Immobili

Piemonte & Valle d'Aosta

LISTINO PREZZI 2007

PIEMONTE

F.I.M.A.A.

VALLE D'AOSTA

F.I.M.A.A.

a cura della
Federazione
Italiana
Mediatori
Agenti d'Affari

in collaborazione con
INTESA SANPAOLO

Alessandro Berlincioni

Prefazione

Lasciato alle spalle l'evento clou dell'Olimpiade, il 2007 si è caratterizzato per essere un anno di consolidamento della crescita per Torino e la sua Provincia.
A fianco infatti dei segni lasciati dalla grande manifestazione sportiva il tessuto imprenditoriale si è ritrovato impegnato a mantenere accesi i motori dello sviluppo economico, per traghettare Torino verso una nuova fase di rilancio. Tra i fatti rilevanti si possono annoverare:

· la FIAT, che, dopo il risanamento dei propri conti gestionali, ritorna ad investire sull'area torinese contribuendo alla ripresa dell'occupazione, grazie anche allo sviluppo dell'indotto;

· i contatti tra alcune aziende internazionali ed i nostri centri di ricerca: come ad esempio, la Microsoft, interessata a sviluppare sinergie con il Politecnico;

· il sistema culturale che trova il suo centro ideale nel completamento del risanamento conservativo della reggia di Venaria, con il contributo di finanziamenti provenienti dall'Unione Europea, che colloca Torino, le Langhe ed il Piemonte come uno tra i territori più vitali non solo per riscoprire le proprie identità culturali ma, soprattutto, per favorire il trasferimento imprenditoriale di ciò che la cultura può generare.

È evidente che quanto più mi interessa sottolineare in questa sede sono però i riflessi sul mondo urbanistico e immobiliare di queste dinamiche.
La prima considerazione riguarda lo sviluppo del processo di terziarizzazione, in parte generato dalla FIAT e, in parte, dettato dalle politiche urbanistiche pubbliche – anche del post Olimpiade – in fase di completamento. Il fatto "nuovo" che mi pare assai rilevante per la città terziaria e dei servizi è l'arresto dell'emorragia verso Milano. Più segnali vanno concordi in questa direzione:

1. Sviluppo del nuovo Polo Direzionale (Reale Immobili) del Gruppo Reale Assicurazioni in Corso Giulio Cesare, all'imbocco dell'Autostrada con Milano;
2. Riconversione in Centro Direzionale del Polo FIAT di Corso Marconi;
3. Spina 3 in fase di definitivo completamento, con l'area SNOSS delle ex Officine Savigliano di 20 mila metri quadrati direzionali che sarà occupata dalla SEAT Pagine Gialle, che riconferma Torino quale sede del proprio head quarter.

La città dell'abitare, invece, mostra significativi incrementi dei prezzi medi di compravendita nelle zone Centro, Precollina e zona Sud della città.
Tra i comuni di prima e seconda cintura spiccano gli incrementi di Venaria, il cui mercato è trainato dai meravigliosi restauri appena terminati.

Alessandro Berlincioni
Coordinatore Listino Prezzi Piemonte

Progetto grafico: Briefing Adv Torino - Stampa: Arti Grafiche Flaminia - Marzo 2008

Saluto del Presidente della Regione

Mercedes Bresso

Il “Listino prezzi degli immobili di Piemonte e Valle d’Aosta 2007”, redatto dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari (F.I.M.A.A.), è un importante e utile strumento di orientamento per chi intende comperare o vendere strutture immobiliari (appartamenti, case, uffici, negozi, ma anche terreni o fabbricati di vario genere), un attento indicatore di mercato che registra il volume degli affari e l’andamento dei prezzi, in un mercato particolarmente sensibile e tradizionalmente caro agli italiani di ogni categoria sociale.

L’analisi di tutti questi dati permette di valutare oggettivamente – al di là delle sensazioni e della conoscenza di ciascuno - il peso che l’edilizia ha nel complesso dell’economia della nostra Regione, in termini di volumi di affari, di occupazione e di numero d’imprese.

Uno strumento prezioso, quindi, perché questo tipo di investimento – il famoso “mattone” - segna in maniera forte e caratterizzante la vita delle persone e delle aziende, impegnando una quota significativa delle proprie risorse in un progetto a lunga scadenza, che a volte travalica le generazioni.

Dunque, c’è anche un risvolto umano – che riguarda addirittura l’etica professionale – da tenere ben presente nel momento in cui il mediatore consiglia un prezzo di accordo tra domanda e offerta di un immobile. Un momento delicato, in cui la deontologia, e quindi la professionalità, sono tutto o quasi tutto.

Anche per questo associazioni professionali come F.I.M.A.A. e strumenti come questo che vengono messi a disposizione di tutti sono preziosi e, in qualche modo, rassicuranti perché aiutano ad avere certezze.

Mercedes Bresso
Presidente della Regione Piemonte

REGIONE PIEMONTE

Saluto del Presidente

Maria Grazia Savant Ros

L’annuale appuntamento con il “Listino prezzi degli immobili di Piemonte e Valle d’Aosta” giunge quest’anno alla nona edizione. Toccare questo traguardo è, per l’Associazione che rappresento, motivo di grande soddisfazione ed orgoglio. Il nostro Listino è strumento di consultazione completo e trasparente, utile sia agli addetti del settore sia agli operatori economici, e con un occhio di riguardo ai cittadini-consumatori che vogliono, con la massima serenità, curare i propri interessi. Nove anni sono tanti ed in questo arco di tempo il mercato immobiliare ha subito delle piccole rivoluzioni. Anche la figura dell’agente immobiliare si è evoluta, pur rimanendo radicata alle sue due funzioni fondamentali:

· per il consumatore, mediare tra le parti per fluidificare e favorire la contrattazione, garantendo contemporaneamente il rispetto delle regole e dei processi;

· per le Amministrazioni, essere un promotore dello sviluppo economico del territorio, fungendo da polo attrattivo delle attività imprenditoriali ed economiche ed interpretando i segnali che provengono dal Mercato per tradurli in destinazioni d’uso riconvertibili, occupabili ed efficienti.

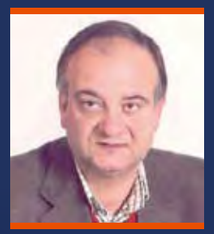
Le competenze dell’agente immobiliare, in questi ultimi anni, sono pressoché triplicate e spaziano da quelle legali–amministrative a quelle economico–valutative, da quelle tecniche a quelle finanziarie.

Promuovere la realizzazione del Listino ha un significato importante: dare voce all’impegno di tutti quegli agenti immobiliari che migliorano e rendono competitivo il Mercato in cui operano. Un Mercato che dovrà essere sempre più trasparente e che dovrà permettere al cittadino-consumatore di vendere e acquistare con la massima tranquillità. Concludendo, il compito del Listino è proprio questo: offrire diversi spunti di riflessione e suggerimenti preziosi ai quali attingere. Mi auguro inoltre che rappresenti, per tutti coloro che lo leggeranno, un valido strumento di lavoro, di riferimento e di informazione.

Maria Grazia Savant Ros
Presidente F.I.M.A.A. Regione Piemonte

PIEMONTE
F.I.M.A.A.

Presidenti Provinciali FIMAA Piemonte e Valle d'Aosta



Carlo Botto Stella
Presidente FIMAA
Biella

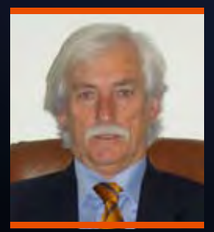
Franchino Teonesto
Presidente FIMAA
Vercelli

Sergio Maffei
Presidente FIMAA
Novara

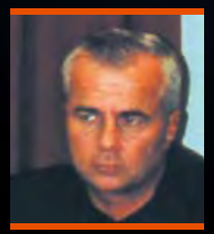
Marco Croce
Presidente FIMAA
Verbania Intra

Luigi Signorato
Presidente FIMAA
Valle d'Aosta

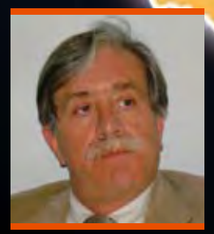
Maria Grazia Savant Ros
Presidente FIMAA
Torino



Enrico Fenoglio
Presidente FIMAA
Asti



Roberto Susenna
Presidente FIMAA
Deleg. Alba



Giuseppe Baravalle
Presidente FIMAA
Cuneo

Sergio Garlando
Presidente FIMAA
Alessandria

Come si legge il nostro listino

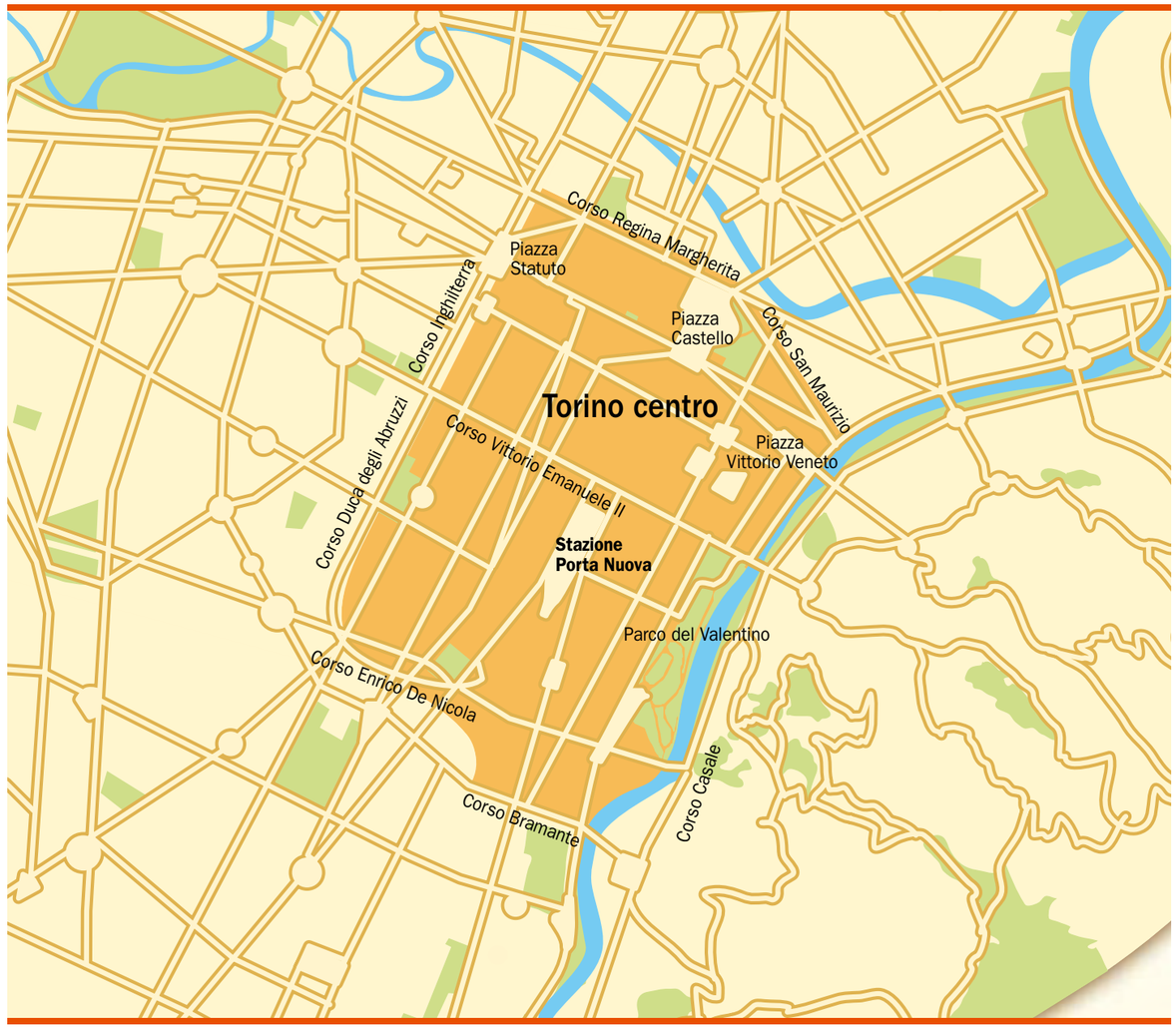
La complessità delle informazioni raccolte non muta, nella sostanza, l'impostazione filosofica del listino: uno strumento operativo di rapida e semplice consultazione sia da parte dei professionisti dell'immobiliare (non solo agenti immobiliari, per mezzo dei quali il listino nasce ed ai quali il listino è destinato, ma anche periti, geometri, costruttori, ecc.) sia da parte dei privati (cittadini interessati all'acquisto di un'abitazione, o semplicemente ad attribuire una valutazione alla propria, commercianti con propensione all'acquisto dei muri delle attività, imprese e liberi professionisti che desiderano acquistare spazi dedicati al lavoro).
L'apparente eterogeneità delle classificazioni dei comparti immobiliari (appartamenti, uffici e negozi), che sono presi in considerazione nelle città analizzate nel listino, risponde ad un'esigenza interpretativa sintetica di riferirsi alle convenzioni più praticate sui mercati locali. È noto, infatti, come pochi chilometri di distanza possano modificare le abitudini all'acquisto ed ai sistemi di misurazione. Per questo è stata preferita un'eterogeneità classificatoria ad una comunanza, che avrebbe invece introdotto un macchinoso processo di valutazione. **I prezzi indicati per appartamenti per i quali non è specificata la vetustà (nuovi, usati, vecchi, ecc.) sono valutazioni di immobili usati, i più trattati dagli agenti immobiliari (ed evidentemente le abitazioni più frequentemente compravendute).**
Dal punto di vista metodologico, per la realizzazione del listino, sono state effettuate molteplici rilevazioni nell'ambito di ciascuna microzona individuata. Queste rilevazioni hanno portato a definire un range di valori medi al metro quadrato di un immobile più frequentemente compravenduto e classificato per tipologia.
Per ricondursi ad immobili con altre caratteristiche, occorre fare riferimento ai coefficienti moltiplicativi sintetizzati in tavola 1, avendo cura di scegliere i valori minimi o massimi medi, a seconda della valenza urbana e commerciale della microzona presa in esame.
A seguito dell'applicazione dei coefficienti, il dato così ottenuto va moltiplicato per la superficie commerciale, cioè la superficie coperta dell'unità principale (compresi i muri interni, quelli perimetrali ed il 50% di quelli comuni) aggiunta di una quota (oscillante, in genere, tra il 10 ed il 50%) di quella dei beni accessori e delle pertinenze. Il valore finale dovrebbe tuttavia tenere in considerazione anche:
· la superficie (ad es. nel settore residenziale, gli alloggi di dimensioni maggiori di 130-150 mq risultano più difficili da vendere, mentre per quanto riguarda gli uffici gli spazi non devono essere di dimensioni troppo contenute);
· le modalità di possesso (il deprezzamento di un alloggio occupato, rispetto ad uno libero, si attesta mediamente sul 20-25%);
· i garage o i posti auto (particolarmente apprezzati nelle zone dove risulta difficoltoso il parcheggio).

