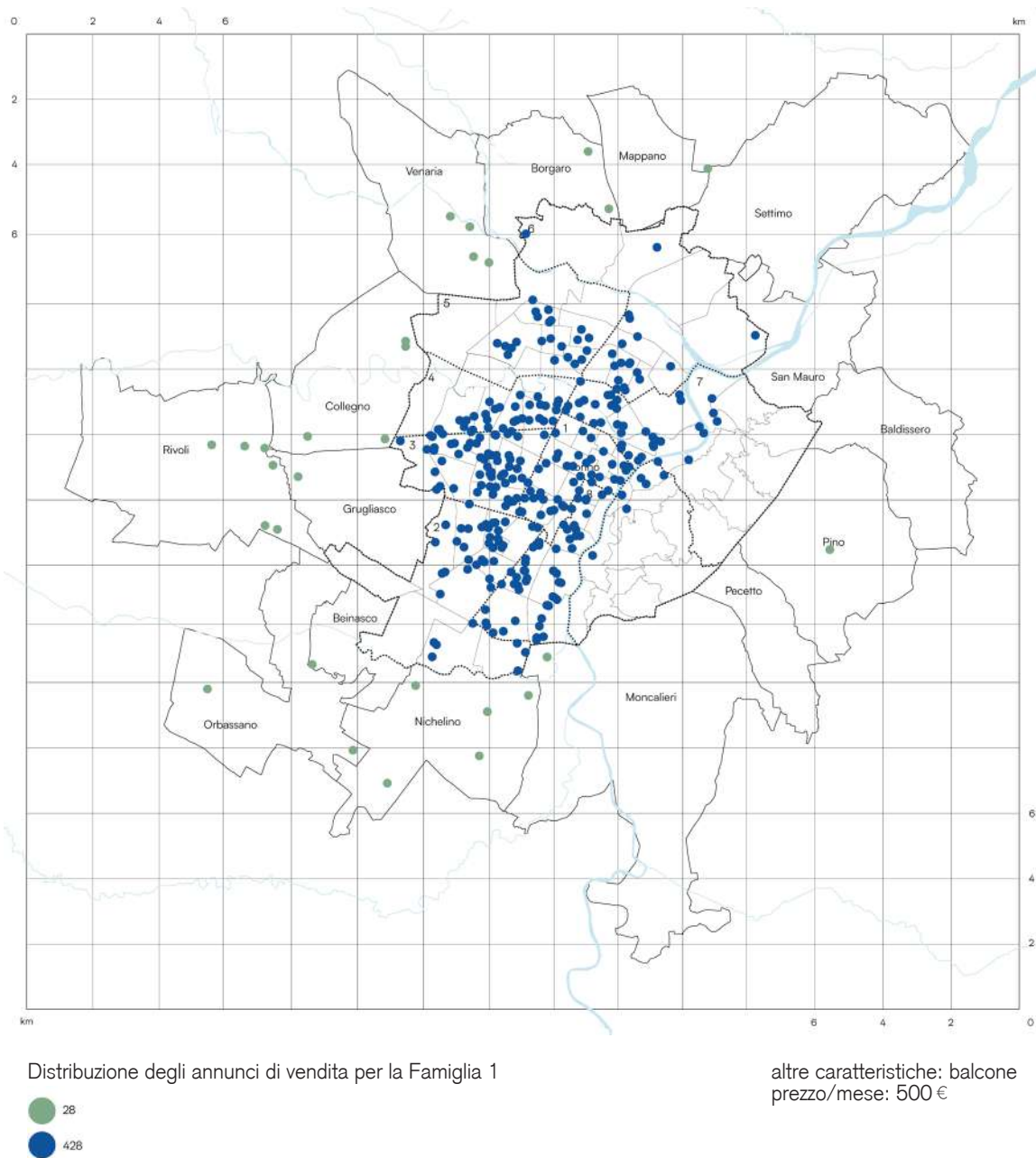


Fig. 21
Mappatura degli annunci disponibili corrispondenti alle preferenze della Famiglia 1

