

Dopo il Covid Prezzi stabili e destinati a non scendere in tutta la città. E gli Airbnb si convertono in affitti per i torinesi

Tiene il mercato immobiliare

La compravendita delle case non conosce crisi, nemmeno nei quartieri più periferici

«Sai che non pensavo saremmo ripartiti così?». A confessarlo è un manager Tecnocasa. Incredibile ma vero, anche nella Torino che fatica a ripartire, il mattone non conosce depressione.

alle pagine 2 e 3 **Guccione**

Tutto esaurito per gli affitti nelle valli, verde e parcheggi attirano nei quartieri popolari
Prezzi stabili, destinati a non scendere, e si tratta per spuntare offerte migliori

Montagna e nuova periferia, l'immobiliare non conosce sosta

Commercio

In tanti chiedono di abbassare l'affitto e qualcuno cambia la destinazione d'uso

di **Andrea Rinaldi**

«Sai che non pensavo saremmo ripartiti così?». A confessarlo è un manager Tecnocasa. Incredibile ma vero, anche nella Torino che fatica a ripartire, il mattone non conosce depressione. Chi ha da parte un po' di soldi e ha sofferto la clausura del lockdown in un alloggio troppo piccolo ora si muove per cercare una sistemazione migliore. E chi faceva le vacanze viaggiando, ora si dirige verso le montagne. «I prezzi sono rimasti identici a prima del Covid, erano già scesi troppo e sono collocati a un target stabile tale che non potranno calare ulteriormente», osserva Marco Crespi presidente di Aspesi. A giugno 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media 1.704 al metro quadro, stima Immobiliare.it, con una diminuzione dello 0,57% rispetto a giugno 2019. E sono risaliti rispetto ai 1.666 al metro quadro di febbraio.

«Siamo ripartiti come se non avessimo mai chiuso —

confida il responsabile Sviluppo Tecnocasa per Piemonte, Liguria e Val D'Aosta, Gianni Pautasso —. Se non succede nessun contraccolpo a settembre possiamo recuperare l'anno-. Gli affitti continuano a correre nelle zone migliori come Cenisia, Cit Turin, centro, Crocetta, mentre hanno avuto una spinta le compravendite nelle zone più popolari, ma perché è facile trovare parcheggio, c'è tanto verde e ora non si trovano più code in tangenziale». Si continuano a cercare sistemazioni con balconi e giardini e la redditività si alza dove i locali costano meno. Poi qualcuno prova a chiedere un ribasso sui prezzi e in molti casi ci riesce. Il vero Eldorado però Tecnocasa l'ha trovato con le case in montagna: tutte affittate quelle in Val Chisone, Val Susa e anche a «mezza montagna» come a Lanzo: «C'è paura di spostarsi, la pandemia ha incrementato questo tipo di locazioni, le persone preferiscono questa soluzione all'albergo e il risultato è che tra Salice, Sestriere e Bardonecchia i nostri appartamenti sono tutti affittati».

A guardare le richieste di chi si affida a un agente immobiliare emerge tutta la necessità di affrancarsi da una possibile nuova quarantena. Lo conferma Lucia Vigna, vicepresidente Fiaip Torino, la cui associazione già qualche settimana fa aveva certificato un +20% di domanda, la metà

tradotta in acquisto vero e proprio. «Chi deve rimanere a Torino non può permettersi case più verdi e con terrazzi, non ce ne sono, dunque cerca metrature più ampie per cui dal bilocale vuole passare al trilocale e dal trilocale vuole passare al quadrilocale: una stanza in più per telelavorare». Secondo la Fiaip il 70% delle compravendite sono domande dalle tre camere in su. «Registriamo un movimento abbastanza deciso, chi vuole comprare, compra — dice Vigna —. Chi ha possibilità economiche si sposta nelle zone migliori, chi non ne ha si avvicina, per cui se non può permettersi la Crocetta, va in San Paolo». A penalizzare un po' la situazione è lo smartworking di dipendenti di banca, che allungano i tempi delle pratiche per il mutuo, si rammarica Vigna. Pure la Fiaip conferma una stabilità dei prezzi e un aumento delle trattative durante la compravendita per spuntare un prezzo migliore: «Se prima era il 5% in meno ora si arriva al 15%».

Più negoziazione con i prez-



zi rimasti invariati. Lo ribadisce anche Aspesi: «Cit Turin e centro hanno ancora prezzi stabili al pre-Covid, per un buon prodotto nella prima zona si trova un alloggio a 3.000 euro al metro quadro, mentre l'usato va verso i 2.500 euro, contro i 4-4.500 euro del centro, ma il mercato va stimolato — riflette Crespi —. Torino non è in crescita demografica, non ha bisogno di nuove case e il vecchio approccio, con l'usato preponderante, non funziona più: serve un nuovo format, con servizi dentro al condominio, logge sui balconi». Il Covid ha accelerato la trasformazione della domanda: ad esempio meno posti letto e più mini appartamenti.

Non va bene invece sul versante del commercio, aumentano a dismisura le richieste di rimodulazione dei canoni di locazione, «a settembre temo vedremo un aumento dei negozi a disposizione — analizza Vigna — tanto che come Fiaip consigliamo le proprietà, laddove ci sono esercizi vuoti, di fare il cambio di destinazione d'uso per riallocarli come appartamenti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Previsioni dei prezzi medi a valori correnti



L'Ego - Hub