

Immobili

Piemonte & Valle d'Aosta

LISTINO PREZZI 2008

PIEMONTE



F.I.M.A.A.

VALLE D'AOSTA



F.I.M.A.A.



a cura della
Federazione
Italiana Mediatori
Agenti d'Affari

Prefazione



Alessandro Berlincioni

Dieci anni con l'immobiliare ed il nostro Listino. Un avvenimento importante che inevitabilmente ci fa riflettere sulle enormi evoluzioni che ha compiuto il mercato immobiliare, non solo a Torino e in Piemonte, ma in tutta Italia.

Nel 1999 Piero Bertinetto, che desidero salutare e ringraziare per l'importante lavoro svolto e le brillanti intuizioni grazie alle quali la nostra Federazione è riuscita a fronteggiare periodi difficili, scriveva nel Saluto del Presidente in premessa al Listino che quel lavoro rappresentava "la continuazione dei vari Borsini che la FIMAI aveva redatto puntualmente da circa 20 anni" e di cui, modestamente, mi ero occupato.

All'inizio del 1999 si viveva ancora una fase di "incertezza" proprio come l'attuale: il mercato azionario mostrava forte volatilità e si era manifestato già un drastico calo dei tassi di interesse. Gli archivi dei principali quotidiani italiani consultati oggi, a distanza di 10 anni per cercare di ricordare "come eravamo", indicavano una ripresa del mercato immobiliare con una domanda che allora come oggi puntava sulla qualità edilizia, e con i prezzi medi degli appartamenti di pregio in due significative zone urbane di Torino, quali il Centro storico e la zona Gran Madre-Crimea, che si attestavano, rispettivamente, sui 4 milioni di Lire al metro quadrato e sui 5 milioni di Lire al metro quadrato. Nelle medesime zone urbane della città le valutazioni del 2008 sono pressoché raddoppiate: in centro, infatti, in media, la valutazione risulta di 4.000 Euro al mq mentre a Gran Madre-Crimea di 5 mila. Un incremento, ben al di sopra dell'inflazione media di periodo, pari a poco meno del 22%.

Si leggeva, inoltre, che la ripresa del mercato era testimoniata anche dalla riduzione dei tempi medi di vendita di un'abitazione: da 9-10 mesi del 1995-6 si era arrivati a circa 5 mesi nel 1999: oggi, i tempi medi di vendita si aggirano sui 7-8 mesi.

La finanza doveva ancora fare il suo prepotente ingresso nell'economia immobiliare italiana, era già vigente il primo regolamento di fondi chiusi approvato da Banca d'Italia, ed erano al vaglio i primi studi di fattibilità da parte delle SGR (oggi sono oltre 20 i fondi quotati).

Il monte erogato a favore delle famiglie consumatrici per l'acquisto di una abitazione ammontava ad un terzo di quello attuale (circa 17 miliardi di Euro nel 1998 contro gli oltre 60 del 2008) ed anche le operazioni di finanziamento tramite leasing, sia per gli immobili costruiti, sia per quelli da costruire, sono aumentati del 115% (arrivando a sfondare soglia 23 miliardi di Euro).

L'industria italiana che attorno al real estate nel frattempo si è creata ha dimensioni "imponenti": oltre un milione di imprese della "filiera" con investimenti nel settore delle costruzioni che, secondo il Politecnico, generano ricadute dirette (spesa per costruzione, progettazione, commercializzazione e oneri di urbanizzazione) indirette (ricadute nei settori a monte della progettazione) e indotte (dovuti all'aumento del reddito, dei salari e dei profitti) nel complesso pari al 29% del PIL italiano.

Ma nonostante questo cambiamento strutturale, le finalità del nostro Listino rimangono immutate: gli agenti immobiliari di qualità, quale quelli associati alla FIMAA sono, mantengono aggiornato il "polso" del mercato e delle quotazioni per permettere al cliente di realizzare le sue scelte nelle condizioni migliori e nella massima sicurezza. Proprio come affermava il Presidente Bertinetto dieci anni fa: "[...] gli agenti immobiliari [...] non si crogiolano nello status quo, ma stanno al passo con i tempi seguendo la realtà economica ed operativa sempre in evoluzione, svolgendo un ruolo di primaria importanza nella nostra moderna struttura organizzativa sociale, creando, ogni volta, un nuovo [...] proprietario immobiliare".

Alessandro Berlincioni
Coordinatore Listino Prezzi Piemonte

Saluto del Presidente della Regione



Mercedes Bresso

Il "Listino prezzi degli immobili di Piemonte e Valle d'Aosta", redatto dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - FIMAA, costituisce uno strumento di orientamento utile per chi intende comperare o vendere strutture immobiliari ed è un attento indicatore che registra il volume d'affari e l'andamento dei prezzi di un mercato in continua trasformazione.

L'edilizia ha un peso fondamentale nel complesso dell'economia di un territorio, anche in termini di occupazione e di numero di imprese, e credo che l'attuale situazione di crisi a livello mondiale richieda misure e incentivi a sostegno di un settore chiave del nostro sistema produttivo.

I dati relativi all'ultimo trimestre 2008, forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare, evidenziano un calo significativo del volume di compravendite rispetto allo stesso periodo del 2007, in particolare nel settore residenziale e in misura maggiore nei comuni non capoluogo del Nord Italia. La gente compra meno perché la crisi genera incertezza, perché fa paura destinare una parte considerevole di reddito all'acquisto di una casa, perché è sempre più difficile accendere un mutuo.

Ma è altrettanto vero che è proprio in periodi come questo che il "mattone" rappresenta una sicurezza e che i prezzi in calo possono rendere appetibile investire in un progetto a lunga scadenza benché comporti sacrifici.

È quindi fondamentale poter disporre di informazioni il più possibile aggiornate e delle valutazioni di esperti in materia, il cui compito non è solo quello di fotografare una situazione in un dato momento, ma di fornire a tutti coloro che vogliono vendere o comperare un immobile gli strumenti per affrontare con serenità una decisione così importante.

Sono certa che la FIMAA questo lo sa, e che i suoi aderenti rappresentino non solo la professionalità ma anche la serietà e la sicurezza nelle transazioni immobiliari.

Mercedes Bresso

Presidente della Regione Piemonte



Sergio Garlando

Saluto del Presidente

In un panorama internazionale caratterizzato dal continuo aggravarsi della crisi dei mercati finanziari e dei relativi effetti sulle economie reali, anche nell'economia piemontese, nel III trimestre 2008, per la prima volta, dalla fine del 2005, cala del 3,2% rispetto all'anno precedente la produzione industriale.

Il trend del mercato immobiliare del Piemonte segue questo ciclo di ridimensionamento, sia per gli immobili residenziali, sia per quelli di impresa.

Per il comparto industriale i piani di salvataggio messi a punto per grandi aziende come Pininfarina e, in generale, per fronteggiare la crisi del settore auto, non sembrano rendere possibili nuovi investimenti immobiliari. Anche nel settore terziario la congiuntura è sfavorevole e gli investimenti sono rimandati a tempi più rosei. In tale comparto si stanno avvertendo anche difficoltà nel settore telecomunicazioni su cui ad esempio Torino aveva fortemente puntato: Motorola, leader americano della telefonia, ha accettato l'offerta d'acquisto dell'azienda Piemontese Replay per il Centro Ricerche e Sviluppo con sede a Torino, salvataggio che ha in tal modo evitato il licenziamento del personale.

La crisi dei consumi (in media italiana, a novembre 2008 il valore delle vendite al commercio fisso al dettaglio è calato del 3%) non permette neppure di contrattare grandi volumi di negozi. Solo nelle poche vie commerciali qualcosa si muove.

Appare evidente che in relazione alla situazione di forte disagio economico anche il mercato delle abitazioni segua un trend negativo, perché le famiglie hanno timore di perdere il posto di lavoro. La posizione attendista prevale sulle altre, aspettando "tempi migliori". Questo raffreddamento di domanda però, non è generalizzato poiché la ricerca di case di qualità non sembra essersi fermata.

Qualità non significa solamente zona urbana: a determinare la vendibilità di un appartamento concorrono le finiture e l'impiantistica.

Un ampio serbatoio di immobili di medio-bassa qualità resta sul mercato perché dalla fine del 2008 le famiglie a basso reddito sono tornate a privilegiare l'affitto. In tal senso, in tale momento storico, appare possibile fare ottimi affari. Infatti, a fronte di un'offerta tendenzialmente abbondante, è possibile spuntare prezzi interessanti per gli immobili di minore qualità: la trattativa consente di rimediare un po' di soldi per poter ripristinare impianti moderni negli appartamenti da affittare, richiesti fortemente dagli inquilini.

Un cenno, infine, va fatto al mercato delle aree fabbricabili: a differenza degli anni precedenti l'offerta comincia a divenire consistente a causa della tenuta dei prezzi che non rendono più economicamente "fattibili" le operazioni di trasformazione.

Prima di dare il giusto spazio ai numeri ed alle tabelle dei prezzi medi di appartamenti uffici e negozi per il Piemonte e la Valle d'Aosta, desidero ringraziare il Coordinatore della Rilevazione dei Prezzi, Alessandro Berlincioni, i Presidenti Provinciali e tutti gli agenti di ciascuna zona del Piemonte e della Valle d'Aosta che hanno collaborato, la Presidente della Regione Piemonte, Mercedes Bresso, Intesa Sanpaolo, Reale Mutua Assicurazioni ed Attico-Ilcercacasa per l'indispensabile contributo offerto.

Sergio Garlando

Presidente FIMAA Piemonte





Carlo Botto Steglia
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



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 tre comparti immobiliari principali (alloggi, uffici e negozi) 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 e i 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



Casamia.

LA PROTEZIONE PIÙ COMPLETA PER LA TUA CASA.

