

LE FAMIGLIE E IL CAROVITA

VALORI CITTÀ DI TORINO

Zona collinare oltretopo		Zona nuova Torino		Zona periferia nord		Zona periferia sud - ovest		Zona Torino storica		Zona vecchia Torino					
C11	Michelotti	1.400	2.000	D9	Spina 3 Eurotorino	1.200	1.700	D2	Carducci	900	1.400	G10	Palermo	1.000	1.350
C12	Crimea	1.800	2.900	D10	Madonna	1.100	1.500	D3	Unità d'Italia	1.300	1.850	B1	Roma	2.400	3.500
E1	Villa della Regina	2.000	2.900	C4	Galileo Ferraris	1.800	2.600	D4	Lingotto	1.000	1.550	B2	Carlo Emanuele II	2.500	3.300
E2	Coll. Superga	1.000	1.800	C5	De Gasperi	1.700	2.500	D5	Santa Rita	1.200	1.800	B3	Sofforino	2.000	3.000
E3	Coll. Cavour	1.200	1.900	C6	Politecnico	1.700	2.450	D12	Rebaudengo	700	1.100	B4	Vinzaglio	2.000	3.000
				C7	Duchessa Isolda	1.500	2.100	D13	Corona Nord Ovest	800	1.400	B5	Garibaldi	2.000	2.900
				C13	San Paolo Spina 1	1.300	1.800	D8	Mirafiori Sud	1.000	1.700	B6	Castello	2.500	3.700
					Marmolada			D7	Pozzo Strada	1.200	1.900	B7	Rocca	2.100	2.900
				C15	Duca D'Aosta	2.000	3.000	D14	Monumentale	1.000	1.500	B8	San Salvario	1.400	2.100
								D9	Areonautica	1.000	1.600	B9	Stati Uniti	2.200	3.200
								D15	Barca Bertola	900	1.300	C3	San Secondo	1.700	2.300

La ricerca di una casa da comprare sta diventando sempre di più una missione proibitiva per i torinesi

DIEGO MOLINO

Vorrei ma non posso. È la condizione in cui si trovano i torinesi che desiderano acquistare una casa in questa prima parte del 2023. La cartina tornasole è data dalla flessione nell'erogazione dei mutui, che segna un pesantissimo -28% rispetto a un anno fa: un dato che rispecchia il trend nazionale, in cui la nostra città non fa eccezione.

Nella stragrande maggioranza dei casi sono i torinesi stessi a rinunciare in partenza, decidendo di non provare nemmeno a chiedere un finanziamento alla banca. La ragione è una sola: dal maggio dello scorso anno a oggi i tassi d'interesse sono schizzati dallo 0,5% fino al 4%. Il costo del denaro è aumentato e così chi può scegliere il piano B: vale a dire acquistare un alloggio nelle zone che hanno ancora prezzi accessibili, co-



Miraggio casa

La stangata sui tassi d'interesse fa crollare i mutui erogati ai torinesi: da inizio anno -30% rispetto al 2022. Il mercato immobiliare ne risente: compravendite giù del 7%. Gli esperti: però c'è chi sta investendo

me la periferia Nord.

E pensare che le premesse erano buone: il 2022 si era chiuso con 37.915 compravendite in tutto il territorio metropolitano (+2,8% rispetto al 2021); solo a Torino il numero degli scambi era stato di 16.125 (+5,9%). Lo testimonia il borsino immobiliare della Fimaa, Federazione italiana mediatori agenti

affari aderente all'Ascom. Numeri positivi che però non vengono confermati nella prima metà del 2023, in cui Torino fa registrare un robusto -7% alla voce compravendite. Una flessione meno marcata rispetto a città come Milano e Roma che segnano rispettivamente -22% e -24%. «La perdita da noi è ammortizzata dal fatto che quest'anno si è

verificato un aumento di compravendite di immobili per investimento, non legate alla concessione di un mutuo», spiega il presidente di Fimaa Torino, Franco Dall'Aglio. Analizzando il -28% alla voce mutui, si scopre che quasi il 24% dei torinesi rinuncia del tutto a chiederlo, prima ancora di ricevere un rifiuto dalla banca.

