

MERCATO & TENDENZE | FOCUS CITTÀ

ANALISI

A Torino domanda e offerta distanti

I clienti visitano in media una decina di case ma caro-mutui e prezzi elevati rallentano tutto

Cristina Giosa

«Nel corso dei primi sette mesi di quest'anno la piazza immobiliare torinese ha continuato a mostrare i segni di stagnazione e stanchezza che avevano già caratterizzato in maniera negativa il biennio 2009-2010.

«È un mercato ingessato - sintetizza Alessandro Berlinconi, presidente provinciale Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) - fatto soprattutto di acquisti in sostituzione, cioè di acquirenti già proprietari di casa e che vogliono cambiarla. Ma soprattutto i prezzi chiesti da chi vende sono molto diversi rispetto alla capacità di spesa di chi vorrebbe comprare».

La nota positiva è la tenuta della domanda: «Le telefonate in agenzia e gli appuntamenti non mancano» - racconta Gianni Pautasso, team manager Tecnocasa -

così come non manca l'offerta: i clienti in media visitano una decina di case prima di trovare l'abitazione giusta, poi però sopraggiungono le serie difficoltà a ottenere i mutui dalle banche e i prezzi troppo alti a bloccare le trattative».

Facile la diagnosi, a Torino come nella maggior parte delle città italiane: la domanda e l'offerta non si incontrano e i volumi di scambi non ripartono. Anche perché negli ultimi mesi i prezzi nelle zone di pregio sono rimasti grosso modo invariati.

Qualche passo indietro lo hanno fatto le zone periferiche e le abitazioni di bassa qualità, ma in questi casi a mancare è la fascia di clientela con i requisiti adatti per accedere al mutuo.

Segnali di fiacchezza anche per il segmento delle locazioni. «Nelle zone vicino alle università - fa il punto Filippo Viara, agente Fondacasa - la richiesta da parte degli studenti è sempre vivace e domanda e offerta si incontrano abbastanza velocemente». Discorso diverso per quanto riguarda le abitazioni per famiglie: «Moltissimi immobili e poca domanda» conclude Viara.

di FEDERICA DI NINO

I prezzi zona per zona

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione - Affitti: canoni medi indicativi nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)



Torino. In primo piano una fila di facciate di palazzi, sulla destra la Mole Antonelliana

	DOMANDA	OFFERTA	SIGNIBILE USATO	MEDIO USATO	SIGNIBILE NUOVO/ RISTRUTTURATO	MEDIO NUOVO/ RISTRUTTURATO	TEMPI MEDI IN VENDITA	AFFITTI BILOCALI	AFFITTI TRILOCALI
Centro									
Centro storico	↔	↔	3.100	2.700	4.000	3.200	5 mesi	500	620
Centro	↔	↔	3.600	2.800	4.500	3.500	4-5 mesi	550	710
Aurora - Porta Palazzo	↔	↔	1.850	1.400	2.300	1.900	6 mesi	350	450
Via Milano	↔	↔	2.800	2.600	3.700	3.200	5 mesi	500	600
Via Roma	↔	↔	4.000	3.600	5.000	4.100	5 mesi	610	740
Crocetta	↔	↔	3.200	2.700	3.800	3.300	5 mesi	500	620
Santa Rita - Largo Orbassano	↔	↔	2.300	1.900	2.800	2.450	6-7 mesi	370	470
San Salvario	↔	↔	2.500	2.200	3.000	2.600	6 mesi	400	500
Borgo Vittoria - Barriera Milano									
Borgo Vittoria - Chiesa Salute	↔	↔	1.800	1.500	2.100	1.900	5-6 mesi	370	460
Borgo Vittoria - Coppino	↔	↔	2.100	1.900	2.500	2.200	5-6 mesi	390	490
Borgo Vittoria - Metro	↔	↔	1.900	1.650	2.300	2.000	5-6 mesi	340	440
Borgo Vittoria - Stradella	↔	↔	1.850	1.600	2.200	1.900	5-6 mesi	330	430
Barca - Bertolla	↔	↔	2.000	1.700	2.400	2.100	5-6 mesi	360	480
Barriera di Milano	↔	↔	1.800	1.500	2.200	1.900	5-6 mesi	350	450
Falchera	↔	↔	1.800	1.500	2.200	1.850	5-6 mesi	350	450
Lucento	↔	↔	1.900	1.600	2.250	2.000	5-6 mesi	380	480
Vanchiglia	↔	↔	2.700	2.200	3.100	2.800	5-6 mesi	440	540
Vanchiglietta - Chieti	↔	↔	2.700	2.400	3.200	2.900	5-6 mesi	440	550
Francia - San Paolo									
Aeronautica	↔	↔	2.300	2.000	2.800	2.400	4-5 mesi	420	520
Borgata Lesma	↔	↔	2.300	2.000	2.900	2.550	6-7 mesi	400	500
Campidoglio	↔	↔	2.300	2.000	2.800	2.500	6-7 mesi	400	500
Chiesa	↔	↔	2.300	2.000	2.800	2.500	6-7 mesi	400	500
Città Turin	↔	↔	2.800	2.400	3.400	2.900	5-6 mesi	430	530
Parella	↔	↔	2.400	2.100	3.000	2.700	5-6 mesi	400	520
Piazza Benini	↔	↔	2.500	2.150	3.000	2.700	6-7 mesi	400	520
Pozzo Strada	↔	↔	2.500	2.100	3.000	2.700	6-7 mesi	400	500
San Donato	↔	↔	2.400	2.000	2.800	2.500	6-7 mesi	350	450
Santa Rita - Mirafiori nord									
Santa Rita - Stadio Comunale	↔	↔	2.400	2.000	2.800	2.500	6-7 mesi	450	550
Santa Rita - Via Tripoli	↔	↔	2.400	2.000	2.800	2.500	6-7 mesi	440	540
Santa Rita - Corso Sracusa	↔	↔	2.300	2.100	2.600	2.400	6-7 mesi	420	520
Mirafiori Nord - Mercato Coperto	↔	↔	2.300	2.100	2.700	2.400	6-7 mesi	400	500
Mirafiori Nord - Piazza Pitagora	↔	↔	2.400	2.100	2.800	2.500	6-7 mesi	400	500
Nizza - Lingotto - Mirafiori sud									
Nizza - Millefortini - Piazza Bengasi	↔	↔	2.300	1.900	2.700	2.400	6-7 mesi	420	520
Lingotto	↔	↔	2.150	1.850	2.600	2.250	6-7 mesi	400	500
Corso Unione Sovietica	↔	↔	2.250	1.900	2.800	2.300	6-7 mesi	420	520
Mirafiori - Unione Sovietica	↔	↔	2.150	1.900	2.700	2.200	6-7 mesi	420	520
Collina									
Corso Casale	↔	↔	2.900	2.300	3.600	3.000	5-6 mesi	480	680
Cavoretto	↔	↔	3.300	2.800	3.800	3.500	5-6 mesi	550	700
Corso Moncalieri	↔	↔	3.000	2.600	3.700	3.100	5-6 mesi	520	700
Crimea	↔	↔	3.600	2.900	4.500	4.100	5-6 mesi	600	800
Vai Salice	↔	↔	3.600	3.000	4.300	3.700	5-6 mesi	580	720

