



## TORINO/ MERCATO IMMOBILIARE: FATICA LA RIPRESA, I PREZZI SUBISCONO NUOVE RIDUZIONI IN TUTTI I COMPARTI

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2015 di Nomisma

### COMUNICATO STAMPA

Torino, 25/11/2015 – *“La ripresa nel capoluogo piemontese fatica a consolidarsi, pur in un quadro generale di miglioramento. Il principale indicatore di difficoltà del settore è l'aumento dello sconto praticato al momento dell'acquisto che cresce in tutti i comparti. In tutti i segmenti del mercato i prezzi hanno subito ancora riduzioni, inferiori all'1% su base semestrale e nell'ordine del -2,5% / -3,0% su base annuale”* - è quanto emerge dall'analisi **del 3° Osservatorio Immobiliare 2015 di Nomisma**.

Il **comparto residenziale** sta consolidando elementi di stabilizzazione. Nel comune capoluogo per il 2015 si prevede un lieve aumento del numero di compravendite di abitazioni. Le tempistiche per la finalizzazione dei contratti si riducono a 8 mesi per la vendita e a 3,8 mesi per la locazione. Per quanto concerne i valori di vendita dell'usato, l'ultima variazione semestrale (-0,9%) risulta minima, mentre per il nuovo è di poco superiore (-1,1%). Sul fronte dei canoni si registra una variazione semestrale media prossima allo zero (-0,3%) e positiva nelle zone di pregio (0,4%). Le difficoltà che, tuttavia, permangono sono evidenziate dalla nuova crescita dello sconto praticato all'atto di acquisto. Il fenomeno interessa tutte le zone cittadine e sull'usato arriva al 22,5% nelle periferie, e per il nuovo intorno al 12,5%. I rendimenti lordi da locazione rimangono stabili al 5,2%. I dati odierni mostrano che la nuova apertura degli istituti bancari alla concessione dei mutui ha consentito uno spostamento della domanda verso l'acquisto, nonostante gli operatori ritengano stabile la quantità dello stipulato nell'ultimo periodo.

Prosegue il trend di stabilizzazione del **comparto direzionale**, pur non senza difficoltà, come dimostra il dato relativo allo sconto praticato all'atto d'acquisto che rimane al livello record del 19%. Attestati sul valore medio cittadino di 1.476 €/mq, i valori di vendita hanno subito una contrazione su base annuale del -2,8% e del -0,8% su base semestrale. Più contenuta la riduzione dei canoni (-0,8% semestrale). Sul fronte della locazione il quadro sembra essere di maggiore stabilità e si mantiene stabile il rendimento medio lordo da locazione, pari al 5,1%.

Il **segmento commerciale** mostra ancora segnali recessivi. Anche in questo comparto il divario tra prezzo iniziale e quello finale risulta in aumento rispetto al semestre precedente, attestandosi al 18%. Lo sconto si rende necessario nonostante l'ulteriore discesa dei valori, che comunque è più contenuta di quella registrata nel semestre precedente (-0,8%). Come i prezzi, anche i canoni proseguono il trend di flessione (-2,6% su base annuale e -0,7% su base semestrale), ma con intensità gradualmente minore. Diminuiscono anche le tempistiche necessarie alla locazione, che si attestano sul valore medio cittadino di 6,5 mesi.

Il **comparto degli immobili produttivi** non mostra segnali di miglioramento ed evidenzia andamenti decisamente divergenti tra domanda e offerta. Per l'offerta che non si è ritirata dal mercato i tempi necessari alla finalizzazione delle stipule sono in calo, pur rimanendo molto elevati (14,5 mensilità per la vendita e 11 per la locazione). Le contrazioni dei prezzi sono nell'ordine del -2,5% annuale, sia per il nuovo

sia per l'usato. Si mantengono stabili i rendimenti medi lordi da locazione, sia per il nuovo (6,6%), sia per l'usato (7,5%).

Le **previsioni** degli operatori per i prossimi mesi evidenziano un miglioramento nel settore residenziale, dove si pensa che i valori torneranno a salire, così come le compravendite, mentre non è prevista una ripresa nei comparti non residenziali, ad eccezione del numero di contratti di locazione relativi a negozi e uffici, previsti stabili.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

[ufficiostampa@nomisma.it](mailto:ufficiostampa@nomisma.it)

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164