6.2. FAMIGLIA 2

Famiglia	2
Componenti gruppo	3
Mq appartamento	55
Prezzo di vendita	150.000 €
Numero locali	3
Piano	1
Altre caratteristiche	-

Tab. 14
Caratteristiche dell'alloggio richiesto dalla Famiglia 2

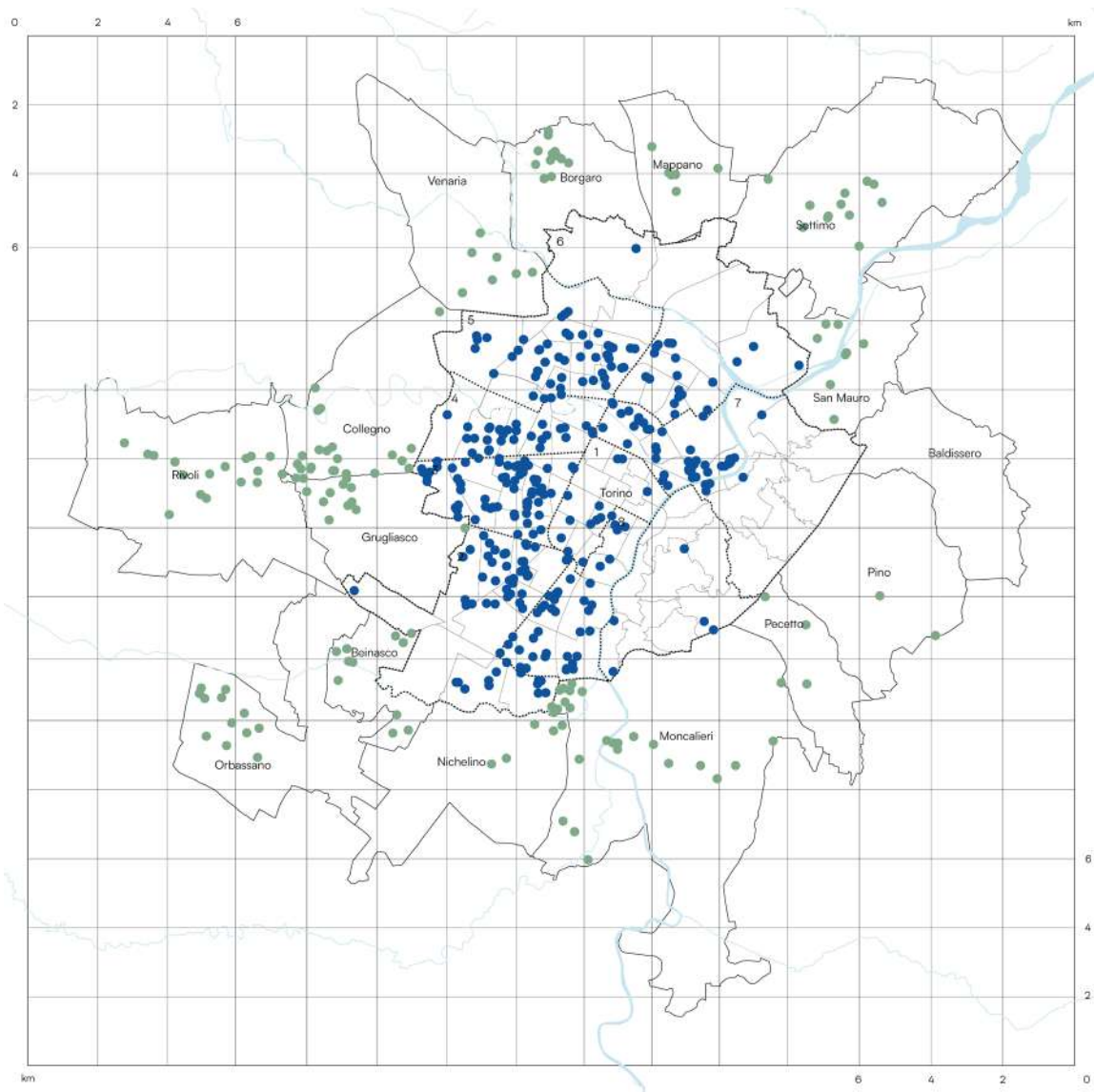
La Famiglia 2 è alla ricerca di un immobile da comprare, per sé e per il loro figlio di otto anni. Si accontentano di un appartamento di dimensioni ridotte (di superficie minima di 55 mq), purchè sia almeno un trilocale in cui vi siano anche una cameretta e due bagni. Il primo componente del nucleo familiare è un operaio, mentre il secondo è un impiegato in un ufficio privato. Il reddito mensile familiare è di 2.500 euro. Per l’acquisto della casa hanno ipotizzato un budget di 150.000 euro. Non hanno infatti grandi risparmi da mettere sul piatto (solo 30.000 euro) e, al contempo, vogliono accendere un mutuo che non incida troppo sul loro reddito (con una rata mensile di 550-600 euro al massimo; hanno per questo pensato a un mutuo trentennale di 120.000 euro).