Di certo le banche hanno irrigidito i controlli: per fare un esempio, se prima con uno stipendio di 2 mila euro al mese si otteneva un mutuo da 200 mila euro, oggi la soglia si è abbassata di almeno il 10%. «I tassi della Bce determinano il costo del denaro su cui la banca applica ancora il suo guadagno», dice Dall'Aglio. Sotto un certo punto di vi-

sta, una situazione analoga alla crisi dei subprime vissuta fra il 2009 e il 2011, ma con dinamiche diverse. Oggi però a pesare sono anche gli stipendi che in Italia sono molto più bassi rispetto al resto dell'Europa, riducendo di tanto il potere d'acquisto rispetto a dieci anni fa. Qual è la prospettiva da qui a fine anno? «Diciamo che bisogna

scommettere su quanto tempo ci vorrà perché l'Unione Europea riporti l'inflazione al 2-3% - ragiona Dall'Aglio - Una volta tornata a quel livello, scenderanno anche i tassi e di conseguenza i mutui». A fine 2022 a Torino la quotazione media di un appartamento era di 2.201 euro al metro quadro (in rialzo del 2,1%), più del doppio rispet-

to al resto della provincia. La flessione dei mutui e quindi delle compravendite è confermata da Cesare Furbatto, alla guida dell'omonima agenzia immobiliare. «È evidente che ci siano difficoltà a ottenere mutui, comprare casa è diventato più oneroso - spiega - Questo è il dato negativo. Però c'è anche un rovescio della medaglia: nonostante le incertezze sul costo della vita, rimane forte il desiderio dei torinesi di comprare casa: molti chiedono aiuto ai genitori o ai familiari pur di raggiungere l'obiettivo». Nei prossimi mesi non è da escludere un effetto rimbalzo: «La mia sensazione è che mutui, finanziamenti e rigidità da parte delle banche abbiano toccato il fondo, per questo immagino ci sarà un miglioramento da qui a fine anno». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il rapporto del borsino immobiliare presentato da Fimaa. La collina dell'Oltrepò perde appeal sempre più famiglie chiedono Santa Rita

L'ANALISI

Cresce la voglia di periferia soprattutto nella zona sud: i prezzi al metro quadro si mantengono ancora piuttosto accessibili, tengono botta le zone del centro e l'area precollinare, mentre l'unico ambito che fa registrare una flessione è quello dell'Oltrepò che comprende Borgo Crimea, Cavour, Superga e Michelotti.

Una fotografia dell'andamento nella compravendita delle case in città durante tutto il 2022 è data dal borsino immobiliare presentato da Fimaa Torino. Un termometro che misura la temperatura economica di un territorio e delle sue famiglie, come spiega la presidente di Ascom Maria Luisa Coppa: «Il settore immobiliare è diventato trainante per la nostra economia. Fino a qualche anno fa questo ruolo era ricoperto solo dall'industria, mentre oggi il

comparto contribuisce alla formazione del Pil e alla distribuzione della ricchezza». Nel capoluogo le soluzioni abitative più richieste nel 2022 sono state quelle comprese fra i 50 e gli 85 metri quadrati (+10,1% rispetto all'anno precedente), seguite da quelle che vanno dagli 86 ai 115 metri quadri (+2,1%). In aumento anche i tagli più piccoli, gli appartamenti fino a 50 metri quadri (+14%). Le zone più appetibili? Al pri-



La zona di Santa Rita resta la più richiesta da chi cerca casa

mo posto c'è la periferia sud-ovest con le aree di piazza Carducci, Lingotto, Mirafiori Sud, Pozzo Strada, Parella e soprattutto Santa Rita, che si conferma una delle zone con più mercato con prezzi per un al-

loggio medio che oscillano fra i 1200 e i 1800 euro al metro quadro. Cresce anche il centro, i prezzi si mantengono alti nel perimetro ristretto della zona antica come via Roma, via Garibaldi e piazza Castello,

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE FAMIGLIE E IL CAROVITA

Christian e Debora, a quarant'anni, hanno rinunciato ad acquistare un appartamento: impossibile anche con due stipendi. «Ora cerchiamo da affittare ma le opzioni sono poche, certi annunci durano un'ora talmente alte sono le richieste»

“Costretti a vivere dai nostri genitori stiamo pensando di andare all'estero”