Tavola 1 **Coefficienti moltiplicativi per alcune caratteristiche delle unità immobiliari**

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTI MOLTIPLICATIVI
Età dell'edificio	
Nuovo	1,00
Recente	0,95
Usato	0,85
Vecchio	0,80
Piano	
Edifici con ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,90
Primo piano	0,94
Secondo piano	0,96
Terzo piano	0,98
Altri piani	1,00
Ultimi piani/sottotetti/attici	1,10
Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,97
Primo piano	1,00
Secondo piano	0,90
Terzo piano	0,80
Altri piani	0,65

Torino Suddivisione in zone

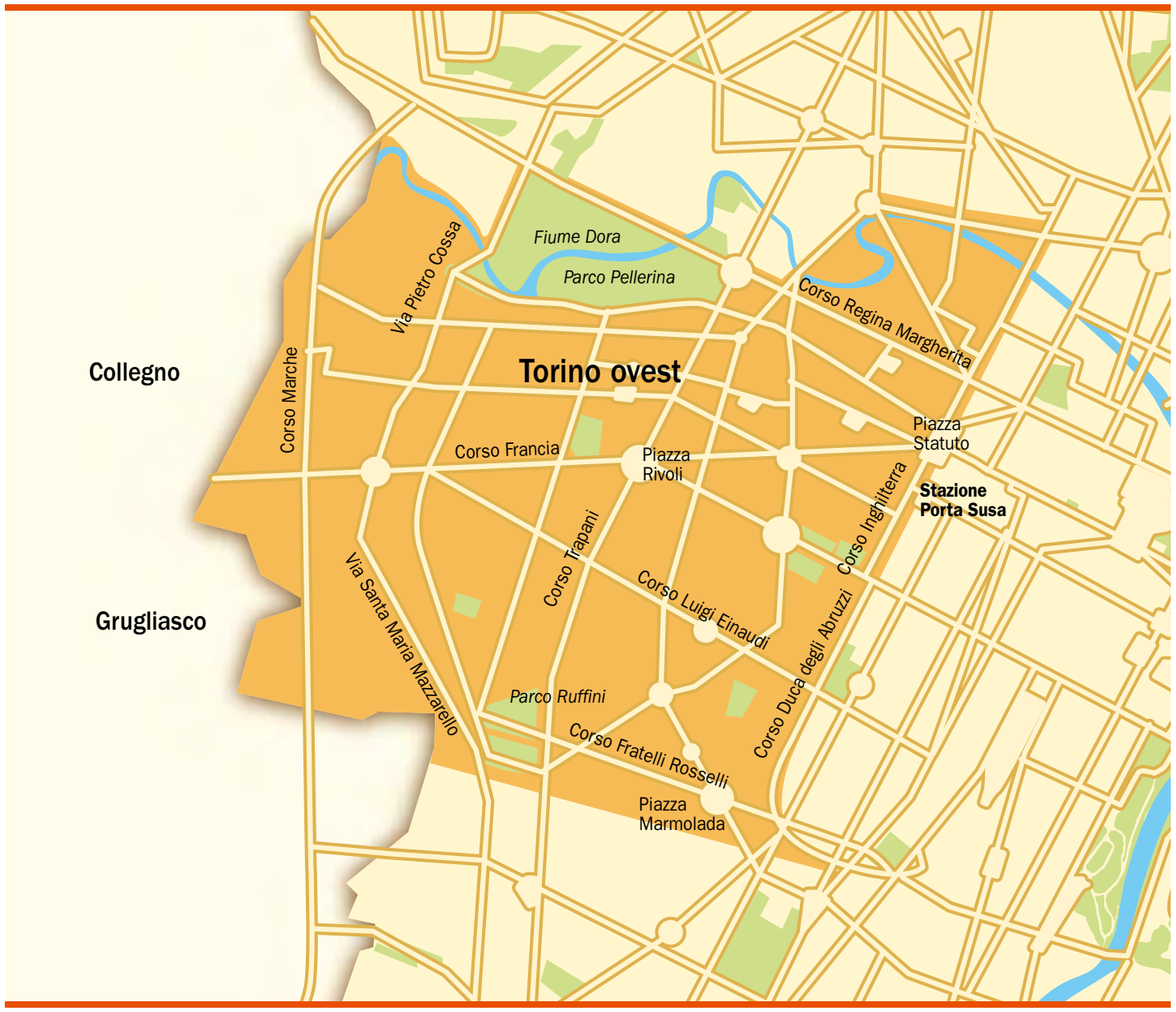
Torino zona centro I valori zona per zona



Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozi				Uffici	
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Città Centro Storico	2.500	4.300	1.800	2.900	1.300	1.800	2.900	4.700	1.200	3.100	2.000	3.500
Crocetta	2.500	3.900	1.700	2.600	1.200	1.700	2.100	3.000	1.100	2.000	1.700	2.600
S. Secondo	1.900	2.700	1.500	2.200	1.300	1.600	2.000	2.900	1.000	1.700	1.600	2.400
S. Salvario	1.700	2.100	1.300	1.600	1.000	1.300	1.200	1.800	900	1.300	1.200	1.700

Torino zona ovest I valori zona per zona



Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

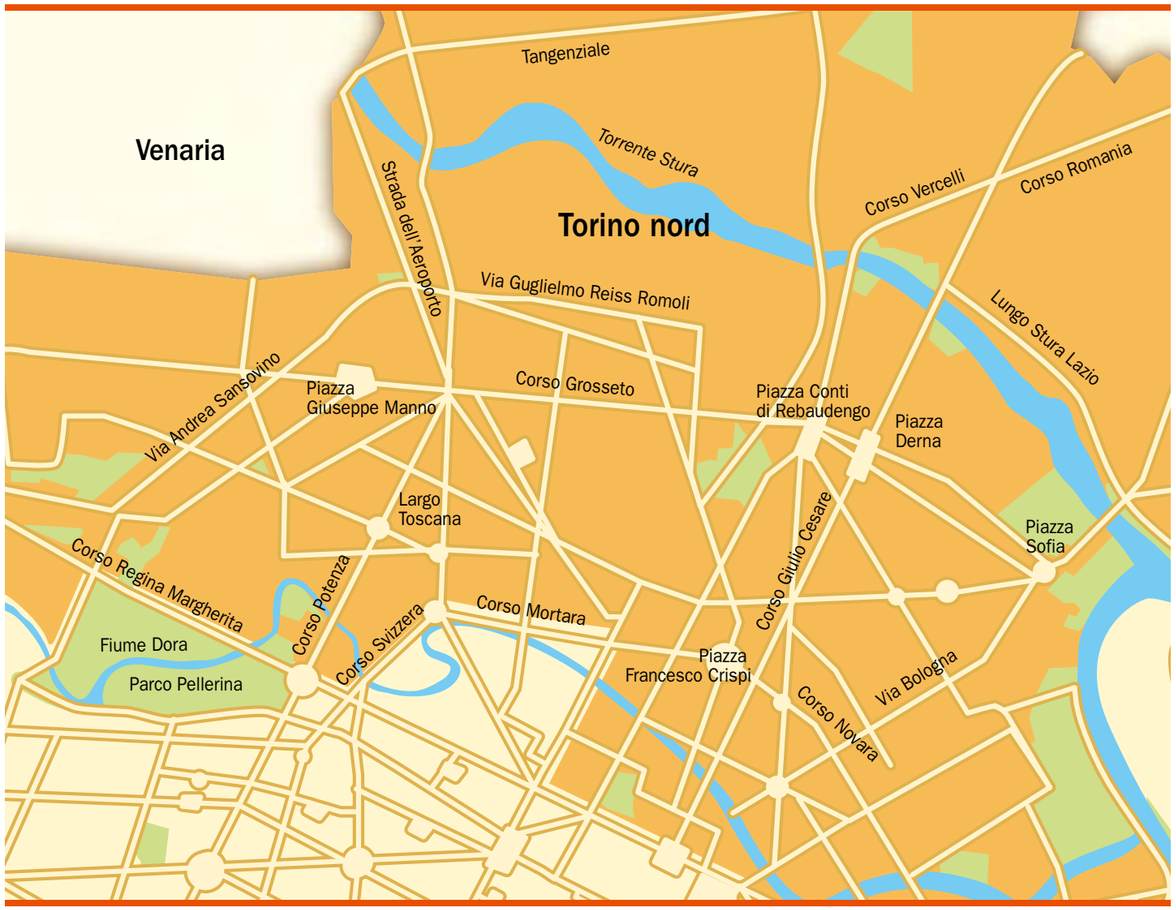
Zone	Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozi				Uffici	
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Cit Turin	1.850	2.660	1.510	1.950	1.110	1.480	1.180	1.850	780	1.070	1.210	1.740
Cenisia / Francia San Donato	1.710	2.390	1.390	1.670	1.030	1.300	1.150	1.770	720	1.010	1.110	1.480
San Paolo	1.760	2.360	1.300	1.700	1.000	1.290	1.100	1.770	740	1.060	1.030	1.460
Parella Pozzo Strada Campidoglio	1.680	2.200	1.500	1.700	960	1.220	1.040	1.550	680	950	1.020	1.370

Torino zona sud I valori zona per zona

Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozi				Uffici	
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Santa Rita	1.800	3.000	1.800	2.000	1.400	1.550	1.450	2.200	1.300	1.500	1.200	1.600
Nizza / Lingotto ex Mercati Generali	1.800	2.650	1.650	1.900	1.350	1.600	1.300	1.900	1.080	1.320	1.200	1.500
Italia 61 Millefonti	1.800	2.700	1.700	2.100	1.300	1.700	1.390	1.600	1.080	1.430	1.200	1.450
Mirafiori	1.700	2.600	1.600	1.800	1.300	1.500	1.340	1.540	980	1.330	1.100	1.480

Torino zona nord I valori zona per zona



Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozi				Uffici	
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Valdocco/Lucento M. di Campagna Borgo Vittoria Borgo Lanzo	1.700	2.100	1.330	1.700	1.070	1.400	1.020	1.500	770	1.180	1.120	1.570
Aurora Barriera Milano Regio Parco	1.750	2.190	1.460	1.860	1.070	1.440	1.410	1.950	1.020	1.420	1.280	1.750
Vanchiglia Vanchiglietta	1.980	2.740	1.600	2.010	1.260	1.660	1.340	2.000	1.050	1.430	1.350	1.730
Barca/Bertolla	1.800	2.350	1.450	1.800	1.200	1.500	1.130	1.540	860	1.270	1.130	1.450
Vallette/Falchera	1.250	1.640	1.080	1.490	960	1.230	1.000	1.360	760	1.160	1.000	1.300

Torino zona lungo Po e Precollina I valori zona per zona

Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozi				Uffici	
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Sassi/Pilone Borgo Po	2.500	3.800	2.100	3.000	1.200	1.700	1.400	1.800	1.000	1.400	1.500	2.100
Gran Madre/Crimea Valentino/Val Salice	3.200	5.000	2.300	3.400	1.500	2.200	2.400	3.700	1.300	1.700	1.600	3.300
Cavoretto	2.350	3.600	1.750	2.800	1.200	1.750	1.500	2.100	1.000	1.300	1.400	1.900

Provincia di Torino Suddivisione in zone

Provincia di Torino I valori Comune per Comune

Valutazioni rispetto al Comune e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozi				Uffici	
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Airasca	1.500	1.750	1.250	1.450	850	1.100	1.150	1.500	800	1.500	-	-
Almese	2.200	2.500	1.800	2.100	1.400	1.700	-	-	-	-	-	-
Alpignano	2.000	2.300	1.600	1.800	1.200	1.450	2.000	2.500	1.500	1.700	1.150	1.350
Andezeno	1.800	2.000	1.400	1.600	1.200	1.400	2.500	2.700	-	-	1.400	1.600
Avigliana	1.700	2.100	1.500	1.700	1.150	1.350	1.350	1.500	1.050	1.150	1.400	1.700
Baldissero T.se	2.300	2.700	2.000	2.300	1.700	1.900	-	-	-	-	-	-
Beinasco	1.700	1.950	1.300	1.700	1.000	1.100	1.200	1.600	900	1.100	950	1.300
Borgaro	1.850	2.100	1.600	2.000	1.300	1.550	1.800	2.000	1.300	1.500	-	-
Brandizzo	1.500	1.850	1.100	1.300	850	1.100	1.500	1.800	-	-	900	1.200
Bruino	1.700	1.900	1.400	1.600	1.000	1.100	1.000	1.500	800	900	850	1.200
Bussoleno	1.500	1.800	1.200	1.400	900	1.100	1.200	1.400	900	1.100	900	1.100
Caluso	1.200	1.750	800	1.200	600	900	1.350	1.800	950	1.300	800	1.450
Cambiano	2.000	2.300	1.750	1.950	1.250	1.650	-	-	-	-	-	-
Carignano	1.650	2.000	1.300	1.450	1.050	1.200	1.500	1.900	1.000	1.300	1.300	1.650
Carmagnola	1.800	2.400	1.350	1.600	1.150	1.600	2.000	2.300	1.600	2.000	1.500	1.800
Caselle	1.850	2.200	1.500	1.700	1.200	1.400	2.000	2.150	1.400	1.500	1.150	1.500
Castagneto Po	1.200	1.400	900	1.250	700	900	900	1.400	-	-	900	1.200
Castagnole P.te	1.250	1.600	1.000	1.150	700	1.000	-	-	-	-	-	-
Castellamonte	1.300	1.500	1.100	1.300	900	1.100	1.500	1.700	1.300	1.500	1.100	1.300
Castiglione T.se	1.550	2.100	1.500	1.600	1.200	1.400	1.500	2.000	1.000	1.200	1.300	1.650
Cavagnolo	1.300	1.600	850	1.100	650	800	1.300	1.650	800	1.100	-	-
Cavour	1.500	1.700	1.100	1.400	900	1.100	-	-	-	-	-	-

Valutazioni rispetto al Comune e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozi				Uffici	
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Chieri	2.200	2.800	1.500	1.800	1.400	1.500	2.800	3.200	2.200	2.400	1.500	2.000
Chivasso	1.600	2.100	1.200	1.400	900	1.100	1.600	2.600	900	1.500	1.250	2.100
Ciriè	1.900	2.200	1.500	1.700	1.200	1.400	2.000	2.500	-	-	1.400	1.800
Collegno	1.750	2.450	1.400	1.750	900	1.300	1.200	2.250	750	1.100	1.300	1.500
Cumiana	1.850	1.900	1.100	1.300	850	1.200	2.100	2.300	1.300	1.500	1.150	1.450
Cuorgnè	1.250	1.500	1.000	1.300	600	950	1.050	1.600	700	1.000	700	1.450
Druento	2.000	3.000	1.600	2.000	1.500	1.800	-	-	-	-	-	-
Fiano	1.700	2.050	1.300	1.600	1.000	1.200	-	-	-	-	-	-
Gassino T.se	1.400	1.750	1.200	1.400	900	1.150	1.250	1.800	800	1.050	1.100	1.500
Giaveno	2.000	2.500	1.500	1.750	800	1.200	2.500	3.000	1.600	2.000	1.500	2.000
Grugliasco	1.600	2.150	1.200	1.500	850	1.150	1.050	1.600	600	850	950	1.300
Ivrea	1.250	1.900	1.000	1.400	650	1.050	1.400	2.100	900	1.375	760	1.670
La Loggia	1.400	1.650	1.150	1.300	900	1.050	800	1.150	-	-	1.050	1.200
Lanzo	1.500	1.800	1.100	1.350	650	900	1.500	2.100	800	1.300	1.200	1.600
Leinì	1.800	2.200	1.250	1.700	1.250	1.400	-	-	-	-	-	-
Luserna S. Giovanni	1.100	1.300	900	1.050	600	750	1.300	1.550	1.000	1.100	900	1.000
Moncalieri	2.000	2.700	1.500	2.000	1.100	1.500	1.350	2.100	1.000	1.500	1.300	2.000
Nichelino	1.800	2.300	1.350	1.600	1.000	1.200	1.850	2.350	1.300	1.700	1.800	2.100
None	1.600	1.850	1.350	1.600	850	1.150	1.000	1.300	750	1.000	1.300	1.550
Orbassano	2.100	2.400	1.800	2.000	1.600	1.800	2.000	2.500	1.200	1.450	1.550	2.000
Pavarolo	1.700	2.000	1.400	1.600	1.200	1.400	-	-	-	-	-	-