Gli annunci che soddisfano queste condizioni sono numerosi: 344 annunci nella città di Torino e 199 nella sua corona metropolitana. Sono distribuiti in modo piuttosto omogeneo, con l’esclusione solo di alcune aree: centro storico e collina, oltre che Mirafiori sud e i quartieri sul confine nord di Torino. Anche i comuni dell’hinterland presentano un numero interessante di opzioni, con la sola eccezione di Baldissero, Pino Torinese e Pecetto Torinese.

Anche in questo caso, così come la famiglia 1, se tra le caratteristiche dell’alloggio desiderate si includesse la presenza di un balcone o di un giardino, il numero degli annunci calerebbe vertiginosamente. Se il numero di immobili con balcone in vendita a Torino è pari a 102 unità (nella corona metropolitana sono 57) solo 11 di questi sono relativi ad appartamenti che costano meno di 150.000 euro (nella corona metropolitana sono 16).

La famiglia 2, per poter godere di un numero superiore di opzioni, può percorrere due strade. La prima è di accontentarsi di un solo bagno. In questo caso (Fig. 19) gli annunci nella città di Torino diventerebbero 41 (29 nella corona metropolitana). La seconda strada è quella di alzare il budget di 50.000 euro e passare a una rata mensile di circa 800 euro (con un mutuo trentennale da 170.000 euro) (Fig. 20).

