

Il mattone torna a tirare in Piemonte: Alba-Bra-Cherasco triangolo di punta

Nel 2018 l'Agenzia delle entrate piemontese ha registrato oltre 52mila scambi immobiliari, il 9% del totale nazionale. E, se in testa c'è la provincia di Torino, Cuneo si conquista la seconda piazza

I NUMERI / 1

Un incremento delle compravendite immobiliari residenziali di oltre 5 punti, con una leggera riduzione delle quotazioni medie - che nell'Albese vanno dai mille ai 7mila euro al metro quadrato - i dati sono dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate. In Piemonte, nel 2018, sono stati registrati oltre 52mila scambi immobiliari per un volume che corrisponde al 9% del totale nazionale.

Se in testa c'è la provincia di Torino (che incrementa del 5% i valori del 2017 dall'alto delle 30mila compravendite), Cuneo regge il confronto a distanza conquistando la seconda piazza, a quota 6.500 transazioni in un anno (con un aumento del 2,3%) e solo Alessandria e Vercelli (con contrazioni di 2 e 4 punti nelle quotazioni) sono la nota stonata in un contesto di ripresa.

I nuovi acquirenti - si evidenziano giovani e immigrati

- prediligono le metrature contenute, che s'iscrivono fra i 90 e i 120 metri quadrati di superficie abitabile, mentre la posizione centrale è sacrificata volentieri se esistono buoni servizi e collegamenti.

«Con i prezzi che si spuntano oggi, chi può compra: le quotazioni sono stabili e le cifre contenute; se si aggiunge il momento d'incertezza finanziaria, la conclusione è che il mattone torna a essere un investimento appetibile per le famiglie»: è il parere di Simona Trucco, presidente provinciale di Fimaa (la federazione dei mediatori immobiliari), la seconda per numero d'iscritti nella Granda, che si presta a far da Virgilio nella selva dei dati relativi alla circoscrizione di Cuneo. «Il mercato è "sceso" per chi deve vendere: ma per chi non ha

LIEVE DISCESA MEDIA DELLE QUOTAZIONI E INCREMENTO DEL 5% DI COMPRAVENDITE

urgenza si rivela stabile. Il ritorno dell'affitto di qualità convince chi ha disponibilità a smobilizzare somme da investire per l'acquisto di abitazioni di media metratura».

Nero su bianco il report dell'Agenzia delle entrate individua ancora una volta nel triangolo Alba-Bra-Cherasco uno dei cuori pulsanti del mercato immobiliare provinciale e rileva invece la contrazione di Cuneo.

«Da sempre l'Albese viaggia a un'altra velocità e fa storia a sé rispetto a Cuneo: la ragione è nella presenza diffusa dell'industria», spiega Antonella Valenza, vicepresidente dell'Unione dei piccoli proprietari immobiliari di Cuneo. «La Granda è comunque legata al mattone e la situazione, in fatto di prezzi, è migliore rispetto a quella del Torinese, dove sono scesi i valori di scambio. Non è tutto rose e fiori certo, le tasse che pesano sugli immobili hanno frenato gli investitori, ma rimangono positivi».