Scegli il massimo della sicurezza per la tua casa. Assicurati le efficaci garanzie della polizza **Casamia** di Reale Mutua e proteggiti dagli imprevisti che potrebbero danneggiare i beni contenuti all'interno* della tua abitazione.

LE 7 EFFICACI GARANZIE DI CASAMIA

■ **INCENDIO** Copre i danni da incendio, fulmine, esplosione, scoppio, eventi atmosferici e atti vandalici.

■ **CRISTALLI** Rimborsa le spese per la sostituzione di lastre, specchi di cristallo e vetri rotti a seguito di eventi accidentali.

■ **FURTO** Indennizza i danni da furto,

rapina e scippo e quelli causati dai ladri all'abitazione durante l'intrusione.

■ **RESPONSABILITÀ CIVILE** Protegge il capofamiglia e il suo nucleo familiare per danni causati a persone o cose.

■ **TUTELA GIUDIZIARIA** Assicura assistenza legale per controversie e

procedimenti penali relativi a fatti della vita privata.

■ **INFORTUNI** Tutela tutta la famiglia, 24 ore su 24, in caso di infortuni, dai più seri ai più banali.

■ **ASSISTENZA** Garantisce un rapido intervento in caso di necessità legate all'abitazione o alla salute.

Scopri subito il valore della sicurezza in questa proposta: affidati all'Agente Reale Mutua più vicino a te, consulta l'elenco telefonico o vai sul sito www.realemutua.it

Prima della sottoscrizione leggere il fascicolo informativo disponibile in Agenzia o consultabile sul sito www.realemutua.it.

**REALE
MUTUA**
ASSICURAZIONI

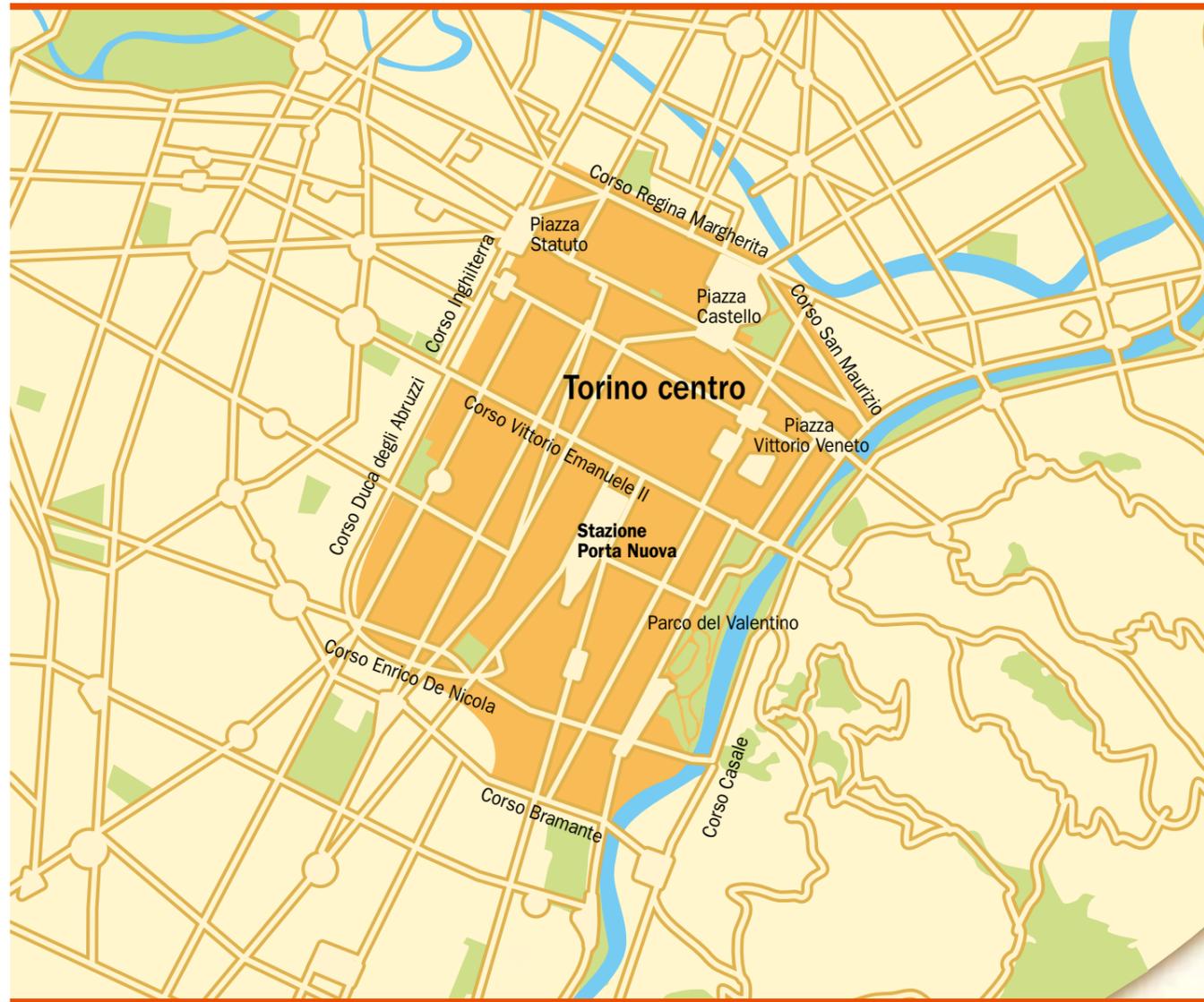
Parte del tuo mondo.

Torino Suddivisione in zone



* Per beni contenuti all'interno dell'abitazione si intendono esclusivamente l'arredamento e gli oggetti di utilizzo domestico.

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		Negozzi		Uffici			
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max		
Città Centro Storico	2.600	4.400	1.900	2.900	1.400	1.750	2.900	4.700	1.200	3.100	2.000	3.500
Crocetta	2.600	4.000	1.750	2.650	1.250	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
Media	2.200	3.300	1.613	2.338	1.238	1.588	2.050	3.100	1.050	2.025	1.625	2.550

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		Negozzi		Uffici			
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max		
Cit Turin	1.600	3.000	1.300	2.200	950	1.670	1.150	1.850	750	1.050	1.150	1.700
Cenisia / Francia San Donato	1.500	3.000	1.100	2.000	850	1.500	1.100	1.750	680	1.000	1.050	1.500
San Paolo	1.400	2.900	1.050	2.000	800	1.500	1.050	1.750	700	1.050	1.000	1.400
Parella Pozzo Strada Campidoglio	1.550	2.250	1.400	1.750	900	1.250	1.000	1.500	650	950	1.000	1.300
Media	1.513	2.788	1.213	1.988	875	1.480	1.075	1.713	695	1.013	1.050	1.475

N.B. Tutti gli interpellati hanno riferito che, oltre ad una flessione dei prezzi, la richiesta di abitazioni e uffici si è rarefatta e tutte le vendite sono state concluse in controfferta

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		Negozii		Uffici			
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max		
Santa Rita	1.900	3.000	1.700	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	1.300	1.500	980	1.330	1.100	1.480
Media	1.800	2.738	1.663	1.950	1.338	1.588	1.360	1.800	1.110	1.395	1.175	1.508

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		Negozii		Uffici			
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max		
Valdocco/Lucento M. di Campagna Borgo Vittoria Borgo Lanzo	1.600	2.100	1.300	1.700	1.050	1.400	1.000	1.500	750	1.200	1.150	1.600
Aurora Barriera Milano Regio Parco	1.550	2.200	1.400	1.800	1.000	1.400	1.350	1.800	1.000	1.400	1.200	1.700
Vanchiglia Vanchiglietta	2.000	2.700	1.550	2.050	1.250	1.650	1.300	1.950	1.050	1.450	1.300	1.800
Barca/Bertolla	1.750	2.250	1.400	1.750	1.200	1.500	1.100	1.600	850	1.300	1.150	1.550
Vallette/Falchera	1.250	1.600	1.050	1.450	950	1.200	1.000	1.350	800	1.200	1.000	1.400
Media	1.630	2.170	1.340	1.750	1.090	1.430	1.150	1.640	890	1.310	1.160	1.610

PUBBLICITÀ INTESA SANPAOLO

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		Negozli		Uffici			
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max		
Sassi/Pilone Borgo Po	2.500	3.900	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	5.100	2.300	3.400	1.500	2.200	2.400	3.700	1.300	1.700	1.600	3.300
Cavoretto	2.350	3.700	1.750	2.800	1.200	1.750	1.500	2.100	1.000	1.300	1.400	1.900
Media	2.683	4.233	2.050	3.067	1.300	1.883	1.767	2.533	1.100	1.467	1.500	2.433