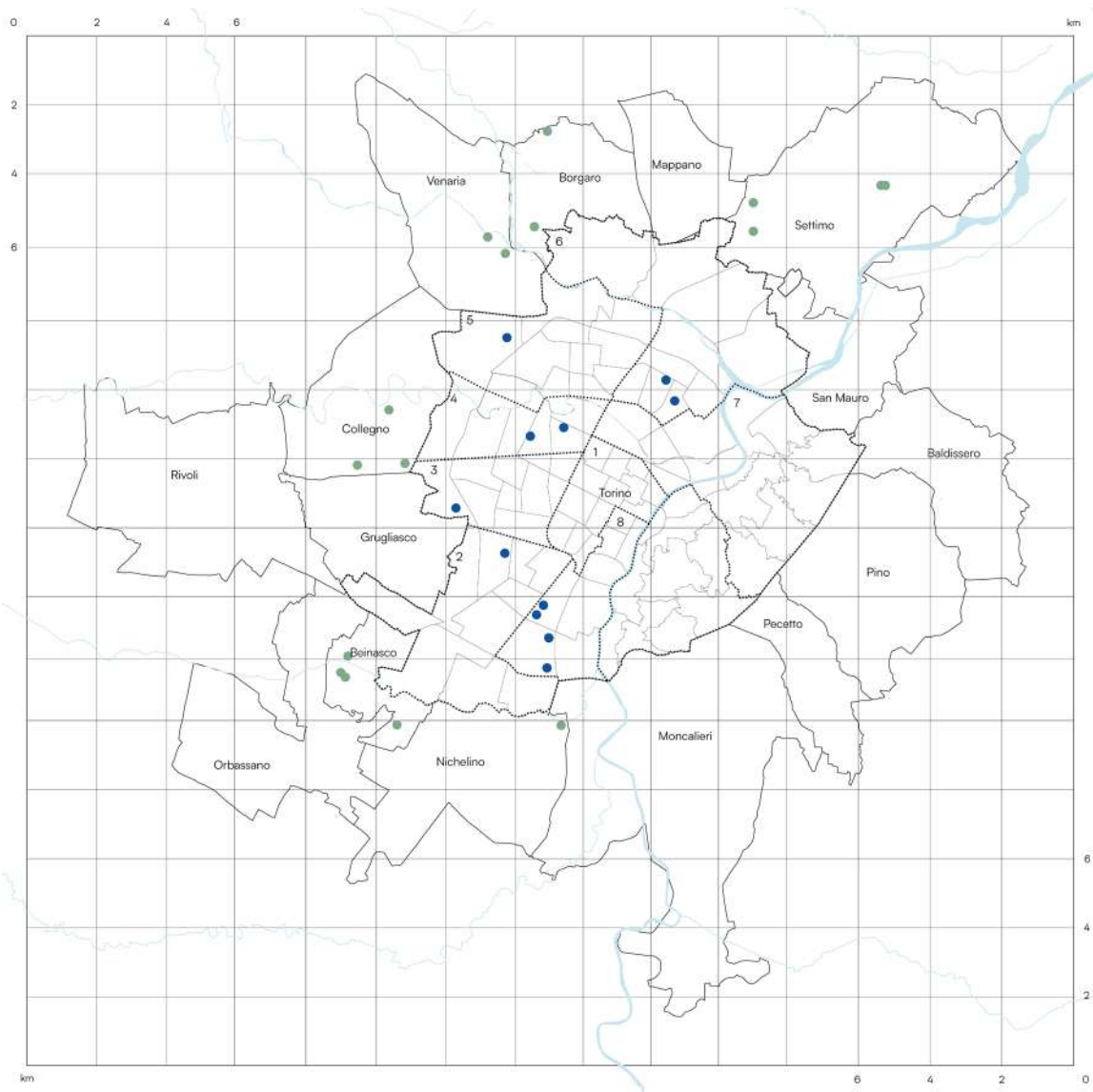
Spendendo 200.000 euro, i trilocali con balcone e due bagni sarebbero a Torino 56, posizionati soprattutto nei quartieri di San Donato, Aurora e lungo Corso Duca degli Abruzzi (43 sarebbero invece gli annunci nella corona metropolitana).



Distribuzione degli annunci di vendita per la Famiglia 2

● 199
● 344

Fig. 22
Mappatura degli annunci disponibili corrispondenti alle preferenze della Famiglia 2

