

Venerdì
23 giugno 2023

La redazione
via Lugaresi, 15 - 10126 - Tel. 011/5169611
Email: torino@repubblica.it
Whatsapp per i lettori: 3468964519
Fax 011/533327 - Pubblicità: A. Manzoni & C.
Via F. Aporti 8 - Milano - tel 02/574941.

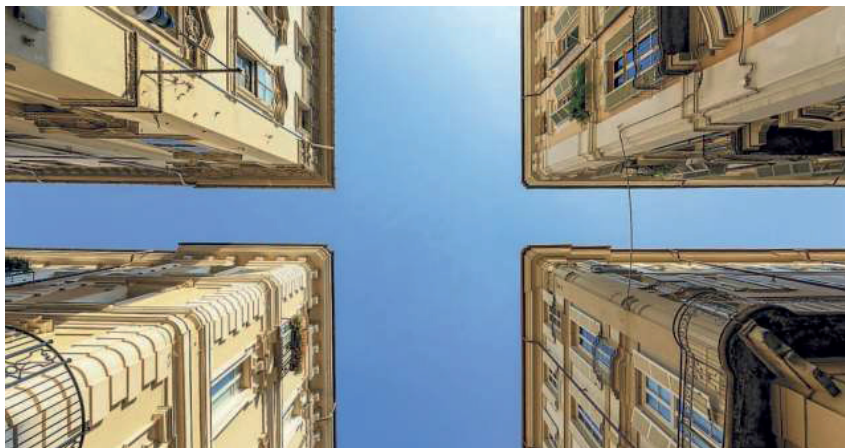
Torino

IL MERCATO IMMOBILIARE

Il rincaro dei mutui casa preoccupa i torinesi Da gennaio acquisti in calo

I dati incrociati di Bankitalia e di Fimaa: A Torino solo i giovani fanno rate
Nel primo semestre giù le transazioni del 7%. E c'è la piaga dei negozi sfitti
“Si compra senza finanziamenti dove è meno caro”

di Massimiliano Sciuolo • alle pagine 2 e 3



Infrastrutture



▲ Passo in avanti il cantiere per la Tav Torino-Lione

La Francia vuole la Tav “Subito al lavoro”

La Francia spinge sull'acceleratore dopo quasi due anni di attese su fondi e tempi per la Torino-Lione. Alcune date rimangono da definire, ma il passo in avanti c'è. E in Italia arrivano i soldi da Bruxelles per iniziare a sistemare pezzi della linea storica che corre in Val di Susa: 44,5 milioni di euro, la metà del valore complessivo di 89 milioni.

dal nostro inviato Diego Longhin • a pagina 5

Educazione

Interventi nelle scuole torinesi l'elenco dei fondi Pnrr

di Cristina Palazzo • a pagina 7

Giustizia

“No a una pena eterna” perché i giudici “salvano” Omar

di Sarah Martinenghi • a pagina 8

Speciale Auto



Sorpresa a maggio
in rialzo le vendite
del “benzina”

all'interno

011-75.76.605
torinoelettrodomestici.it

VIA CIBRARIO 76/E
Quartiere San Donato

TORINO

ELETTRODOMESTICI

RIPARAZIONE

VENDITA

FOLLETO BIMBY

IMPIANTI ANTENNA

Alla Mole

Il cinema di fronte al test intelligenza artificiale

Dalla nascita del cinema la settima arte si è trovata decennio dopo decennio a confrontarsi con sfide sempre nuove. Dall'avvento del sonoro a quello del colore, e poi la televisione, l'home video, il passaggio dalla pellicola al digitale, lo streaming e oggi l'Intelligenza Artificiale. Un paradigma nuovo che obbliga tutta l'industria a una profonda riflessione, su cui si concentra un'esposizione alla Mole.
di Andrea Lavalle • a pagina 18

Calcio mercato



Il Toro dei giovani
studia il talento
Prati

di Fabrizio Turco
• a pagina 23

IL MERCATO IMMOBILIARE

Il rincaro dei mutui preoccupa i torinesi Vendite in calo e i negozi restano sfitti

di Massimiliano Sciullo

Acceleratore, freno, retromarcia. Assomiglia a un esame di guida la "manovra" che ha interessato il settore immobiliare torinese negli ultimi mesi. Da quando l'inflazione galoppa, infatti, la ricetta finanziaria ha portato a un costante innalzamento dei tassi di interesse. E con loro, anche i mutui (le loro rate, soprattutto) hanno puntato la freccia verso l'alto. Ecco perché, dopo un 2022 scoppiettante, le compravendite con l'inizio del 2023 si sono inchiodate.

