

FIMAA: LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI 2006 PIEMONTE E VALLE D'AOSTA

La **Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari** ha presentato oggi a Torino, nella prestigiosa sede Ascom di via Massena 20, il **Listino Prezzi 2006 degli Immobili di Piemonte e Valle d'Aosta**. A rendere noti i dati al pubblico ed ai professionisti del Mondo Immobiliare, **Maria Grazia Savant Ros**, Presidente Fimaa Piemonte, **Alessandro Berlincioni**, Coordinatore del Listino Prezzi Piemonte e **Stefano Stanzani**, Docente di Estimo all'Università di Bologna. Questa pubblicazione, giunta alla sua ottava edizione, mostra l'andamento dei prezzi degli immobili delle due Regioni e rappresenta un valido strumento operativo che monitora le complesse dinamiche del Mercato Immobiliare. I dati raccolti ed i grafici esplicativi di questo Listino permettono un'analisi congiunturale tra i prezzi di abitazioni, uffici e negozi che, con le altre variabili macroeconomiche, forniscono un'ampia e completa visuale della competitività del Mercato.

Il Piemonte ha registrato nel 2006 una tenuta delle quotazioni sui livelli raggiunti negli anni precedenti, sottolineando, ancora una volta, una sostanziale stabilità nel numero di transazioni, anche se le tempistiche di vendita si sono un po' allungate. I dati emersi dall'indagine evidenziano quindi un Mercato che rallenta, ma non si ferma: il mattone infatti viene ancora considerato come uno dei desideri primari dei piemontesi.

La nuova **Torino** economica, che è stata al centro dell'attenzione internazionale anche grazie allo straordinario impulso dell'evento olimpico e delle successive Universiadi, ha riscoperto un'incredibile vitalità e progettualità, soprattutto nel settore del terziario.

Nel Capoluogo subalpino, il Mercato **residenziale** ha registrato, nel periodo che va da gennaio a maggio 2006, la compravendita di 8.635 abitazioni. In Provincia, nel I semestre 2006, il numero di transazioni ha mostrato un andamento positivo, con 19.961 scambi, in aumento del 7,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'indicatore di mobilità residenziale, calcolato come rapporto tra il numero di transazioni normalizzate e lo stock, vale 3,5 punti percentuali nel Comune Capoluogo e 3,3 nella Provincia, a testimonianza di una miglior dinamicità della Città. Nel 2006 i prezzi medi di compravendita di appartamenti usati risultano pari a poco più di 1.910 Euro al metro quadro, in rialzo dello 0,8% rispetto a quelli del 2005. La variazione percentuale più consistente si è riscontrata nei valori semicentrali (+2,4%).

Particolarmente positivo, stando alle statistiche riportate dall'Agenzia del Territorio per i primi 6 mesi del 2006, l'andamento del numero di scambi di **uffici** in Provincia, che ha messo a segno un +27,4% con 296 transazioni.

Gli indicatori di mobilità, 3,9% nella Provincia, in aumento dell'1,1% rispetto a quello del 2005, e 4,4% nel Comune Capoluogo, in aumento dello 0,6% rispetto a quello dell'anno precedente, mostrano una prevalente tendenza alla terziarizzazione della Città e, a giudicare dall'incremento dei prezzi, soprattutto nel centro.

In calo, nei primi sei mesi del 2006, gli scambi di **negozi** nella Provincia: -2,8 punti percentuali sul I semestre 2005, con 960 transazioni (548 nel Comune Capoluogo).

I prezzi in Città sono mediamente calati del 7,4% nell'arco del 2006, con picchi che hanno superato i -13 punti percentuali nelle zone semicentrali.

Ufficio Stampa Fimai - Fimaa Torino

Liliana Catalano 339.7970864 - Valentina Cocchi 347.2693591

MERCATO IMMOBILIARE DELLE ALTRE PROVINCE PIEMONTESI

Di seguito una breve panoramica sulla **compravendita di case, uffici e negozi** nelle Province piemontesi, relativa all'andamento del Mercato Immobiliare del 2006.

