

L'ANALISI DI CESARE FURBATTO

“Il recupero è incoraggiante le compravendite salgono nel terzo trimestre +9,6%”

«**U**ltimamente sono stati diffusi dei risultati non così incoraggianti che riguardano tutta l'Italia e anche la città di Torino ma, dal mio osservatorio, cerco di dare una prospettiva più ottimistica. Sempre però partendo dall'analisi dei dati». Cesare Furbatto, titolare dell'omonima agenzia immobiliare che opera su territorio da 95 anni racconta come si sta profilando la fine del 2024 e quali possono essere i punti di partenza del 2025. «Partiamo da un dato positivo: il numero di compravendite, durante l'ultimo trimestre, è cresciuto del 9,6% rispetto agli stessi tre mesi dell'anno precedente. Il terzo trimestre del 2023 erano, infatti, 3.193 compravendite contro le 3.452 del 2024. Il dato incoraggiante dell'ultimo periodo



non deve però far dimenticare che se si considera il risultato annuale, le compravendite finno ai primi di ottobre sono praticamente sullo stesso numero: nel 2024 ne rileviamo 10.530 mentre l'anno scorso erano state 10.668» spiega Furbatto.

«Un altro punto di osservazione interessante è il monito-

raggio che la nostra agenzia fa tutti i mesi sul numero di immobili proposti sul mercato in vendita e in affitto» evidenzia ancora Cesare Furbatto. Espiega: «Nel territorio torinese abbiamo monitorato che il primo dicembre dell'anno scorso c'erano in vendita 10.419 immobili mentre alla stessa data 2024 ne sono stati conteggiati 9.458. Per quanto riguarda le proposte di affitto, invece, il primo dicembre 2023 erano 1.039 e dopo dodici mesi sono 1.296».

Cosa raccontano questi dati? «C'è una sostanziale parità del numero di compravendite realmente rogitate ma un'offerta di immobili proposti più bassa del 10% - spiega Furbatto - Quindi è la dimostrazione che c'è una propensione all'acquisto nonostante ci sia meno possibilità di scegliere. Parallelamente, come dimostrano i numeri riportati sopra, è aumentata l'offerta della locazio-



ne. Ciò testimonia che in alcuni casi i proprietari immobiliari, invece di vendere, hanno deciso di affittare. Anche questi sono dati oggettivi e puntuali che fotografano la situazione di Torino».

Per l'esperto immobiliare «ha inciso una riduzione dei tassi dei mutui che ha spinto gli indecisi a orientarsi sull'ac-

quisto». Come ormai già noto, un altro elemento è che Torino sta diventando sempre di più una città attraente per il turismo e per gli affitti agli studenti: «i piccoli investitori che comprano alloggi da mettere a reddito stanno diventando un mercato sempre più consistente». Per quanto riguarda i prezzi, dal suo punto di osser-

vazione Furbatto riferisce che si è assistito a un mercato sostanzialmente stabile rispetto al 2023. «Lo abbiamo verificato lavorando su alcune operazioni di frazionamenti in Cit Turin e Crocetta che si sono protratte per svariati mesi e che hanno registrato valori stazionari». —