



FIAIP®

**FEDERAZIONE ITALIANA
AGENTI IMMOBILIARI
PROFESSIONALI**

Collegio Provinciale Alessandria



OSSERVATORIO IMMOBILIARE ALESSANDRIA E PROVINCIA

ANNO 2019



PRECISAZIONE

I dati contenuti nella nostra pubblicazione vengono tratti dalle statistiche delle compravendite seguite dagli agenti immobiliari aderenti alla FIAIP, e al solo scopo di fornire ausilio agli stessi nel loro lavoro.

Gli esiti dei dati rilevati, se utilizzati a scopo diverso, non possono in alcun modo coinvolgere la responsabilità dei redattori.

Collegio Provinciale di Alessandria

Alessandria, Aprile 2020



ORGANIGRAMMA PROVINCIALE

PRESIDENTE: Alessandra Repetto

VICE PRESIDENTE: Andrea Gianluigi Monti

SEGRETARIO/TESORIERE: Lorenzo Pettazzi

CONSIGLIERI:

Lorella Burra

Alessandro Gualco

Andrea Gianluigi Monti

Lorenzo Pettazzi

Alessandra Repetto

Adriano Roggero

Laura Tardito

Alessandro Scotti

Rinaldo Zampino



DELEGATI DI SETTORE

COMUNICAZIONE-EDITORIA:..... Alessandra Repetto

INFORMATICA:Alessandro Gualco

TURISTICO-ESTERO:Andrea Gianluigi Monti

Rinaldo Zampino (Turistico)

Luca Traverso (Estero)

CULTURA E FORMAZIONE:Adriano Roggero

MEDIAZIONE CREDITIZIA: Alessandro Scotti

SOCIAL MEDIA:Alessandro Gualco

OSSERVATORIO IMMOBILIARE URBANO:Rinaldo Zampino

OSSERVATORIO IMMOBILIARE INDUSTRIALE /COMM.:*Mauro Ravera*

OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP ALESSANDRIA E PROVINCIA 2019

Compravendite tornano a crescere. Prezzi in salita per immobili rigenerati

Fiaip: Recupero edilizio è la chiave per la ripresa del settore

Nel 2019 il mercato immobiliare della provincia di Alessandria mostra un incoraggiante segnale di ripresa: il numero di compravendite, dopo la contrazione del 2018, torna ad aumentare in modo significativo, mentre i prezzi si mantengono in leggero calo. Lo rileva l'**Osservatorio Immobiliare 2019**, condotto dai mediatori immobiliari aderenti a **Fiaip Alessandria (Federazione nazionale degli agenti immobiliari professionali)**.

Il 2018 aveva registrato una diminuzione del volume delle transazioni, ponendo il territorio alessandrino in anomalia rispetto all'andamento nazionale del settore. Il 2019 invece vede il ritorno del segno positivo. Pur restando in attesa dei dati ufficiali Omi, la previsione di chiusura anno è almeno del 10,8% in più rispetto al 2018, con un totale di oltre 4.400 compravendite.

I prezzi sono ancora in generale discesa, circa il -4% in tutta la provincia. Solo la città di **Alessandria vanta una ripresa, seppur faticosa, dei valori degli immobili: lo 0,5% in più nel primo semestre 2019 rispetto all'ultimo semestre del 2018** (Fonte Omi). Un dato che si accompagna a una robusta ripresa delle compravendite: si prevede di chiudere l'anno **con circa il 30% in più di transazioni rispetto al 2018.**

Dalle rilevazioni Fiaip, il mercato immobiliare mostra un andamento omogeneo nei vari comuni della provincia: compravenduto in salita e quotazioni in discesa. Unica eccezione è il tortonese in cui scendono le transazioni, mentre nel 2018 era la sola zona in tutto l'alessandrino ad avere il segno più per compravendite.

IMMOBILI NUOVI E DATATI, QUALI DIFFERENZE?

Nell'evoluzione del mercato percepita dagli operatori del settore, che gestiscono il 70% del compravenduto nell'alessandrino, emerge come il prezzo richiesto di vendita si allontani da quello realizzato quanto più l'immobile è vetusto. La differenza percentuale tra questi due valori dunque aumenta con l'aumentare degli anni di vita di uno stabile.

In sintesi: il nuovo tiene maggiormente il prezzo, il vecchio subisce un massiccio deprezzamento.

“Quando si parla di nuovo occorre fare la distinzione tra il singolo appartamento ristrutturato e lo stabile in cui è inserito”, spiega **Franco Repetto, responsabile comunicazione di Fiaip Alessandria.** “Non è sufficiente che l'alloggio sia rimesso a nuovo perché il prezzo effettivo di vendita sia in linea con quello richiesto - aggiunge Repetto -. La valutazione tiene soprattutto se è inserito in un fabbricato interamente riqualficato”.

A fargli eco è **Paolo Papi, presidente di Fiaip Piemonte**, che sottolinea come “la rigenerazione urbana sia l’unica soluzione per dare un nuovo volto alle città della provincia di Alessandria, il cui patrimonio immobiliare risale agli anni ’70 e ’90”. Il presidente intravede nel nuovo bonus Facciate con detrazione al 90% “la spinta a rimodellare l’urbanistica su criteri sia estetici sia funzionali come l’efficientamento energetico degli edifici”.