Provincia di Torino I valori Comune per Comune

Valutazioni rispetto al Comune e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozi				Uffici	
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Pecetto	2.600	3.000	2.200	2.500	1.800	2.200	-	-	-	-	-	-
Pinerolo	2.050	2.400	1.250	1.550	1.100	1.300	1.550	2.000	800	1.600	1.550	2.100
Pino T.se	2.800	3.200	2.200	2.500	1.900	2.200	1.800	2.200	1.500	1.800	2.200	2.500
Piossasco	2.000	2.200	1.500	1.600	1.300	1.400	2.800	3.000	1.600	1.800	1.500	1.800
Poirino	1.700	2.100	1.400	1.600	1.100	1.400	1.500	1.800	-	-	1.400	1.600
Rivarolo	1.700	2.300	1.400	1.600	1.000	1.200	1.750	2.600	1.300	1.850	1.200	1.650
Rivoli	2.100	3.100	1.500	1.900	1.150	1.400	1.500	2.300	1.000	1.400	1.500	1.900
Rosta	1.700	2.350	1.250	1.600	1.000	1.250	-	-	-	-	-	-
S. Mauro T.se	1.700	2.300	1.450	1.650	1.300	1.500	1.650	2.350	1.100	1.400	1.350	1.950
Santena	1.700	2.000	1.400	1.700	1.100	1.400	-	-	-	-	-	-
Settimo T.se	1.900	2.300	1.200	1.400	1.200	1.300	2.100	2.650	1.100	1.450	1.500	2.000
Susa	1.600	1.900	1.200	1.500	1.000	1.200	1.550	1.800	950	1.150	1.000	1.200
Torre Pellice	1.300	1.600	850	1.200	550	900	1.250	1.500	900	1.150	950	1.200
Trofarello	1.800	2.200	1.400	1.700	1.100	1.500	1.600	2.000	950	1.200	-	-
Venaria	1.900	2.350	1.500	1.700	1.300	1.500	1.450	2.500	1.000	1.300	1.050	1.500
Vigone	1.200	1.600	950	1.050	800	950	-	-	-	-	-	-
Villafranca P.te	1.000	1.400	700	950	500	650	-	-	-	-	-	-
Villarbasse	1.850	2.350	1.100	1.600	950	1.100	-	-	-	-	-	-
Villastellone	1.500	2.200	1.300	1.700	1.000	1.200	1.500	2.000	-	-	1.500	2.000
Vinovo	1.400	1.800	1.300	1.500	1.100	1.300	-	-	-	-	–	-
Volpiano	1.750	2.000	1.100	1.500	1.000	1.200	1.800	2.500	900	1.200	1.200	2.200

Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti nuovi		Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozi		Uffici	
			signorili civili		civili economici		economici popolari					
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Bardonecchia	3.300	5.500	2.800	4.000	2.100	2.800	1.800	2.300	1.500	2.500	1.900	2.100
Oulx	2.000	3.200	1.850	2.750	1.700	2.000	1.300	1.500	1.500	2.000	1.500	2.000
Pragelato	2.000	2.750	2.450	2.900	1.850	2.250	1.100	1.500	-	-	-	-
Sauze d'Oulx	3.000	4.000	2.500	3.000	1.500	2.500	1.300	1.500	2.000	3.000	2.000	3.000
Sestriere Centro	4.250	5.000	3.500	5.000	2.500	3.300	2.000	2.500	2.000	3.000	1.800	2.200
Sestriere Periferia*	2.700	3.100	2.300	3.000	2.000	2.200	1.650	1.950	1.350	1.550	-	-

** Periferia inteso tutto il Comune di Sestriere tipo: Borgata Sestriere - Champlas du Cop e appartamenti che distano 1 Km dal centro e dalle piste*

Turistico

La situazione del Mercato

I prezzi medi degli appartamenti turistici della montagna torinese sono rimasti stabili da un anno a questa parte: da un lato, non si è manifestato il temuto crollo, diagnosticato da alcuni operatori, conseguente all'evento post-Olimpico, dall'altro le rivalutazioni non hanno permesso di raggiungere capital gain soddisfacenti, in quanto le perdite annuali, in termini reali, risultano pari all'inflazione annua. Perdite inaspettate se si considera che la stagione in corso (2007-08) ha goduto di un innevamento migliore della precedente (e, conseguentemente, anche l'appeal delle località è migliorato).

La località più cara si conferma Bardonecchia, con quotazioni massime medie di appartamenti nuovi che raggiungono i 5.500 Euro al metro quadro commerciale, seguita da Sestrière, con 5.000 Euro nel centro della cittadina. Sono prezzi che indicano un rango medio-alto, ma non arrivano alle esclusività tipiche di Cortina e Courmayeur.

Si rilevano interessanti progetti strutturali (come il ripristino a Bardonecchia dell'ex colonia MEDAL appannaggio del mondo universitario), miglioramenti degli impianti sciistici in genere, ancora forti presenze inglesi (le presenze di stranieri nelle località montane pinerolesi nel 2005 ammontavano a quasi 510 mila) ed un'offerta di pratiche sportive che si è arricchita del polo su ghiaccio.

IL SISTEMA OLIMPICO Impianti montani

Innevamenti
- I01 - Sestriere - Alpette Sises
- I02 - Sestriere - Anfiteatro
- I03 - Bardonecchia - Melezet
- I04 - Bardonecchia - Colomion
- I05 - Area Sagnalonga - Innevamento programmato
- I06 - Cesana - San Sicario - Soleil Beuf/Italsider Cesana T.
- I07 - Area Clotes - Sauze d'Oulx
- I08 - Sauze d'Oulx - Sportinia
- I09 - Serra Granet - Colle Bercia Cesana Torinese
- I10 - Pattemouche - Pragelato

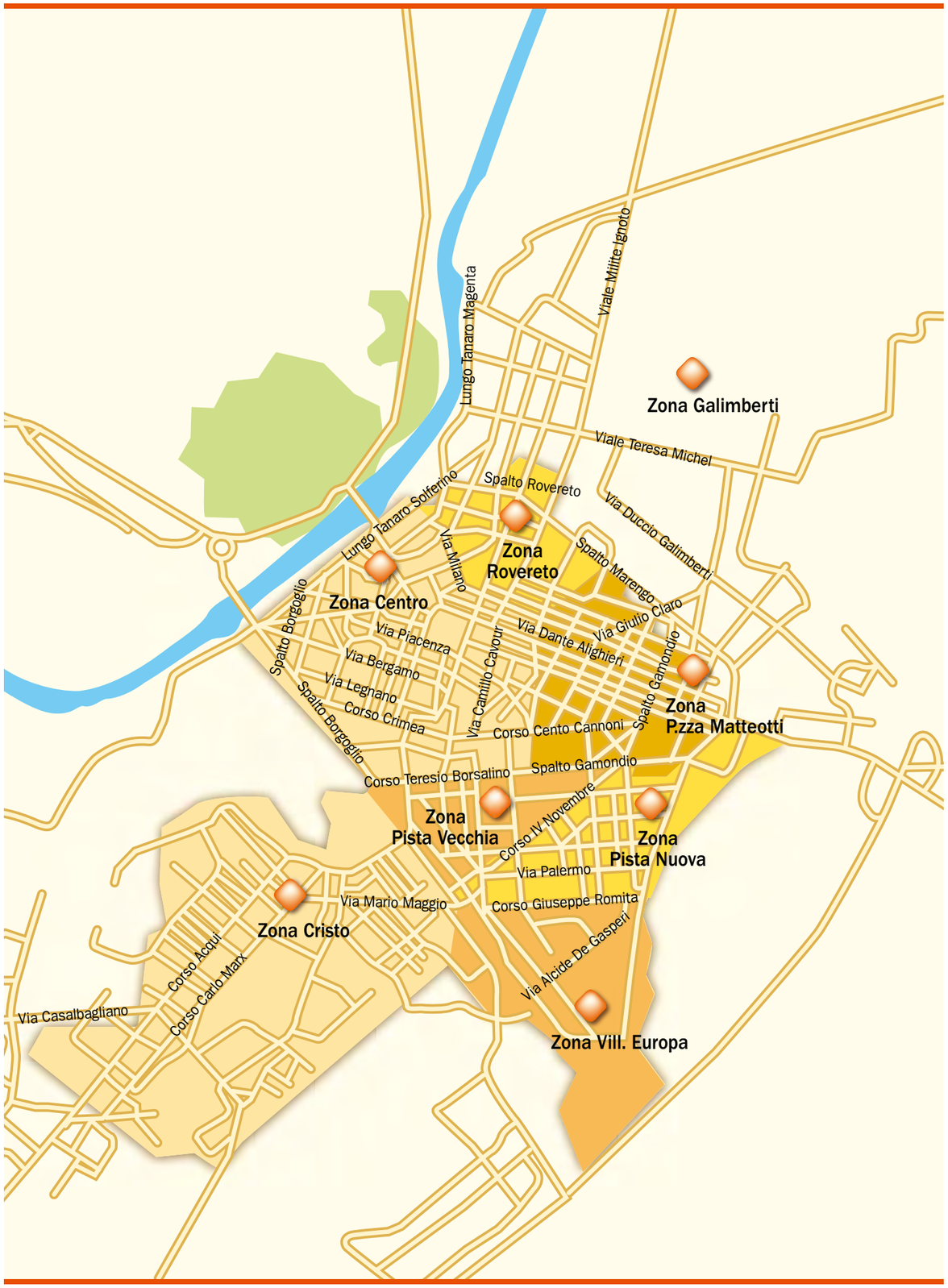
Piste
- P01 - Cesana San Sicario - Super G. - Discesa Libera Femminile
- P02 - Cesana San Sicario - Biathlon
- P03 - Sestriere - Slalom Giant Slalom
- P05 - Sestriere - DHM
- P08 - Bardonecchia - Snowboard - Half Pipe, Giant Slalom
- P09 - Sauze d'Oulx - Pincourt Freestyle
- P10 - Pragelato - Fondo

Risalite
- R01 - Cesana Torinese Ski Lodge - La Sellette
- R02 - Cesana Sestriere Fraiteve 3 - Sciovia a linea doppia
- R03 - Cesana Ski Lodge - Cesana Telecabina 8 posti
- R04 - Sestriere Nuovo Garnel Seggiovia quadriposto
- R05 - Sestriere - Fraiteve Nuova telecabina
- R07 - Bardonecchia Melezet - Etarpà - Chesal

Seggiovia quadriposto
- R09 - Sauze d'Oulx Nuova Sauze d'Oulx - Clotes
- R13 - Claviere La Coche - Serra Granet - Colle Bercia
- R14 - Sestriere Trebials - Nuova seggiovia quadriposto

Impianti sportivi
- U01 - Impianto per l'hockey 1 area ex stadio Comunale
- U04 - Palasport velocità "Oval"
- U05 - Stadio del ghiaccio "Palazzo a vela"
- U06 - Palazzo del ghiaccio di C.so Tazzoli
- U07 - Palazzo del ghiaccio di Pinerolo
- U08 - Palazzo del ghiaccio di Torre Pellice
- U09 - Impianto trampolini per il salto - Pragelato
- U10 - Impianto del bob, slittino e skeleton - Cesana

Alessandria e provincia Suddivisione in zone



Alessandria e provincia I valori zona per zona

ALESSANDRIA

Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti nuovi		Appartamenti di pregio		Appartamenti civili economici		Appartamenti economici popolari		Negozi		Uffici	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Zona Centro	1.600	2.600	1.300	2.000	800	1.500	650	1.100	1.500	6.000	800	2.500
Zona Rovereto	1.500	1.900	1.300	1.500	800	1.150	600	900	800	2.300	800	1.300
Zona Pzza Matteotti	1.700	2.000	1.300	2.000	800	1.500	650	1.000	800	2.800	800	1.650
Zona Pista Vecchia	-	-	1.500	2.000	800	1.500	700	1.000	800	1.650	800	1.650
Zona Pista Nuova	1.500	2.000	-	-	750	1.200	650	850	800	1.400	800	1.300
Zona Cristo	1.300	1.600	-	-	600	1.100	550	850	800	1.800	800	1.300
Zona Galimberti	1.500	2.000	-	-	1.000	1.350	750	900	-	-	-	-
Zona Vill. Europa	-	-	-	-	800	1.300	650	850	-	-	-	-

