

**Il report di Nomisma: Torino locomotiva, bene Alessandria e Novara**

# 2018, il ritorno del mattone Ma tira solo il residenziale

I costruttori: adesso servono sgravi per la rigenerazione urbana



## il caso

MAURIZIO TROPEANO

**I**l risveglio del mattone. Per il mercato immobiliare il 2018 si presenta sotto il segno di un cauto ottimismo: «Il punto di svolta - spiegano i ricercatori di Nomisma, società di studi economici - sembra avvicinarsi». Si tratta, però, di una ripresa a due velocità: «Le previsioni degli operatori per i primi mesi del 2018 vedono il netto consolidarsi della ripresa nel settore abitativo con una buona dinamica delle compravendite e un aumento dei valori. Meno ottimista la visione del trend dei comparti non residenziali». Anche in questo caso, però, almeno secondo le indicazioni del centro studi di Tecno-casa, che ha elaborato i dati dell'Agenzia delle entrate la situazione non è uniforme: Torino fa da locomotiva mentre si stima una possibile diminuzione dei prezzi nell'hinterland e negli altri capoluoghi di provincia anche se Ad Alessandria e Novara, nei primi sei mesi del 2017 l'aumento delle compravendite è a due cifre rispetto allo stesso periodo del 2016: oltre il 19% e oltre il 17% mentre asti ha un netto calo (-14,2%). Anche a Vercelli sono state

registrate meno compravendite (-7,1) mentre a Biella il segno è positivo (2,2%). Stabili Cuneo e Verbania.

### Locazioni in salita

I ricercatori che hanno elaborato il terzo Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma hanno messo in luce come nella seconda parte dell'anno scorso il mercato residenziale torinese abbia fatto registrare incoraggianti segnali di miglioramento, in particolare nel segmento locativo. Dal loro punto di vista «l'analisi dei valori di vendita e locazione mostra la vicinanza a un punto di svolta per il mercato degli immobili residenziali». Sul fronte dei prezzi di abitazioni nuove, a livello semestrale compaiono variazioni positive, ad eccezione del semicentro (-0,8%) e dei minimi in periferia (-1,8%). Nel segmento della locazione comincia a consolidarsi la ripresa attraverso una progressiva risalita dei canoni (+0,3% in media).

### Commercio e terziario

Secondo i ricercatori di Nomisma anche nel secondo semestre 2017 il mercato direzionale torinese è caratterizzato da

«tinte fosche» perché a fronte di un ingente offerta sul mercato la domanda risulta ancora debolissima. La periferia terziaria è quella che fa registrare la maggior flessione dei prezzi (-1,9% su base semestrale e -3% su base annuale). Va meglio il comparto commerciale che fa registrare segnali di stabilizzazione pur in un quadro di debolezza. In termini di valori si riscontrano ancora contrazioni, nell'ordine del -0,8% in media sul semestre precedente. Nel corso del 2017 il mercato dei capannoni non mostra segnali di miglioramento. Guardando ai valori si registrano ancora flessioni consistenti, sebbene meno intense di quelle rilevate a fine 2016. I canoni medi si attestano a 43 € al metro quadro per l'usato e a 59 per il nuovo.

### Le richieste per la svolta

Antonio Mattio, presidente del



Collegio dei Costruttori, mette in luce quella che dal suo punto di vista è la criticità del settore, cioè «il carico fiscale e gli altri oneri che penalizzano le nuove costruzioni». E di fronte alla prospettiva dell'invenduto «c'è chi rinuncia anche a realizzare un utile». Senza dimenticare che le detrazioni fiscali hanno reso più conveniente la ristrutturazione degli alloggi piuttosto. Secondo Mattio in questo modo c'è il rischio di «penalizzare gli interventi di rigenerazione urbana nell'area metropolitana». Ecco perché è necessario «ragionare a livello locale sulla possibilità di incentivare questi interventi a livello fiscale ad esempio abbassando gli oneri di urbanizzazione e questo potrebbe davvero dare una svolta al mercato».

BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

## La montagna

### “Bene i prezzi delle case sulle piste”

Le case che si affacciano sulle piste da sci e che, in estate si trasformano in location ideali di partenza per escursioni nel verde delle Alpi, tengono il mercato. Lo confermano i dati raccolti dall'Ufficio Studi Gabetti, Professionecasa e Grimaldi. Analizzando il numero delle transazioni registrate nel corso del 2016 - in base alle statistiche dell'Agenzia delle Entrate -, l'area sciistica è cresciuta del 9,7% rispetto al 2015, per un totale di 641 transazioni. Con tempi medi di vendita che si confermano molto variabili a seconda delle caratteristiche e dell'appel dell'offerta, partendo da 3 a 5 mesi per le soluzioni di maggiore interesse, fino a 10 mesi, un anno quando domanda e offerta faticano ad incontrarsi. In Alta Valle di Susa gli affari immobiliari variano a seconda delle zone. Ad Oulx, per esempio, dopo l'impennata di due anni fa, quando si registrò quasi un 40% in più rispetto al 2014, nel 2016 si sono registrate 117 transazioni, comunque un più 8,3% rispetto al 2015. I prezzi vanno da 1100 euro al metro quadrato fino ai 2800 per gli immobili signorili. Segno positivo anche per Sauze d'Oulx dove si sono concluse 127 vendite, il 30,3% in più del 2015 e i prezzi oscillano da 2 mila ai 3300 euro al metro quadro. Rispetto al 2015 registra invece un lieve calo (meno 4,7%) Bardonecchia con le sue 153 transazioni. «Le tipologie più richieste restano i mono e bilocali intorno ai 40 metri quadrati», evidenzia Laurent Emmel, titolare dell'agenzia Gabetti di Oulx. E aggiunge: «I compratori sono soprattutto piemontesi e liguri, anche se si riscontra una certa presenza di francesi e inglesi».

[G.GIA.]

BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

## La metropoli

### “La differenza la fanno zona e qualità”

Non solo la zona, a fare la differenza è sempre di più la qualità complessiva dell'alloggio. È questo il trend per il 2018 relativo al mercato immobiliare in città. La scelta non è tanto legata al quartiere quanto a criteri come il risparmio energetico, la qualità della ristrutturazione e le condizioni del palazzo. Sono questi fattori che incideranno sempre di più sul prezzo, con un impatto fino al 30% del valore, mentre le aree di ubicazione dell'immobile non faranno la differenza come un tempo. «Il prezzo dipenderà dal prodotto - afferma Andrea Chiusano, fondatore della agenzia Chiusano&C Immobiliare -. Un alloggio vecchio con costi di gestione alti è sempre meno richiesto a prescindere dalla zona». La ripresa in corso, inoltre, riguarda le compravendite di fascia bassa e media, quelle tra i 60 mila e i 500 mila euro, mentre è fermo il mercato del lusso. «Non si compra più con l'idea di dover guadagnare in breve tempo. Si compra per necessità o per reddito, ma con equilibrio e in proporzione alla possibilità di locazione». Anche i tempi di vendita si accorceranno ancora: se il prezzo è corretto basteranno 20 giorni. «I mutui sono di nuovo accessibili non tanto per i tassi favorevoli ma perché un alloggio che prima costava 100 mila, e quindi necessitava di un mutuo di 700 euro, oggi costa 50 mila con rata da 350 euro. Quindi aumenta le possibilità nella fascia medio-bassa», conclude Chiusano sottolineando come questo tipo di movimenti influenzi poi i dati del mercato.

[C.LUI.]

BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