LASTORIA

CHIARA COMAT

«È da un anno e mezzo che cerchiamo un appartamento, ma i tassi di interesse dei mutui sono troppo alti. Se la situazione non migliora saremo costretti ad andare all'estero». La storia di Christian e Debora non è così inusuale, e dovrebbe far riflettere. Lei torinese di 38 anni, lui veneto classe '79, hanno vissuto per un paio d'anni vicino a Venezia dai genitori di lui prima di trasferirsi a Torino nel 2019, a casa della famiglia di lei. «Il piano era quello di stare in appoggio dai miei suoceri per un annetto, tempo di trovare un lavoro - racconta Christian - Alla fine, sono passati quattro anni». Il Covid, la ricerca di un appartamento e di un contratto a tempo indeterminato. «Se non hai un contratto di quel tipo nessuno ti considera. Non saremmo neanche riusciti ad andare in affitto». Lui, lavoratore a tempo pieno per un grande S.p.A., lei part time, entrambi a tempo indeterminato. Ma non è bastato. «Anche con due contratti così abbiamo trovato chi ci ha chiesto garanzie, nonostante i nostri stipendi ci permettano di coprire tutte le spese senza problemi».

Trovato il lavoro, trovata la casa, arriva la batosta del mutuo: per un appartamento da 115 mila euro la banca ha chiesto 100 mila euro di interessi. Quasi il doppio del valore della casa. «A quel punto abbiamo deciso che non era il caso di regalare soldi e abbiamo lasciato perdere. Questi 100 mila euro risparmiati li teniamo e li usiamo per pagarci l'affitto» spiega Christian. E aggiunge: «Anche quello è stato complicato, perché gli affitti sono pochissimi a causa della crisi dei mutui. Ci si trova a combattere



Christian e Debora si sono trasferiti a Torino nel 2019

“

Cerchiamo casa da mesi ma i tassi di interesse sono sempre troppo alti per le nostre possibilità

Se non hai un contratto nessuno ti considera. Non saremmo neanche riusciti ad andare in affitto

LA CITTÀ REGGE CON UN +1,6%

In calo le acquisizioni di negozi e uffici nella provincia la flessione è dell'11,3%

Nel corso del 2022 le compravendite di uffici e negozi sul territorio della Città Metropolitana hanno subito una flessione. Gli unici che si sono mantenuti positivi sono i dati del capoluogo. A Torino ci sono state infatti 1007 compravendite con un incremento dell'1,6% rispetto all'anno precedente, facendo segnare una quotazione media di 1431 euro al metro quadro (un aumento del +1,1% sul 2021). Nel resto della provincia invece si è verificata una diminuzione delle transazioni di esercizi pubblici e attivi-



tà commerciali con 597 compravendite e una variazione, rispetto all'anno precedente, che ha fatto segnare -11,3%. D.MOL.

con tutti, alcuni annunci vengono tolti già dopo un'ora per le tantissime richieste». La coppia si è dovuta accontentare. «Volevamo investire e avere qualcosa di nostro, avevamo voluto una casa a buon prezzo per quello che offriva. Poi, è stato difficile trovare una banca che volesse farci un mutuo, nonostante i contratti che abbiamo. Solo una banca ce l'ha concesso ma, appunto, chiedeva quasi il doppio di interessi». Christian e Debora hanno fatto richiesta per un prestito al 100%, ovvero un mutuo che prevede l'erogazione del totale dell'importo, e non solo di una parte. «Gli anticipi tra agenzia, lavori e spese varie sono esorbitanti, si parla almeno del 15% del valore della casa da avere subito in mano - dice Christian - per questo abbiamo chiesto il 100%. Gli interessi restano alti anche con un mutuo al 60-70%, però nel nostro caso

sarebbero stati 50 mila euro in più, molto più abbordabile». «Abbiamo quarant'anni e dobbiamo ridurre questa situazione, al posto di creare un futuro stabile. Tra vent'anni avremmo voluto una casa nostra e un mutuo pagato, invece siamo stati costretti a prendere una scelta che non era quella iniziale, ma è obbligata. Ci sentiamo abbandonati e demoralizzati». Ma adesso non c'è da perdere tempo, Christian e Debora si rimbecillano le maniche: «Il piano è mettere da parte un po' di soldi per poter permettere mutui a percentuali più basse. Non vogliamo pesare sulle altre persone, ci saranno altri modi per uscire da questa situazione». C'è un po' di orgoglio nelle parole di Christian: «Vogliamo farcela da soli. Abbiamo preferito rinunciare a comprare la casa ma senza aver bisogno di chiedere aiuto a nessuno». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

BIKINI | COSTUMI INTERI | TAGLIA UNICA | UOMO | DONNA | FITNESS | ACCESSORI

Ci trovi in Via Mazzini, 4 a Torino

www.bikinville.com

Siamo anche su IG