



IL MERCATO NELL'AREA METROPOLITANA

Uno studio del Politecnico rivela: per i giovani case sempre più piccole

di Paolo Coccorese

Vivere in Centro, in San Salvario o negli altri quartieri più ricchi di servizi non è un tabù per la cosiddetta «fascia grigia», costituita dalle giovani famiglie, dai lavoratori con contratti precari e dagli studenti fuorisede. Bisogna però accontentarsi di alloggi lillipuziani, spesso poco luminosi e senza un balcone da considerare come un lusso per chi non può permettersi un affitto superiore ai 400 euro. A raccontarlo è uno studio di Full, centro di ricerca del Politecnico, dedicato allo scenario immobiliare del capoluogo e della prima cintura. Intitolata «Torino non è una città solo per ricchi», la ricerca ha analizzato la disponibilità di alloggi privati in vendita e in affitto nell'area metropolitana.

alle pagine 4 e 5



Per i giovani case sempre più piccole

Lo studio del Politecnico rivela che possono abitare in centro ma solo in alloggi di pochi metri quadrati

Vivere in Centro, in San Salvario o negli altri quartieri più ricchi di servizi non è un tabù per la cosiddetta «fascia grigia», costituita dalle giovani famiglie, dai lavoratori con contratti precari e dagli studenti fuorisede. Bisogna però accontentarsi di alloggi lillipuziani, spesso poco luminosi e senza un balcone da considerare come un lusso per chi non può permettersi un affitto superiore ai 400 euro.

A raccontarlo è uno studio di Full, centro di ricerca del Politecnico, dedicato allo scenario immobiliare del capoluogo e della prima cintura. Intitolata «Torino non è una città per solo ricchi», la ricerca ha analizzato la disponibilità di alloggi privati in vendita e in affitto nell'area metropolitana, considerando la lo-

ro geolocalizzazione, il prezzo e la metratura. L'indagine è il risultato di un'operazione di webscraping, cioè di cattura dei dati delle offerte pubblicate su due siti di intermediazione immobiliare (quelli di Tecnocasa e di Immobiliare.it) nel maggio del 2021. È stato così costruito un database con 5.678 annunci di locazione e 16.250 di vendita. «Abbiamo deciso di studiare le offerte del mercato immobiliare a disposizione della cosiddetta "generazione fuori mercato". Un progetto pluriennale che è nostra intenzione condividere con i decisori pubblici, per riflettere anche sulle barriere di accesso alla casa per la "fascia grigia", spiega Francesco Chiodelli, professore di Geografia economico-politica dell'Università «arruolato» al Dist, il dipartimento interateneo in comune col Politecnico.

Lo scenario immobiliare torinese non è «milanesizzato», perché le quotazioni si aggirano intorno ai 2 mila euro al metro quadrato, meno della metà di quelle del capoluogo lombardo. Anche le persone meno ricche (che non vuol dire povere) possono sperare di vivere nei quartieri più centrali, dove è più alta la qualità dei servizi di prossimità e di scala urbana, come un grande parco come il Valentino. La metratura più diffusa è 46-60 metri quadrati nel mercato della locazione, che è concentrato a Torino (5 mila annunci), mentre nella cintura si contano solo 621 annunci, di cui 139 a Moncalieri. Guardando a Nord, ci sono poche occasioni. Anche in città, dove il Centro è la zona che offre più immobili, ma le offerte appetibili per chi ha un budget di 400 euro sono

solo il 30 per cento, contro il 60 di Cenisia. «Però non c'è un dualismo con le periferie, le classi medio basse e gli stessi studenti fuorisede possono trovare appartamenti in quartieri centrali e semi centrali senza essere obbligati a trasferirsi nelle zone più degradate», spiega Chiodelli. La «polarizzazione» emerge semmai nei comuni della collina, mentre in Barriera di Milano si rischia la ghettizzazione anche perché il mercato sembra ormai muoversi sui contatti informali, all'interno delle comunità straniere. «La caratteristica di Torino di non essere "solo per ricchi" è un punto di forza nella competizione con altri territorio, perché è attrattiva per quella fetta di popolazione, non marginale, che di fatto è espulsa dove i prezzi sono in vertiginosa ascesa».

