

## VI

## LO STUDIO LE LOCAZIONI

## Prezzi in ascesa

di Nicolò Fagone La Zita

## La vicenda



● Cesare Furbatto ha realizzato uno studio sulle dinamiche degli affitti a Torino

● E ha scoperto che a fine 2023 risultavano in affitto 1.003 alloggi, mentre oggi si registra una variazione positiva del 55,2: pari a 1.557 alloggi

● L'offerta in crescita sembra più lenta della domanda. Infatti i prezzi sono in crescita

Torino si riscopre una città in affitto, con una crescita sia dell'offerta che dei prezzi. A raccontare l'ultimo trend del capoluogo piemontese è il borsino di Furbatto Immobili, che sottolinea una maggiore attrattività e vivacità del mercato a discapito, però, delle famiglie torinesi. E non potrebbe essere altrimenti. A Torino, in media, una casa composta da tre camere e cucina può essere fermata con un esborso familiare mensile intorno ai 700 euro. Ma se lo stesso appartamento viene lasciato agli studenti, una sola camera può valere 400-500 euro, spese escluse. E così per il titolare rivolgersi ai giovani si traduce in un raddoppio del guadagno, magari anche qualcosa in più.

Lo stesso discorso si può fare per i turisti, con affitti brevi e margini ancora più alti. Un toccasana per il mercato locale, che ha cercato in tutti i modi di allinearsi alla domanda. Se a fine 2023 risultavano in affitto 1.003 alloggi, oggi si registra una variazione positiva del 55,2%, portando il totale a 1.557 appartamenti assegnati. Non solo. «Sono aumentati anche gli affitti di negozi (+16,4%) e uffici (+1,6%) — commenta Cesare Furbatto, ti-

# Torino, la città in affitto Cresce l'offerta (+55%) per studenti e turisti



## I dati

Appartamenti	2023	2024
Affitto	1.003	1.557 ↑
Vendita	10.328	9.057 ↓

Prezzo medio affitto (€/m<sup>2</sup>)

Fonte: Furbatto, Immobiliare.it Withub

tolare dell'omonima agenzia che ha eseguito lo studio — e questo perché i proprietari hanno deciso di effettuare dei lavori di ristrutturazione trasformandoli in vere e proprie abitazioni. Al contrario si evidenzia una brusca frenata per gli alloggi in vendita». A dicembre 2023 infatti se ne contavano 10.328 mentre oggi la cifra è scesa a 9.057, per una disponibilità calata del 12,3%. A Torino vi è la sensazione di una minor offerta di immobili

in affitto, ma i dati dicono l'opposto. Una buona fetta però è assegnata a giovani e turisti: una clientela più redditizia, snella e meno pretenziosa, a partire dall'arredamento inter-

## L'analisi di Furbatto

Le locazioni sono più di 1.500. Tanti alloggi sono destinati ad affitti temporanei

no. Ecco perché, secondo Furbatto, le famiglie torinesi lamentano di non trovare un'abitazione. Al proprietario, semplicemente, non conviene. E così per loro diventa sempre più complesso strappare un contratto a canone libero a prezzi accessibili. «Una famiglia non può permettersi di pagare 1.500 euro di affitto, mentre tre nuclei familiari di altrettanti studenti, affittando le stanze separatamente, insieme posso raggiungere

quella cifra». La domanda di case in affitto inoltre è così alta che il business fa gola a molti, anche a chi fino a poco tempo fa non l'avrebbe mai immaginato. «Molti genitori quando il figlio lascia la casa o va via per un periodo transitorio, come nel caso dell'Erasmus, oggi decidono di mettere la sua stanza in affitto, aumentando il reddito di 400-500 euro al mese. In un periodo storico come quello attuale, caratterizzato dalla crisi economica, questa modalità diventa una boccata d'ossigeno». Il tutto però si traduce in una sorta di esilio per le famiglie, soprattutto in alcune zone della città. Da quelle universitarie, come Vanchiglia e Cenisia, a quelle vissute soprattutto dai più giovani, come San Salvario. «Per cambiare il mercato ci vorrebbe un intervento della politica, con sgravi fiscali per i proprietari che scelgono di affittare l'alloggio alle famiglie. L'unica soluzione percorribile».

E nel frattempo i prezzi aumentano. Una stanza oggi, rispetto a 5 anni fa, si affitta tranquillamente a 100 euro in più. Per le famiglie invece la sfida è ancora più complessa. Un recente studio dell'Ufficio Studi di Idealista ha messo in luce un dato preoccupante: meno del 48% delle case in affitto a Torino è accessibile ai nuclei familiari. E così, quando a tutto ciò si aggiunge l'impossibilità di chiedere un mutuo in banca, la soluzione è solo una: preparare i bagagli e rivolgersi ad altri lidi.