PROVINCIA

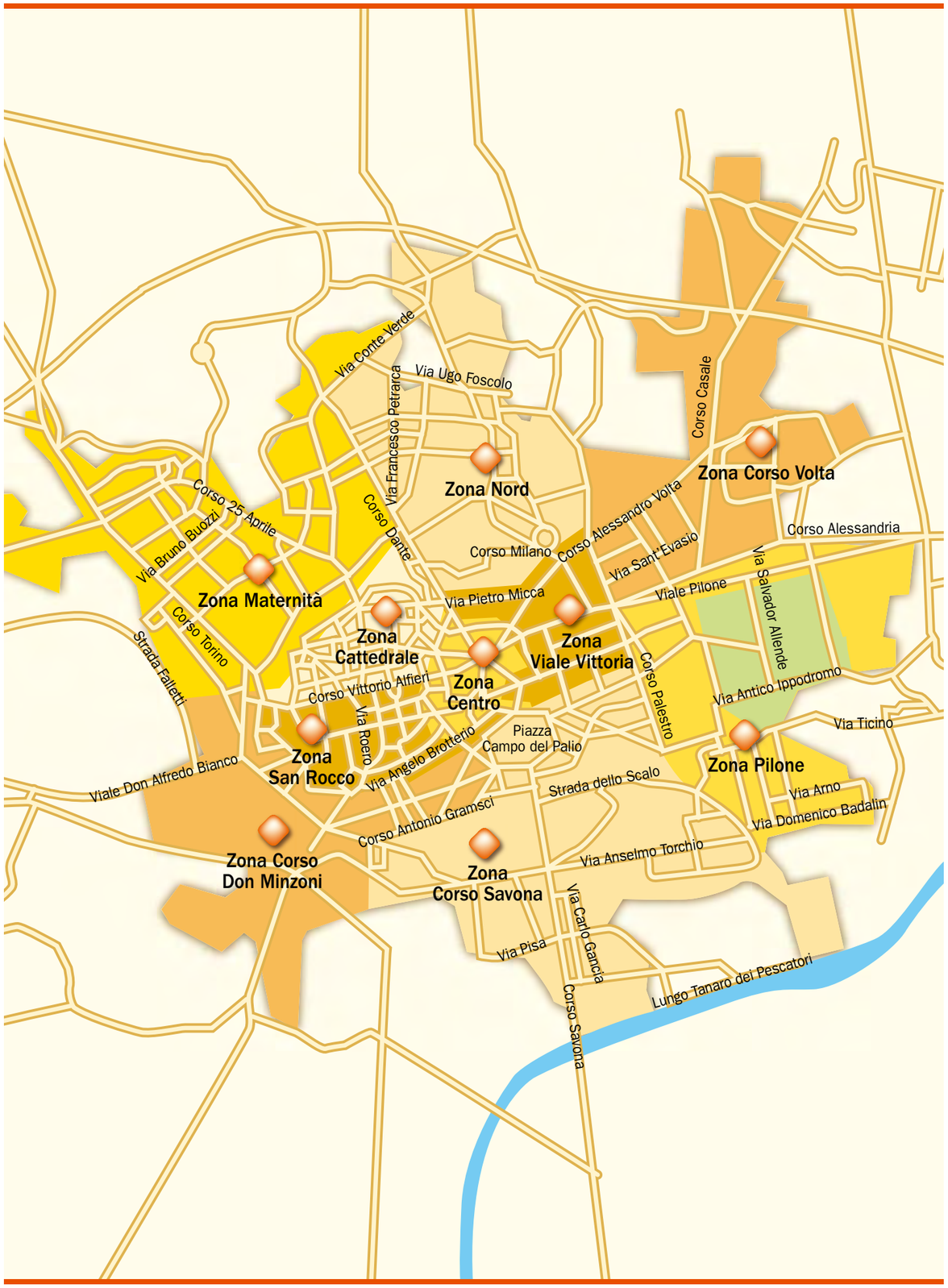
Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti nuovi		Appartamenti di pregio		Appartamenti civili economici		Appartamenti economici popolari		Negozi		Uffici	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Valenza Po	1.300	2.300	1.050	1.500	780	1.100	550	900	520	2.350	800	1.800
Tortona	1.300	2.100	1.300	1.700	930	1.250	780	1.020	520	2.800	800	2.200
Casale Monferrato	1.350	1.700	1.450	2.000	1.040	1.450	670	1.050	1.300	2.200	1.050	1.700
Acqui Terme	1.300	1.750	2.070	2.530	930	1.160	550	850	1.050	2.850	880	1.850
Novi Ligure	1.350	1.900	1.300	2.000	930	1.270	850	1.230	1.500	2.550	1.030	1.480
San Salvatore Monferrato	1.200	1.500	-	-	980	1.230	500	650	900	1.050	850	1.070
Castel Nuovo Scrivia	1.300	1.600	1.100	1.200	800	1.000	600	900	650	1.100	700	1.000

La situazione del Mercato

Nel 2007 il mercato alessandrino ha evidenziato una stabilizzazione dei prezzi, lasciando praticamente invariati quelli dell'anno 2006.
A fronte di un aumento di offerta di immobili ad uso residenziale, si è registrato un calo della domanda, soprattutto per la fascia riguardante l'edilizia economico/popolare, dovuta principalmente all'aumento dei tassi di sconto e di conseguenza all'aumento degli interessi sui mutui, riducendo il parametro rata/reddito per i probabili acquirenti. L'accesso al credito più difficoltoso ha provocato l'incremento della domanda delle locazioni abitative.
Buona tenuta delle compravendite e delle locazioni degli immobili commerciali e industriali, nonostante gli attuali provvedimenti fiscali decisamente penalizzanti per tutto il settore immobiliare.

Asti e provincia Suddivisione in zone



Asti e provincia I valori zona per zona

ASTI

Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti nuovi max 10 anni		Appartamenti seminuovi max 25 anni		Appartamenti usati 25/40 anni		Appartamenti economici oltre 40 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Zona Centro	2.500	3.800	1.800	2.500	1.500	2.200	1.300	2.000
Zona Nord	2.500	3.300	1.600	2.300	1.400	2.000	1.250	1.650
Zona Viale Vittoria	2.100	2.800	1.400	1.800	1.300	1.650	1.100	1.500
Zona Corso Volta	1.600	1.900	1.300	1.600	1.050	1.400	1.000	1.300
Zona Pilone	1.500	1.700	1.200	1.500	1.000	1.300	950	1.200
Zona Corso Savona	1.500	1.700	1.200	1.400	1.000	1.300	900	1.200
Zona C. so Don Minzoni	1.400	1.800	1.200	1.500	1.000	1.400	900	1.300
Zona San Rocco	2.000	2.800	1.500	1.900	1.200	1.600	900	1.300
Zona Maternità	2.000	2.600	1.500	1.800	1.300	1.600	1.100	1.300
Zona Cattedrale	2.200	3.000	1.600	2.100	1.300	1.700	1.000	1.300

PROVINCIA

Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti nuovi max 10 anni		Appartamenti seminuovi max 25 anni		Appartamenti usati oltre anni	
	min	max	min	max	min	max
Canelli	1.300	1.700	1.250	1.500	700	1.000
Nizza Monferrato	1.300	1.600	950	1.250	650	950
San Damiano	1.300	1.900	1.100	1.350	700	1.000
Villanova	1.300	1.700	900	1.250	550	1.000
Costigliole d'Asti	1.300	1.850	900	1.150	600	800

La situazione del Mercato

Il mercato Astigiano ha chiuso il 2007 in un quadro di sostanziale stabilità dei prezzi, registrando un piccolo arretramento dei volumi scambiati. Nella seconda parte dell'anno in particolare sono stati rilevati segnali di contrazione della domanda e dei prezzi. I prezzi di vendita delle abitazioni hanno fatto registrare una decrescita, seppur contenuta, in tutte le zone urbane ad eccezione delle zone di maggior pregio.
La domanda principale sarà ancora alimentata per la prima abitazione, quindi, con caratteristiche come la presenza del box o del posto auto e la vicinanza ai servizi.
Una tenuta ci sarà sui tagli medio-piccoli, mentre un calo nelle quotazioni sui tagli più grandi così come ribassi di prezzo si potranno registrare sulle tipologie usate. Gli acquirenti avranno un più ampio margine di trattativa sui venditori perché sul mercato ci sarà una maggiore offerta di immobili rispetto al passato.
Chi vorrà vendere la propria casa nei prossimi mesi dovrà valutare bene il prezzo a cui collocarla sul mercato, che dovrà essere congruo alla qualità offerta, pena un forte allungamento dei tempi di vendita.
Per quanto riguarda le realtà di provincia dovrebbero continuare a riscontrare il favore degli acquirenti e registrare quotazioni ancora stabili.
Stabile l'andamento del mercato delle locazioni in genere.
Nel 2008 si registrerà un ulteriore allungamento dei tempi di vendita, una crescente difficoltà di incontro tra domanda ed offerta, condizionata soprattutto dalla poco confortante situazione politica e finanziaria che sta generando una situazione di maggiore riflessione in coloro che devono acquistare casa.
Il 2008 - in ogni caso - sarà strettamente correlato a quello del mercato creditizio, sempre più prudente nell'erogazione del credito, condizionate dalle strategie che saranno intraprese dalla Bce, di cui avranno un ruolo importante su quello che potrà essere il trend futuro di entrambi i mercati.

Marina Tabacco

Intervista a Marina Tabacco

Direttore Area Torino e Provincia di Intesa Sanpaolo

Qual è stato l'effetto del rialzo dei tassi sui clienti titolari di un mutuo variabile? È un fenomeno che si può correlare all'aumento delle sofferenze evidenziato da Banca d'Italia?

Il rialzo dei tassi interbancari ha determinato un aumento, a volte anche notevole, del costo dei mutui a tasso variabile.
I dati di Banca d'Italia vanno però interpretati in una accezione più generale. Infatti, seppure in aumento in valore assoluto, le sofferenze sui mutui restano ancora basse. Peraltro l'aumento dell'8,5% dei mutui a sofferenza registrato nel periodo ottobre 2006 – ottobre 2007 va correlato al forte incremento delle erogazioni e dello stock dei mutui degli ultimi anni, cresciuto ben oltre il 10%. Il nostro mercato dei mutui è fortemente connesso alla finalità di acquisto della casa piuttosto che a finalità di natura finanziaria, con un rapporto tra il valore del mutuo e quello dell'immobile molto basso. Queste caratteristiche sono indice di una buona struttura qualitativa degli asset creditizi, assolutamente non paragonabile a quella che ha determinato la crisi dei mutui sub prime americani.

A vostro avviso esiste un'emergenza insolvenza mutui?

Non esiste un'emergenza insolvenza per i mutui. I nostri indicatori di qualità registrano una situazione di sostanziale stabilità e non ci sono segnali preoccupanti di aumento delle rate impagate, che restano su livelli fisiologici.
È importante sottolineare che questo risultato si basa su un approccio qualitativo moderno nel concepire il rapporto fiduciario con la clientela. Siamo capaci e pronti a sostenere le famiglie nel progetto casa (e credo che le oltre 100.000 famiglie che nel corso del 2007 hanno coronato con successo questo progetto assieme alla nostra banca lo possano testimoniare) ma applichiamo e condividiamo con i nostri clienti standard qualitativi molto seri quando parliamo di sostenibilità del debito.

Con i vostri nuovi mutui date la possibilità al cliente di decidere di saltare il pagamento di una o più rate, questo significa che le banche sono diventate più buone?

Non è questione di bontà, ma di correttezza e trasparenza. Il tutto si basa sul nuovo rapporto di fiducia che una banca moderna deve saper costruire con la clientela. Inoltre, diversificando la gamma di prodotti con soluzioni di qualità, stiamo offrendo ai clienti la possibilità di avere maggiore libertà di decisione. Uno dei nostri primi interventi dopo la fusione è stato offrire una nuova gamma di prodotti e finanziamenti ai giovani, che con la precarietà della loro situazione economica legata agli studi o ai contratti di lavoro atipici, non potevano ottenere credito.

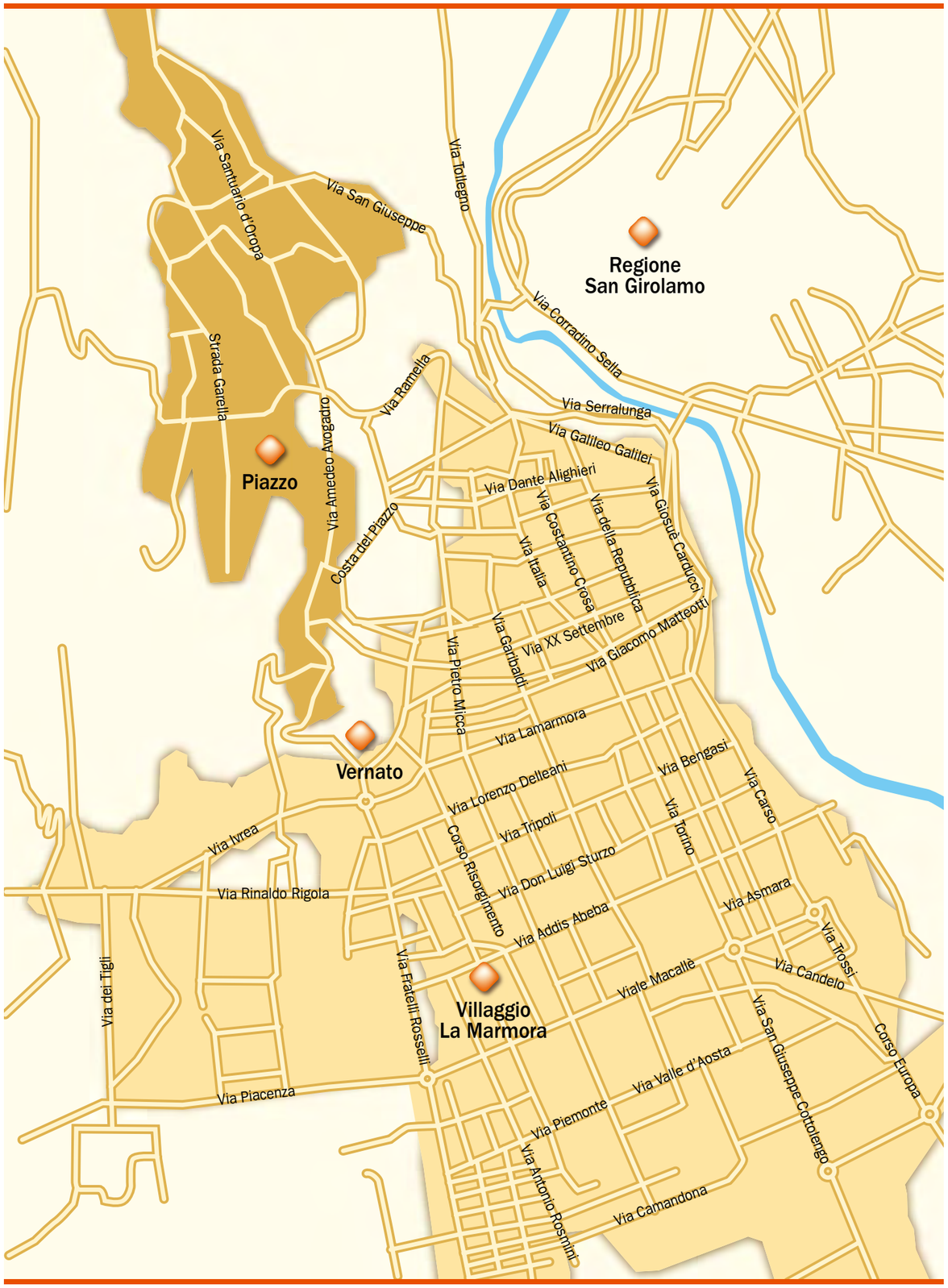
Le vostre previsioni sul mercato dei finanziamenti alle famiglie?

La dinamica del mercato italiano non sembra influenzata dalla crisi dei mutui sub prime americani o dalle turbolenze dei mercati. Il rallentamento è piuttosto da mettere in relazione alle tendenze del mercato immobiliare in fase riflessiva dopo un ciclo molto lungo di crescita e alla dinamica dei tassi di interesse. Le nostre previsioni sono comunque positive e di crescita ancorché in progressivo rallentamento. Il trend più vivace di crescita sarà quello del credito al consumo a fronte di una relativa stabilità dei mutui fondiari.

Si è discusso tanto dei costi di portabilità/trasferimento dei mutui da una banca all'altra. Quali sono le novità su questo fronte?