Provincia di Torino Suddivisione in zone



Provincia di Torino I valori Comune per Comune

Zone	Valutazioni rispetto al Comune e al tipo di immobile (€/m ²)											
	Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozzi		Uffici			
	signorili civili	min	max	civili economici	min	max	economici popolari	min	max	posizione primaria	altre	min
Airasca	1.500	1.800	1.200	1.500	850	1.100	1.150	1.500	800	1.400	-	-
Almese	2.200	2.500	1.800	2.100	1.400	1.700	-	-	-	-	-	-
Alpignano	2.000	2.250	1.600	1.800	1.200	1.450	2.000	2.500	1.400	1.600	1.100	1.350
Andezeno	1.800	2.000	1.300	1.650	1.100	1.400	2.200	2.450	-	-	1.400	1.600
Avigliana	1.700	2.000	1.500	1.700	1.150	1.350	1.350	1.500	900	1.200	1.550	1.700
Baldissero T.se	2.100	2.750	1.750	2.350	1.200	2.050	-	-	-	-	-	-
Beinasco	1.700	1.900	1.300	1.700	900	1.200	1.200	1.600	800	1.100	950	1.300
Borgaro	1.900	2.200	1.600	2.000	1.300	1.600	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	1.600	2.100	1.400	1.650	950	1.200	1.000	1.550	800	950	850	1.250
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	1.100	650	900	1.350	1.800	950	1.250	900	1.450
Cambiano	1.900	2.200	1.450	2.000	1.250	1.450	-	-	-	-	-	-
Carignano	1.700	2.000	1.200	1.500	900	1.250	1.500	1.850	900	1.300	1.000	1.700
Carmagnola	1.800	2.400	1.350	1.500	1.100	1.400	2.000	2.500	1.500	2.000	1.450	1.600
Caselle	1.800	2.200	1.500	1.700	1.200	1.350	1.950	2.150	1.350	1.500	1.150	1.450
Castagneto Po	1.200	1.400	1.000	1.200	700	950	950	1.400	-	-	900	1.200
Castagnole P.te	1.250	1.600	900	1.200	600	1.050	-	-	-	-	-	-
Castellamonte	1.300	1.550	1.100	1.300	750	1.130	1.500	1.800	1.350	1.500	1.100	1.350
Castiglione T.se	1.500	2.100	1.400	1.550	1.150	1.400	1.450	2.000	1.050	1.300	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	-	-	-	-	-	-

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		Negozl				Uffici	
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Chieri	2.050	2.700	1.300	1.700	1.150	1.550	2.600	2.950	2.000	2.200	1.500	2.000
Chivasso	1.500	2.000	1.100	1.400	900	1.100	1.400	2.550	900	1.300	1.000	2.113
Ciriè	2.000	2.300	1.500	1.700	1.200	1.400	2.000	2.500	-	-	1.500	2.000
Collegno	1.600	2.200	1.200	1.750	800	1.200	1.000	2.500	750	1.100	1.300	1.500
Cumiana	1.700	1.900	1.100	1.400	850	1.200	2.100	2.300	1.300	1.500	1.150	1.400
Cuornè	1.300	1.550	1.050	1.350	600	1.000	1.100	1.650	700	1.050	700	1.500
Druento	2.000	2.950	1.600	2.000	1.400	1.750	-	-	-	-	-	-
Fiano	1.800	2.100	1.400	1.650	1.000	1.200	-	-	-	-	-	-
Gassino Torinese	1.400	1.800	1.200	1.400	950	1.150	1.300	1.800	850	1.100	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	1.450	2.200	1.000	1.550	750	1.100	1.000	1.600	600	850	950	1.300
Ivrea	1.200	1.950	1.000	1.400	650	1.050	1.450	2.100	850	1.300	800	1.700
La Loggia	1.400	1.650	1.150	1.300	900	1.050	800	1.150	-	-	1.050	1.200
Lanzo	1.600	1.850	1.200	1.400	700	950	1.500	2.100	800	1.300	1.200	1.600
Leini	1.800	2.250	1.300	1.700	1.100	1.550	2.300	2.700	-	-	1.600	1.900
Luserna S. Giovanni	1.000	1.200	800	1.000	600	750	1.200	1.550	900	1.100	900	1.000
Moncalieri	1.950	2.600	1.400	1.900	1.050	1.400	1.400	2.100	1.000	1.450	1.250	1.900
Nichelino	1.800	2.300	1.350	1.600	1.000	1.200	1.850	2.350	1.300	1.700	1.700	2.000
None	1.600	1.850	1.200	1.500	850	1.050	1.000	1.300	750	1.000	1.200	1.500
Orbassano	2.100	2.350	1.800	2.000	1.600	1.800	2.100	2.450	1.200	1.400	1.550	2.000
Pavarolo	1.700	2.000	1.350	1.500	1.100	1.300	-	-	-	-	-	-
Pecetto	2.550	2.700	2.100	2.400	1.750	2.000	-	-	-	-	-	-

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		Negozl				Uffici	
	signorili civili		civili economici		economici popolari		posizione primaria		altre			
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Pinerolo	1.950	2.300	1.250	1.550	1.100	1.300	1.550	2.000	800	1.450	1.550	2.100
Pino T.se	2.400	3.300	2.000	2.600	1.650	2.300	1.800	2.200	1.500	1.800	2.100	2.350
Piossasco	2.000	2.200	1.500	1.600	1.300	1.400	2.650	2.950	1.600	1.800	1.500	1.800
Poirino	1.700	2.100	1.250	1.650	1.000	1.300	1.500	1.800	-	-	1.400	1.500
Rivarolo	1.650	2.100	1.300	1.500	1.000	1.250	1.750	2.500	1.300	1.850	1.250	1.700
Rivoli	1.950	3.000	1.350	1.750	1.000	1.350	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	-	-	-	-	-	-
Salassa	1.400	1.800	1.000	1.300	600	900	1.000	1.600	650	900	800	1.400
San Benigno C.se	1.700	2.000	1.000	1.300	800	1.000	1.700	2.200	1.200	1.800	1.300	2.000
San Mauro Torinese	1.750	2.350	1.400	1.600	1.200	1.450	1.650	2.400	1.150	1.450	1.350	1.850
Santena	1.700	2.000	1.350	1.600	1.100	1.350	-	-	-	-	-	-
Settimo Torinese	1.900	2.400	1.300	1.500	1.100	1.200	2.300	2.650	1.100	1.400	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	1.150	1.400	850	1.150	550	850	1.250	1.500	950	1.150	950	1.200
Trofarello	1.800	2.200	1.400	1.700	1.100	1.500	1.550	1.950	950	1.200	-	-
Venaria	1.900	2.300	1.600	1.800	1.300	1.500	1.600	2.050	750	1.150	1.200	1.500
Vigone	1.200	1.600	950	1.050	800	950	-	-	-	-	-	-
Villafranca Piemonte	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	1.900	-	-	1.500	2.000
Vinovo	1.400	1.800	1.300	1.500	1.100	1.300	-	-	-	-	-	-
Volpiano	1.800	2.100	1.100	1.400	900	1.100	1.750	2.500	850	1.200	1.150	2.200



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

Zona	Appartamenti nuovi		Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozzi		Uffici	
	min	max	signorili civili		civili economici		economici popolari		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, ad es. Borgata Sestriere - Champlas du Cop e appartamenti che distano 1 Km dal centro e dalle piste

La situazione del Mercato

A differenza dei mercati urbani torinesi, caratterizzati, nel complesso, da lievi ritocchi nelle quotazioni verso il basso, i mercati immobiliari della montagna olimpica mantengono inalterate le quotazioni dello scorso anno.

D'altra parte, prendendo a riferimento i dati sulle compravendite di appartamenti riferiti al I semestre 2008 e confrontandoli con quelli dell'anno precedente, la variazione d'ambito è positiva, pari al +6,7%, unico dato in controtendenza rispetto a tutte le macroaree della Provincia di Torino considerate (che vanno dalla Val di Susa al Canavese, dalle cinture periferiche di Torino, al Pinerolese).

Gli scambi hanno mostrato particolari flessioni ad Oulx e Sauze d'Oulx, sono rimasti stabili a Bardonecchia e Pragelato, si sono fortemente incrementati al Sestriere.

Numero di scambi di appartamenti nell'area sciistica torinese, rilevati nel I semestre 2008 e variazioni % sull'anno precedente

Comune	Scambi	Var. %
Bardonecchia	114	- 0,6
Oulx	80,1	- 25,4
Pragelato	74	- 0,1
Sauze D'Oulx	61,7	- 27,5
Sestriere	126	61,7
Area Sciistica	640	6,7

Si può affermare dunque anche per il mercato immobiliare della montagna torinese, analogamente agli immobili di qualità in città, che gli effetti della crisi si sentono meno. Ciò risulta confermare quanto afferma il Presidente Garlando sulle nicchie di domanda: la fascia che riflette una buona capacità di spesa appare maggiormente anelastica rispetto alla situazione di crisi.

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)

Zona	Appartamenti nuovi		Appartamenti di pregio		Appartamenti civili economici		Appartamenti economici popolari		Negozzi		Uffici	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Zona Centro	200	2.600	1.300	2.000	800	1.500	650	1.100	1.500	8.000	1.500	2.800
Zona Rovereto	1.500	2.200	1.300	1.500	800	1.150	600	1.000	1.000	3.500	-	-
Zona Pista Matteotti	1.700	2.100	1.300	2.000	800	1.500	650	1.000	1.500	3.000	-	-
Zona Pista Vecchia	-	-	1.500	2.000	800	1.500	-	-	1.500	2.500	-	-
Zona Pista Nuova	1.700	2.200	-	-	750	1.200	650	900	1.500	2.000	-	-
Zona Cristo	1.400	1.700	-	-	600	1.100	550	850	1.500	2.000	-	-
Zona Galimberti	1.500	2.200	-	-	750	1.350	750	900	-	-	-	-
Zona Vill. Europa	1.900	2.200	-	-	750	900	650	900	-	-	1.500	2.400
Zona Orti	1.500	2.200	-	-	750	900	650	1.100	-	-	-	-

