

Market Notes – Torino & Collina Dicembre 2025

Introduzione

Analisi mensile del mercato immobiliare di Torino e Collina basata su dati aggiornati, segnali comportamentali, micro-trend emergenti e lettura professionale dei processi decisionali degli acquirenti nel periodo pre-festivo.

A) Dati di mercato locali – Dicembre 2025

- Prezzo medio Torino città: €2.118/m² (+2.6% YoY)
- Prezzo medio Torino provincia/Collina: €1.498/m² (+0.2% MoM, -4.4% YoY)
- Centro Torino: €4.060/m² (+6.5% YoY)
- Precollina: 3.100–3.650 €/m² (in lieve crescita)
- Crocetta/San Secondo: 3.250–3.850 €/m² (+0.5% MoM)
- Cit Turin: 3.750–4.200 €/m² (domanda solida)
- Mirafiori Sud: 1.380–1.580 €/m² (pressione al ribasso)
- Tempo medio di vendita: 72–98 giorni
- Offerta: -6% nuovi annunci rispetto a novembre
- Domanda: stabile con intensificazione su trilocali e quadrilocali semicentrali
- Assorbimento: solido su immobili ristrutturati coerenti
- Microzone in crescita: Precollina, Centro, Cit Turin
- Microzone in calo: Mirafiori, Barriera, Aurora bassa

B) Insight comportamentali degli acquirenti – Analisi avanzata

- La soglia di attenzione è più corta: chi cerca a dicembre decide più rapidamente, ma solo su immobili con valore percepito immediato.
- La coerenza spaziale supera la finitura estetica: proporzioni, luce e linearità pesano più dei materiali.
- La comparazione è più netta: gli acquirenti eliminano prima ciò che non è allineato al proprio stile di vita.
- Aumenta la richiesta di ristrutturazioni documentate: gli interventi estetici non sostituiscono la progettazione reale.
- La finestra decisionale resta 7–12 giorni, ma la valutazione è più intensa.
- La planimetria diventa mappa competitiva: misura immediatamente la “prontezza” dell’immobile.

C) Segnali da monitorare – Variazioni strutturali

- Bilocali: selezione severa su piano e luminosità.
- Trilocali 80–100 mq: segmento più liquido, premiate zone giorno ampie.
- Ristrutturati: cresce il divario tra lavori certificati e refresh superficiali.
- Da ristrutturare: calo della disponibilità ad assumere complessità nel mese.
- Collina: premiate soluzioni con esperienza ambientale forte (vista, terrazzi).
- Premium >1M: mercato attivo ma chirurgico, unicità deve essere reale.

D) Variazione attesa del comportamento del mercato – Dicembre 2025

- Domanda più concentrata e determinata: chi cerca in dicembre tende ad avere un obiettivo reale.

- Gli immobili usciti tra fine novembre e metà dicembre godono di una finestra di attenzione privilegiata.
- Cresce la preferenza per soluzioni pronte e leggibili senza interpretazioni.
- Aumenta l'importanza della rapidità e qualità della risposta del venditore.
- La decisione avviene quando l'immobile trasmette equilibrio, non quando offre più caratteristiche.

Nota metodologica

Dati quantitativi: I prezzi medi, le variazioni MoM/YoY, i tempi di vendita e le dinamiche di assorbimento derivano da una combinazione di fonti pubbliche: i portali immobiliari (Immobiliare.it, Idealista, Casa.it), basati sui prezzi richiesti negli annunci e rappresentativi dell'offerta attiva; e le serie storiche OMI – Agenzia delle Entrate, che invece rilevano le compravendite effettivamente registrate. L'integrazione di queste fonti, diverse per natura, consente una lettura più completa dell'andamento del mercato.

Insight qualitativi: le analisi dei paragrafi B, C e D derivano da pattern ricorrenti del mercato residenziale italiano, dal comportamento degli acquirenti osservato nei mercati urbani maturi, da ciclicità stagionali storiche e da interpretazione tecnico-professionale del mercato locale. Non rappresentano previsioni statistiche.