

## COMUNICATO STAMPA

### PRESENTAZIONE BORSINO IMMOBILIARE TORINO E PROVINCIA EDIZIONE 2021

Il mercato di Torino nel 2020 si è chiuso con un bilancio nel complesso favorevole pur se con chiari e prevedibili segnali di riduzione del numero delle transazioni complessive.

I volumi di compravendita, con **11.868 scambi di abitazioni in Città** e **16.159 nel resto del Territorio Metropolitano** confermano l'impatto negativo avuto dalla pandemia da Covid-19 sul mercato immobiliare residenziale facendo registrare una contrazione del **13,1% nel Capoluogo** e una riduzione del **5,0% nei restanti Comuni**, rispetto ai dati del 2019.

Il **valore delle quotazioni** è pressoché **stabile**, con una **lieve tendenza alla diminuzione**, pur presentando significative differenziazioni tra le aree centrali e la periferia.

**I tagli più compravenduti**, sia nel Capoluogo sia nella restante Area Metropolitana, sono stati quelli **tra i 50 e gli 85 mq.**, seguiti dai tagli da **86 a 115 mq.**

Com'era prevedibile, la richiesta di appartamenti da destinarsi a B&B ha subito una brusca frenata nel 2020, per ovvie ragioni, tant'è che **il taglio tra i meno richiesti in Città è risultato quello fino a 50 mq.** con un **meno 14,2%** mentre la **Provincia** ha prodotto un dato in controtendenza con un **aumento delle compravendite per i tagli fino a 50 mq. del 3,2%**, segno che anche questa metratura è presa in considerazione da chi vuole andare a vivere fuori Città.

L'andamento in Provincia segue comunque quello cittadino, anche se con una diminuzione delle transazioni molto più contenuta (-5,0%, risultato migliore rispetto al dato nazionale che si è assestato a -7,7%) pur se con un lieve calo nei prezzi rispetto al 2019.

La cifra media impegnata per un acquisto di una **casa in Città è stata di € 182.182** mentre in **Provincia** il costo medio di un appartamento compravenduto è stato di **€ 126.319**.

**Il fatturato totale stimato per la compravendita di abitazioni sull'intero Territorio della Città Metropolitana di Torino ammonta a oltre 4 miliardi e 200 milioni di euro.**

Con riguardo ai **Negozi**, la **Città di Torino** ha visto **ridursi il numero delle compravendite del 9,8%**, con una **contrazione nei prezzi del 3%** mentre per quanto concerne **gli Uffici**, il **calo delle compravendite è stato del 3,8%** e una **diminuzione dei valori medi dell'1,4%**.

In occasione della presentazione, analizzeremo l'andamento del Mercato Immobiliare attraverso le indicazioni che ci arrivano dai nostri agenti rilevatori: dall'elaborazione dei dati raccolti nel 2020 alla corretta interpretazione e al giusto inquadramento degli stessi nelle dinamiche economiche e sociali legate al Covid-19.

*“L'Edizione 2021 del nostro Borsino immobiliare, – ci spiega il **Presidente FIMAA Torino Franco Dall'Aglio** – è la seconda edizione che vede la luce con ancora la pandemia da Covid-19 in corso.*

***Il temuto collasso delle compravendite immobiliari, paventato lo scorso anno, soprattutto dopo ben due mesi di lockdown, fortunatamente non si è concretizzato. A livello nazionale, dalle circa 600.000***

transazioni di immobili residenziali che si sono registrate nel 2019, ci si è attestati, nel 2020, a circa 557.000 compravendite con un -7,7% su base annua.

La Città di Torino ha segnato un decremento più marcato (-13,1%) tuttavia questi numeri non hanno causato l'altrettanto temuto crollo dei prezzi.

**Il mercato immobiliare, non covando dentro di sé segnali di malessere fisiologico tale da causare ulteriori flessioni (non dimentichiamo che dal 2014 al 2019 il numero delle transazioni residenziali è sempre andato a crescere), ha reagito come solo un corpo sano sa fare di fronte alla malattia assorbendo il gap, prodotto da ben due mesi di blocco pressoché totale. nei restanti 8 mesi di attività del 2020.**

Il sentiment raccolto sull'andamento del mercato immobiliare per il secondo semestre del 2021 e per il primo trimestre del 2022 lascia spazio alla cautela e ci segnala un possibile rallentamento del comparto qualora i meccanismi finanziari di salvaguardia non venissero attivati dal Governo nel breve periodo.

Il rischio sostanziale è di vedere, nel futuro a breve termine, un calo del numero di famiglie che saranno da considerarsi mutuabili con un conseguente rallentamento nella conclusione delle trattative.

Come detto, il mercato immobiliare è sano per cui crediamo che, anche questa volta, sarà in grado di sostenere l'impatto di un eventuale nuovo rallentamento delle contrattazioni".

