

Cari colleghi,

anche quest'anno trasmettiamo il Listino dei Prezzi degli immobili di Torino e Provincia, riferito all'anno 2014, interamente scaricabile dal sito web della nostra associazione.

Purtroppo, noi agenti immobiliari, avvertiamo che il mercato sia realmente ancora fermo, si continua a "vendere" poco, ma soprattutto manca una fascia di domanda che non riesce ad accedere al mutuo e deve, per necessità, ricorrere al mercato dell'affitto. I canoni sono calanti, di poche decine di Euro all'anno, ma le giovani coppie o le famiglie con problemi di *budget* familiare devono, per necessità, stare attente alle spese. E trattano.

I prezzi si sono, mano a mano, dal 2008, abbassati, in talune zone toccando in media il 10%, ma la scarsità di domanda ha imposto, talvolta, sacrifici al venditore che è sceso anche del 20-25% per soddisfare il compratore. In genere, le zone urbane dove i prezzi medi (ma anche i canoni) sono calati di più sono quelle periferiche, come Barriera Milano.

Le motivazioni che posso addurre a tali fatti sono certamente legate ad una situazione complessiva che, tanto sulla Provincia, quanto sull'Italia in generale, riflettono una ripresa economica molto fragile. Il +0,7% nelle statistiche del PIL diffuse recentemente dal Fondo Monetario Internazionale per l'anno in corso sono più merito dell'export delle nostre imprese rispetto ad una crescita di domanda interna. Ma è comunque la modesta riduzione ipotizzata nel saggio di disoccupazione rispetto allo scorso anno (di -0,2 punti percentuali) a non avviare una crescita virtuosa dell'economia. Il dato, se confrontato anche con quello di altri Stati, potrebbe non essere il peggiore, ma certamente, se lo si analizza nella sua componente "giovanile" fa comprendere le difficoltà che gli agenti immobiliari stanno vivendo in questo periodo.

Sotto il profilo del mercato dei capitali, i rendimenti immobiliari torinesi appaiono ancora calanti, e nonostante i titoli di Stato offrano ritorni bassissimi, la preoccupazione di una dinamica non stabile coniugata all'aumento impositivo, specie sulle seconde case, tiene lontani anche i potenziali compratori di abitazioni per investimento. Ed anche per il mercato degli immobili di impresa non migliorano le aspettative, dato che sono note le tendenziali ristrutturazioni aziendali torinesi con espulsione di personale: anche questo fa restare alla finestra molti potenziali investitori internazionali attratti dalle eleganti riqualificazioni urbane avvenute di recente nella nostra città. Ma per investire, ancora una volta, c'è bisogno di solidità economica!

Il mercato dei negozi, infine, appare quello più stabile, purché lo si circoscriva alle abituali aree dello *shopping* come Via Roma, Via Lagrange e Via Garibaldi che hanno potuto anche contare su un buon flusso turistico generato dall'ostensione della Sindone e del rigenerato Museo Egizio.