Davide Gallesio

Pure i millennials fanno shopping, ma scelgono piccoli spazi

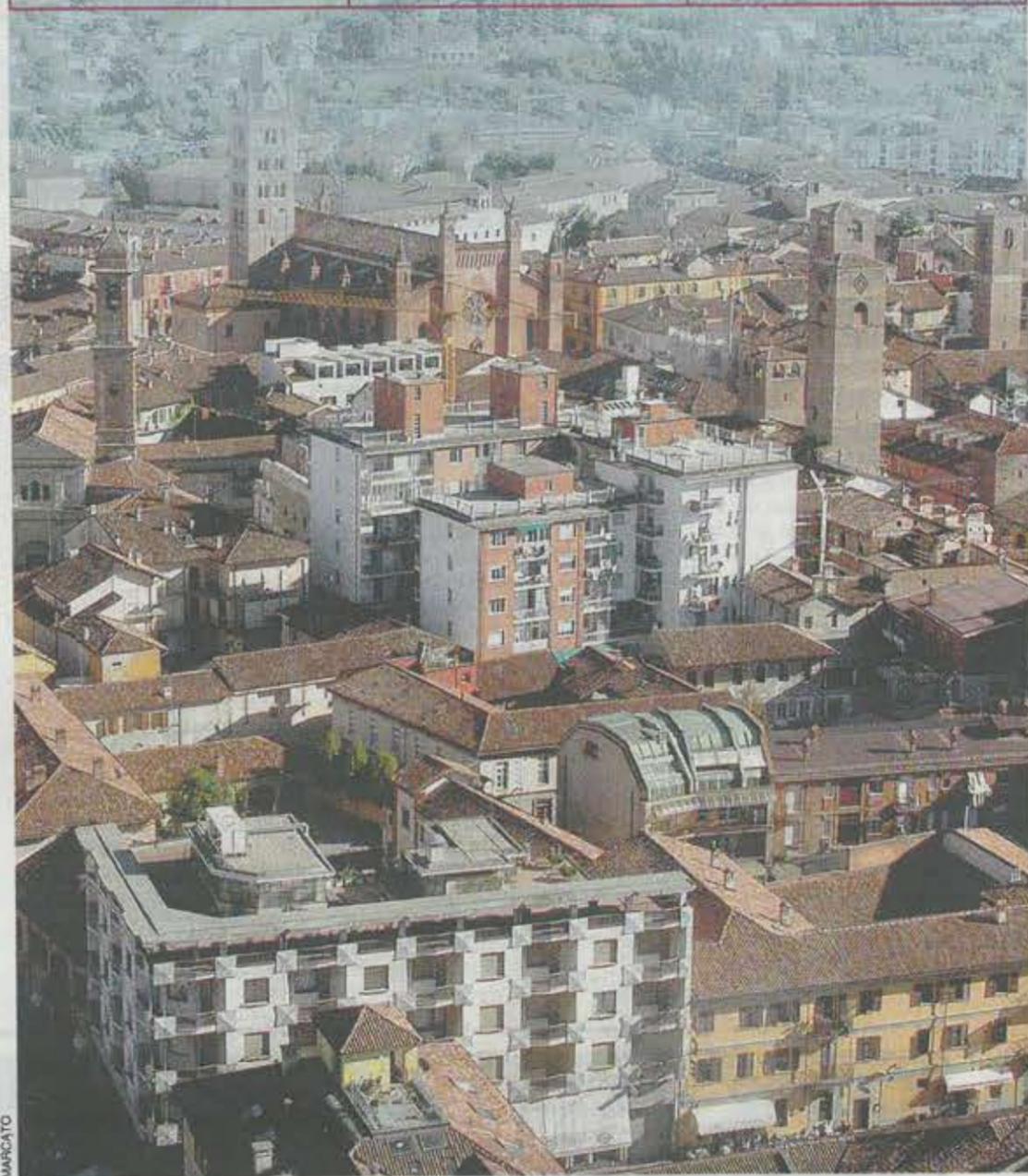
I NUMERI / 2

Spiega Simona Trucco, presidente provinciale di Fimaa: «Il trilocale è la tipologia di abitazione che va per la maggiore tra le nuove generazioni. La mobilità pare infatti il tratto dei millennials: il loro stile di vita è lontano dalle lunghe permanenze in abitazione. Gli spazi si contraggono e anche i costruttori si adeguano». Le grandi ville, un tempo status symbol, conservano la loro attrattiva per i gusti

di nicchia, ma il budget investito si attesta in media fra i 150 e i 200mila euro, con le famiglie facilitate rispetto a ieri per l'accesso al credito. Ancora Trucco: «Pure gli immigrati si muovono sul mercato, orientandosi su immobili da ristrutturare (anche anni '70), a volte di grandi dimensioni, che si prestano a ospitare nuclei familiari allargati. Possiamo dire che hanno preso il posto della generazione dei nostri genitori e cercano di radicarsi, dopo un duro lavoro». Sembrano alle

spalle gli anni del grande crollo (il biennio nero 2011-12), mentre cresce la sensibilità alle tematiche ecologiche, che influiscono sulle differenti quotazioni. «La posizione e la classe energetica influiscono, ma l'immobile è considerato pure un buon bene rifugio. Il mercato non ha più i tempi veloci e le quotazioni alte dei decenni passati, ma vendere a prezzi corretti è ancora possibile», conclude Antonella Valenza, vicepresidente dell'Unione dei piccoli proprietari cuneesi. d.g.

| Provincia | Numero di transazioni | | Variazione % | |
|----------------------|-----------------------|---------|--------------|---------|
| | 2018 | 2017/18 | 2018 | 2017/18 |
| Alessandria | 3.911 | | -0,6% | |
| Asti | 2.335 | | 13,1% | |
| Biella | 1.739 | | 4,6% | |
| Cuneo | 6.598 | | 2,3% | |
| Novara | 3.789 | | 6,6% | |
| Torino | 30.179 | | 5,1% | |
| Verbano-Cusio-Ossola | 1.982 | | 8,1% | |
| Vercelli | 1.662 | | 15,7% | |
| Piemonte | 52.196 | | 5,1% | |



L'Albese fa buona incetta di transazioni immobiliari rispetto al Cuneese, ma Asti e Vercelli si distinguono.

I NUMERI / 3

Nel Roero si fanno ottimi acquisti con quotazioni abbordabili rispetto alla Langa: e i cascinali migliori si stanno rivalutando insieme all'area

Langhe e Roero sono le due realtà dell'area, ben diverse per caratteri strutturali e andamenti di compravendite immobiliari: la prima coglie i frutti delle politiche di valorizzazione del territorio e dei suoi prodotti, la seconda sta avviandosi sullo stesso iter positivo dopo aver trovato una

autonoma caratterizzazione. Istantanee da un territorio che nell'era del mercato globale ha da tempo intrapreso la via della "glocalizzazione", strada che i mercati di terreni e immobili seguono a ruota. «I prezzi nel Roero sono decisamente inferiori a quelli delle Langhe e di Alba:

questo è un dato di fatto già da tempo», spiega l'agente immobiliare Silvia Scaglia, che dal centro di Montà fornisce una panoramica del comparto della sinistra orografica del Tanaro. «A parità di superficie un appartamento a Canale, centro che negli ultimi anni si sta

avviando verso una netta ripresa, ha un prezzo più abbordabile. Dai 160-170mila euro di un trilocale ad Alba si scende a circa la metà, 70-80mila euro per un'unità anni '80 in pieno centro, in un Comune che può offrire buoni servizi». Le proprietà autonome rispecchiano uno stato di cose simile, ma parlando di grandi metrature (fra i 400 e i 500 metri quadrati) è possibile "spuntarla": si fa un buon acquisto con una spesa di 150mila euro nell'area periferica di Santo Stefano Roero

(si tratta di edifici da ristrutturare venduti in blocco, insieme a superfici variabili fra i 6 e i 10mila metri quadrati di terreno). Occorrono 400mila euro circa invece per stabili da ristrutturare sulle colline di Langa. «Il turismo e l'interesse straniero hanno contribuito negli anni addietro a far lievitare le quotazioni; oggi le Langhe sono un mercato di nicchia», prosegue la giovane mediatrice immobiliare roerina. «Il Roero però sta iniziando in questi anni a mettere in valore la