PROVINCIA

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

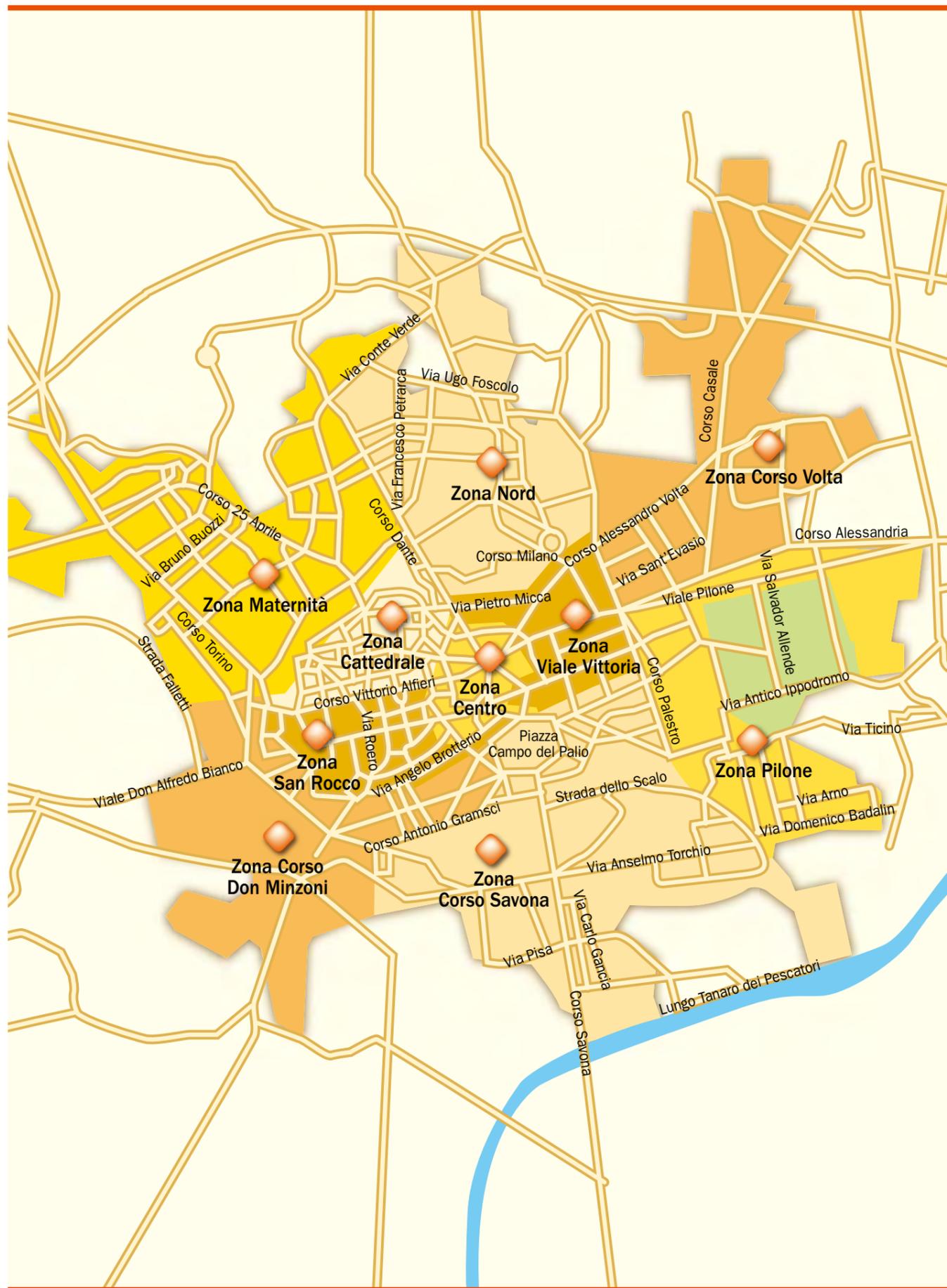
Zona	Appartamenti nuovi		Appartamenti di pregio		Appartamenti civili economici		Appartamenti economici popolari		Negozzi		Uffici	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Castelnuovo Scrivia	1.300	1.600	1.000	1.500	700	1.100	600	900	1.200	1.600	1.000	1.400
Tortona	1.500	2.300	1.300	1.700	900	1.300	750	1.000	1.500	3.000	800	2.300
Casale Monferrato	1.350	1.700	1.400	2.000	1.000	1.450	670	1.050	1.300	2.200	1.050	1.700
Acqui Terme	1.300	2.000	1.500	2.500	900	1.200	550	900	1.050	3.000	900	2.000
Novi Ligure	1.600	2.300	1.400	2.300	900	1.500	800	1.300	2.000	4.000	1.500	2.000
Valenza	1.300	2.300	1.000	1.500	780	1.100	550	900	600	2.500	800	1.800

La situazione del Mercato

Mercato immobiliare condizionato dalla crisi globale. Abbiamo dovuto constatare che come è aumentata la crisi, e di conseguenza la paura dei consumatori, il mercato si è contratto, registrando un calo di domanda e un allungamento dei tempi di vendita.

Sono aumentate notevolmente le offerte di immobili, soprattutto ville e abitazioni di grande metratura, che non incontrano alcun interesse in questo momento di contenimento dei prezzi. Per il 2009 si dovrà prestare molta attenzione al prezzo richiesto, se non si vorrà rischiare inutili perdite di tempo.

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)

Zona	Appartamenti nuovi max 10 anni		Appartamenti seminuovi max 25 anni		Appartamenti usati 25/40 anni		Appartamenti usati oltre 40 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Zona Centro	2.500	3.900	1.800	2.700	1.500	2.300	1.300	2.000
Zona Nord	2.600	3.300	1.700	2.300	1.400	2.000	1.350	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	1.100	1.400	1.000	1.300
Zona Pилone	1.500	1.700	1.200	1.500	1.000	1.300	900	1.150
Zona Corso Savona	1.500	1.700	1.200	1.400	1.000	1.300	850	1.200
Zona C. so Don Minzoni	1.600	1.800	1.200	1.500	1.000	1.400	900	1.300
Zona San Rocco	2.200	2.900	1.500	1.900	1.200	1.600	900	1.300
Zona Maternità	2.200	2.700	1.500	1.800	1.300	1.600	1.000	1.300
Zona Cattedrale	2.500	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)

Zona	Appartamenti nuovi max 10 anni		Appartamenti seminuovi max 25 anni		Appartamenti usati oltre 25 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

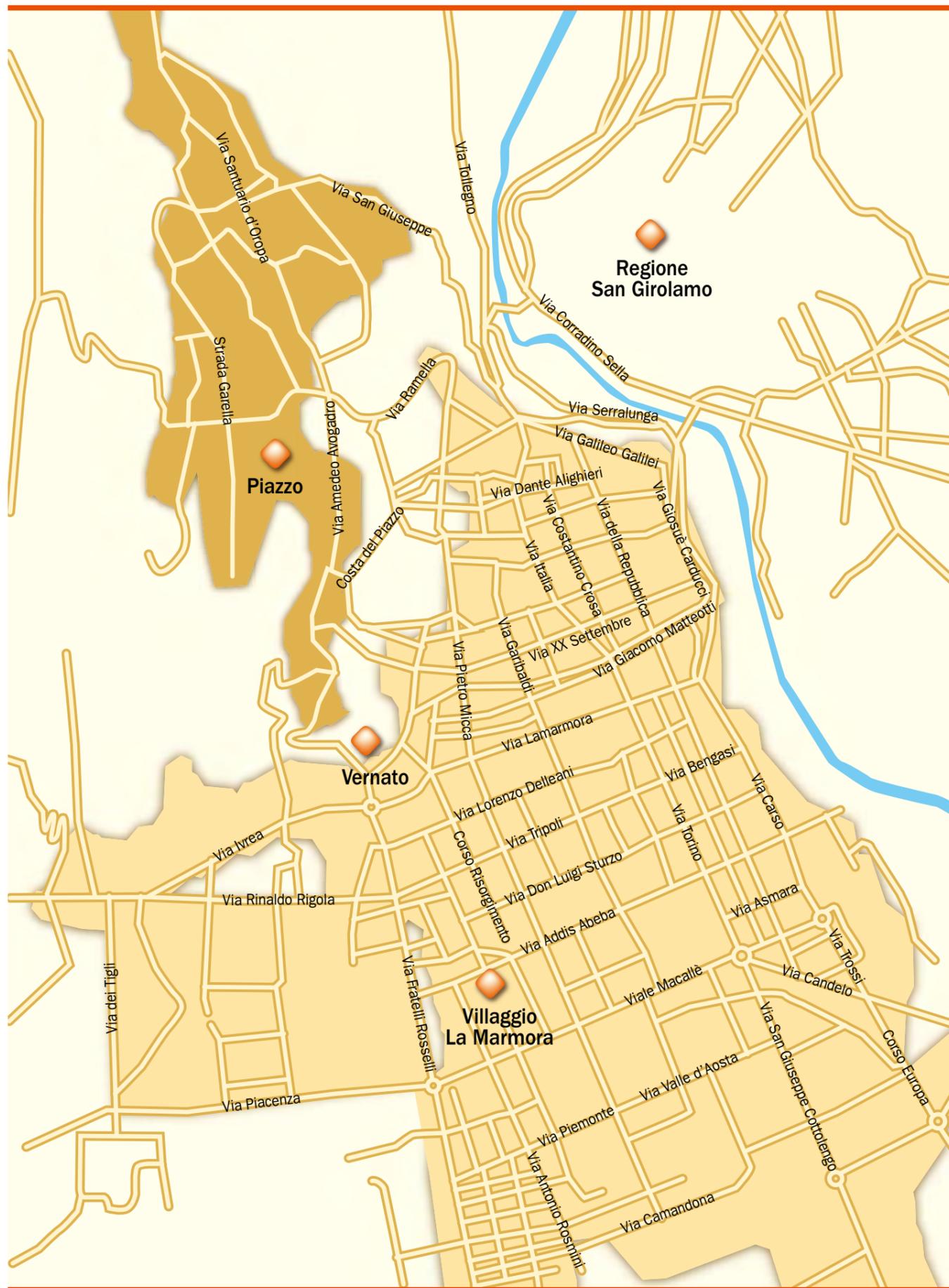
La situazione del Mercato

Mercato immobiliare in riflessione, dovuta alla **crisi finanziaria** dei mercati internazionali a seguito dei problemi causati dai mutui "sub prime" americani. Tutto ciò ha fatto sì che si sia avvertito un **contraccollo economico e finanziario** che si sta trasferendo sull'economia reale e una forte crisi del mercato del lavoro.