Fonte: elaborazione su dati Fondacasa, Gabetti, Professionecasa, Reag, Tecnocasa per domanda e offerta Casa. Immobiliare. E poi gli affitti. Fondacasa, Gabetti, Professionecasa, Tecnocasa

I numeri della città

Principali caratteristiche delle abitazioni e dei residenti a confronto con i dati medi nazionali

Totale abitazioni	426.063
Popolazione presente	872.929
Case proprietà di residenti (Italia = 79,34%)	62,57%
Coppie con figli (Italia = 57,49%)	47,13%
Superficie media casa in mq (Italia = 91,88)	76,23
Indice di vecchiaia over 65/under 13 (Italia = 131,38)	202,98
Mq per occupante (Italia = 36,79)	35,47
Densità abitativa ab./km² (Italia = 189,1)	6,647
Stanze medie (Italia = 4,07)	3,28
Stranieri per 100 residenti (Italia = 2,34)	4,02

Fonte: Istat

Gli indicatori di trattativa

I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni

	TEMPI	DIFERENZE
	MESI MEDIA ITALIA	% DIFF. MEDIA ITALIA
I sem. 2000	3,7	5,0
II sem. 2000	3,5	4,0
I sem. 2001	3,4	3,7
II sem. 2001	3,2	3,5
I sem. 2002	3,0	3,3
II sem. 2002	2,9	3,2
I sem. 2003	2,8	3,3
II sem. 2003	2,9	3,3
I sem. 2004	3,1	3,4
II sem. 2004	3,3	4,0
I sem. 2005	3,5	4,5
II sem. 2005	3,6	5,0
I sem. 2006	3,8	5,0
II sem. 2006	4,0	5,2
I sem. 2007	4,3	5,4
II sem. 2007	4,6	5,6
I sem. 2008	4,8	5,8
II sem. 2008	5,3	6,0
I sem. 2009	5,8	6,8
II sem. 2009	6,4	6,9
I sem. 2010	6,2	7,0
II sem. 2010	6,0	6,8
I sem. 2011	5,5	6,3

Fonte: Fiap, Gabetti, Nomisma, Reag, Tecnocasa

I FOCUS CITTÀ SU INTERNET

Una mappa interattiva di facile consultazione consente velocemente di conoscere prezzi, tempi di vendita, canoni di affitto e trend storici zona per zona di 41 città di più e hinterland di Roma e di Milano. I dati vengono elaborati settimanalmente da Cristina Giosa incrociando le informazioni provenienti dai numerosi centri studi.

www.casa24plus.it/focuscitta