**Maria Luisa Coppa, Presidente Ascom Confcommercio Torino e provincia** osserva come "la presentazione del Borsino Immobiliare è un momento sempre molto atteso da tutti noi perché sappiamo che il settore Immobiliare è un settore strategico per l'economia del nostro territorio".

**Luca Dondi Dall'Orologio, AD di Nomisma,** osserva che "**La drammaticità del quadro pandemico, che ha pesantemente influenzato l'andamento economico complessivo, si è solo in parte riflessa sulle dinamiche immobiliari.**

Nonostante gli impedimenti fisici all'effettuazione di attività propedeutiche alla conversione delle intenzioni di acquisto e, più in generale, la precarietà delle prospettive reddituali future, **il settore nel corso del 2020 è riuscito a contenere gli arretramenti, sia in corrispondenza del mercato al dettaglio che di quello corporate.**

A favorire la capacità di tenuta hanno concorso, da una parte, l'atteggiamento degli operatori economici, che sottende una scommessa sulla portata prettamente congiunturale della debacle registrata, dall'altra, un atteggiamento degli istituti di credito, solo nominalmente più attento e selettivo.

**Il contributo garantito dal sistema creditizio è stato fondamentale nel consentire al mercato immobiliare l'insperato rimbalzo rilevato nella seconda parte dell'anno.** Ad alimentare la risalita non è stata, tuttavia, solo la domanda primaria in misura prevalente sostenuta da mutuo, ma in modo non marginale deve essere ascritta all'ingente liquidità presente nel sistema, in parte indirizzata verso il settore. Se, infatti, la recessione indotta dalla pandemia ha fortemente indebolito la capacità reddituale di parte delle famiglie, è altrettanto evidente come l'asimmetria nella distribuzione della ricchezza, associata ad una limitazione delle possibilità di impiego, abbiano ampliato le disponibilità finanziarie che i nuclei finora meno esposti alla crisi hanno inteso indirizzare verso l'immobiliare".

"Nonostante il 2020 sia stato caratterizzato dall'emergenza pandemica – afferma **Beatrice Pinelli, Responsabile del Borsino Immobiliare** - il mercato immobiliare non ha subito particolari flessioni nei valori contrariamente al numero delle transazioni che hanno subito una lieve contrazione

La città non ha risposto in modo univoco; a seconda delle zone si è assistito ad aumenti o diminuzioni sia nei valori che nelle richieste.

*L'impossibilità di muoversi, causa lock down, per lunghi periodi e l'incremento dell'utilizzo dello smart working e della Dad hanno influito notevolmente sulle scelte degli aspiranti acquirenti indirizzandoli non solo verso soluzioni abitative più ampie, che permettano di ricavare spazi indipendenti di lavoro-studio, ma anche verso abitazioni dotate di spazi esterni. Il centro continua ad avere il suo fascino ma un numero maggiore di richieste si è indirizzato verso i quartieri più abordabili dal punto di vista finanziario, ed altrettanto qualificati, quali ad esempio San Paolo e Vanchiglia, e verso le cittadine della prima cintura. Abbiamo altresì rilevato un rallentamento delle richieste per piccoli alloggi acquistati prevalentemente per investimento vista l'assenza, in questo periodo, di richieste da parte degli studenti universitari.*

*Per quanto riguarda il nostro **Borsino Immobiliare**, ed in particolare i dati relativi alla rilevazione dei prezzi, si potrà facilmente constatare, che **si è provveduto ad apportare un sostanziale cambiamento nella suddivisione delle zone adeguandole a quelle stabilite dall'Agenzia delle Entrate (OMI).***

*Questo mutamento è stato dettato dall'opportunità di fornire a tutti noi operatori del settore, chiamati costantemente ad esprimere corrette valutazioni degli immobili, uno strumento che, così concepito, potrà consentire una più agevole e immediata comparazione dei dati rilevati.*

*Inoltre, adottando questo criterio, le zone risultano più circoscritte e di conseguenza i valori sono più rispondenti a quelli effettivi di mercato”.*

**Il Sentiment degli operatori del settore espresso per il primo semestre 2021 è nettamente positivo, una sorta di effetto fionda rispetto allo stesso periodo del 2020, mentre si attende, per fine anno, un assestamento nelle compravendite che consentiranno comunque di ottenere un saldo molto positivo, quantomeno nel numero delle transazioni, rispetto al 2020.**

L'evento vedrà, tra le altre, la partecipazione di **Franco Dall'Aglio**, Presidente FIMAA Torino – **Maria Luisa Coppa**, Presidente ASCOM Confcommercio Torino e provincia – **Beatrice Pinelli**, Responsabile Borsino Immobiliare FIMAA Torino, **Nicola Salerno**, Responsabile Centro Studi FIMAA Torino.

**TORINO, 30/06/2021**