

» » Dossier / il mercato del mattone

Torna la voglia di comprare casa e la ripresa non scalda i prezzi

Indagine di Bankitalia: tornano gli investimenti con quotazioni stabili nel Nord Ovest

VANNI CARATTO
TORINO

Si torna a comprare e vendere case in Piemonte, ma per ora i prezzi restano freddi: una situazione che si protrarrà sostanzialmente stabile ancora per altri 6 mesi. È questa la sensazione dei principali operatori di mercato nella regione. «Storicamente l'inverno è un periodo più calmo per le compravendite, solo a metà del prossimo anno potremo vedere una ripresa significativa», considera Sergio Garlando, presidente piemontese di **Fimaa**, la federazione degli agenti d'affari.

Una fotografia confermata anche dall'ultimo sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni di Banca d'Italia, uscito giovedì scorso: per il 70% delle agenzie intervistate i prezzi rimangono stabili nel nord ovest d'Italia (solo il 4% ha visto una ripresa), mentre quelli che vedono ulteriori cali dei prezzi diminuiscono. Se poi si guarda la situazione da qui a fine anno sono quasi 1 su 3 a dire che nulla cambierà fino al 2011.

«Quello che è innegabile è che dall'inizio dell'anno abbiamo finalmente messo un segno più sul nu-

NELLE CITTA'

Cuneo, Novara e Torino sono le più care
Attesa per la cedolare secca

mero di compravendite -, rileva Fabio Gugliemi, presidente di Professionecasa. - Con il 2010 si dovrebbe quindi essere esaurita la caduta del mercato; il prossimo anno dovremmo tornare a livelli di compravendite normali». Ovviamente per «normale» si intende la media dell'ultimo decennio, non l'euforia della bolla pre crisi. I primi segnali di ripresa stanno arrivando, come sempre capita, dai capoluoghi di provincia, per poi espandersi lentamente nel resto del territorio.

Il centro studi di Tecnocasa fornisce

un quadro aggiornato anche dei prezzi degli immobili nelle diverse province: sull'usato si va dai 750 euro al metro quadro medio di Biella città ai 1950 euro di Torino, con diminuzioni notevoli nel caso ci si sposti verso l'hinterland dei capoluoghi principali; prezzi poco variati, invece, per le zone limitrofe ai centri minori. Sul nuovo sono Cuneo e Novara a guidare la classifica dei prezzi, insieme a Torino, con cali significativi in provincia (ad eccezione di Verbania, dove fuori città si paga di più).

«Credo che continueremo a vedere questi livelli di prezzo anche per altri 12 mesi -, sottolinea Gianni Pautasso, team manager Tecnocasa Piemonte. - La questione è che abbiamo perso una fetta del mercato che fino alla crisi sosteneva i prezzi: sono le famiglie monoreddito, spesso di immigrati, che con i mutui facili riuscivano ad avere credito; ora invece sono dovuti tornare in affitto».

Anche i tempi di conclusione delle compravendite restano alti: più di 7 mesi (i livelli normali di mercato sono 3 mesi), con sconti sul prezzo iniziale che per il 39% dei casi si collocano tra il 5 e 10%, mentre per il 32% arrivano anche al 20%. Un segnale chiaro che l'offerta rimane ampia e non ci si potrà aspettare a breve forti rialzi dei prezzi. Guardando la situazione dalla parte di chi vuole investire il momento sembra davvero dei migliori, soprattutto per il mercato degli immobili usati: «I nuovi mutui erogati dal 2008 sono molto più conservativi, quindi possiamo essere sicuri che nei prossimi anni non ci saranno nuovi shock -, spiega Guido Lodigiani, direttore ufficio studi Gabetti. - Il ritorno degli acquisti come investimento è in

realtà già in atto. Basta vedere gli acquisti dei monocalci e delle piccole pezzature nei centri piemontesi principali: sono esatta-

mente il tipo di immobile che si compra per metterlo a reddito».

«Se rimarrà nella legge di stabili-

tà in discussione in parlamento la cedolare secca al 20% per gli affitti sarà un formidabile incentivo per chi vuole acquistare case per poi affittarle, senza perdere tutta la rendita in tasse», aggiunge Pautasso. Sul nuovo ci sarà invece un eccesso di offerta ancora per un paio d'anni: sono i progetti messi in piedi quando ancora il mercato girava che ora trovano difficoltà a essere collocati, premendo al ribasso sui prezzi.





Nel primo semestre di quest'anno sono ripartite le compravendite di alloggi in Piemonte

Il pianeta casa

Fonte: UFFICIO STUDI TECNOCASA

VOLUMI COMPRAVENDITE I semestre 2010 su 2009

Alessandria	+2,6%
Asti	+14,7%
Biella	+8,7%
Cuneo	+17,8%
Novara	+7,4%
Torino	+2,8%
Verbania	+18,4%
Vercelli	-8,3%
PIEMONTE	+4,5%

Fonte: AGENZIA
DEL TERRITORIO

Torino città	1950	2350
Torino provincia	1350	1700
Alessandria città	1000	1450
Alessandria provincia	1000	1650
Asti città	1400	1850
Asti provincia	900	1200
Biella città	750	1050
Biella provincia	700	950
Cuneo città	1500	1950
Cuneo provincia	1050	1550
Verbania città	1100	1450
Verbania provincia	1300	1900
Vercelli città	1100	1500
Vercelli provincia	850	1200
Novara città	1200	1900
Novara provincia	900	1350

Fonte: UFFICIO STUDI TECNOCASA

PREZZI AFFITTO MEDI AL MESE	bilocale	IN EURO	trilocale
Torino città	400		500
Torino provincia	310		390
Alessandria città	330		370
Alessandria provincia	310		380
Asti città	300		350
Asti provincia	275		350
Biella città	280		340
Biella provincia	260		310
Cuneo città	320		370
Cuneo provincia	280		330
Novara città	380		480
Novara provincia	370		450
Verbania città	400		500
Verbania provincia	360		470
Vercelli città	350		410
Vercelli provincia	260		310