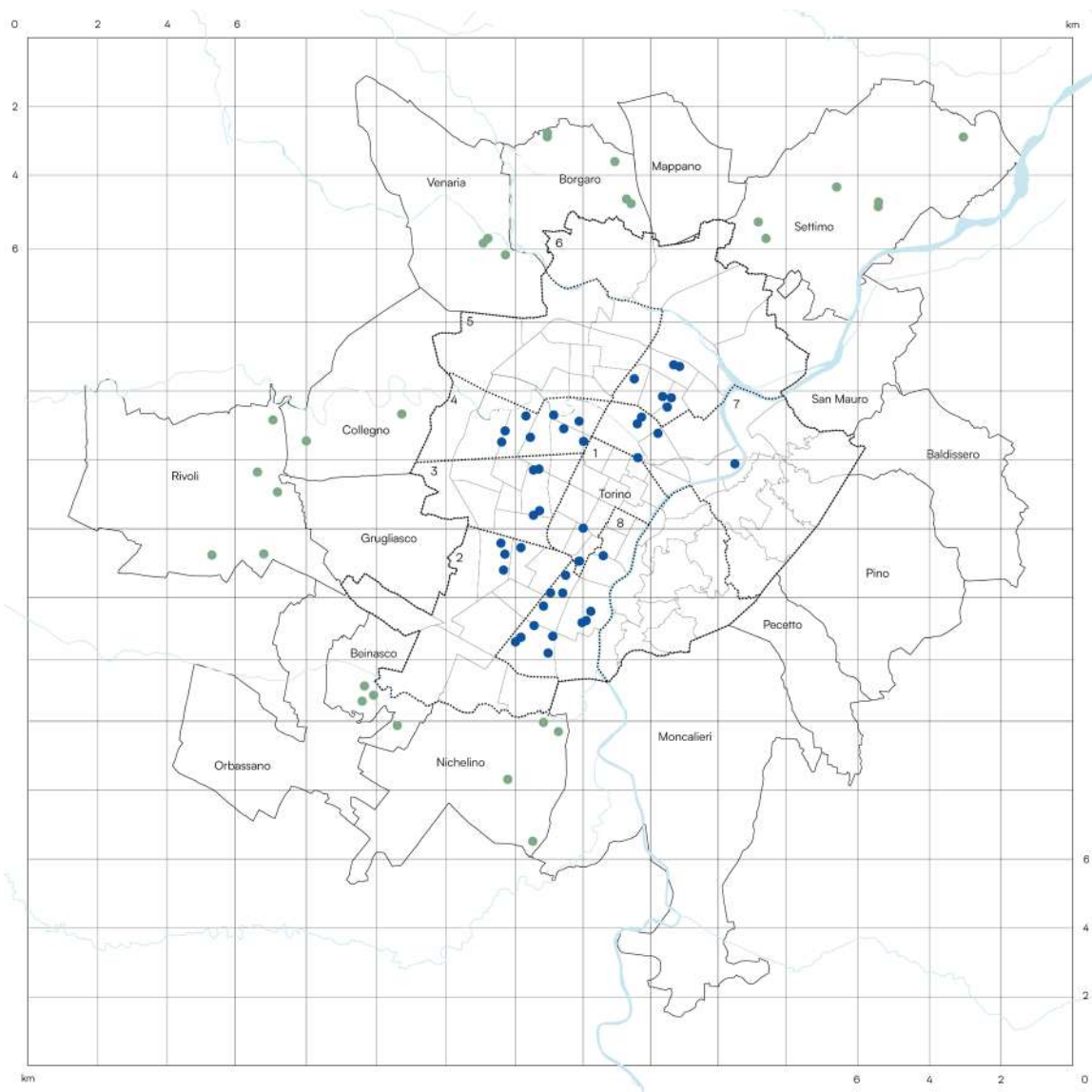


Distribuzione degli annunci di vendita per la Famiglia 2

altre caratteristiche: balcone

● 16
● 11

Fig. 23
Mappatura degli annunci disponibili corrispondenti alle preferenze della Famiglia 2