Lo dice il Borsino di Fimaa Torino, che da un lato immortalava un anno lasciato alle spalle con una crescita di compravendite per la città della Mole pari al 5,9% rispetto al 2021 (e comunque di un buon +2,8%

Dopo le buone performance del 2022 (+5,9%), da gennaio le compravendite sono diminuite del 7,1%

per tutta l'area metropolitana, ma dall'altra nei primi sei mesi del nuovo anno lo stop ha portato a un -7,1%. Un'inchiodata che in altre metropoli ha mostrato effetti anche peggiori: a Roma il mercato ha fatto segnare -10,3%, a Milano -22,9% e a Bologna -23,9%.

Ma il principio di mal comune mezzo gaudio sembra non consolare, anche perché la concomitanza con la stretta al costo del denaro è

evidente. Una mortificazione per un comparto che invece, fino alla fine del 2022, aveva regalato ottime performance: le compravendite in città erano state 16.125, mentre quelle in provincia erano state 21.790. In tutto, poco meno di 38 mila, con un peso specifico che supera la metà del mercato regionale (54%).

A conferma di un mercato in buona salute, nel 2022 erano cresciuti anche i valori al metro quadro: +1,3% nell'area metropolitana con Torino che, da sola, fa addirittura +2,1% (meglio di tutti gli altri capoluoghi piemontesi) e un valore medio di 2.201 euro a metro quadro. In provincia, invece, si compra casa spendendo in media 1.111 euro a metro quadro. Il fatturato complessivo per le operazioni realizzate nel 2022 è stato di 5.671 milioni di euro.

Statistiche alla mano, la tipologia



Il borsino

Secondo le rilevazioni di Fimaa gli appartamenti più ricercati sono tra i 50 e gli 85 metri quadri a un prezzo medio di 1.100 euro al metro quadro. Meno vivace il comparto dei negozi e degli uffici

di casa che ha maggiore mercato è quella tra i 50 e gli 85 metri quadri, ma anche quelle leggermente più grandi (fino a 115) godono di una buona domanda. Meno vivace il comparto dei negozi e degli uffici, che in città salgono dell'1,7% con una quotazione media di 1.431 euro a metro quadro, ma in provincia calano addirittura dell'11,3%.

A Torino poi non si sana la ferita dei negozi vuoti: «Il commercio -

ite isolanti

Rifiniamo e coloriamo i tuoi spazi...

VELUX

SCRIGNO

CARTONGESSO

COLORIFICIO

CONTROSOFFITTI

ANTINCENDIO

ISOLAMENTO TERMICO

ISOLAMENTO ACUSTICO

COIBENTAZIONE CIVILE E INDUSTRIALE



KNAUF Makita

FASSA BORTOLO

SCRIGNO

Rockfon

VELUX

Torino - Largo Bardonecchia 167
T. 011 720 468

Nichelino - Via dei Cacciatori 76
T. 011 188 496 92
(uscita tangenziale Stupinigi)

iteisolanti



www.iteisolanti.it



Il borsino immobiliare di Fimaa Torino

-7,1%

Il tasso di compravendite a Torino nel primo semestre 2023 rispetto al primo semestre 2022

+5,9%

L'andamento di compravendite al metro quadro nel 2022 rispetto al 2021

+2,8%

L'andamento di compravendite nella Città metropolitana nel 2022 rispetto al 2021

+1,3%

L'aumento delle quotazioni al metro quadro nel corso del 2022

2.021 euro

Il valore medio al metro quadro nel 2022 a Torino città

1.111 euro

Il valore medio al metro quadro nel 2022 nell'area metropolitana

5.671 milioni

Il fatturato totale stimato per la compravendita di abitazioni a Torino e provincia nel 2022

50-85 metri quadri

Il taglio dimensionale più richiesto a Torino e provincia nel corso del 2022

+9,7%

L'aumento delle compravendite 2022 nella zona Periferia Sud-Ovest

+6,9%

L'aumento delle compravendite 2022 nella Torino Storica

+5,7%

L'aumento delle compravendite 2022 nella Periferia Nord

-7,7%

Il calo delle compravendite 2022 sofferto nella zona Collinare Oltreo

-3,3%

Il calo nella zona delle aree sciistiche della provincia

-5,1%

Il calo nel Pinerolese

commenta Maria Luisa Coppa, presidente di Ascom Torino e provincia - è anche garanzia di sicurezza e decoro. Vogliamo continuare a combattere questa battaglia, magari con l'aiuto delle amministrazioni. Un'idea potrebbe essere di promuovere gli affitti brevi, per spazi che altrimenti rimarrebbero chiusi».