L'assenza di procedure interbancarie standardizzate rende complessa la "portabilità" dei mutui e le reazioni delle banche sono al momento tra loro molto differenziate. Tuttavia, anticipando il rilascio delle suddette modalità operative, a partire da metà febbraio coloro che hanno un mutuo in essere presso un'altra banca possono chiedere di trasferirlo su una qualsiasi filiale Intesa Sanpaolo, attraverso un'operazione di surroga completamente gratuita. Ciò significa che l'operazione di estinzione del mutuo in essere con un'altra banca non comporterà per il cliente nessuna spesa bancaria di istruttoria o perizia e nessun costo notarile, di cui si farà carico Intesa Sanpaolo. Il nuovo finanziamento deve essere di importo pari al debito residuo del vecchio mutuo da estinguere, mentre potrà essere erogato per una diversa durata e tipologia di tasso rispetto all'originario. Anche alla sostituzione per surroga si applicano le medesime opzioni di flessibilità durata e sospensione rate che Intesa Sanpaolo ha introdotto a partire da gennaio sui mutui con finalità abitative. Trasferendo il finanziamento presso la nostra banca, il cliente potrà quindi usufruire dei servizi di nuova generazione abbinati ai mutui di Intesa Sanpaolo, come la sospensione del pagamento delle rate e l'allungamento o l'accorciamento della durata.

Biella e provincia Suddivisione in zone



Biella e provincia I valori zona per zona

Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti nuovi di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti da ristrutturare vecchi		Negozi		Uffici	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Città	1.500	2.500	850	1.300	450	800	700	2.200	650	2.100
Alta cintura	800	1.900	650	1.100	400	700	350	500	350	650
Bassa cintura	800	1.850	650	1.000	400	700	350	500	350	650
Alta Valle Cervo Alta Valle Elvo Serra	500	1.100	350	750	250	500	250	400	250	400
Cossato	900	1.750	750	950	400	650	550	1.250	500	1.100
Valle Mosso Biellese orientale	500	900	350	750	300	500	350	500	300	450
Lago	650	900	500	800	400	650	550	900	350	400
Bielmonte*	1.500	1.900	600	1.000	450	600	-	-	-	-

(*) Si è ritenuto opportuno aggiungere come nuova voce del listino la stazione sciistica di Bielmonte che rappresenta (come il lago) un mercato a se stante. In tale voce mancano le tipologie negozi ed uffici perché irrilevanti.

Di seguito vengono indicati i quartieri e i Comuni di riferimento della Provincia di Biella, raggruppati in una classificazione geografica. Naturalmente vi sono realtà molto diverse pur appartenendo alla medesima classificazione. Ad esempio al paese di Pollone rispetto a Tollegno, pur appartenendo alla stessa area, si attribuiscono dei valori al metro quadrato molto diversi. La zona Alta Valle Cervo / Alta Valle Elvo / Serra, pur essendo geograficamente poco omogenea, ha avuto una classificazione unitaria in quanto i valori sono equiparabili trattandosi di zone lontane dall'area urbana che hanno subito uno spopolamento ed anche una perdita di interesse dal punto di vista turistico (seconde case).

Zone	QUARTIERI E COMUNI
Città	Biella Piazzo, Barazzetto, Vandorno, S. Paolo, Masarone, Centro (zona a traffico limitato - ZTL, Zona Ospedale e Quartiere degli affari), Riva, Vernato, Cossila S. Grato, Villaggio sportivo, Villaggio Lamarmora, Cossila S. Giovanni, Vaglio Colma, Favaro, Chiavazza, Pavignano, Oremo.
Alta cintura	Pollone, Pralungo, Sordevolo, Tollegno, Occhieppo Sup., Muzzano, Graglia, Andorno, Sagliano Micca, Miagliano, Ronco B.se, Pettinengo, Zumaglia.
Bassa cintura	Camburzano, Candelo, Ponderano, Gaglianico, Mongrando, Occhieppo Inf., Valdengo, Vigliano, Benna, Cerrione, Verrone, Sandigliano, Salussola.
Alta valle Cervo Alta Valle Elvo. Serra	Campiglia Cervo, San Paolo Cervo, Quittengo, Rosazza, Piedicavallo, Netro, Donato, Sala B.se, Torrazzo, Zubiena, Magnano.
Cossato	Cerreto Castello, Lessona, Castelletto Cervo.
Valle Mosso Biellese Orientale	Valle Mosso, Mosso, Trivero, Pray, Crosa, Curino, Soprana, Strona, Mezzana, Vallanzengo, Valle San Nicolao, Portula.
Lago	Viverone, Roppolo.

La situazione del Mercato

Il mercato immobiliare biellese ha registrato nel corso del 2007 una ulteriore flessione della domanda ed un aumento dell'offerta, come già verificatosi nel 2006. I tempi medi di vendita si sono decisamente allungati, attestandosi sui 6 mesi circa. Questo dipende naturalmente anche dal difficile, per molti, accesso al credito bancario, in conseguenza delle ultime vicende finanziarie su scala mondiale. Il settore commerciale e terziario registra una situazione ancora più grave rispetto al residenziale a causa dell'immobilismo imprenditoriale. Putroppo a breve termine e comunque per tutto il 2008 non si prevedono miglioramenti.

Cuneo e provincia Suddivisione in zone

Cuneo e provincia I valori zona per zona

Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti nuovi		Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozi		Uffici	
			signorili civili		civili economici		economici popolari					
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Centro	3.300	3.400	2.600	3.000	1.900	2.200	1.600	1.800	2.600	2.800	1.900	2.000
Centro Storico	2.500	2.800	2.300	2.500	1.600	1.700	1.200	1.400	1.700	2.000	1.600	2.000
Periferia	1.700	1.800	1.400	1.600	1.200	1.300	1.100	1.200	1.350	1.550	1.300	1.500
Residenze periferiche S. Rocco Castagnaretta	2.300	2.700	1.800	2.000	1.600	1.800	1.250	1.350	1.450	1.800	1.350	1.750

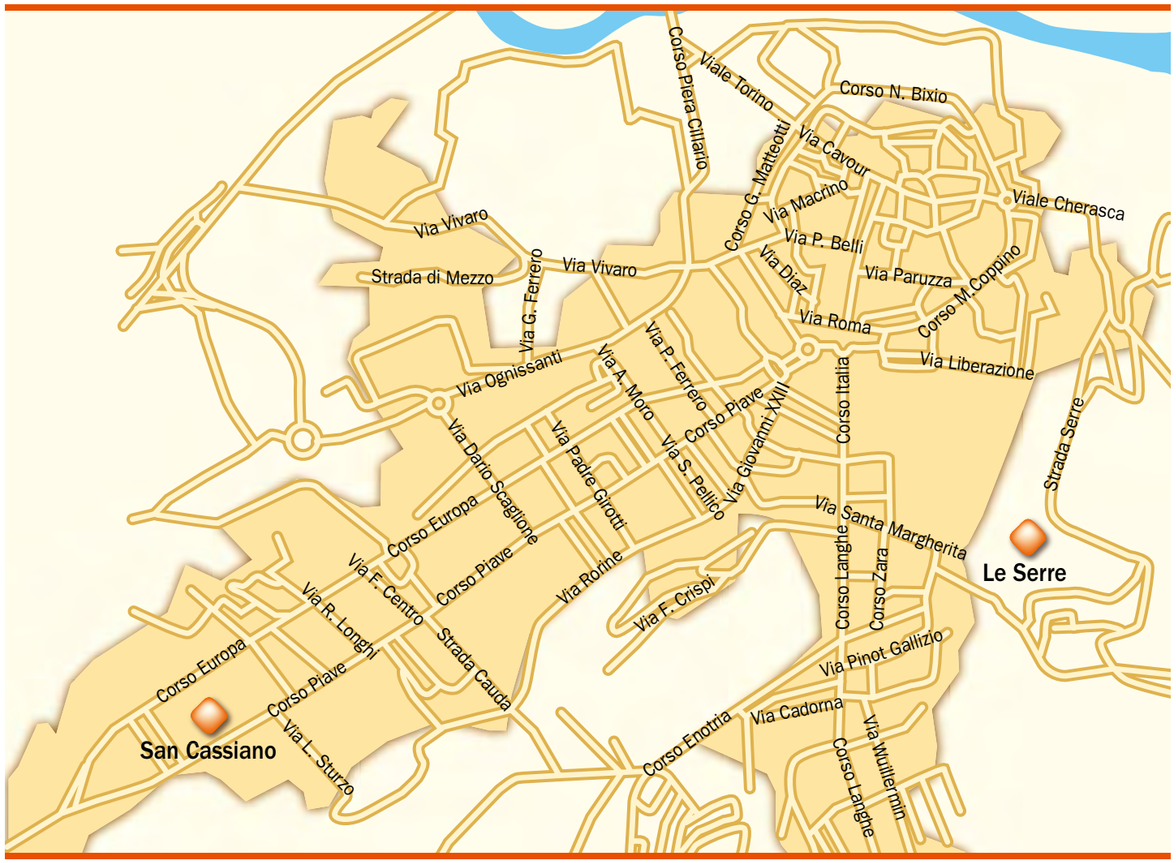
La situazione del Mercato

Il mercato immobiliare di Cuneo nel corso del 2007 non ha presentato particolari novità rispetto al periodo precedente. I prezzi sono stati sostanzialmente stabili ed eventuali piccoli scostamenti hanno avuto il carattere della marginalità. Quindi la tanto temuta “bolla” al momento non si è verificata. Parrebbe invece che il mercato si accinga ad entrare in una fase interlocutoria, di maggiore riflessione, dopo gli aumenti consistenti avvenuti negli anni precedenti anche in relazione all’introduzione dell’euro. Significative flessioni previste sia in termini di prezzi che in termini di riduzione delle compravendite non si sono verificate ancora, a differenza delle grandi realtà urbane. Anche se la maggiore disponibilità alla trattativa da parte dei proprietari e l’allungamento dei tempi della negoziazione sono fenomeni presenti e non incoraggianti, seppure in misura minore, anche nei piccoli centri urbani. E’ indubbio, in ogni caso, che la maggiore offerta di abitazioni verificatasi in questi ultimi anni renda il mercato maggiormente selettivo e ragionato. Sarebbe un controsenso economico prevedere un incremento di prezzi nei periodi in cui l’offerta supera la domanda.

Non bisogna poi dimenticare in questo ordine di valutazioni il ruolo del credito. E pertanto l’aumento dei tassi variabili sui mutui condiziona le nuove erogazioni e sta mettendo in difficoltà quelle vecchie. L’aspettativa di un maggiore indebitamento da parte delle famiglie si coniuga con il costante incremento del costo della vita, inteso come acquisizione di beni e servizi, scoraggiando temporaneamente l’acquisto dell’immobile per rimandarlo a tempi migliori.

Come sempre, esulano da queste considerazioni gli immobili di pregio che per loro natura di prodotti di “nicchia” (tipologia, ubicazione) risentono molto meno delle variabili congiunturali. Eccesso di offerta anche per quanto riguarda il mercato delle locazioni residenziali con esclusione delle piccole unità mentre decisamente stagnante il mercato delle locazioni commerciali compresi gli uffici all’infuori delle ubicazioni prioritarie.

Alba I valori zona per zona



Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti nuovi		Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozi		Uffici	
			signorili civili		civili economici		economici popolari					
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Centro	2.350	3.099	2.000	2.600	1.808	2.549	1.200	1.300	1.291	2.582	1.550	2.000
Centro Storico	2.600	3.400	2.100	3.700	1.600	2.200	1.350	1.600	1.600	7.000	1.600	2.600
Periferia	1.400	1.900	1.400	1.800	1.300	1.400	1.100	1.250	1.200	1.600	1.200	1.500
Residenze periferiche	1.400	2.000	1.300	1.900	1.200	1.350	1.100	1.250	1.200	1.500	1.100	1.450

La situazione del Mercato

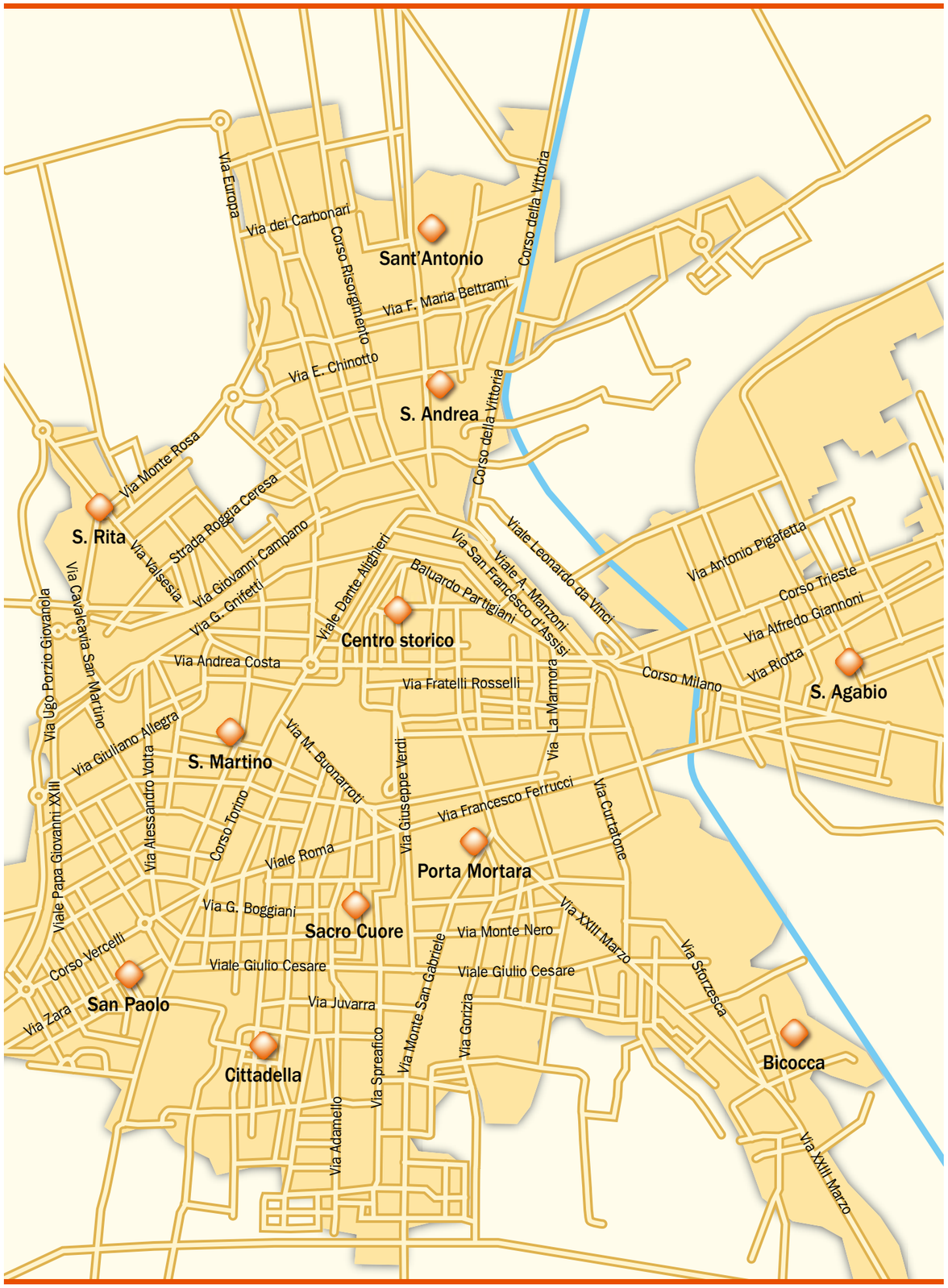
Il mercato immobiliare Albese nel 2007 si è mantenuto sostanzialmente stabile con leggere flessioni dei prezzi iniziate nell'ultimo semestre ed in particolare per immobili riferiti alla tipologia del cosidetto "usato", appartamenti in case di 25/30 anni non solo in ubicazione periferica, ma anche in posizioni semi-centrali che non si vendono, come in un recente passato e la motivazione principale si riassume nell'abbondanza di nuove costruzioni esistenti e di prossima edificazione. In lieve calo le richieste di bi-trilocali da investimento a differenza del comparto relativo al centro/centro storico con confermate esigenze di appartamenti di pregio e metrature consistenti. Sempre dinamico, nonostante la moderata offerta, il mercato dei muri di negozio di piccole e medie dimensioni nelle zone centrali e semicentrali di forte passaggio a differenza della cronica inerzia del settore uffici. L'aumento dei tassi di interesse sui mutui e del costo della vita, hanno determinato una ancora maggiore vivacità del mercato delle locazioni su appartamenti nuovi con prezzi di affitto adeguati e sostenibili.

