

**Le variabili latenti dell'attività edilizia e del mercato immobiliare:
vivacità urbana e multiculturalità a Torino**

***Construction activity and real estate market latent variables:
urban vibrancy and multiculturalism in Turin***

Rocco Curto¹ - Alice Barreca² - Diana Rolando³

1 Politecnico di Torino, rocco.curto@polito.it

2 Politecnico di Torino, alice.barreca@polito.it

3 Politecnico di Torino, diana.rolando@polito.it

Abstract

L'attrattività e la vivacità di un'area urbana sono aspetti molto complessi che sia le Pubbliche Amministrazioni sia i promotori e costruttori immobiliari devono considerare attentamente per indirizzare correttamente i progetti di sviluppo urbano sostenibile e i gli investimenti privati. Lo scopo di questo contributo è studiare il mercato immobiliare degli edifici di nuova costruzione in relazione alle variabili latenti della vivacità urbana nella città di Torino.

Per individuare la presenza di una relazione tra la vivacità urbana, i valori immobiliari del segmento delle nuove costruzioni e la densità dell'attività edilizia sono state applicate analisi preliminari di statistica spaziale. Per analizzare i diversi aspetti della vivacità urbana, sono stati individuati e messi a confronto cluster spaziali inerenti la densità dei servizi di quartiere. In seguito, tramite modelli spaziali autoregressivi (SAR) si è studiata l'influenza di un indice di vivacità urbana (NeSI) e dei suoi componenti principali (PC) sui prezzi delle nuove abitazioni e sulla densità dei cantieri, tramite l'uso di dati sia areali sia puntuali.

I risultati evidenziano che l'indice di vivacità urbana (NeSI) influenza in modo significativo il mercato immobiliare delle nuove abitazioni e che, tra i diversi servizi di quartiere analizzati, le attività commerciali hanno l'influenza positiva maggiore sul livello di densità dei cantieri edili.

Inoltre, l'analisi spaziale descrittiva delle varie forme della vivacità urbana – tra cui la multiculturalità – suggerisce di approfondire l'interpretazione di alcune dinamiche del mercato immobiliare. Infatti, si evidenziano alcune connessioni tra dinamiche sociali e dinamicità edilizia anche in aree della città caratterizzate da presenza di valori immobiliari bassi e scarsa presenza di servizi che meritano di essere approfondite e rilette alla scala urbana.

In particolare, dovranno essere approfondite le relazioni tra multiculturalità, vivacità urbana, presenza di esercizi commerciali, attività edilizia e mercato immobiliare. Ciò richiederà un salto di scala di carattere micro-territoriale ed analisi basate su dati puntuali o aggregati per sezioni di censimento. I risultati di questo studio e dei suoi sviluppi futuri potrebbero rappresentare un reale supporto per gli enti pubblici e privati per affrontare aspetti della complessità urbana e attivare politiche di sviluppo economico e integrazione sociale sostenibili.

Parole chiave: mercato immobiliare, vivacità urbana, attività edilizia, multiculturalità, modelli edonici

Keywords: real estate market, urban vibrancy, construction activity, multiculturalism, hedonic models