

la Repubblica



A Torino stanno sparendo le case. Non è un'illusione ottica, ma una questione di mercato. Stanno sparendo, in particolare, le abitazioni sul mercato: lo dicono i numeri dell'ultimo borsino redatto da Furbatto immobili, l'agenzia che opera nel settore da quasi un secolo e che ha al timone Cesare Furbatto.

Cosa sta succedendo in città?

«L'anno passato ha vissuto di momenti molto diversi: è partito in maniera piuttosto ridotta, ma ha poi mostrato un deciso recupero nei sei mesi successivi, andando così a registrare una sostanziale stabilità rispetto al 2023».

Quali sono le cifre, in sintesi?

«Si sono registrate 239 transazioni in più rispetto al 2023 (15.119 contro 14.880) con un incremento del 1,6%. Ma si è partiti da un -10,1% di transazioni nel primo trimestre e chiudendo l'anno con un ottimo +8,8% nel quarto trimestre».

Però è vero che ci sono sempre meno case in vendita?

«I numeri dicono questo. In particolare, per il mercato residenziale si registra un calo del 12,3%. Questo vuol dire due cose: che ci sono meno case in vendita, ma anche un aumento del valore immobiliare».

Quale può essere la spiegazione?

«Lo stock è diminuito dopo l'accelerata legata anche alla diminuzione dei tassi di interesse: la gente è tornata a comprare. Ma non c'è solo questo: lo stock sta diminuendo anche su altri fronti».

Che altro succede?

«Pensiamo agli uffici: il calo è stato quasi a doppia cifra con un -9,8%. Ma non c'è stato un aumento delle vendite, anzi. Possiamo dire che, come tipologia, sono stati quasi fermi».

Quindi sono stati tolti dal mercato, ma non sono stati venduti. È così?

«Esatto: qui si vede in filigrana una strategia degli investitori. C'è sicuramente stata una tendenza che ha visto la loro trasformazione».

Si parla ormai da tempo dei negozi che diventano appartamenti. In questo caso, invece?

«Sono spazi che si collocano al primo piano o al piano rialzato, generalmente. Chi li possiede, tende a trasformarli e adattarli: diventano a uso residenziale e poi vengono affittati. Ma non a tutti».

A chi?

«Turisti, oppure studenti, seguendo due delle nuove vocazioni della città. Periodi più brevi, insomma. O comunque meno vincolanti rispetto ai tradizionali contratti di locazione. E tutto questo si rispecchia in un terzo numero che chiude il cerchio».

Quale?

«Un sorprendente +55,2% degli

L'INTERVISTA
di MASSIMILIANO SCIULLO

Furbatto "L'immobiliare è più dinamico negli affitti. Vince l'investimento sicuro"

Cambia la città a la propensione dei risparmiatori che tornano a scegliere il mattone nel momento di instabilità: +55% locazioni

Il mercato residenziale registra un calo del 12,3%. Questo vuol dire due cose: che ci sono meno case in vendita ma anche che aumenta il valore



Cesare Furbatto, agente immobiliare

Studenti e turisti sono i clienti più ricercati come nel caso dei molti negozi che via via vengono trasformati in appartamenti



affitti messi sul mercato. Sorprendente perché arriva in un periodo considerato difficile, per le locazioni. Ma Torino attrae sempre di più universitari e visitatori e quindi sempre più investitori scelgono di prendere alloggi, anche di piccole dimensioni, per metterli in affitto. Ma appunto: non per tutta la platea della domanda. Ci si orienta su una dimensione più specifica, più remunerativa. Una famiglia che fatica a trovare una casa in affitto non la troverà certo più facilmente, in questo aumento».

Ma che tipologia di investitori sta procedendo in questo senso, secondo la vostra analisi?

«Non pensiamo certo a grandi capitali o fondi. Si tratta, piuttosto, della strategia adottata da una categoria di piccoli investitori: pensiamo per esempio alla famiglia che ha messo da parte qualche risparmio, diciamo circa 150mila euro e riesce a comprare un bilocale. Si tratta di un mercato molto attivo, che funziona, ma molto specifico. E questo porta a trattative mirate su determinati immobili, con tempi anche brevi per la chiusura».

Solo bilocali? Quindi alloggi di taglio piccolo?

«Non per forza: sempre pensando agli uffici che cambiano vocazione, pensiamo a quelli che

possono avere anche sei o sette stanze. Sono perfetti per essere trasformati in una casa che accoglie studenti».

Vi siete dati una spiegazione, alla base di questo nuovo fenomeno?

«Senza dubbio incide l'incertezza internazionale, che finisce per preoccupare il piccolo investitore: chi non vuole rischiare, torna a scegliere la strada del mattone. Un bene tangibile, materiale. E anche se ci sono tasse da pagare e lavori da fare, si ha la certezza di una volatilità inferiore rispetto per esempio ai mercati finanziari. Se prima era percepito solo come un fardello, oggi l'investimento immobiliare viene visto con un occhio diverso».

C'è anche un effetto legato ai bonus?

«Questo senza dubbio aiuta: alcuni stabili, al termine degli interventi del Superbonus, possono vantare ora di lavori che li garantiscono per un arco di tempo anche piuttosto ampio. Non ci sono sorprese: nell'immediato futuro non ci saranno spese per ristrutturare o fare manutenzione e intanto il valore è aumentato. Senza dimenticare che una maggiore efficienza permette consumi e riscaldamento ridotti, quindi bollette più leggere rispetto al passato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA