



Cesare Furbatto



Roberto Furbatto

Mercato immobiliare: ecco cosa ci dicono i numeri

Nonostante i mutui più cari, l'inflazione e la situazione internazionale, il **mercato immobiliare si mantiene in salute**.

Facciamo parlare i numeri: a Torino il 2023 si è chiuso con **14.880 transazioni***. Se si considera che al catasto sono iscritte **506mila unità abitative** vuol dire che 1 casa su 34 è passata di proprietà. Insomma, un risultato più che soddisfacente.

Certo, anche nella nostra città – in linea con la tendenza nazionale – si è assistito lo scorso anno a un calo di vendite: **-8%** rispetto al **2022**; **-3%** rispetto al **2021**. Si è registrato, tuttavia, un **+9%** in confronto al **2019**, ultimo anno di rilevazioni pre Covid*.

A questi dati se ne aggiunge un altro che il portale <**immobiliare.it**> ha rilasciato a **Furbatto Immobili**: al 30/12/2022 a Torino erano in vendita **10.910 immobili residenziali**, esattamente un anno dopo, il 30/12/2023, gli immobili in vendita sono scesi **10.328**. Si tratta di un **-5%** che interpretiamo come un segnale positivo: infatti, quando il mercato è in crisi il numero degli immobili in vendita dovrebbe crescere anziché diminuire.

Dietro queste cifre, naturalmente, ci sono le persone: i loro comportamenti determinano l'**andamento dei prezzi**. Questi si presentano sostanzialmente **stabili** nell'usato; in **rialzo** per quanto riguarda il nuovo e il ristrutturato a causa di due motivi. Il primo è l'impennata dei costi di ristrutturazione; il secondo la crescita di interesse verso case inserite nelle classi energetiche più performanti. Questa scelta offre la possibilità di accesso a mutui migliori; nel contempo permette di essere già in regola quando saranno in vigore le norme europee sulle "case green".

Alla luce di questo quadro ci sentiamo di esprimere un moderato ottimismo; anche in vista dell'impulso che potrà giungere dall'auspicabile diminuzione dei tassi di interesse. Ancora una volta, fiducia: ecco la parola con la quale vi diamo il benvenuto nelle pagine del **Borsino Immobiliare 2024**.

Buona lettura.

* Dati tratti da ultimo report dell'Omi (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) pubblicato il 7 marzo 2024.

Come leggere il borsino

I criteri di valutazione.

La rilevazione dei prezzi degli immobili, come per le edizioni passate, è effettuata con i seguenti criteri:

- a) Prezzi di immobili venduti o periziati dallo Studio Furbatto.
- b) Indagine prezzi su cantieri in corso d'opera.
- c) Consultazione atti notarili.
- d) Confronto con un ristretto numero di agenti immobiliari (a cui va il nostro ringraziamento) e consulto dei maggiori indicatori di mercato: Agenzia del Territorio (Ente del Ministero dell'Economie e delle Finanze).
- e) Verifica degli immobili attualmente sul mercato (fonte: immobiliare.it).

Le metodologie di consultazione.

Torino è stata suddivisa in **48 zone**, ad ognuna corrisponde una tabella suddivisa per tipologia di immobile con rispettivi prezzi minimi e massimi.

La colonna "**indice di commerciabilità**" della tabella evidenzia il grado di interesse del mercato per quella zona.

Come conoscere la stima del proprio immobile?

- 1) Occorre individuare zona e tipologia (quest'ultima determinata in base a posizione - periodo di edificazione del fabbricato - livello costruttivo generale - stato delle parti comuni).
- 2) Successivamente si valuta l'immobile nella forbice compresa tra il valore minimo e massimo. Per far questo, è necessario tener presente elementi specifici come ad esempio il piano (il valore per i piani più alti è superiore mentre il deprezzamento per unità immobiliari in stabili senza ascensore può raggiungere il 15%) e la metratura (normalmente il valore a mq è inversamente proporzionale alla superficie totale).

Altri aspetti da valutare:

- 1) **Modalità di possesso.** Nel caso in cui l'immobile risultasse occupato il deprezzamento può oscillare anche del 25%. La percentuale è determinata da tipo di contratto, scadenza, canone, situazione oggettiva e soggettiva dell'inquilino.
- 2) **Distribuzione della metratura.** La riduzione di prezzo per un "taglio" non omogeneo con ampie dispersioni di metratura può raggiungere il 10-15%.

Una volta stimato, il prezzo al mq dell'immobile va moltiplicato per la superficie commerciale (il criterio utilizzato dallo Studio Furbatto è normalmente il seguente: superficie netta "di pavimento" al 100% muri interni al 100%, muri esterni e confinanti al 50%, balconi al 50%, cantine e soffitte al 25%). Nelle case d'epoca con elevato spessore delle pareti il criterio di misurazione commercialmente più corretto è calcolare una media della superficie commerciale con quella calpestabile. Per questa operazione consigliamo di verificare l'esatta corrispondenza della planimetria, spesso "fuori scala". Il valore finale ottenuto è chiaramente un'indicazione generale del valore commerciale del bene ed è in grado quindi di offrire un primo orientamento di base.

Ulteriori precisazioni:

- a) I valori riportati sono delle medie e pertanto sono stati esclusi prezzi di vendita troppo alti o troppo bassi, frutto di situazioni oggettive e/o soggettive particolari che non "fanno mercato".
- b) Nelle tabelle alcune caselle risultano vuote perché mancano valori attendibili.