All'interno dei confini cittadini, quasi tutte le zone di Torino si sono mostrate vivaci nel corso dell'anno passato: dal centro storico (che cresce del 6,9%) alla periferia sud-ovest, in crescita del 9,7%. Bene anche la periferia nord (+5,7%), mentre accusa un colpo la zona della collina: da sempre considerata un luogo molto ambito, spiegano gli esperti di Fimaa, «in questo periodo sta pagando le metrature molto elevate di ville ed edifici che andrebbero frazionati, così come la classificazione energetica». Il risultato? Un -7,7% che la pone dietro la lavagna.

In provincia bene la val Sangone (+9,9%) così come la cintura ovest (+8%) e l'Epolediese (+6,2%), mentre soffrono l'area sciistica (-3,3%), la bassa val di Susa (-4%) e il Pinerolese (-5,1%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'analisi di Bankitalia

Prime case e consumi solo i giovani scelgono le rate

L'allarme dei tassi di interesse sui mutui (nella lotta contro l'inflazione) non ha ancora smesso di suonare. A rilanciarlo, dal suo punto di osservazione privilegiato, è stata anche la sede di Torino della Banca d'Italia, che nei giorni scorsi ha diffuso il suo ultimo report sull'economia regionale.

La traccia chiara di una corsa verso l'alto che finisce per zavorrare la domanda di credito si nota da molti dei numeri e dei parametri presi in considerazione per scattare l'istantanea al territorio. Nel 2022 infatti i prestiti alle famiglie piemontesi risultano aumentati del 4%, ma meno del reddito disponibile: un effetto incrociato che porta a una riduzione dell'indebitamento, dal 50,3% al 49,4%.

E se da un lato gli esperti dell'ufficio studi guidato da Cristina Fabrizi evidenziano come l'incremento sia dovuto sia alla voce del credito al consumo (l'acquisto a rate, insomma), sia a quella dei mutui, si sottolinea anche come i nuovi finanziamenti per comprare casa sono aumentati soltanto per i giovani, anche grazie all'accesso alle garanzie "prima casa".

Se poi si va a restringere il campo temporale di analisi tra la fine del 2022 e l'inizio del 2023, si scopre come il credito abbia rallentato in Piemonte l'andamento dei mutui proprio per effetto dell'aumento dei tassi di interesse.

Per il momento, quel che ha tenuto ancora al riparo buona parte delle famiglie piemontesi dal cosiddetto "rischio di tasso" è la prevalenza dei mutui stipulati con un tasso fisso, dunque non soggetto alle variazioni decise dalle banche centrali. Rappre-

L'aumento dei tassi di interesse pesa sull'economia piemontese e colpisce sia i piccoli investitori che le imprese. Sempre più persone vogliono il variabile

sentavano, a fine 2022, ancora il 63% del totale, ma nel corso del 2022 proprio il differenziale tra le due formule (fisso e variabile), ha ridotto la forbice tra i due e le preferenze si sono spostate verso la versione più soggetta a cambiamenti.

Quanto questo inciderà nel prossimo futuro su questi parametri è ancora da sondare, ma intanto una prima stima indica una tendenza chiara: un incremento dei tassi di tre punti percentuali nel corso del 2023 spingerebbe verso l'alto le rate dei mutui a tasso variabile da restituire alle banche di circa 117 euro al mese. Una crescita percentuale che sarebbe maggiore per le rate che in valore assoluto più basse.

La conferma di questa situazione la si ottiene anche analizzando il mercato del credito piemontese nel suo insieme. Sempre secondo Banca d'Italia, infatti, anche i prestiti alle imprese sono calati nel corso degli ultimi mesi: un po' per la debolezza della domanda, ma anche per le peggiori condizioni di accesso al credito. I tassi di interesse, in questo caso, sono saliti per tutte le classi di rischiosità delle imprese, passando dall'1,8% che si poteva registrare nel mese di dicembre del 2021 al 4,3% che invece si è registrato nello stesso mese del 2022 sui nuovi finanziamenti. Non per nulla, si è osservata una ricomposizione del credito proprio a favore di quelle imprese considerate meno rischiose e con prestiti a breve. In questo contesto, le imprese hanno conservato la loro capacità di rimborsare i debiti: solo il 2,3% infatti ha avuto difficoltà finanziarie nel 2022.