Si è già avvertito, infatti, un **rallentamento** negli aumenti dei prezzi immobiliari, un allungamento dei tempi di vendita, una diminuzione delle trattative di acquisto degli immobili e quindi una presumibile inversione di tendenza del mercato - dovuta forse anche ad una eventuale saturazione.

Anche nell'Astigiano si incomincia a percepire una mancanza di fiducia anche se l'investimento immobiliare continua a nutrire interesse, visto anche quello che è successo nei mercati finanziari.

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		Negozzi		Uffici	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Città	1.500	2.500	800	1.100	400	700	700	2.200	650	2.100
Alta cintura	800	1.800	650	1.100	400	700	350	500	350	650
Bassa cintura	800	1.750	650	1.100	400	650	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 Biellesse orientale	400	800	300	700	250	450	300	450	300	450
Lago	800	1.200	600	900	450	700	550	900	350	400
Bielmonte*	-	-	600	1.000	450	600	-	-	-	-

* Nella stazione sciistica di Belmonte le tipologie indicate con - - sono 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 (secondo case).

Zone	QUARTIERI E COMUNI
Città	Biella Piazza, 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 Biellesse 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, già in sofferenza negli ultimi anni a seguito della grave crisi del comparto tessile (praticamente il solo motore economico della Provincia) che ha portato spopolamento e aumento della disoccupazione conseguenti alla chiusura di molte fabbriche, non ha potuto certamente crescere nel 2008, quando ai gravi problemi locali si sono aggiunti quelli di portata nazionale e mondiale a tutti noti. Si sono quindi accresciute le difficoltà di accesso al credito, perché se prima era sufficiente un posto di lavoro sicuro, ora non basta neanche quello.

La conseguenza è un mercato quasi fermo, dove ad una ampia offerta di immobili di ogni tipologia, dal residenziale al commerciale all'industriale, non corrisponde una pari richiesta, anche perché non c'è movimento di nuova popolazione nella Provincia, oltretutto gravemente isolata a causa dei collegamenti stradali e ferroviari insufficienti.

La maggior parte di coloro che vogliono acquistare deve a sua volta vendere l'immobile che possiede, per riavere l'agevolazione prima casa, e ciò naturalmente rende le trattative impossibili oppure interminabili.

Cuneo e provincia Suddivisione in zone



Cuneo e provincia I valori zona per zona

CUNEO

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

Zone	Appartamenti nuovi		Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozzi		Uffici	
			signorili civili		civili economici		economici popolari					
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Centro	3.000	3.500	2.600	3.500	1.900	2.200	1.200	1.500	2.600	3.800	1.900	2.500
Centro Storico	2.400	2.700	2.300	2.500	1.700	2.000	1.200	1.500	1.700	2.000	1.600	2.200
Periferia	1.800	2.000	1.500	1.600	1.200	1.300	1.000	1.200	1.300	1.500	1.500	1.800
Residenze periferiche S. Rocco Castagnaretta	2.300	2.700	1.800	2.000	1.600	1.800	1.200	1.300	1.400	1.800	1.500	2.000

PROVINCIA

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

Zone	Appartamenti nuovi		Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozzi		Uffici	
			signorili civili		civili economici		economici popolari					
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
ALBA												
Centro	2.800	3.400	2.800	3.400	2.000	2.300	1.200	1.500	1.800	3.000	1.500	2.200
Centro storico	3.000	4.000	3.000	4.000	2.000	2.500	1.500	1.800	1.800	9.000	1.900	3.000
Periferia	2.200	2.400	2.200	2.400	1.500	1.800	900	1.000	1.200	1.600	1.500	1.800
FOSSANO												
Centro	2.200	3.000	2.500	3.500	1.800	2.200	1.000	1.800	2.000	5.000	2.200	2.500
Centro storico	2.500	3.300	3.000	3.500	1.500	2.500	1.200	1.800	1.500	5.500	2.000	2.500
Periferia	1.800	2.200	2.000	2.500	1.400	1.800	1.000	1.500	1.500	2.000	1.500	2.000
SAVIGLIANO												
Centro	2.200	3.000	2.000	3.000	1.500	1.900	1.100	1.400	3.200	3.500	2.200	2.500
Centro storico	2.000	2.900	2.000	2.900	1.500	2.100	1.000	1.300	2.800	3.000	1.800	2.000
Periferia	1.600	1.900	1.800	2.200	1.500	1.700	1.000	1.200	1.500	2.000	1.700	2.000
SALUZZO												
Centro	2.500	3.200	2.500	3.200	1.500	2.300	1.300	1.800	2.500	4.000	1.800	2.000
Centro storico	2.500	3.000	2.000	2.500	1.700	2.000	1.000	1.700	2.500	3.000	1.800	2.000
Periferia	1.800	2.500	2.000	2.400	1.100	1.800	1.000	1.200	1.500	2.000	1.300	1.500

UN AGENTE REALE È SEMPRE CON TE.



Chiedigli come proteggere la tua professione.

Per trovare l'agente Reale Mutua più vicino a te, consulta l'elenco telefonico o vai sul sito www.realemutua.it

**REALE
MUTUA**
ASSICURAZIONI
Parte del tuo mondo.

Cuneo e provincia I valori zona per zona

PROVINCIA

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

Zone	Appartamenti nuovi		Appartamenti di pregio		Appartamenti medi		Appartamenti modesti		Negozzi		Uffici	
	min	max	signorili civili		civili economici		economici popolari		min	max	min	max
			min	max	min	max	min	max				
BRA												
Centro	2.300	2.700	2.300	2.800	1.600	1.900	1.300	1.500	2.500	3.000	2.200	2.600
Centro storico	2.400	2.800	2.500	3.000	1.700	2.000	1.400	1.700	2.800	3.300	2.300	2.800
Periferia	1.500	2.000	1.900	2.300	1.200	1.500	1.000	1.300	1.400	1.700	1.500	1.900
MONDOVI												
Centro	1.800	2.400	2.400	2.800	1.200	1.400	900	1.200	2.000	2.800	1.200	1.800
Centro storico	2.500	3.500	2.500	3.500	1.000	1.300	800	900	2.500	4.000	1.200	2.500
Periferia	1.500	1.900	1.500	1.800	900	1.200	700	900	1.000	1.500	1.000	1.500

La situazione del Mercato

Anche il mercato immobiliare nella provincia di Cuneo ha risentito, in particolare nella seconda metà del 2008, delle profonde turbolenze che hanno caratterizzato tutti i mercati finanziari. Tuttavia, a differenza dei grandi agglomerati urbani, la nostra provincia ha rivelato una sostanziale "tenuta" sia in termini di compravendite che di stabilità di prezzi. Per cui le modeste flessioni hanno avuto un carattere di semplice marginalità. In altri termini, a differenza di quanto avvenuto al di fuori dei confini nazionali, non abbiamo assistito, almeno per ora, ad alcun tracollo.

Come accade ormai da qualche tempo, le tipologie più richieste hanno riguardato appartamenti di piccole dimensioni: tri-bilocali. Il fenomeno ha assunto una maggiore rilevanza nell'Albese dove la vocazione turistica del territorio si unisce all'incremento di insediamenti produttivi. Resta comunque sempre intatta, da parte di chi non ha subito forti perdite finanziarie, la volontà di indirizzare le proprie risorse verso il settore immobiliare che, più di ogni altro, in questi anni ha garantito solidità e riparo dalle spinte inflazionistiche; anche in relazione alla scarsa remunerazione dei titoli di stato e visto l'alto indice di rischio dei mercati azionari globali.

Gli immobili di prestigio sono stati ancora sostenuti da una domanda pressoché invariata mentre le unità immobiliari periferiche e di qualità inferiore si sono rivelate penalizzate da una fin troppo ampia offerta che si è incrementata in questi ultimi anni.

Difficile fare previsioni per l'immediato futuro. Tutto dipenderà dall'andamento generale della crisi, dal costo dell'indebitamento bancario e dalla capacità di risparmio delle famiglie. I valori, le cui transazioni hanno visto nel corso del 2008 allungare i tempi di trattativa per consentire agli acquirenti di spuntare prezzi più vantaggiosi, finiranno probabilmente, nelle compravendite tra privati, per subire correzioni al ribasso, mentre per le imprese costruttrici sarà determinante, in questo periodo di offerta sostenuta, il rapporto tra ubicazione, qualità e prezzo.

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		Negozzi		Uffici	
	min	max	signorili civili		civili economici		economici popolari		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, Torrior 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

Il mattone comunque lo giri è ...SOLIDO!!!

A seguire quanto dicono gli esperti del settore immobiliare e i costruttori, la crisi che sta attraversando tutta l'economia e in particolar modo il settore edile, non sarà di lunga durata. In ogni caso è destinata ad addolcirsi nel medio periodo, visto anche l'abbassamento dei tassi europei al 2% e la redditività garantita dal mattone sul lungo periodo. Il mercato immobiliare ha evidenziato, nel secondo semestre del 2008, un peggioramento di tutti gli indicatori congiunturali. La difficoltà di accesso al credito scaturito dalle tensioni finanziarie internazionali ha, di fatto, accelerato la spinta recessiva. Il deciso allungamento dei tempi di vendita e l'aumento degli sconti erano stati i primi segnali dell'esaurirsi di una spinta al rialzo durata più al lungo del solito. La progressiva propensione a trattare il prezzo da parte di chi vende, induce a ritenere avviata una fase che potrà portare a una ridefinizione, seppur non nell'immediato, di un nuovo equilibrio tra domanda e offerta su livelli di prezzo più contenuti. Questa tendenza è comune a tutti i settori del mercato immobiliare, anche se i segnali più evidenti giungono in questa fase dal settore residenziale che, come spesso accade, percorre le dinamiche dell'intero settore.