ALESSANDRIA: il comparto residenziale, nel I semestre 2006, ha mostrato un andamento positivo con 3.507 transazioni in Provincia, +3,7% rispetto al 2005. Nel Comune Capoluogo sono state compravendute, da gennaio a maggio 2006, 810 abitazioni. I prezzi medi di compravendita di appartamenti usati sono pari a poco più di 1.300 Euro al metro quadro, in rialzo rispetto al 2005 del 5,7%. La variazione percentuale più consistente si è riscontrata nei valori periferici (+9,1%). Negativo, nei primi sei mesi dell'anno, l'andamento del numero di scambi di uffici in Provincia, bruscamente diminuito rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mettendo a segno un -31,6%, con appena 45 transazioni. Tendenzialmente stabili, invece, i prezzi con un aumento medio annuale dello 0,9%. Lieve crescita per gli scambi dei negozi. Per l'intero ambito provinciale, nei primi sei mesi del 2006, l'aumento è stato nell'ordine degli 1,8 punti percentuali con 184 transazioni (47 nel Comune Capoluogo). I prezzi 2006 hanno presentato variazioni percentuali annuali nulle in tutte le zone urbane, rispetto all'anno precedente.

ASTI: in Provincia, nel I semestre 2006, sono state rilevate 1.638 transazioni di abitazioni, un valore in aumento del 5,8% rispetto all'anno precedente, mentre, nel Comune Capoluogo, le transazioni sono state 640, da gennaio a maggio. I prezzi medi di compravendita di appartamenti usati risultano pari a 1.800 Euro al metro quadrato, in rialzo del 29,9% rispetto al 2005. La variazione percentuale più consistente si è riscontrata nei valori periferici (+40,9%). Gli scambi di uffici in Provincia sono cresciuti rispetto al I semestre 2005 del 33,3%. Anche i prezzi sembrano aver subito la stessa dinamica di crescita manifestata per gli scambi, con un rialzo medio del 17,2%. Ottimo tono anche per il mercato dei negozi: per l'intero ambito provinciale, nei primi sei mesi del 2006, il rialzo è stato nell'ordine del 27,1% con 84 transazioni (28 nel Comune Capoluogo). Nel 2006, i prezzi sono mediamente cresciuti del 18,8% rispetto all'anno precedente, con rialzi medi centrali del 13,3% e di 25 punti percentuali nei semicentri.

BIELLA: 1.416 le abitazioni scambiate in Provincia nei primi sei mesi dell'anno, dato in aumento del 6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nel Capoluogo sono invece state compravendute, da gennaio a maggio, 458 abitazioni. I prezzi medi di compravendita di appartamenti usati risultano pari a poco meno di 1.250 Euro al metro quadro e non hanno subito variazioni rispetto all'anno precedente. Più negativo, per i primi sei mesi dell'anno, l'andamento del numero di scambi di uffici in Provincia, che ha messo a segno un -8,8% con appena 30 transazioni. I prezzi hanno invece mostrato una sostanziale tenuta, con un rialzo percentuale medio dell'1,8%. Forte crescita negli scambi dei negozi: per l'intero ambito provinciale nei primi sei mesi del 2006 il rialzo è stato nell'ordine dei 34,3 punti percentuali con 87 transazioni (42 nel Comune Capoluogo). I prezzi sono mediamente cresciuti del 3,5%, con rialzi medi unicamente manifestati nei valori medi periferici (+7,7% rispetto al 2005).