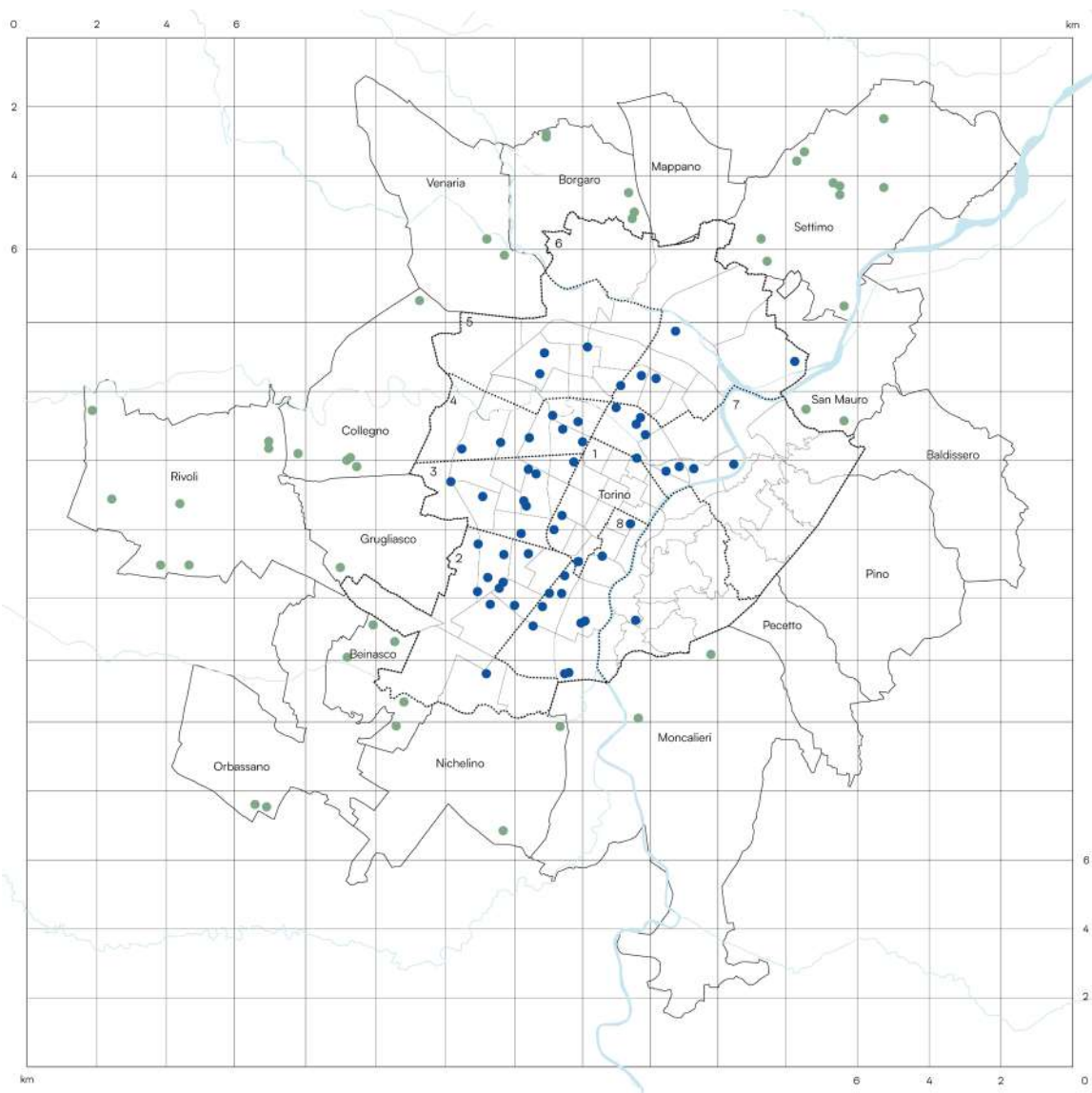


Distribuzione degli annunci di vendita per la Famiglia 2

altre caratteristiche: balcone e un bagno



Fig. 24
Mappatura degli annunci disponibili corrispondenti alle preferenze della Famiglia 2



Distribuzione degli annunci di vendita per la Famiglia 2

altre caratteristiche: balcone
prezzo: 200.000 €



Fig. 25
Mappatura degli annunci disponibili corrispondenti alle preferenze della Famiglia 2

