

Torino e il mercato immobiliare 10 anni dopo le Olimpiadi

I proclami di uscita dalla crisi economica trovano, anche a Torino, come in altre città in Italia, una duplice lettura sulle statistiche redatte sul mercato immobiliare: da un lato la domanda prende sempre più corpo ed il numero di compravendite aumenta rispetto ai livelli minimi cui si era giunti nel 2013, ma le sue caratteristiche di “essere a caccia dell’affare” o “della qualità” mostra una debolezza sul fronte dei prezzi di compravendita che non mostrano segnali di ripresa rispetto allo scorso anno.

Tavola 1

Provincia di Torino - Numero di transazioni normalizzate (NTN) e variazioni percentuali annue nei periodi indicati

Periodo	NTN	Var. % annue
Comune Capoluogo		
Anno 2015	9.762	7,9%
I trimestre 2016	2.847	37,2%
Resto della Provincia		
Anno 2015	12.352	4,5%
I trimestre 2016	3.117	20,8%
Totale Provincia		
Anno 2015	22.114	6,0%
I trimestre 2016	5.964	28,1%

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio.

È evidente che appare imperfetto tentare di confrontare le variazioni percentuali registrate tra il primo trimestre dell’anno in corso e quelle complessive del 2015, tuttavia siamo di fronte ad un’entità significativa pari a 5 volte circa la variazione, già positiva, rilevata lo scorso anno.

Il richiamo dei prezzi scontati, indubbiamente, ha favorito l’interesse di molti consumatori ad interessarsi nuovamente al mercato della casa, sfiduciati dal lasciare i risparmi in banca od investite in attività finanziarie, a causa dei ridotti rendimenti o della rischiosità implicita.

Eppure se si analizzano le tipologie di acquisto, nonostante i provvedimenti fiscali volti a far assorbire i grossi stock in alta classe energetica rimasti invenduti ai costruttori, scopriamo un mercato prevalentemente di necessità (prima casa), seguito, in pochi casi, da un desiderio di sostituzione (ed in questo momento è difficile non riuscire a trovare sul mercato l’oggetto dei desideri), comunque rivolto, in entrambi i casi, all’usato che ha prezzi indubbiamente più trattabili. Le zone più richieste si mantengono le più belle zone centrali che, tuttavia, sono come “macchie di leopardo” e non connotano con decisione un’area territoriale omogenea.

Tuttavia, a queste precondizioni assolutamente favorevoli, le pieghe del mercato appaiono più difficili:

- Circa un terzo dei prezzi che proponiamo quali rappresentativi delle zone nel mercato dell'usato è inferiore ai 1.000 Euro;
- I grossi costruttori hanno oramai abbandonato la città o, nella peggiore delle ipotesi, hanno dovuto chiudere;
- Nella maggioranza dei casi la Rilevazione che presentiamo è quasi la fotocopia di quella dello scorso anno, salvo alcuni ribassi in zona Madonna di Campagna e Barriera Milano;
- Secondo alcuni osservatori oltre il 15% dei torinesi vive in uno stato di povertà;
- Il mercato dell'affitto mostra difficoltà a causa dell'offerta particolarmente abbondante – a causa anche della sovrabbondanza di appartamenti in vendita che spesso finiscono per alimentare questo mercato “secondario” -. Offerta che, naturalmente, risulta di molto superiore alla domanda.

Sotto il profilo del mercato degli uffici, le grosse aziende si stanno spostando progressivamente sempre più verso Milano anche a differenza di costi di locazione del doppio (o più del doppio).

Il mercato del commercio al dettaglio vive una stagione di nuova espansione dei centri commerciali, i cui dubbi sulla sostenibilità sono leciti a causa delle difficoltà delle famiglie a mantenere il lavoro. Il resto del commercio al dettaglio vive, come al solito una interessante dinamica (di canoni e di prezzi) in Via Lagrange e, in misura minore, in Via Roma. Nel resto della città gli operatori associati FIMAA segnalano scarsi movimenti.

Alessandro Berlincioni
Responsabile Borsa Immobiliare FIMAA Torino