Alle difficoltà riscontrate sul versante della compravendita ha fatto riscontro un aumento del numero delle locazioni. Dopo un breve periodo di ulteriore flessione dei prezzi ci attesteremo su valori leggermente più bassi degli attuali; mentre il numero delle compravendite non dovrebbe subire diminuzioni significative. È da rilevare che non si registrano cedimenti nella compravendita di immobili di pregio, collocati in zone di maggiore prestigio. La clientela è certamente diventata più esigente, fa molta più attenzione ai dettagli e alla qualità di ciò che compra. Va detto anche che di queste tipologie l'offerta è decisamente bassa.

Si sta registrando un aumento nella compravendita di immobili ad uso investimento, causato, molto probabilmente, dalla fuga dal mercato azionario. Chi ha a disposizione capitali o capacità di accesso al credito oggi può davvero concludere buoni affari. Oggi più che mai per chi deve o vuole acquistare un immobile, è indispensabile farsi consigliare da esperti nel settore, da Agenti Immobiliari con la "A" e la "I" maiuscole. Non basterà rivolgersi a operatori in regola con l'iscrizione al ruolo mediatori, ma che abbiano anche acquisito una rilevante esperienza sul territorio. Il valore di un buon affare passa necessariamente attraverso un acquisto sicuro. La FIMAA e l'ASCOM - CONFCOM-MERCIO di Novara, creeranno incontri di aggiornamento per tutti i soci.

Per quanto riguarda i prezzi rimangono gli stessi dello scorso anno attestandosi sui valori più bassi della forbice.

PUBBLICITÀ INTESA SANPAOLO

Verbania - Omegna - Domodossola | I valori zona per zona



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

Zone	Appartamenti		Appartamenti		Negozii uffici				Capannoni			
	nuovo ristruttur.		usato		nuovo ristruttur.		usato		nuovo ristruttur.		usato	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
VERBANIA												
Centro	2.200	2.600	1.500	1.900	1.800	2.400	1.600	2.100	-	-	-	-
Semicentro	1.700	2.000	1.300	1.800	1.400	1.800	1.200	1.700	-	-	-	-
Periferia	1.600	2.000	1.000	1.700	1.200	1.500	1.000	1.500	600	700	400	500
OMEGNA												
Centro	1.500	1.900	1.000	1.500	1.100	1.500	500	900	-	-	-	-
Periferia	1.400	1.600	800	1.000	1.000	1.400	500	1.000	600	700	300	500
DOMODOSSOLA												
Centro	1.800	2.800	800	1.700								
Periferia	1.650	2.000	700	1.500								

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		Negozio e Uffici	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Centro	1.700	2.350	1.000	1.800	700	1.100	2.000	2.500	1.000	1.700	850	2.200
Semicentro	1.450	1.850	750	1.200	500	1.000	1.600	2.300	800	1.400	700	1.600
Periferia	1.300	1.600	600	1.100	450	750	1.400	2.000	600	1.200	450	1.100

Zone	Box auto a corpo		Capannoni nuovi o ristrutturati non commerciali		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	250
Periferia	8.000	11.000	380	620	150	350	30	60	80	150

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		Negozio e Uffici	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
BORGOSIESIA												
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
SANTHIÀ												
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	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
BORGOSIESIA										
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
SANTHIÀ										
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

Il mercato immobiliare in Piemonte

TORINO

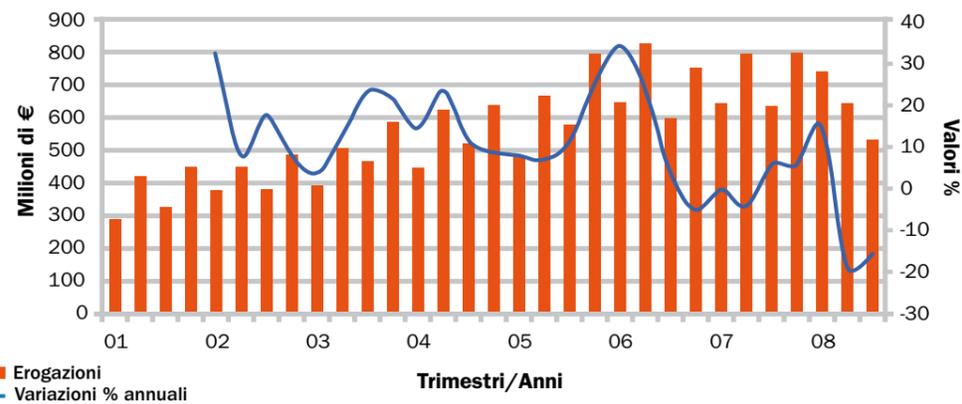
Mercato residenziale

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

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
NTN	8.635	8.675	6.670	11.325	11.304	10.149
Var. % annuali		0,5	-23,1		-0,2	-10,2

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 € e valori %)



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

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

Territori	Appartamenti di pregio signorili civili	Appartamenti medi civili economici	Appartamenti modesti economici popolari
Torino Città	1,2	-0,2	-0,1
Resto della Provincia	-1,3	-2,0	-3,9
Turistico	0,0	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Torino

Il mercato immobiliare in 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)

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
Uffici						
NTN	198	175	153	98	122	123
Var. % annuali		-12,0	-12,4		25,3	0,4
Negozi e laboratori						
NTN	548	612	50	412	380	208
Var. % annuali		11,7	-91,8		-7,7	-45,3

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

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

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

Fonte: FIMAA Torino

ALESSANDRIA

Mercato residenziale

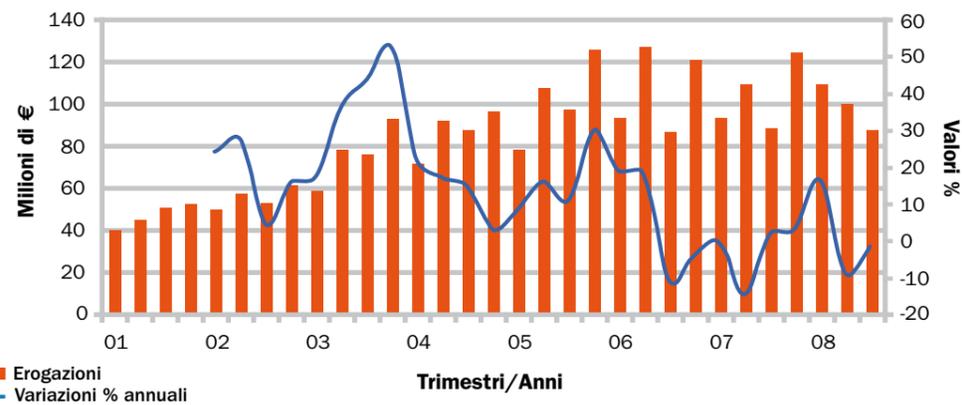
Numero di transazioni (NTN) di abitazioni nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia (numeri assoluti e variazioni percentuali)

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
NTN	810	821	694	2.696	2.917	2.268
Var. % annuali		1,3	-15,5		8,2	-22,2

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 € e valori %)



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

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

Territori	Appartamenti di pregio signorili civili	Appartamenti medi civili economici	Appartamenti modesti economici popolari
Alessandria Città	0,0	-4,1	0,7
Resto della Provincia	-0,5	0,8	4,8

Fonte: FIMAA Piemonte

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

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
Uffici						
NTN	15	10	14	30	35	35
Var. % annuali		-33,3	40,0		15,3	1,6
Negozi e laboratori						
NTN	47	28	1	137	133	28
Var. % annuali		-41,3	-96,4		-2,8	-78,8

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Mercato di uffici e negozi

Il mercato immobiliare in Piemonte

ASTI

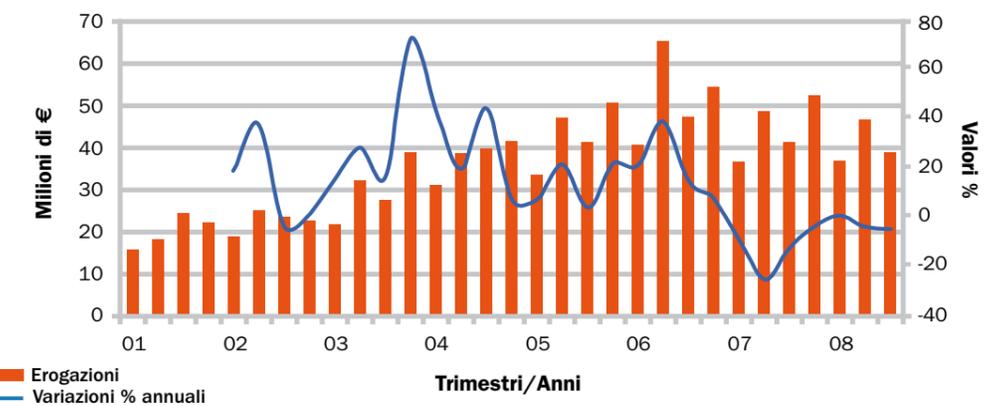
Mercato residenziale

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

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
NTN	640	572	491	998	1.003	919
Var. % annuali		-10,5	-14,2		0,5	-8,4

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 € e valori %)



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

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

Territori	Appartamenti nuovi max 10 anni	Appartamenti seminuovi max 25 anni	Appartamenti usati 25/40 anni
Asti Città	2,9	0,9	0,5
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)

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
Uffici						
NTN	24	16	10	8	12	7
Var. % annuali		-33,3	-37,5		50,0	-41,7
Negozi e laboratori						
NTN	28	36	2	56	46	8
Var. % annuali		29,2	-94,5		-17,1	-82,6