7. CONCLUSIONI: TORINO NON È UNA CITTÀ SOLO PER RICCHI

Che Torino sia genericamente più economica di altre grandi città – e che ciò si rifletta anche (e, forse, soprattutto) nel mercato immobiliare – è risaputo. Su questo sfondo, il presente rapporto corrobora con precise evidenze empiriche questa percezione diffusa, proponendo un'analisi che, considerando contemporaneamente il mercato dell'affitto e quello della vendita, e guardando tanto alla municipalità di Torino quanto ai comuni che compongono la sua corona metropolitana, permette di sviluppare riflessioni sfaccettate a scale geografiche diverse.

Ciò che emerge è il quadro di uno spazio urbano che, pur con alcune eccezioni significative (relative, per esempio, a certe zone di Torino e a certi comuni dell'hinterland), non è accessibile solo da parte di famiglie abbienti. Tanto a Torino, quando in molti comuni della prima cintura, la “generazione fuori mercato” – ossia quell'ampia fascia di popolazione che, pur senza essere povera, ha a disposizione un reddito modesto, situandosi pertanto nelle zone inferiori del ceto medio – riesce ad accedere senza troppe difficoltà a un appartamento adeguato, in affitto oppure in vendita.

La presente ricerca non dice nulla su alcuni aspetti rilevanti relativi alla qualità degli alloggi disponibili per questa fascia di popolazione (per esempio, in termini di qualità dell'edificio o stato dell'appartamento). E, quando alcune variabili qualitative vengono inserite nell'analisi (per esempio, la presenza di un balcone o di uno spazio verde), le opzioni disponibili si restringono notevolmente.

Nonostante ciò, i dati ci mostrano chiaramente due cose, entrambe significative. Primo, che dal punto di vista quantitativo la disponibilità di alloggi (adeguati alle esigenze abitative per lo meno dal punto di vista della metratura) è buona.

Secondo, che la localizzazione di tali alloggi non è concentrata in modo significativo nelle aree del territorio solitamente considerate più problematiche – a causa, per esempio, di localizzazione periferica, bassa dotazione di servizi e scarsa percezione di sicurezza (come Barriera di Milano) – di modo che non emerge una profonda segmentazione e polarizzazione del tessuto urbano dal punto di vista del censo. Infatti, la disponibilità di alloggi – pur con una geografia diversa tra locazione e compravendita – è piuttosto omogeneamente diffusa, fornendo dunque una varietà di opzioni localizzative che comprende anche zone caratterizzate da una rilevante qualità urbana.

In sostanza, per quanto Torino sia una città che pare ancora intrappolata in una spirale di declino economico e demografico, per lo meno essa non è certamente “una città solo per ricchi” – come, invece, stanno diventando altre città italiane¹⁴.

Questa caratterizzazione può rappresentare un punto di forza dell'area urbana, soprattutto nella propria competizione con altri territori italiani (primo fra tutti Milano) in cui, invece, ampie fette di popolazione – non solo popolazione marginale, ma anche popolazione con ottime dotazioni di capitale umano ma, nonostante ciò, a reddito medio-basso (per esempio perché è in una fase iniziale della carriera lavorativa) – sono espulse a causa di un mercato immobiliare in cui i prezzi sono da anni in vertiginosa ascesa.

¹⁴ Secondo le stime di Immobiliare.it, nel febbraio 2023 il prezzo medio di vendita a Milano era di 5.199 euro/mq, mentre quello di affitto di 21,38 euro/mq, mentre a Roma tali valori erano rispettivamente di 3.318 euro/mq e 14,65 euro/mq. A Torino, invece, il prezzo medio di vendita era di 1.924 euro/mq, mentre quello di affitto era di 9,88 euro/mq.



**Politecnico
di Torino**

Future
Urban Legacy
Lab

full.polito.it