CUNEO: nel I semestre 2006 in Provincia il comparto residenziale ha mostrato un andamento positivo, registrando 4.343 transazioni, in aumento dell'11,7% rispetto allo stesso periodo del 2005. A Cuneo sono invece state compravendute, da gennaio a maggio 2006, 345 abitazioni. I prezzi medi di compravendita di appartamenti usati sfiorano i 1.400 Euro al metro quadro, in rialzo rispetto al 2005 del 4,3%. L'unica variazione degna di nota riguarda il valore degli appartamenti semicentrali, con un rialzo annuo del 13,3%, mentre nelle altre zone urbane la variazione è risultata nulla. In rialzo, nei primi sei mesi 2006, l'andamento del numero di scambi di uffici in Provincia che ha messo a segno un +3,2%, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con 32 transazioni. I prezzi medi di compravendita sono incrementati di 2,9 punti percentuali in un anno. L'unica zona urbana che ha subito rialzi è risultata quella semicentrale (+8,7%), mentre in centro ed in periferia la variazione è risultata nulla. Per l'intero ambito provinciale, nei primi sei mesi del 2006, l'aumento di scambi di negozi è stato nell'ordine dell'1%, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con 201 transazioni (24 nel Comune Capoluogo). I prezzi sono mediamente cresciuti del 3,1%, con rialzi medi dell'8,3% nelle zone centrali (in periferia ed in semicentro le variazioni sono risultate nulle).

NOVARA: scambiate in Provincia 2.969 abitazioni, nel I semestre 2006, in aumento del 2,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nel Capoluogo sono invece state compravendute, da gennaio a maggio 2006, 871 residenze. I prezzi medi di compravendita di appartamenti usati sono risultati pari a poco meno di 1.400 Euro al metro quadro, in rialzo del 20,1% rispetto al 2005. La variazione percentuale più consistente si è riscontrata nei valori centrali (+38,2%). Più negativo, nei primi sei mesi del 2006, l'andamento del numero di scambi di uffici in Provincia, in calo di quasi 18 punti percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I prezzi medi si sono, tuttavia, incrementati mediamente rispetto al 2005 del 14,3% (in semicentro del 18,4%). In crescita di 20,7 punti percentuali nella prima parte dell'anno 2006 gli scambi dei negozi per l'intero ambito provinciale, con 142 transazioni (51 nel Comune Capoluogo). I prezzi medi dei negozi sono mediamente cresciuti del 17,3%, con rialzi medi centrali del 50%.

VERBANIA: nel I semestre 2006, il numero di scambi residenziali rilevati in Provincia sono risultati 1.355, +3,9% rispetto al corrispondente valore del 2005. Nel Capoluogo sono state compravendute 264 abitazioni da gennaio a maggio 2006. I prezzi medi di compravendita di appartamenti usati risultano pari a poco meno di 1.600 Euro al metro quadro. La variazione percentuale più consistente si è riscontrata nei valori centrali (+4,5%). In forte crescita il numero di scambi di uffici nella Provincia nei primi sei mesi del 2006 che, rispetto al I semestre 2005, ha avuto una percentuale annuale di crescita di 39,1 punti percentuali. I prezzi sono mediamente aumentati dello 0,7%, con rialzi registrati unicamente nelle zone centrali (+3,1%). In calo di oltre il 20%, nei primi mesi 2006 rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, gli scambi dei negozi, con 56 transazioni (13 nel Comune Capoluogo). I prezzi sono mediamente cresciuti del 4,3% rispetto al 2005, con rialzi medi centrali dell'8,8%.

VERCELLI: la Provincia, nel I semestre 2006, ha registrato 1.282 transazioni di abitazioni, in calo del 7,6% rispetto all'anno precedente, mentre nel Capoluogo sono state compravendute 361 case, nel periodo compreso tra gennaio e maggio 2006. I prezzi medi di compravendita di appartamenti usati risultano pari a poco meno di 1.000 Euro al metro quadro, in rialzo rispetto al 2005 del 7,6%. La variazione percentuale più consistente si è riscontrata nei valori semicentrali (+17,6%). In lieve rialzo l'andamento di scambi di uffici in Provincia nei primi sei mesi 2006, con variazione percentuale annuale nel numero di scambi pari a 3,5 punti percentuali. Anche i prezzi hanno subito la stessa dinamica di quella manifestata per gli scambi, con un rialzo medio annuale del 7,8%, percentuale particolarmente accentuata nei valori periferici (+9,1%). Nel I semestre dell'anno, sono invece calati gli scambi di negozi di quasi 16 punti percentuali rispetto al corrispondente periodo 2005, con 73 transazioni (28 nel Comune Capoluogo). I prezzi sono mediamente cresciuti dell'1,4%, con rialzi medi centrali del 6,7%.

