



IL MERCATO IMMOBILIARE A TORINO

In diminuzione del 5.6% le quotazioni degli immobili a Torino nel corso del 2008, con un calo più sensibile nella seconda parte dell'anno (-3.9%). Negli ultimi sei mesi del 2008 i quartieri del centro della città hanno segnalato una diminuzione delle quotazioni del 3.3%.

Si registra una situazione d'attesa da parte dei potenziali acquirenti che, se non hanno l'urgenza di cercare l'abitazione, preferiscono aspettare prima di comprare fino a quando non raggiungono rapporto prezzo-qualità desiderato.

In questo periodo sono stati realizzati soprattutto acquisti per investimento, orientati su piccoli tagli, monolocali e bilocali da affittare, ma anche su tagli più grandi acquistati nell'ottica di salvaguardare il capitale. Chi ha comprato l'abitazione per uso diretto lo ha fatto perché si è trasferito a Torino per lavoro o perché spinto dalla necessità di ampliare l'appartamento.

Hanno tenuto le quotazioni degli immobili di prestigio, sebbene anche su questo segmento di mercato gli operatori segnalano una minore propensione da parte degli acquirenti a spendere le cifre del passato. Infatti al momento non si sono registrate compravendite per valori superiori a 5000 € al mq anche se le richieste da parte dei proprietari toccano punte di 6000-7000 € al mq. Le quotazioni si sono abbassate soprattutto sulle abitazioni di medio livello ricostruite nel dopoguerra, spesso in mediocre stato di conservazione e che, nel passato, erano acquistate soprattutto da persone con una bassa disponibilità di spesa e che facevano ricorso al mutuo. Restano stabili le locazioni per le quali si registra una buona domanda da parte di studenti e trasfertisti.

Un lieve rialzo dei prezzi invece ha interessato la zona intorno a via Milano, via Garibaldi, Piazza IV Marzo. La motivazione è da ricercarsi nel fatto che, nella seconda parte dell'anno, si sono fatte compravendite soprattutto su immobili di qualità, con caratteristiche apprezzate dai potenziali acquirenti come la luminosità e il contesto condominiale in cui è inserita l'abitazione. Tutto questo ha determinato la chiusura delle compravendite a prezzi leggermente più alti (+4.2%) rispetto al semestre precedente.

Si registra comunque un calo della domanda di abitazioni e gli acquirenti hanno cercato casa per migliorare la loro situazione abitativa, orientandosi soprattutto su tagli più grandi (quattro locali) oppure per

realizzare un investimento (in questo caso si sono preferiti i bilocali). La maggioranza degli immobili, sorta tra la fine del 1600 ed il 1800, è stata sottoposta ad interventi di riqualificazione che hanno rispettato le caratteristiche originali dell'immobile. Al momento questi lavori sono ancora in corso e sono molto apprezzate le abitazioni situate su corso Garibaldi, zona pedonale. Le tipologie prestigiose possono arrivare a costare fino a 4500–5000 € al mq, ben al di sopra dei valori medi di mercato.