— m. sci.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il costo del denaro

63%

L'incidenza dei mutui a tasso fisso a fine 2022 rispetto a quello variabile nelle scelte dei piemontesi

117 euro

L'aumento mensile che subirebbero le rate dei mutui se nel 2023 i tassi guadagnassero 3 punti

4,3%

Il tasso di interesse per i nuovi finanziamenti alle imprese a dicembre 2022

Le valutazioni degli agenti

“Si compra anche senza mutuo e si cerca in quartieri più economici”

Ci sono conseguenze sul mercato torinese?

«A fronte dell'aumento del costo del mutuo, chi prima cercava una soluzione nei quartieri come Cit Turin o San Donato, adesso amplia il suo raggio di indagine verso zone più periferiche come Lucento, Madonna di Campagna e Barriera di Milano, dove si possono trovare prezzi al metro quadro più abbordabili. Ma anche qui, i valori sono l'effetto dell'incrocio tra domanda e offerta e quindi potrebbe non essere così per sempre».

Quali zone hanno dato maggiori soddisfazioni?

«Santa Rita ha conservato il suo charme, ma anche Vanchiglia. Il centro ha tenuto, anche se i valori alti si riducono a una zona sempre



FRANCO DALL'AGLIO
PRESIDENTE DI
FIMAA TORINO

Stanno puntando sulla nostra città anche i grandi gruppi finanziari, che prima guardavano solo Milano o Roma

«Il 2022 è stato un anno sicuramente proficuo per tutti, con volumi più alti di compravendite rispetto al 2021, così come nel resto d'Italia. Speriamo in bene per il 2023. A Torino e provincia le compravendite sono calate tra il 9 e il 15%, anche se a livello nazionale, in termini di erogazioni di mutui, si è registrata una contrazione fin qui del 28% sul 2022: segno che molte transazioni riescono a concretizzarsi senza la necessità di finanziamenti». Sa di scampato pericolo, la sensazione con cui Franco Dall'Aglio, presidente di Fimaa Torino, analizza i risultati del Borsino immobiliare.

È un sospiro di sollievo?

«Diciamo che Torino ha retto l'urto, facendo addirittura un -7,1%. E la lettura non può che essere esclusivamente finanziaria, per l'aumento dei tassi di interesse dei mutui. Ma anche se ci sono dei segni negativi, quest'anno, ci ritroviamo ancora al di sopra dei livelli del 2021, quando i volumi d'affari erano stati comunque apprezzabili».

più ristretta. Basta allontanarsi poco per apprezzare un calo nelle quotazioni. La precollina ha tenuto, la collina invece molto meno, dove si deve intervenire e migliorare l'efficienza energetica: basta fare tre o quattro curve in salita, per verificarlo».

Ci sono nuove tendenze in città?

«Milano e Roma hanno sempre fatto da traino a livello finanziario, anche perché vivono di acquisti legati agli investimenti. Ma anche Torino sta lentamente venendo fuori in questo senso, ce ne stiamo accorgendo».

Sotto la Mole sta cambiando il profilo di chi compra?

«Le case, in quest'ultimo periodo, vengono acquistate anche da gruppi per cartolarizzare il loro

valore. Grosse realtà immobiliari hanno rivolto la loro attenzione anche su Torino, dopo le altre metropoli italiane: cercano soprattutto Vanchiglia, Santa Rita, la fascia di Cenisia, Cit Turin e Campidoglio quasi a ridosso del Centro dove la città sta cambiando e ci sono servizi in arrivo, per esempio la metropolitana».

Sul tema dei negozi vuoti, invece, potete fare qualcosa?

«Confcommercio ci ha coinvolto nel progetto Affitta con Ascom: il commercio sotto casa porta decoro, basta pensare a quel che succede in via Sacchi. Proviamo a coinvolgere i proprietari di negozi sfitti da anni in attività temporanee in concomitanza di grandi eventi come Artissima. In questo modo si potrebbe rimettere nel circuito spazi chiusi da tanto tempo. Sarebbe un servizio importante, da parte nostra, verso proprietari che pagano tasse su muri che non rendono nulla e che, anzi, fanno del male alla città».

— m. sci.

© RIPRODUZIONE RISERVATA