Verbania - Omegna - Domodossola I valori zona per zona

Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti nuovo ristrut.		Appartamenti usato		Negozi uffici nuovo ristrut.		Negozi uffici usato		Capannoni nuovo ristrut.		Capannoni usato	
VERBANIA	min	max	min	max	min	max	min	max	min	min	min	max
Centro	2.000	2.300	1.200	1.900	1.800	2.400	1.600	2.100	-	-	-	-
Semicentro	1.500	2.000	1.300	1.800	1.400	1.800	1.200	1.700	-	-	-	-
Periferia	1.200	1.900	1.000	1.700	1.200	1.500	1.000	1.500	600	700	400	500
OMEGNA												
Centro	1.500	1.900	1.000	1.300	1.100	1.500	600	1.000	-	-	-	-
Semicentro	1.300	1.700	900	1.100	1.000	1.450	500	900	-	-	-	-
Periferia	1.000	1.500	800	1.000	1.000	1.400	400	900	600	700	300	600
DOMODOSSOLA												
Centro	2.200		1.500		2.500		2.000		-		-	
Semicentro	1.900		1.250		2.000		1.500		-		-	
Periferia	1.700		1.000		1.500		1.100		-		-	

Novara e provincia Suddivisione in zone



Novara e provincia I valori zona per zona

Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti nuovi		Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozi		Uffici	
			signorili civili		civili economici		economici popolari					
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
S. Martino, S. Cuore, P. Mortara	2.000	2.400	2.400	2.600	1.200	1.400	1.000	1.200	2.000	2.500	1.400	2.000
Centro storico (entro i Baluardi)	3.000	4.500	3.500	4.500	1.500	2.500	1.500	2.000	3.000	6.000	2.000	3.000
S. Paolo, S. Rita, S. Andrea, Bicocca	1.800	2.200	2.200	2.400	1.000	1.200	900	1.100	1.500	2.000	1.200	1.800
Veveri, Vignale, S. Agabio, S. Antonio, S. Rocco, Torrion Quartara, Cittadella	1.600	2.000	2.000	2.200	800	1.000	800	1.000	1.300	1.800	1.000	1.500

Parcheggi

Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Posti auto scoperti	Posti auto coperti	Box singoli
Centro	18.000	25.000	35.000
Semicentro	8.000	12.000	22.000
Periferia	4.000	7.000	18.000

La situazione del Mercato

In Novara e provincia i prezzi degli immobili hanno registrato nel 2007 l'incremento più basso degli ultimi anni. Non dobbiamo dimenticare che, in questi ultimi tempi, la crescita dei prezzi è stata la più lunga mai registrata nella storia del mercato immobiliare e che, un suo rallentamento, era atteso.

L'aumento dei tassi d'interesse, la diminuzione della domanda di acquisto per immobili da investimento, l'aumento dell'offerta, sono i fattori che hanno influito profondamente a determinare questo rallentamento.

Per il futuro siamo comunque relativamente ottimisti. Siamo confortati dal fatto che la principale fonte di ricchezza patrimoniale per le famiglie italiane è la casa, che la nostra città e abbastanza piccola e gli scambi sono sostanzialmente stabili.

Comunque a mantenere vitale il mercato ci saranno: la volontà di migliorare la condizione abitativa (case sempre più attrezzate di servizi), la crescita dei nuclei familiari in seguito a fenomeni demografici come i single ed i separati, la crescente immigrazione e la storica propensione delle famiglie italiane ad avere la casa di proprietà.

Per quanto riguarda le variazioni dei prezzi sono molto contenute e ininfluenti nella forbice che indichiamo nelle tabelle.

Vercelli e provincia Suddivisione in zone

VERCELLI — Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti nuovi o ristrutturati		Appartamenti recenti 10-30 anni		Appartamenti vecchi oltre 30 anni		Case indipendenti nuove o ristrutturate recentemente		Case indipendenti vecchie abitabili		Negozi e Uffici	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Centro	1.600	2.200	1.000	1.800	600	1.100	2.000	2.500	950	1.700	850	2.200
Semicentro	1.350	1.750	750	1.200	500	1.000	1.600	2.300	750	1.400	700	1.600
Periferia	1.200	1.500	600	1.100	450	750	1.400	2.000	550	1.200	450	1.100

Zone	Box auto a corpo		Capannoni nuovi o ristrutturati non comerciali		Capannoni depositi magazzini vecchi		Terreni edificabili e produttivi non urbanizzati		Terreni edificabili residenziali non urbanizzati	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Centro	17.000	28.000	-	-	400	650	-	-	-	-
Semicentro	9.000	16.000	380	620	200	500	50	90	120	200
Periferia	8.000	11.000	380	620	150	350	30	60	80	120

Vercelli e provincia I valori zona per zona

PROVINCIA — Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti nuovi o ristrutturati		Appartamenti recenti 10-30 anni		Appartamenti vecchi oltre 30 anni		Case indipendenti nuove o ristrutturate recentemente		Case indipendenti vecchie abitabili		Negozi e Uffici	
BORGOSESIA	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Centro	1.800	2.200	1.000	1.300	600	800	1.300	1.700	900	1.300	1.400	2.200
Periferia	1.300	1.800	850	1.100	450	550	1.300	1.600	750	1.050	800	1.000
CRESCENTINO												
Centro	1.200	1.400	750	880	450	700	1.300	1.500	700	850	830	1.150
Periferia	1.000	1.150	500	700	300	550	1.000	1.200	450	700	700	800
GATTINARA												
Centro	1.250	1.470	900	1.100	500	750	-	-	800	1.150	1.103	1.313
Periferia	1.100	1.270	680	810	290	500	1.700	2.100	750	1.100	840	1.000
SANTHIÁ												
Centro	1.350	1.650	800	1.000	500	700	1.650	1.900	700	900	1.000	1.500
Periferia	1.150	1.350	700	850	350	550	1.300	1.600	500	700	700	900
TRINO												
Centro	800	1.200	400	650	200	330	850	1.250	450	750	600	900
Periferia	700	1.000	350	550	140	280	800	1.100	400	650	450	800
VARALLO												
Centro	1.650	2.000	850	1.300	300	800	1.600	2.000	1.300	1.500	1.100	2.000
Periferia	1.500	1.850	750	1.100	280	700	1.500	2.000	800	1.200	600	900

Zone	Box auto		Capannoni nuovi o ristrutturati non commerciali		Capannoni Depositi Magazzini vecchi		Terreni edificabili produttivi non urbanizzati		Terreni edificabili residenziali non urbanizzati	
BORGOSESIA	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Centro	13.000	18.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Periferia	9.000	13.000	300	500	150	250	40	60	60	100
CRESCENTINO										
Centro	8.000	11.000	300	350	90	150	-	-	50	60
Periferia	5.000	6.000	300	350	80	130	15	25	25	55
GATTINARA										
Centro	10.000	14.000	-	-	370	475	-	-	-	-
Periferia	8.000	10.000	400	515	220	330	32	42	45	70
SANTHIÁ										
Centro	10.000	12.500	400	550	350	450	30	40	50	75
Periferia	8.000	10.000	400	450	250	350	30	40	40	55
TRINO										
Centro	5.500	10.200	165	260	50	130	8	15	24	40
Periferia	4.000	6.000	165	260	60	130	8	15	20	35
VARALLO										
Centro	15.000	20.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Periferia	10.000	16.000	400	600	180	300	40	60	65	110

TORINO

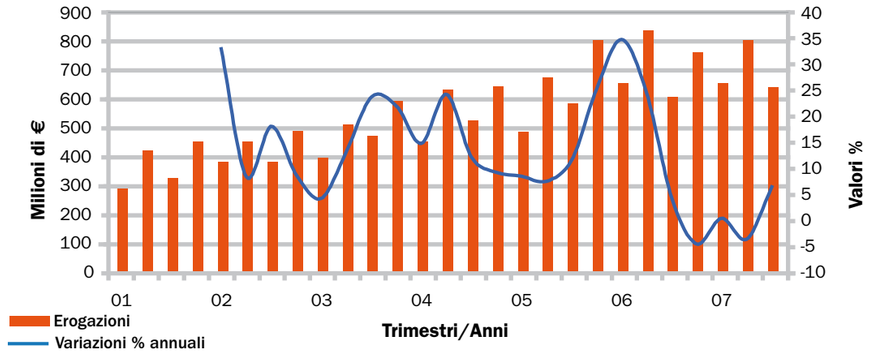
Mercato residenziale

Numero di transazioni (NTN) di abitazioni nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
NTN	8.635,4	8.103,1	8.675,1	11.325,3	11.353,0	11.303,7
Var. % annuali (I 07 su I 06)			0,5			- 0,2
Var. % semestrali		- 6,2	7,1		0,2	- 0,4

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Le erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine destinati all'acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici e variazioni percentuali annuali *(milioni di Euro e valori %)*



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

Variazioni % annuali dei prezzi medi di appartamenti usati, per tipologia *(valori%)*

	Appartamenti di pregio signorili civili	Appartamenti medi civili economici	Appartamenti modesti economici popolari
Torino Città	5,0	6,4	4,9
Resto della Provincia	8,0	8,3	10,7
Turistico	0,0	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Torino

Mercato di uffici e negozi

Numero di transazioni (NTN) di uffici e negozi-laboratori nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
Uffici						
NTN	198,3	145,3	174,5	97,5	108,7	122,2
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 12,0			25,3
Var. % semestrali		- 26,8	20,1		11,5	12,4
Negozi e laboratori						
NTN	548,0	469,5	612,0	411,6	369,0	379,8
Var. % annuali (I 07 su I 06)			11,7			- 7,7
Var. % semestrali		- 14,3	30,3		- 10,3	2,9

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Il mercato immobiliare in Piemonte

Variazioni % annuali dei prezzi medi di negozi e uffici usati *(valori%)*

	Negozi		Uffici
	pos. primaria	**altre**	
Torino Città	5,3	5,1	3,7
Resto della Provincia	5,2	4,7	1,2
Turistico	-	- 9,7	0,0

Fonte: FIMAA Torino

ALESSANDRIA

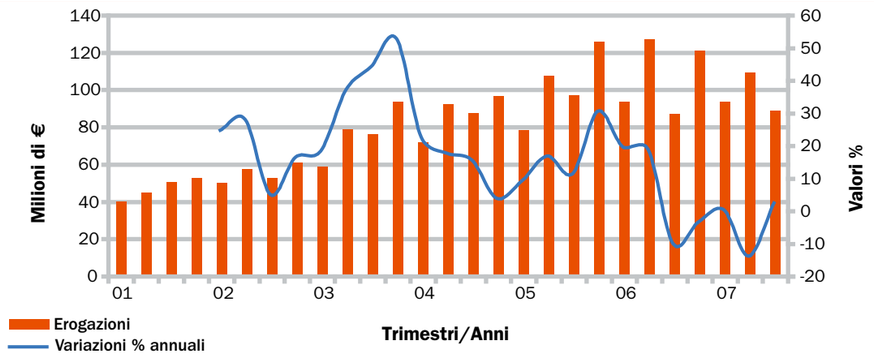
Mercato residenziale

Numero di transazioni (NTN) di abitazioni nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
NTN	810,3	695,8	821,0	2.696,3	2.859,1	2.916,7
Var. % annuali (I 07 su I 06)			1,3			8,2
Var. % semestrali		- 14,1	18,0		6,0	2,0

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Le erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine destinati all'acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici e variazioni percentuali annuali *(milioni di Euro e valori %)*



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

Variazioni % annuali dei prezzi medi di appartamenti usati, per tipologia *(valori%)*

	Appartamenti di pregio signorili civili	Appartamenti medi civili economici	Appartamenti modesti economici popolari
Alessandria Città	0,0	0,0	0,0
Resto della Provincia	0,0	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

Mercato di uffici e negozi

Numero di transazioni (NTN) di uffici e negozi-laboratori nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
Uffici						
NTN	15,0	33,0	10,0	30,0	42,0	34,6
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 33,3			15,3
Var. % semestrali		120,0	- 69,7		40,0	- 17,6
Negozi e laboratori						
NTN	47,2	42,0	27,7	136,7	128,6	132,8
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 41,3			- 2,8
Var. % semestrali		- 11,0	- 34,1		- 5,9	3,2

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Variazioni % annuali dei prezzi medi di negozi e uffici usati *(valori%)*

	Negozi	Uffici
Alessandria Città	0,0	0,0
Resto della Provincia	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

ASTI

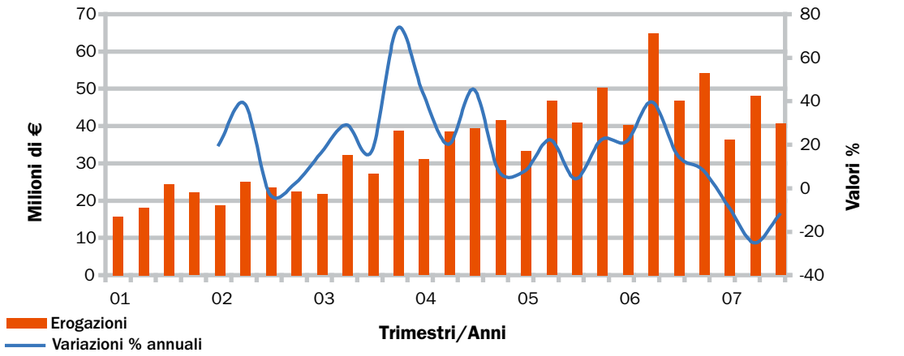
Mercato residenziale

Numero di transazioni (NTN) di abitazioni nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
NTN	639,5	573,0	572,1	998,4	1.041,9	1.003,4
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 10,5			0,5
Var. % semestrali		- 10,4	- 0,2		4,4	- 3,7

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Le erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine destinati all'acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici e variazioni percentuali annuali *(milioni di Euro e valori %)*



