

Market Notes – Torino

Febbraio 2026

Analisi mensile del mercato immobiliare di Torino e Piemonte basata su dati pubblici disponibili (prezzi e canoni richiesti, statistiche istituzionali su prezzi e compravendite, indicatori macroeconomici).

A) Dati di mercato locali – Febbraio 2026

(Ultimo mese disponibile per i prezzi richiesti: Gennaio 2026)

Torino, Provincia e Piemonte

- **Torino città – prezzo medio richiesto (vendita): € 2.154/m² (+5,5% YoY)**
- **Torino città – canone medio richiesto (affitto): € 12,47/m²/mese (+3,1% YoY)**
- **Provincia di Torino – prezzo medio richiesto (vendita): € 1.682/m² (+2,5% YoY)**
- **Provincia di Torino – canone medio richiesto (affitto): € 11,20/m²/mese (+3,8% YoY)**
- **Piemonte – prezzo medio richiesto (vendita): € 1.419/m² (+1,8% YoY)**
- **Piemonte – canone medio richiesto (affitto): € 10,12/m²/mese (+4,4% YoY)**

(Fonte: principali portali immobiliari – osservatori di mercato, ultimo aggiornamento disponibile)

Micro-aree di Torino – prezzi richiesti medi

- **Centro: € 4.067/m² (+7,7% YoY)**
- **Crocetta / San Secondo: € 3.016/m² (+5,8% YoY)**
- **Campidoglio / San Donato / Cit Turin: € 2.554/m² (+5,2% YoY)**
- **San Salvario: € 2.793/m² (+7,9% YoY)**
- **Vanchiglia / Vanchiglietta / Regio Parco: € 2.066/m² (+0,1% YoY)**
- **Mirafiori Sud: € 1.528/m² (+6,8% YoY)**
- **Aurora / Barriera di Milano / Rebaudengo: € 1.258/m² (+4,1% YoY)**
- **Cavoretto / Gran Madre: € 3.109/m² (+1,3% YoY)**

NOTA:

- *I valori riportati nella sezione “Dati di mercato locali” sono prezzi richiesti (asking price). Si tratta di dati ricavati dagli osservatori dei principali portali immobiliari e rappresentano i valori a cui gli immobili vengono proposti sul mercato in un determinato periodo.*

I prezzi richiesti **non coincidono necessariamente con i prezzi effettivi di compravendita**, ma sono utili per leggere il **posizionamento dell’offerta**, la pressione sui valori e le differenze territoriali nel breve periodo.

I dati istituzionali OMI, basati sugli atti notarili, hanno una **cadenza semestrale**. Alla data di redazione di questa Market Note (febbraio 2026), **l’ultimo semestre OMI disponibile è il 1° semestre 2025 (gennaio–giugno 2025)**; i dati relativi al 2° semestre 2025 **non risultano ancora pubblicati**.

Per questo motivo, l’analisi mensile utilizza prezzi richiesti aggiornati, integrati con i dati istituzionali OMI e ISTAT come riferimento di contesto.

B) Contesto di mercato – indicatori rilevanti

Prezzi delle abitazioni (atti notarili)

- L’**Indice dei Prezzi delle Abitazioni (IPAB – ISTAT)**, basato sugli atti di compravendita, evidenzia nel **3° trimestre 2025 una crescita tendenziale dei prezzi a livello nazionale**.
- Il dato conferma una dinamica di aumento moderato, con differenze tra abitazioni nuove ed esistenti.

(Fonte: ISTAT)

Compravendite residenziali

- Le statistiche **OMI** mostrano che nel **3° trimestre 2025** le compravendite residenziali risultano **in aumento rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente**.
- I dati ufficiali sulle transazioni hanno **cadenza trimestrale** e non consentono una lettura puntuale su base mensile.

(Fonte: Agenzia delle Entrate – OMI)

Credito e tassi di interesse

- Il costo del finanziamento per l’acquisto di abitazioni rimane **superiore alla media del periodo pre-2022**.
- Il contesto dei tassi continua a rappresentare un fattore rilevante per la sostenibilità economica delle operazioni di acquisto.

(Fonte: Banca d’Italia / BCE)

C) Segnali da monitorare – indicatori osservabili

1. Differenziazione territoriale

- Lo **scarto tra le micro-aree più care e quelle meno costose** del Comune di Torino resta ampio (Centro vs Aurora/Barriera).
- L'evoluzione di questo differenziale nei prossimi mesi è un indicatore utile della **polarizzazione del mercato urbano**.

2. Canoni di locazione vs prezzi di vendita

- Nel confronto YoY, **i canoni di affitto crescono a ritmi superiori o simili ai prezzi richiesti di vendita** in diverse aree.
- Questo rapporto è un segnale da monitorare per valutare l'equilibrio tra mercato della locazione e mercato della compravendita.

3. Prezzi richiesti vs prezzi “ufficiali”

- Il confronto tra **prezzi richiesti** (portali) e **prezzi rilevati su atti** (ISTAT/OMI) resta centrale per intercettare eventuali divergenze tra aspettative dell'offerta e valori di transazione.

D) Scenario di breve periodo (basato su dati disponibili)

- I dati istituzionali più recenti **non indicano una contrazione del mercato residenziale** in termini di prezzi o volumi.
- Le informazioni disponibili suggeriscono un **contesto di tenuta dei valori**, con crescita moderata e differenze territoriali marcate.
- Eventuali variazioni significative dell'andamento del mercato potranno essere valutate **solo con la pubblicazione dei dati trimestrali successivi** (OMI e ISTAT).

Principali fonti di riferimento

- **Immobiliare.it – Osservatorio Mercato Immobiliare** (prezzi e canoni richiesti, Torino, Provincia, Piemonte)
- **Agenzia delle Entrate – OMI** (quotazioni immobiliari, volumi di compravendita)
- **ISTAT – IPAB** (Indice dei Prezzi delle Abitazioni su atti notarili)
- **Banca d'Italia / BCE** (credito e tassi di interesse)