



## TORINO/ MERCATO IMMOBILIARE: PROSEGUE LA RIPRESA. LA PERFORMANCE MIGLIORE NEL RESIDENZIALE

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 2° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma

### COMUNICATO STAMPA

Torino, 13 luglio 2017 – “Prosegue anche in questo semestre il trend di ripresa del mercato immobiliare seppure non senza difficoltà. Tra i vari comparti, la performance migliore rimane quella del settore residenziale, che nel corso del 2016 ha messo a segno un aumento delle compravendite pari al 26% rispetto all'anno precedente. Anche il non residenziale ha visto una crescita, sebbene molto più contenuta e prossima al 10%.” – è quanto emerge dall'analisi del **2° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma**.

**Il comparto residenziale:** Continua il trend di ripresa del mercato residenziale torinese, con andamenti stabili di domanda e offerta e crescita dei volumi dello stipulato per quanto riguarda le vendite, nonché ulteriore riduzione delle tempistiche e dello sconto praticato all'atto di acquisto. Per quanto riguarda le abitazioni nuove la discesa dei prezzi nel corso dell'ultimo semestre è stata minima, leggermente più intensa quella dell'usato, anche rispetto al semestre precedente, ma in attenuazione su base annuale. Le contrazioni maggiori dei prezzi sono state registrate sull'usato da ristrutturare (-1,8%), in particolare nelle zone centrali della città dove la flessione ha superato il -2%, come già rilevato lo scorso semestre. Per quanto riguarda i canoni, in questi primi sei mesi dell'anno la diminuzione è stata minima, portando il valore medio cittadino a 84 €/mq annui. Circa le tempistiche di vendita, si rileva una loro riduzione, in particolare nelle aree semicentrali e periferiche per il prodotto usato; rimangono stabili quelle relative alla locazione. Anche il divario tra prezzo di offerta e quello finale di acquisto continua a decrescere, soprattutto nelle aree centrali e semicentrali, attestandosi al 14% come valore medio cittadino. Stabile per il terzo semestre consecutivo il rendimento medio lordo da locazione (5,3%). Al riguardo dell'acquisto dell'immobile circa il 60% avviene per destinare l'abitazione a prima casa, mentre segue, a notevole distanza, la motivazione della sostituzione. Sul fronte della locazione, l'appartamento in affitto è principalmente destinato a prima casa, in secondo luogo alla dimora di studenti. Circa le tipologie contrattuali, la rilevazione evidenzia la preponderanza del canone concordato, che mette in secondo piano anche il canone libero.

**Il settore commerciale** Migliora il mercato degli immobili ad uso commerciale, sia sul fronte della compravendita che su quello locativo, pur in un quadro di permanente eccesso di offerta. La variazione dei valori è risultata meno intensa rispetto a quanto registrato nel semestre precedente, sia per quanto riguarda i prezzi che i canoni, rivelando in alcuni casi (prezzi nei livelli massimi delle zone centrali e canoni sui massimi in tutte le zone cittadine) una spinta verso un'inversione di tendenza. In diminuzione i tempi necessari alla finalizzazione delle trattative e lo sconto praticato all'atto di acquisto, ad eccezione di quanto evidenziato per i negozi localizzati nelle aree centrali dove la spinta ad un innalzamento dei valori ha reso necessario uno sconto maggiore al fine di incontrare le aspettative della domanda. Non si rilevano variazioni dei rendimenti medi lordi da locazione.

**Il mercato direzionale:** pur con tempistiche in calo, la finalizzazione dei contratti è resa possibile, oltre che da un abbassamento delle aspettative iniziali di realizzo (la flessione dei valori di vendita questo semestre è stata più intensa del precedente), anche da una maggior flessibilità in fase di trattativa, come evidenzia l'aumento del divario tra prezzo di offerta e prezzo finale. Complessivamente, i prezzi hanno subito una

variazione negativa dell'1,9% a livello annuale, con punte di oltre il 3% nelle zone semicentrali. Anche i canoni questo semestre hanno accusato un calo maggiore (con picchi del -2,3% in periferia), che si è rivelato più intenso su base annuale (-2,3% in media), fenomeno indicativo della difficoltà in cui ancora si trova il mercato della locazione di spazi ad uso ufficio nel capoluogo piemontese. Permane stabile il rendimento medio lordo da locazione.

**Le previsioni:** per i mesi a venire gli operatori del settore prevedono un'ulteriore crescita del settore residenziale, sia sul fronte delle abitazioni compravendute che di quelle locate, con valori mediamente stazionari. In tutti gli altri comparti, ad eccezione dei negozi in vendita per i quali si prevede una stabilità dello stipulato, gli agenti continuano a ipotizzare una diminuzione dei valori e dei contratti finalizzati.

Ufficio Stampa Nomisma - [ufficiostampa@nomisma.it](mailto:ufficiostampa@nomisma.it)

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164