



Cesare Furbatto



Roberto Furbatto

Orizzonti di **stabilità.**

Ce lo dicono i numeri. Sono i dati dell'ultimo report **Omi** (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) che fornisce una radiografia completa dell'andamento delle **compravendite nel mercato immobiliare di Torino.**

	2019	2020	2021	2022
1° TRIMESTRE	3156	2671	3515	3822
2° TRIMESTRE	3698	2680	4163	4447
3° TRIMESTRE	3013	2735	3257	3509
4° TRIMESTRE	3781	3782	4289	/
	13648	11868	15224	11778 (manca 4° trim.)

La situazione si delinea chiaramente: se i dati del 4° trimestre, attualmente non disponibili*, confermano questa tendenza, nel 2022 le compravendite hanno registrato un **+7%** rispetto al 2021 e un **+20%** rispetto al 2020.

Sul prossimo futuro ci sono pareri contrastanti. L'agenzia di rating americana **Standard & Poor's** prevede in Italia per il **2023** una riduzione dei prezzi degli immobili pari all'**1,5%**; secondo l'istituto di ricerche di mercato **Nomisma**, invece, il prezzo delle case tenderà a salire a causa dell'inflazione e della scarsità di offerta.

In media stat virtus dicevano gli antichi e noi di Furbatto ci allineiamo a questo pensiero. Tradotto in concreto prendiamo atto del quadro che abbiamo sotto gli occhi. Si assiste a un braccio di ferro tra due forze contrapposte: da una parte la crisi energetica, i tassi dei mutui in ascesa e l'inflazione che minaccia il potere d'acquisto; dall'altra alcuni fenomeni che si stanno consolidando con effetti positivi sul mercato immobiliare. Ecco, dunque, l'**incremento del turismo** che spinge molti torinesi ad acquistare case allo scopo di affittarle per brevi periodi; la **crescita del numero di studenti** provenienti dall'Italia e dall'estero che favorisce l'aumento della redditività degli immobili; la conferma di una serie di agevolazioni fiscali presenti nell'ultima **Legge di Bilancio** (Bonus acquisto casa per giovani under 36).

È probabile una diminuzione delle persone che potranno permettersi di acquistare un appartamento, tuttavia ci aspettiamo un aumento di coloro che vorranno salvaguardare i propri soldi dall'inflazione **investendo sul mattone**. Rimaniamo, pertanto, moderatamente ottimisti e siamo propensi a pensare a una sostanziale stabilità del mercato immobiliare.

Guardare avanti con fiducia, quindi. E per orientarvi meglio, l'invito è di consultare il **Borsino Immobiliare Furbatto 2023**: ancora una volta la guida dettagliata per conoscere il mercato residenziale torinese.

*I riferimenti Omi sono aggiornati alla data di chiusura delle pagine del Borsino: 04.02.2023

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).
- f) Prezzi base aste immobiliari.

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.

La colonna finale è riservata ai "**tempi di vendita**" che occorrono presumibilmente per arrivare alla definizione del contratto.

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).

Gli 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.