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Il mercato immobiliare in Piemonte

BIELLA

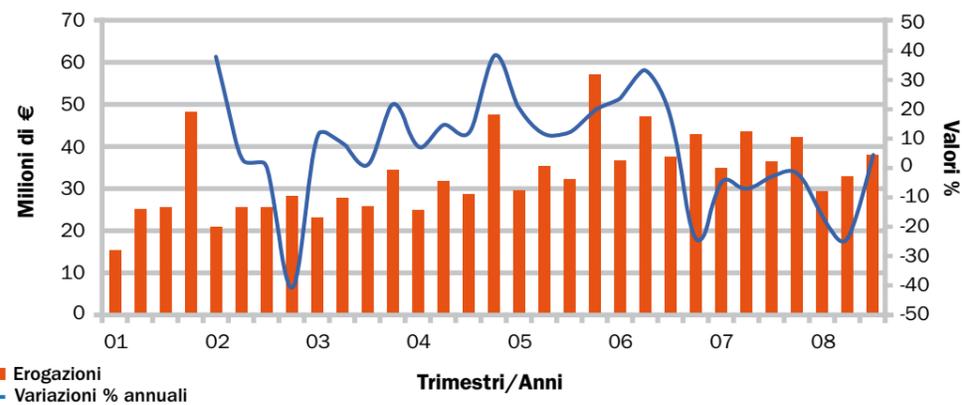
Mercato residenziale

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

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
NTN	458	408	295	958	945	819
Var. % annuali		-10,8	-27,7		-1,4	-13,3

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 € e valori %)



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

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

Territori	Appartamenti nuovi	Appartamenti medi	Appartamenti da ristrutturare
Biella Città	0,0	-11,6	-12,0
Resto della Provincia	-3,6	0,0	-3,1

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)

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
Uffici						
NTN	28	19	16	2	11	5
Var. % annuali		-31,7	-15,3		372,1	-59,1
Negozi e laboratori						
NTN	42	29	13	45	23	21
Var. % annuali		-31,0	-55,2		-50,1	-7,0

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Il mercato immobiliare in Piemonte

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

Territori	Negozi	Uffici
Biella Città	0,0	0,0
Resto della Provincia	-2,0	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

CUNEO

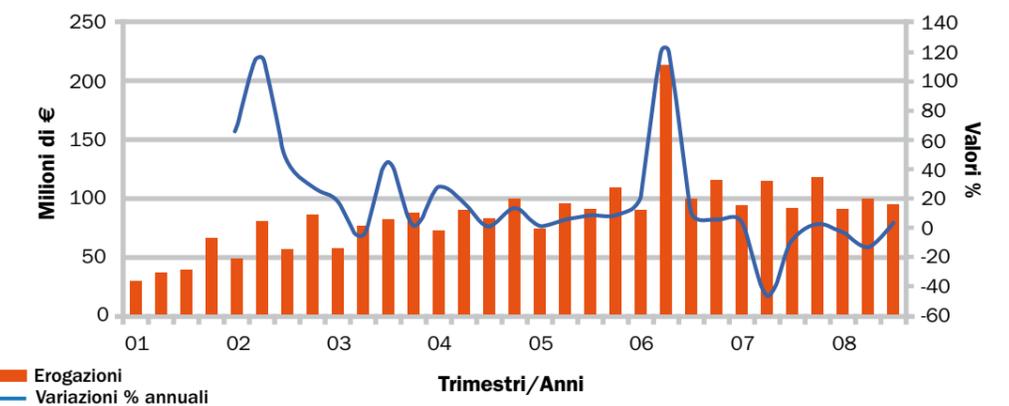
Mercato residenziale

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

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
NTN	345	324	323	3.998	3.965	3.658
Var. % annuali		-6,1	-0,3		-0,8	-7,7

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 € 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 %)

Territori	Appartamenti di pregio	Appartamenti medi	Appartamenti modesti
Cuneo	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)

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
Uffici						
NTN	9	13	8	23	31	48
Var. % annuali		44,4	-38,5		32,7	57,3
Negozi e laboratori						
NTN	24	14	0	178	169	19
Var. % annuali		-40,3	-100,0		-4,9	-88,7

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

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

Territori	Negozi	Uffici
Cuneo	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

NOVARA

Mercato residenziale

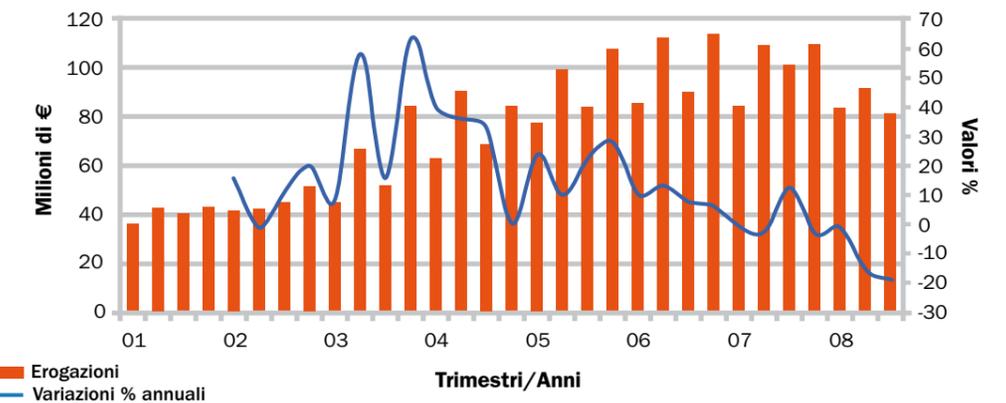
Numero di transazioni (NTN) di abitazioni nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia (numeri assoluti e variazioni percentuali)

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
NTN	871	838	714	2.098	2.267	1.733
Var. % annuali		-3,8	-14,9		8,1	-23,6

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 € e valori %)



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

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

Territori	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)

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
Uffici						
NTN	14	18	19	22	18	21
Var. % annuali		28,6	5,6		-18,2	13,9
Negozi e laboratori						
NTN	51	51	4	92	80	55
Var. % annuali		1,6	-92,2		-13,1	-30,9

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

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

Territori	Negozi	Uffici
Novara	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

Il mercato immobiliare in Piemonte

VERBANIA

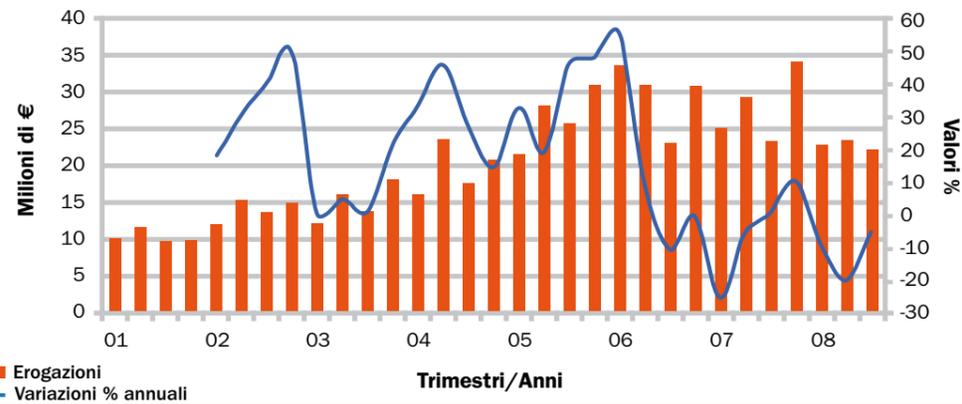
Mercato residenziale

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

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
NTN	264	240	214	1.092	993	976
Var. % annuali		-9,0	-10,9		-9,1	-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 € e valori %)



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

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)

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
Uffici						
NTN	5	10	3	21	14	7
Var. % annuali		100,0	-69,8		-31,7	-50,0
Negozi e laboratori						
NTN	13	12	3	43	71	23
Var. % annuali		-5,2	-75,7		63,0	-67,4

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Il mercato immobiliare in Piemonte

VERCELLI

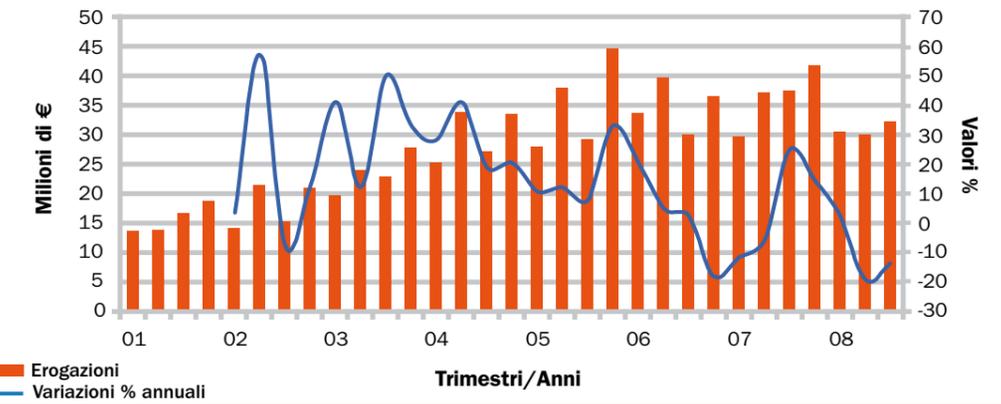
Mercato residenziale

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

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
NTN	361	309	348	921	942	782
Var. % annuali		-14,2	12,6		2,3	-17,1

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 € e valori %)



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

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

Territori	Appartamenti nuovi ristrutturati	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi
Vercelli Città	6,8	0,0	2,3
Resto della Provincia	0,0	0,0	0,0

Fonte: FIMAA Piemonte

Il mercato immobiliare in 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)						
Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
Uffici						
NTN	12	11	6	9	6	4
Var. % annuali		-8,3	-44,5		-33,3	-33,3
Negozi e laboratori						
NTN	28	24	3	45	43	10
Var. % annuali		-14,3	-87,5		-3,4	-76,0

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Variazioni % annuali dei prezzi medi di negozi e uffici (valori%)	
Territori	Nuovo ristrutturato
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

La fase attuale del mercato immobiliare ha allontanato molti compratori allarmati dalla difficile situazione economica: al III trimestre 2008, infatti, il numero di scambi in Italia si è ridotto rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente del 14,1% ed i rumors provenienti dalle prime stime riferite a tutto il 2008 sembrano addirittura peggiorare la variazione negativa.