Paolo Coccorese

© RIPRODUZIONE RISERVATA

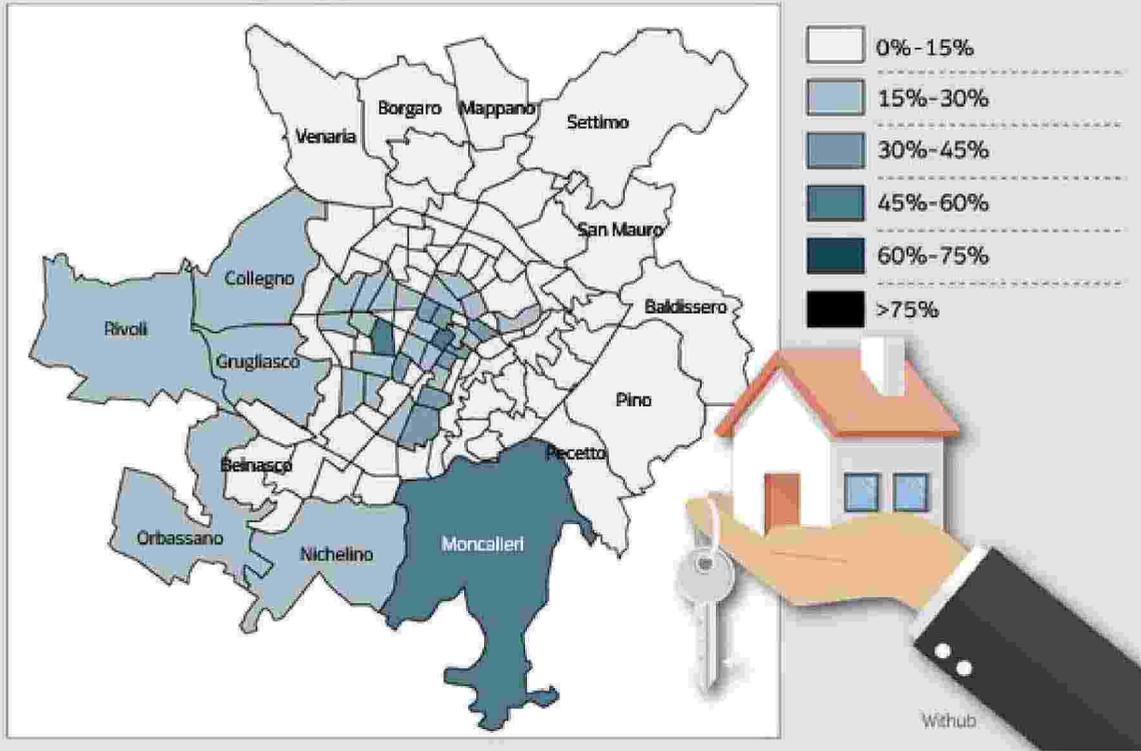


La vicenda

● Giovani famiglie, lavoratori con contratti precari e studenti fuorisede possono abitare in centro e negli altri quartieri più ricchi della città. Ma per farlo devono accontentarsi di alloggi lillipuziani

● A raccontarlo è uno studio di Full, centro di ricerca del Politecnico dedicato allo scenario immobiliare del capoluogo e della prima cintura. La ricerca è intitolata «Torino non è una città per solo ricchi»

Gli annunci degli appartamenti in affitto fino a 400 euro mensili



Withub

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



077372

Le storie e le difficoltà di chi vuole affittare o acquistare un appartamento in città

Avere un balcone oggi è un lusso per una coppia con lavoro precario

Con un budget limitato si sceglie la periferia

La scheda

● I portali immobiliari offrono alla coppia di lavoratori senza un contratto indeterminato una relativa abbondanza che però nasconde diversi limiti se si studiano le caratteristiche degli alloggi in cerca di nuovi affittuari

● È il quadro che emerge attraverso lo studio «Torino non è una città per ricchi» condotto dal centro ricerca Full del Politecnico di Torino

Deve scordarsi la collina, Mirafiori, Falchera e i comuni della cintura una giovane coppia che ha appena cominciato a convivere e vorrebbe prendere in affitto un bilocale, anche di piccole dimensioni, non inferiore ai 45 metri quadrati. Se i due hanno un lavoro precario, che vuol dire che il loro reddito mensile familiare arriva a fatica a 1.900 euro mensili, e potranno così spendere al massimo 400 euro per la locazione (rimangono escluse le spese e le bollette), ad attenderli, scorrendo i siti di annunci, ci sono molte possibilità, ben 1.133 offer-



te in linea con le attese, e purtroppo qualche sorpresa di troppo.

È un identikit molto comune tra i cacciatori di alloggi quello considerato nella ricerca «Torino non è una città per ricchi» del centro ricerca Full del Politecnico. I portali immobiliari offrono alla coppia di lavoratori senza un contratto indeterminato una relativa abbondanza che però nasconde diversi limiti se si studiano le caratteristiche degli alloggi in cerca di nuovi affittuari. Per esempio, se questa famiglia considerasse come imprescindibile avere un balcone, il numero delle offerte a disposizione crollerebbe drasticamente. Questo è il caso di Torino. Sparsi nel territorio del capoluogo, escluse le periferie nord e sud dove gli alloggi sono più grandi, si contava-

no più di mille alloggi. Una caterva che però si riduce a «soli» 31 se si pretende di avere un balcone, anche di piccole dimensioni, o terrazzino. Insomma, avendo a disposizione un budget di 400 euro ambire a qualcosa di più di una finestra diventa un lusso. Stesso discorso nei comuni dell'area metropolitana, dove i 35 appartamenti appetibili diventano la metà, appena 14 se si vuole avere un optional in più che durante il lockdown abbiamo scoperto fondamentale (o quasi). Guardando le mappe delle offerte prese in considerazione da questa coppia, si scopre anche qualcosa in più: la ricerca di migliori condizioni di vita obbliga chi ha una limitata capacità di spesa a lasciare il centro, dove gli appartamenti più vecchi e più costosi offrono soluzioni solo se si desidera rinunciare al balcone. Ma se non si vuole perderlo, le possibilità all'orizzonte sono due. La prima è spingersi in altri quartieri, nel Basso San Donato, però verso l'ospedale Maria Vittoria, e a Parella vicino a corso Lecce. Oppure guardare alle Vallette, all'ultimo pezzo di Santa Rita, al primo pezzo di Barriera di Milano, cioè agli isolati «complicati» oltre corso Novara, e a due soli quartieri della Circoscrizione 8: cioè Lingotto e Filadelfia (che offrono 4 annunci). Altro che San Salvario. Poi c'è l'altra strada, quella presa in considerazione nella ricerca del Politecnico. «Per beneficiare di un balcone — si legge nello studio —, la giovane coppia non potrebbe fare 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 e 218 nella cintura metropolitana».

P. Coc

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Lontano dai quartieri ricchi

Chi ha una limitata capacità di spesa è obbligato ad allontanarsi dal centro per trovare migliori condizioni