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

Il mercato immobiliare in Piemonte

Variazioni % annuali dei prezzi medi di appartamenti usati, per tipologia *(valori%)*

	Appartamenti nuovi max 10 anni	Appartamenti seminuovi max 25 anni	Appartamenti usati 25/40 anni
Asti Città	1,6	1,2	1,6
Resto della Provincia	8,2	4,0	1,3

Fonte: FIMAA Piemonte

Mercato di uffici e negozi

Numero di transazioni (NTN) di uffici e negozi-laboratori nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
Uffici						
NTN	24,0	15,5	16,0	8,0	9,0	12,0
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 33,3			50,0
Var. % semestrali		- 35,4	3,2		12,5	- 33,3
Negozi e laboratori						
NTN	28,2	38,3	36,4	55,5	38,3	46,1
Var. % annuali (I 07 su I 06)			29,2			- 17,1
Var. % semestrali		36,1	- 5,0		- 31,0	20,1

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

BIELLA

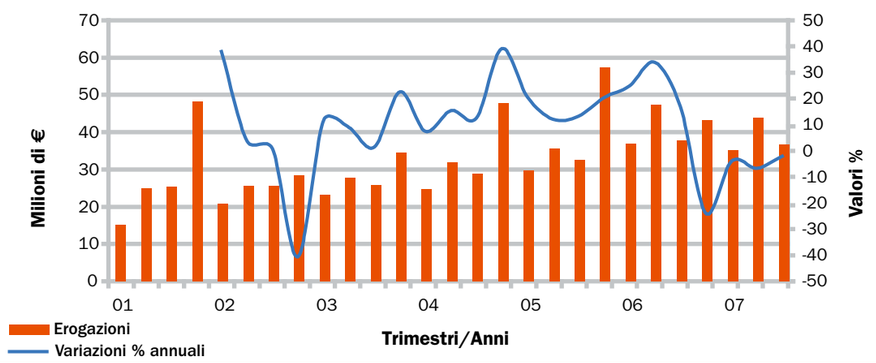
Mercato residenziale

Numero di transazioni (NTN) di abitazioni nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
NTN	457,7	407,6	408,4	958,3	992,2	945,0
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 10,8			- 1,4
Var. % semestrali		- 11,0	0,2		3,5	- 4,8

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Le erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine destinati all'acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici e variazioni percentuali annuali *(milioni di Euro e valori %)*



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

Variazioni % annuali dei prezzi medi di appartamenti usati, per tipologia *(valori%)*

	Appartamenti nuovi	Appartamenti medi	Appartamenti da ristr. vecchi
Biella Città	0,0	0,0	0,0
Resto della Provincia	1,9	0,0	0,0
Turistico	0,0	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

Mercato di uffici e negozi

Numero di transazioni (NTN) di uffici e negozi-laboratori nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
Uffici						
NTN	27,8	8,0	19,0	2,3	5,0	11,0
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 31,7			372,1
Var. % semestrali		- 71,3	137,5		114,6	120,0
Negozi e laboratori						
NTN	42,0	28,0	29,0	45,5	39,0	22,7
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 31,0			- 50,1
Var. % semestrali		- 33,3	3,6		- 14,2	- 41,9

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Variazioni % annuali dei prezzi medi di negozi e uffici usati *(valori%)*

	Negozi	Uffici
Biella Città	0,0	0,0
Resto della Provincia	0,0	0,0
Turistico	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

CUNEO

Mercato residenziale

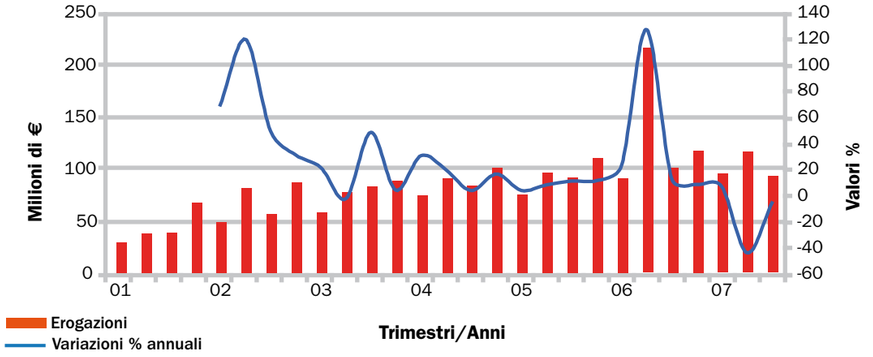
Numero di transazioni (NTN) di abitazioni nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
NTN	345,1	298,3	323,9	3.997,6	4.348,6	3.965,5
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 6,1			- 0,8
Var. % semestrali		- 13,6	8,6		8,8	- 8,8

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Il mercato immobiliare in Piemonte

Le erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine destinati all'acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici e variazioni percentuali annuali *(milioni di Euro e valori %)*



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

Variazioni % annuali dei prezzi medi di appartamenti usati, per tipologia *(valori%)*

	Appartamenti di pregio signorili civili	Appartamenti medi civili economici	Appartamenti modesti economici popolari
Cuneo	0,0	0,0	0,0
Alba	0,0	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

Mercato di uffici e negozi

Numero di transazioni (NTN) di uffici e negozi-laboratori nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
Uffici						
NTN	9,0	11,0	13,0	23,0	48,5	30,5
Var. % annuali (I 07 su I 06)			44,4			32,7
Var. % semestrali		22,2	18,2		110,9	- 37,1
Negozi e laboratori						
NTN	23,5	16,0	14,0	177,9	157,5	169,2
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 40,3			- 4,9
Var. % semestrali		- 31,9	- 12,4		- 11,5	7,4

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Variazioni % annuali dei prezzi medi di negozi e uffici usati *(valori%)*

	Negozi	Uffici
Cuneo	0,0	0,0
Alba	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

NOVARA

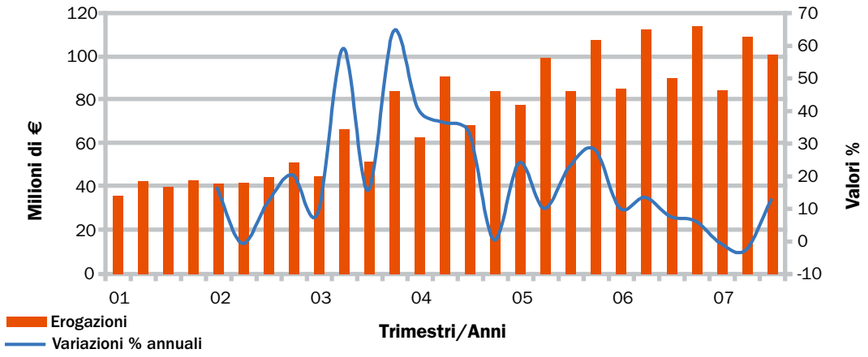
Mercato residenziale

Numero di transazioni (NTN) di abitazioni nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
NTN	870,7	748,0	838,1	2.098,1	2.306,2	2.267,5
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 3,8			8,1
Var. % semestrali		- 14,1	12,0		9,9	- 1,7

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Le erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine destinati all'acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici e variazioni percentuali annuali *(milioni di Euro e valori %)*



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

Variazioni % annuali dei prezzi medi di appartamenti usati, per tipologia *(valori%)*

	Appartamenti di pregio	Appartamenti medi	Appartamenti modesti
Novara	0,0	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

Mercato di uffici e negozi

Numero di transazioni (NTN) di uffici e negozi-laboratori nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
Uffici						
NTN	14,0	30,0	18,0	22,0	29,0	18,0
Var. % annuali (I 07 su I 06)			28,6			- 18,2
Var. % semestrali		114,3	- 40,0		31,8	- 37,9
Negozi e laboratori						
NTN	50,5	39,5	51,3	91,9	97,1	79,8
Var. % annuali (I 07 su I 06)			1,6			- 13,1
Var. % semestrali		- 21,8	29,9		5,7	- 17,8

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Il mercato immobiliare in Piemonte

Variazioni % annuali dei prezzi medi di negozi e uffici usati *(valori%)*

	Negozi	Uffici
Novara	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

VERBANIA

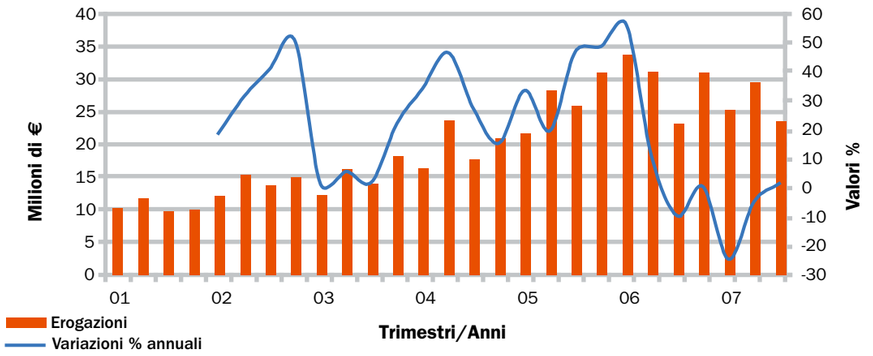
Mercato residenziale

Numero di transazioni (NTN) di abitazioni nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
NTN	263,5	201,7	239,8	1.091,9	1.008,4	992,6
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 9,0			- 9,1
Var. % semestrali		- 23,5	18,9		- 7,6	- 1,6

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Le erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine destinati all'acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici e variazioni percentuali annuali *(milioni di Euro e valori %)*



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

Variazioni % annuali dei prezzi medi di appartamenti usati, per tipologia *(valori%)*

	Appartamenti nuovi ristr.	Appartamenti usati
Verbania	0,0	0,0
Omegna	0,0	0,0
Domodossola	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

Mercato di uffici e negozi

Numero di transazioni (NTN) di uffici e negozi-laboratori nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
Uffici						
NTN	5,0	6,0	10,0	20,5	13,0	14,0
Var. % annuali (I 07 su I 06)			100,0			- 31,7
Var. % semestrali		20,0	66,7		- 36,6	7,7
Negozi e laboratori						
NTN	13,0	17,0	12,3	43,2	35,0	70,5
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 5,2			63,0
Var. % semestrali		30,8	- 27,5		- 19,1	101,7

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Variazioni % annuali dei prezzi medi di negozi e uffici usati *(valori%)*

	Negozi	Uffici
Verbania	0,0	0,0
Omegna	0,0	0,0
Domodossola	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

VERCELLI

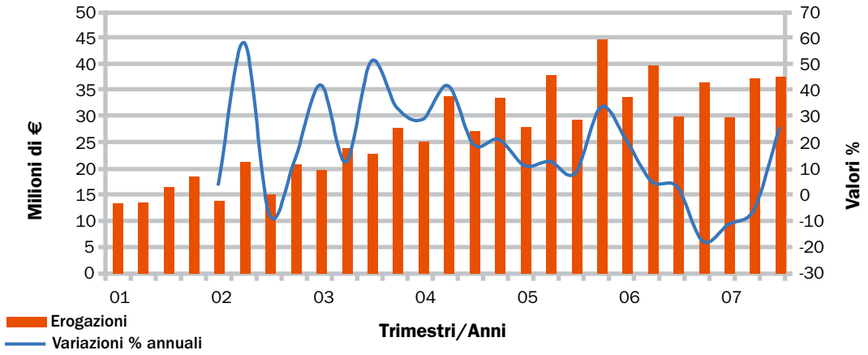
Mercato residenziale

Numero di transazioni (NTN) di abitazioni nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
NTN	360,7	403,8	309,3	921,2	975,5	942,5
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 14,2			2,3
Var. % semestrali		12,0	- 23,4		5,9	- 3,4

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Le erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine destinati all'acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici e variazioni percentuali annuali *(milioni di Euro e valori %)*



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

Il mercato immobiliare in Piemonte

Variazioni % annuali dei prezzi medi di appartamenti usati, per tipologia *(valori%)*

	Appartamenti nuovi ristr.	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi
Vercelli Città	0,0	0,0	0,0
Resto della Provincia	0,0	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

Mercato di uffici e negozi

Numero di transazioni (NTN) di uffici e negozi-laboratori nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
Uffici						
NTN	12,0	12,0	11,0	9,0	10,5	6,0
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 8,3			- 33,3
Var. % semestrali		0,0	- 8,3		16,7	- 42,9
Negozi e laboratori						
NTN	28,0	28,0	24,0	44,5	27,5	43,0
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 14,3			- 3,4
Var. % semestrali	0,0		- 14,3		- 38,1	56,1

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Variazioni % annuali dei prezzi medi di negozi e uffici usati *(valori%)*

	Nuovo ristrutt.
Vercelli Città	0,0
Resto della Provincia	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

Il mercato immobiliare in Piemonte

Il mercato immobiliare residenziale nell'attuale fase di mercato

Nei primi 6 mesi del 2007, in Italia, il numero di compravendite residenziali è calato di 3,42 punti percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente: analoga dinamica è stata registrata nell'ammontare delle erogazioni di finanziamenti oltre al breve termine destinati all'acquisto di abitazioni a favore di famiglie consumatrici, passate da 45,6 miliardi di Euro nei primi 9 mesi del 2006, a poco meno di 45 nel corrispondente periodo del 2007 (-1,5%).
Le erogazioni del terzo trimestre risultano in controtendenza rispetto ai due dati precedenti: la variazione tendenziale annuale del monte erogato passa da -3,4 punti percentuali del secondo trimestre a +0,78% del terzo.
Per i prezzi di vendita secondo le statistiche non sembra univocamente determinato il trend dell'ultimo periodo del 2007: nel I semestre, per Torino e la sua provincia (che per dimensioni delle quantità scambiate sul mercato residenziale si attesta sul 5% al terzo posto tra le Province italiane, preceduta solamente da Milano e Roma) le variazioni annuali in città si attestano sul 12,3% e nella Provincia al 9,2%: crescite, comunque, che la seconda parte dell'anno non ha certamente eroso completamente (tav. 1).

Macroaree della Provincia di Torino
Numero di transazioni normalizzate, prezzi e variazioni percentuali al I semestre 2007 - TAVOLA 1

Macroaree	NTN I 2007	var.% NTN I 2006/ I 2007	valori di riferimento I 2007 €/m²	var % valori I sem 07/ I sem 06
Area Sciistica	600	4,52 %	€ 2.127	10,7 %
Bassa Val Susa	641	- 10,42 %	€ 1.110	4,4 %
Canavese	987	2,23 %	€ 1.036	3,9 %
Cintura Nord	2.253	13,96 %	€ 1.375	4,7 %
Cintura Ovest	2.653	- 2,62 %	€ 1.725	7,5 %
Cintura Sud	774	- 4,29 %	€ 1.272	13,7 %
Eporediese	450	- 18,51 %	€ 954	4,2 %
Pinerolese	797	- 2,75 %	€ 1.269	4,9 %
Torino	8.675	0,46 %	€ 2.204	12,3 %
Val Sangone	370	- 6,28 %	€ 1.215	0,4 %
Zona Collinare	870	- 2,26 %	€ 1.651	6,0 %
Zone Montane Nord	455	8,40 %	€ 1.099	3,8 %
Zone Montane Ovest	454	- 6,14 %	€ 1.108	0,9 %
Totale Provincia	**19.979**	**0,09 %**	€ **1.709**	**9,2 %**

Fonte: Agenzia del Territorio – Nota territoriale Torino, novembre 2007

Occorre evidenziare che il Capoluogo Piemontese presenta una dinamica degli scambi residenziali e delle erogazioni dei finanziamenti migliore di quella nazionale, con variazioni percentuali annuali:
· per gli scambi nel primo semestre 2007 dello 0,46% per la città e dello 0,09% nella Provincia;
· nulle sul monte mutui erogato nei primi 9 mesi 2007, nella Provincia.
Il Piemonte, non sembra tuttavia presentare gli stessi indicatori di Torino: se è vero che la variazione degli scambi residenziali (sempre di fonte Agenzia del Territorio) risulta dello 0,1% è anche manifesta la contrazione del monte erogato nei primi 9 mesi dell'anno (-4,3%).