PIEMONTE: LISTINO PREZZI TURISTICO

I prezzi medi degli **appartamenti turistici** della montagna torinese non hanno subito variazioni rispetto ai valori rilevati sei mesi fa. Per riscontrare una certa dinamicità del Mercato, occorre calcolare le variazioni percentuali rispetto ai prezzi pubblicati nel Listino Fimaa Torino del 2004. Tuttavia, anche in questo caso, l'incremento medio calcolato per l'insieme di tutte le località, indipendentemente dallo stato di conservazione degli alloggi, non ha subito grandi performance, con un rialzo nominale dello 0,9%. Questo non ha neppure sovrastato l'inflazione media di periodo, attestabile per il Capoluogo Piemontese in 4,6 punti percentuali.

La soglia della dinamica inflativa è risultata superiore a tutte le variazioni di prezzo, anche se sussistono posizioni più negative come, ad esempio, i prezzi medi degli appartamenti signorili di pregio ridotti percentualmente, tra il 2004 e il 2006 ed in media per tutte le località considerate, dell'1,9%. A questo fanno da contraltare le variazioni positive della nuova offerta di immobili, in aumento, secondo gli operatori immobiliari di Fimaa Torino, del 3,7%, dato che quasi compensa il saggio medio inflativo.

Tengono, ma solo dal punto di vista nominale, i prezzi medi degli appartamenti civili-economici (+0,8% in due anni) e quelli economici-popolari (+1,0%).

Analizzando i dati per località, emergono, sui prezzi medi indipendentemente dalla tipologia e dallo stato di conservazione, variazioni percentuali biennali nulle a Bardonecchia, Pragelato e Sauze d'Oulx. Oulx è invece risultato in crescita dell'1,6%, Sestriere Centro del 2,6% e la sua periferia dell'1,1%.

Il balzo sostanziale in avanti dei prezzi medi centrali di Sestriere è stato determinato dai prezzi degli appartamenti nuovi che, in due anni, hanno incrementato il proprio valore del 12,8%.

LISTINO PREZZI IMMOBILI VALLE D'AOSTA

Il Mercato Immobiliare in Valle d'Aosta, nell'anno 2006, non ha registrato significativi mutamenti nei valori di mercato, segno di una più accorta corsa all'acquisto. Nel terziario e nel settore commerciale si è verificata la flessione maggiormente marcata, perché ad un prezzo poco più alto vi è un'incertezza all'acquisto. Questo particolare si registra anche per le locazioni sia per la prima casa, sia commerciali. In Valle il trilocale è la tipologia più richiesta come prima casa ed i prezzi variano dai 2.200 ai 2.500 Euro al metro quadro.

Ad Aosta le **abitazioni** compravendute, nel periodo compreso tra gennaio e maggio 2006, sono state 203, in Provincia invece, nel I semestre 2006, si sono rilevate 1.235 transazioni di abitazioni, un valore in aumento dell'11,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'indicatore di mobilità residenziale, risulta 2,1 punti percentuali nel Comune Capoluogo e 2,2% nella Provincia. Nel 2006 i prezzi medi di compravendita di appartamenti usati sono pari a 2.000 Euro al metro quadro, in rialzo rispetto al 2005 del 19,3%. La variazione percentuale più consistente si è riscontrata nei valori centrali e periferici (+20%). Nei primi sei mesi dell'anno in esame, gli scambi di **uffici**, in Provincia, hanno subito un drastico calo con una variazione percentuale annuale pari a -35 punti. Diversamente dagli scambi, sembra che i prezzi abbiano proseguito la crescita con una variazione percentuale annuale media del 9,1%, particolarmente accentuata per i valori semicentrali (+13,6%).

Anche gli scambi di **negozi**, nel I semestre 2006, sono risultati in calo di 24 punti percentuali rispetto al 2005, con 38 transazioni (12 nel Comune Capoluogo). I prezzi sono mediamente cresciuti in tutto il 2006 dell'1,2%, con rialzi medi nelle zone semicentrali del 4,5%.