Ci si può interrogare se tale allontanamento di compratori del mercato abbia qualche razionale motivazione economica. La prima che si pone in rassegna è certamente la crisi della liquidità cui sono sottoposte molte famiglie. È per questo che i dati sulle erogazioni bancarie al III trimestre 2008 mostrano una migliore tenuta (-5% in un anno). Sono tante infatti le famiglie che cercano di posticipare il debito per la casa già comperata od ottenere un prestito maggiore per far fronte alla crisi.

Ma in alcuni casi il rallentamento di domanda è generato da una posizione attendista di chi aspetta un crollo delle quotazioni che, fino a questo momento, hanno mostrato una tenuta (almeno dal punto di vista nominale¹). A nostro avviso il tracollo difficilmente avverrà perché il rapporto tra il debito ed il reddito disponibile delle famiglie italiane nonostante sia cresciuto negli ultimi anni, si mantiene tra i più bassi del mondo, perché le banche italiane hanno nel proprio attivo una minore quantità di titoli "tossici" rispetto ad altre competitor internazionali, perché le famiglie italiane sono storicamente "risparmiatrici", tanto che il nostro risparmio se confrontato al Pil, risulta uno dei più elevati tra i Paesi evoluti, perché i prezzi degli alloggi, nel lungo ciclo espansivo 1997-2006 sono cresciuti da noi in misura minore rispetto a quanto successo in Spagna, Irlanda o Regno Unito e, infine, perché i tassi di interesse BCE, già in forte riduzione dall'estate scorsa, sono attesi ancora in diminuzione.

Discorso a parte, poi, deve essere fatto per chi desidera cambiare casa rifinanziando il nuovo acquisto con la vendita dell'alloggio di proprietà: l'attesa deriva quasi sempre dall'impossibilità di racimolare tutti i soldi spesi nell'operazione di acquisto, dato che i prezzi possono risultare lievemente calanti. In realtà, è bene ricordare che se è vero che, mediamente, la vendita "frutta" di meno, è anche vero che l'acquisto "paga" di più, nel senso che a parità di cifra da investire rispetto a due anni fa, oggi si comprano in media più metri quadrati (o più "qualità" edilizia).

A ciò si deve aggiungere la ripresa tangibile del mercato dell'affitto che, stante un lieve aggiustamento verso il basso dei valori (conseguente ad una maggiore trattativa commerciale) farà salire inevitabilmente i rendimenti da locazione. In periodi di forte volatilità dei mercati finanziari non è poca cosa.

Stefano Stanzani

Docente di Estimo - Università di Bologna
Responsabile Scientifico Ufficio Studi FIMAA Piemonte

¹ Prezzi non deflazionati dall'inflazione media di periodo.

Valle d'Aosta



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	3.500	4.000	2.000	2.200	1.800	2.200
Aosta periferia	2.200	2.500	1.800	2.000	1.600	1.800
Saint Vincent	2.200	2.500	1.900	2.000	1.500	1.800
Antey	3.200	3.500	2.800	3.000	2.500	2.800
Valtournenche	3.800	4.200	3.500	4.000	3.000	3.200
Breuil-Cervinia	4.500	5.000	3.800	4.000	3.500	3.800
Brusson	4.000	4.200	3.500	3.800	3.000	3.500
Champoluc-Ayas	5.500	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.	6.000	6.500	5.000	5.500	4.000	4.500
Gressoney L.T.	6.000	6.500	5.200	5.700	4.500	4.700
Champorcher	3.000	3.400	2.500	2.700	2.000	2.500
Etroubles	3.000	3.300	2.800	3.000	2.000	2.200
Saint Rhemy	2.100	2.300	1.900	2.100	1.800	2.000
Valsavarenche	4.000	4.400	3.500	3.700	3.200	3.500
Rhemes N.D.	4.000	4.200	3.500	3.700	3.000	3.200
Valgrisenche	2.500	2.700	2.000	2.500	2.000	2.500
La Salle	4.500	5.000	4.000	4.500	3.500	3.700
Morgex	4.000	4.200	4.000	4.200	3.200	3.500
La Thuille	4.700	5.200	4.800	4.500	3.500	3.800
Courmayeur	8.000	10.800	6.500	7.800	6.000	6.500

La situazione del Mercato

Il mercato immobiliare Valdostano denota il rallentamento della domanda in rapporto all'offerta che nelle Agenzie Immobiliari appare macroscopica.

È superfluo sottolineare che tale freno è dettato dalla situazione economica internazionale, ma principalmente il rallentamento all'acquisto è dovuto al rialzo dei valori commerciali degli immobili attuati in questo ultimo quinquennio.

La Valle d'Aosta ha da sempre un duplice mercato immobiliare, quello turistico della seconda casa e quello della prima casa; Per alcune zone l'anno 2008 ha registrato mutamenti nei valori di mercato, un po' a macchia di leopardo, delineando un proprio e vero rallentamento della domanda nonché una più accorta e difficoltosa corsa all'acquisto con una trattativa tendente al ribasso da parte del potenziale acquirente.

La flessione in discesa maggiormente marcata si è verificata e confermata nel terziario, praticamente ferma se non inesistente, e nel settore commerciale dove, ad un prezzo di vendita alto, vi è un disinteresse totale all'acquisto dettato proprio dalla situazione politico-finanziaria internazionale; 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. 3.000, 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 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 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.

AOSTA

Mercato residenziale

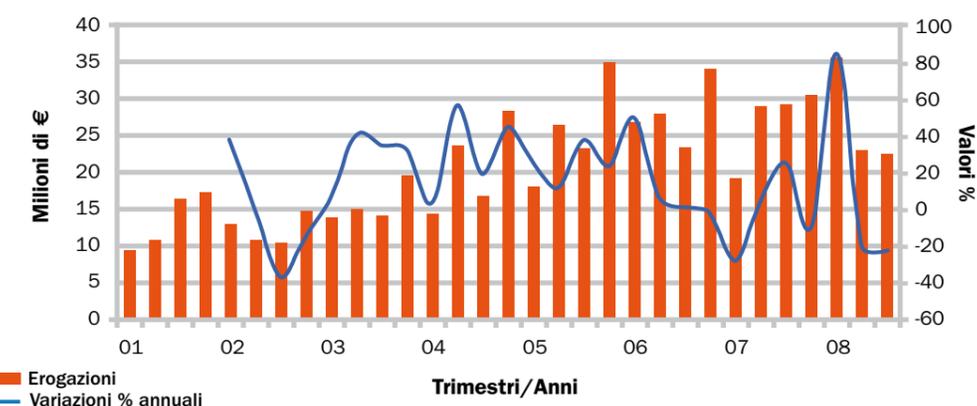
Il mercato immobiliare in Valle d'Aosta

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

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
NTN	203	183	187	1.033	897	895
Var. % annuali		-9,4	2,0		-13,1	-0,3

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 € e valori %)



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia

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)

Semestri	Comune Capoluogo			Resto della Provincia		
	I 06	I 07	I 08	I 06	I 07	I 08
Uffici						
NTN	8	4	12	7	12	10
Var. % annuali		-52,7	230,6		66,2	-16,7
Negozi e laboratori						
NTN	12	16	0	26	30	7
Var. % annuali		33,3	-99,6		15,7	-76,2

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Ringraziamenti

Si ringraziano per la
realizzazione del Listino Prezzi:

Il Gruppo di lavoro
"Monitoraggio mercato immobiliare"
composto da:

Gli agenti rilevatori di
Torino e Provincia:

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

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.

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



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 5516286 – Fax 011 5516289
www.ascomtorino.it – info@ascomtorino.it



ASCOM ED EPAT PER LA TUA IMPRESA

Per maggiori informazioni
su Unaservizi, contattare i numeri:
011 5516155 / 011 5604725

Unaservizi è la 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.



FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI IMMOBILIARI

Via G. Casalis, 33 - 10143 Torino
Tel. 011 4733030 - Fax 011 4730808
www.fimaatorino.it - info@fimaatorino.it



presso ASSOCIAZIONE COMMERCianti della PROVINCIA di ALESSANDRIA

Via Modena, 29 - 15100 Alessandria
Tel. 0131 314800 - Fax 0131 41387



presso ASSOCIAZIONE COMMERCianti della PROVINCIA di AOSTA

Regionale Borgnalle, 12 - 11100 Aosta
Tel. 0165 40004 - Fax 0165 236728
covimstudio@tiscali.it



ASSOCIAZIONE MEDIATORI AGENTI IMMOBILIARI

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



presso ASSOCIAZIONE COMMERCianti della PROVINCIA di BIELLA

Via Tripoli, 1 - 13900 Biella
Tel. 015 8352711 - Fax 015 351638
www.fimaa.it



CONFCOMMERCIO - CUNEO

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



presso ASSOCIAZIONE COMMERCianti della PROVINCIA di NOVARA

Via Paletta, 1 - 20100 Novara
Tel. 0321 614411 - Fax 0321 35781
novara@confcommercio.it



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



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 FIMAA aderiscono alla
FIMAA ITALIA e alla **CONFCOMMERCIO**