Prof. Stefano Stanzani
Responsabile Scientifico Ufficio Studi FIMAA

Valle d'Aosta

Valutazioni rispetto alla zona e al tipo di immobile (€/m²)

Zone	Appartamenti Ristrutturati o nuovi		Appartamenti max 20 anni		Appartamenti max 40 anni	
	min	max	min	max	min	max
Aosta Centro	2.500	3.000	2.000	2.200	1.800	2.200
Aosta Periferia	1.800	2.000	1.800	2.000	1.600	1.800
Saint Vincent	2.200	2.500	1.900	2.000	1.500	1.800
Antey	2.500	2.800	2.000	2.200	1.700	1.900
Valtournenche	3.500	3.800	3.200	3.600	2.500	2.800
Breuil-Cervinia	4.200	4.500	3.800	4.000	3.500	3.800
Brusson	2.500	2.700	2.200	2.400	2.000	2.300
Champoluc-Ayas	4.500	6.000	4.000	5.000	3.500	4.000
Antagnod	4.000	5.000	4.000	4.600	3.200	3.800
Gressoney S. J.	4.500	5.000	4.000	4.600	3.500	3.800
Gressoney L. T.	4.800	6.200	4.200	4.700	4.000	4.500
Champorcher	2.100	2.400	1.900	2.100	1.800	1.900
Etroubles	2.000	2.300	1.900	2.100	1.800	2.000
Saint Rhemy	2.100	2.300	1.900	2.100	1.800	2.000
Valsavarenche	2.200	2.400	2.000	2.200	1.800	2.000
Rhemese N.D.	2.100	2.600	2.000	2.400	1.900	2.000
Valgrisenche	1.900	2.100	1.700	1.900	1.500	1.900
La Salle	2.500	3.000	2.500	2.700	2.400	2.600
Morgex	2.500	3.000	2.300	2.500	2.200	2.500
La Thuille	3.000	4.000	2.800	3.200	2.500	3.000
Courmayeur	6.000	6.800	5.500	5.800	4.800	5.000

La situazione del Mercato

Il mercato immobiliare Valdostano inizia a denotare il rallentamento della domanda in rapporto all'offerta, cosa peraltro già velatamente evidenziata nella precedente relazione del borsino immobiliare.

E' superfluo rimarcare che tale freno è dettato dalla situazione politico-economica che l'Italia sta attraversando, ma principalmente il rallentamento all'acquisto è dovuto allo sconfinamento al rialzo dei valori commerciali degli immobili.

La Valle d'Aosta ha da sempre un mercato immobiliare, sia turistico che della prima casa, e nell'anno 2007 non ha registrato mutamenti nei valori di mercato delineando un proprio e vero rallentamento della domanda nonché una più accorta e difficoltosa corsa all'acquisto.

La flessione in discesa maggiormente marcata si è verificata nel terziario, praticamente ferma se non inesistente, e nel settore commerciale dove, ad un prezzo di vendita alto, vi è un disinteresse all'acquisto dettato proprio dalla situazione politico- finanziaria nazionale; questo vale anche per le locazioni sia commerciali che per la prima casa che hanno raggiunto cifre ragguardevoli, mentre resta interessante la locazione turistica settimanale e nei centri di notevole portanza turistica addirittura semestrale e/o annuale.

Per la prima casa non è più interessante l'alternativa della locazione all'acquisto , e l'acquisto, pur facendo ricorso al credito bancario valdostano che per la prima casa è indiscutibilmente importante dovuto alle particolari agevolazioni a tassi del 1,5% , non porta alcun incremento commerciale in quanto insufficienti a coprire la spesa; in generale inoltre le notizie diffuse dai mezzi di stampa non incoraggiano il consumatore all'acquisto.

Inoltre rimane sempre molto importante la costante e carente reperibilità di aree edificabili in quanto la morfologia del territorio valdostano non permette oltre modo l'edificazione di nuovi complessi; alcuni piani regolatori sono molto vincolanti per le seconde case per non dire delle restrizioni dovute alle fasce di rispetto per frane e valanghe.

Questo elemento, penalizzante nelle vallate turistiche, ha portato il consumatore a rivolgere la propria attenzione nella ristrutturazione di vecchi fabbricati tipici o appartamenti realizzati attorno agli anni 60; ma anche di questi ultimi è sceso l'interesse per la lievitazione dei prezzi.

I tagli turistici più interessanti sono i bilocali dove si trova un prezzo medio di €mq. 2.500, mentre per prima casa il trilocale è il più richiesto con prezzi variabili dai €mq. 2.500-3.000.

Per quanto riguarda gli immobili di pregio vale il discorso di sempre ovvero ricercati da clientela particolare a cui poco influisce la situazione economica nazionale e come tale mantiene la propria consueta stabilità ed interesse.

Indipendentemente dai valori commerciali applicati in questi ultimi anni, ora il valore commerciale è quello del " portafoglio " del consumatore, ovvero dal denaro che non è disposto a spendere, tanto che molte imprese e/o Società immobiliari iniziano ad applicare una percentuale di sconto sugli immobili.

Non vi è più la corsa all'investimento della casa come bene rifugio dei risparmi.

Il mercato immobiliare in Valle d'Aosta

AOSTA

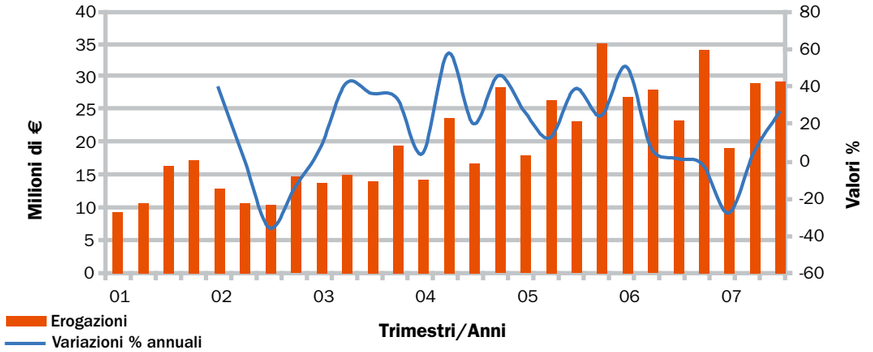
Mercato residenziale

Numero di transazioni (NTN) di abitazioni nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
NTN	202,5	210,5	183,5	1.032,6	1.065,4	897,4
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 9,4			- 13,1
Var. % semestrali		3,9	- 12,8		3,2	- 15,8

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Le erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine destinati all'acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici e variazioni percentuali annuali *(milioni di Euro e valori %)*



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

Variazioni % annuali dei prezzi medi di appartamenti usati, per tipologia *(valori%)*

	Appartamenti nuovi ristr.	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi
Aosta Città	- 2,1	0,0	0,0
Resto della Provincia	0,0	0,0	0,0
Turistico	- 0,7	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

Mercato di uffici e negozi

Numero di transazioni (NTN) di uffici e negozi-laboratori nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia *(numeri assoluti e variazioni percentuali)*

	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
Semestri	**I 06**	**II 06**	**I 07**	**I 06**	**II 06**	**I 07**
Uffici						
NTN	7,7	6,0	3,6	7,2	8,0	12,0
Var. % annuali (I 07 su I 06)			- 52,7			66,2
Var. % semestrali		- 21,8	- 39,5		10,8	50,0
Negozi e laboratori						
NTN	12,0	9,5	16,0	25,5	26,0	29,5
Var. % annuali (I 07 su I 06)			33,3			15,7
Var. % semestrali		- 20,8	68,4		2,0	13,5

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Ringraziamenti

Si ringraziano per la realizzazione del Listino Prezzi:

I Presidenti Provinciali del Piemonte e della Valle d'Aosta ed i loro collaboratori

La "Commissione Borsino Torino e Provincia" composta da:

Alessandro Berlincioni (Presidente), Avataneo Lodovico, Benso Sergio, Boasso Giovanni, Caruso Angelo, Cigliuti Lino, Colosso Mario, Dall'Aglio Franco, De Patta Amedeo, Di Stefano Claudio, Fausone Roberto, Iannidinardo Teresa, Magistrelli Angela, Massenz Sergio, Parri Alberto, Pinelli Maria Beatrice, Pizzi Giorgio, Rossi Elvi, Salerno Nicola, Tabis Gianluca, Torreano Franco, Vitetti Mirella, Vola Luciana.

Gli agenti rilevatori di Torino e Provincia:

Airaudo Giovanni Battista
Allasia Davide
Apa Ferruccio
Badino Paola
Battaglia Leonardo
Battistelli Anna Maria
Belli Paola
Bertelli Roberto
Boggio Bertinet Andrea
Bognandi Marco
Bonino Franco
Bray Elisa
Bruno Mario
Buat Antonella
Cannata Ignazio
Cappellino Andrea
Carello Gianluca
Cavallone Fabrizio
Cecchele Fabio Aldo
Cerreta Maria Pina
Cerutti Gianluca
Cigliuti Lino
Cobetto Piero
Cusano Anna
D'Amato Daniele
Defilippi Giuseppe
De Santis Angelo
Dimatteo Vincenzo
Failla Filippo
Ferrara Enrico
Fontana Patrizia
Franchino Davide
Gennari Giuliano
Granero Carlo
Iacomino Giovanni
Iatì Gianfranco
Illustrato Marco
Illustrato Michele
Lazzarino Maurizio
Morre Fabrizio
Natta Giovanni
Negro Marco
Novelli Aldo
Paschetta Bruno
Pedone Vito
Perdomo Giuseppe
Picco Danilo
Pigozzo Gianfranco
Podella Franco
Policaro Bruno
Re Tiziana
Rossetto Rosalba
Sarotto Anna
Tonelli Mario
Turrini Giovanni
Vaglienti Giuseppe
Vai Claudia
Vaudano Cristiano
Vercelli Giuseppe
Vianelli Renato
Virano Paolo
Visconti Walter

ascom
ASSOCIAZIONE COMMERCIO, TURISMO, SERVIZI E TRASPORTI DELLA PROVINCIA DI TORINO

A fianco delle imprese del commercio, del turismo, dei servizi e dei trasporti, con competenza e professionalità qualificate, garantisce una gamma completa di servizi all'impresa, rappresentanza sindacale e tutela politica e convenzioni aziendali a livello locale e nazionale. Presenza capillare sul territorio, con una sede centrale a Torino e 18 nell'area provinciale.

Via Massena, 20 – 10128 Torino Tel. 011 5516111 – Fax 011 5516289
www.ascomtorino.it – info@ascomtorino.it

UNA SERVIZI
ASCOM ED EPAT PER LA TUA IMPRESA

Per maggiori informazioni su Unaservizi, contattare i numeri: 011 5516286 / 011 5604725

Unaservizi è la nuova Società a disposizione delle piccole e medie imprese della provincia di Torino, operanti nei settori del commercio, del turismo, dei servizi, dei trasporti, dell'artigianato, delle libere professioni. Nasce da Ascom Confcommercio e da Epat Torino, coniugando esperienze, competenze e professionalità nel settore amministrativo. E' specialista nella gestione contabile e nella consulenza fiscale, nell'amministrazione del personale e nella consulenza del lavoro. Con le garanzie di affidabilità del sistema Ascom, Unaservizi, attraverso la semplificazione delle procedure, la rapidità di intervento, la globalità del servizio è la risposta a 360 gradi a chi deve ogni giorno misurarsi con un mercato dinamico e competitivo.

TORINO F.I.M.A.A.

FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI IMMOBILIARI
Via G. Casalis, 33 - 10143 Torino
Tel. 011 4733030 - Fax 011 4730808
www.fimai.it - www.fimaatorino.it - fimai@fimai.it

ALBA F.I.M.A.A.

presso A.C.A. ASSOCIAZIONE COMMERCIANTI ALBESI
Piazza S. Paolo, 3 - 12051 Alba
Tel. 0173 363236 - Fax 0173 361524
www.areacom.it/biz/aca/ - aca@areacom.it

ALESSANDRIA F.I.M.A.A.

presso ASSOCIAZIONE COMMERCIANTI della PROVINCIA di ALESSANDRIA
Via Modena, 29 - 15100 Alessandria
Tel. 0131 314800 - Fax 0131 41387

AOSTA F.I.M.A.A.

presso ASSOCIAZIONE COMMERCIANTI della PROVINCIA di AOSTA
Regionale Borgnalle, 12 - 11100 Aosta
Tel. 0165 40004 - Fax 0165 236728
covimstudio@tiscali.it

ASTI F.I.M.A.A.

ASSOCIAZIONE MEDIATORI AGENTI IMMOBILIARI
Corso Alfieri, 188 - 14100 Asti
Tel. 0141 33117 - Fax 0141 353787
www.amai.it - amai@amai.it

BIELLA F.I.M.A.A.

presso ASSOCIAZIONE COMMERCIANTI della PROVINCIA di BIELLA
Via Tripoli, 1 - 13900 Biella
Tel. 015 8352711 - Fax 015 351638
www.fimaa.it

CUNEO F.I.M.A.A.

CONFCOMMERCIO - CUNEO
Via Avogadro, 32 - 12100 CUNEO
Tel 0171 437111 - Fax 0171 437221
cuneo@confcommercio.it

NOVARA F.I.M.A.A.

presso ASSOCIAZIONE COMMERCIANTI della PROVINCIA di NOVARA
Via Paletta, 1 - 20100 Novara
Tel. 0321 614411 - Fax 0321 35781
novara@confcommercio.it

VERBANIA F.I.M.A.A.

presso UNIONE DEL COMMERCIO TURISMO SERVIZI P.M.I.
Via Quarto, 2 - 28900 Verbania
Tel. 0323 402576 e 0323 402825 - Fax 0323 402768
verbania@confcommercio.it

VERCELLI F.I.M.A.A.

presso ASSOCIAZIONE COMMERCIANTI della PROVINCIA di VERCELLI
Via D. Jolanda - Galleria Verdi, 26 - 13100 Vercelli
Tel. 0161 250045 - Fax 0161 259095

Tutte le associazioni provinciali F.I.M.A.A. aderiscono alla F.I.M.A.A. ITALIA e alla CONFCOMMERCIO

PIEMONTE F.I.M.A.A. VALLE D'AOSTA F.I.M.A.A. ITALIA F.I.M.A.A.