I prezzi delle nuove o recentissime costruzioni mostrano una flessione dei prezzi molto lieve, a differenza invece degli immobili datati. “I costi di riqualificazione – commenta **Repetto** - sono elevati e il compratore mette in conto di doverli fronteggiare, dunque le sue offerte di acquisto sono ben al di sotto della richiesta di chi vende. Stessa situazione, seppure in misura minore, si verifica quando un appartamento è riqualificato ma inserito in un vecchio condominio: l’alloggio è comunque deprezzato”.

Rigenerare un palazzo già esistente ha però costi edili elevati, conseguentemente anche le quotazioni delle unità immobiliari sono più alte della media di mercato. “Spesso – evidenzia **Papi** – se gli immobili riqualificati non si trovano in aree di pregio, restano invenduti, obbligando a chiudere la trattativa a cifre ben al di sotto dei costi di costruzione: un aspetto che disincentiva l’edilizia residenziale e rallenta il processo di ammodernamento dei condomini”.

Dall’analisi Fiaip **la differenza tra ‘nuovo’ e ‘usato’ caratterizza tutta la provincia**. Netto il contrasto nel valenzano, in cui immobili fatiscenti non sono più venduti con valori calcolati al metro quadro, bensì a ‘corpo’, cioè a seconda della tipologia immobiliare, con prezzi unitari di 10-15mila euro, poiché i proprietari vogliono disfarsene per non pagare più Imu e Tari. Una realtà che stride con le nuove costruzioni del centro di Valenza, dove un complesso di palazzi di ultima generazione è sorto sulle ceneri della vecchia mostra orafa e dove si vende a 3.000 euro al metro quadro.

Anche Ovada mostra contrasti analoghi seppur meno spiccati. Il cuore del centro storico, Le Aie, ha visto la riedificazione di 4 palazzine con standard abitativi elevatissimi e prezzi che sfiorano i 2.800 euro al metro quadro. Accanto convivono condomini datati e mai recuperati che a stento superano i 500 euro al metro quadro e che disincentivano gli acquirenti per le elevate spese di manutenzione e di riscaldamento.

LOCAZIONI

I rilevatori della Federazione segnalano un aumento del numero di compravendite destinate all’investimento. **Il mercato delle locazioni è complessivamente cresciuto grazie agli accordi territoriali**. A far da volano è la cedolare secca al 10% strutturale. Ad Alessandria grazie alla riduzione dell’Imu sulla seconda casa pari al 25%, i canoni hanno visto una leggera flessione. Le locazioni degli uffici, al contrario, registrano un calo più sensibile a causa della scarsa richiesta.

“Di fronte al mercato immobiliare di oggi, la consulenza degli agenti immobiliare è diventata ancora più necessaria, sia per contenere la forbice di prezzo nelle compravendite, sia per spiegare ai proprietari di casa la contrattualistica dei canoni concordati per le locazioni”, commenta **Franco Repetto**.

In generale i **rendimenti** annui si attestano intorno al 5%, ma possono arrivare anche all’8%. La tipologia immobiliare più richiesta si conferma quella degli anni passati ed è il taglio piccolo: bilocali o trilocali, possibilmente pronti all’uso, situati in zone strategiche, meglio se oggetto di riqualificazioni urbane. Il cliente che predilige stare in affitto è giovane, che decide da solo o in coppia, di vivere modo

indipendente o che cambia casa per motivi lavorativi. Anche la difficoltà a fare progetti a lungo termine, frutto della precarietà lavorativa, va a favore di soluzioni temporanee come l'affitto.

PREVISIONI

La previsione da parte degli esperti vedeva un 2020 positivo con un generale aumento del numero delle transazioni immobiliari e un progressivo rallentamento del calo prezzi. L'inizio della pandemia Covid-19 ha frenato la prospettiva di un andamento crescente delle compravendite. Una brutta battuta d'arresto per il settore. "Le agenzie immobiliari – spiega **Franco Repetto** - sono state chiuse e le transazioni si sono fermate, a dimostrazione di quanto sia importante il lavoro di mediazione. I prezzi nel 2020 non dovrebbero subire ulteriori flessioni e l'auspicio è un'accelerata delle compravendite nel secondo semestre dell'anno".

"Il trend del 2019 può migliorare – sottolinea il **presidente regionale Paolo Papi** – il recupero edilizio del patrimonio immobiliare è la chiave per la ripresa del settore".

In un mercato che cerca stabilità e che vede significative differenze tra immobili nuovi o rigenerati e immobili usati, quindi datati, "il lavoro degli agenti immobiliari risulta ancor più importante in corso di trattativa – spiega **Repetto** - sia perché gli operatori sono a conoscenza dei valori correnti, sia per diffondere il messaggio che la riqualificazione è sinonimo di rendimenti più alti".

MERCATO INDUSTRIALE-COMMERCIALE

Capannoni e fabbricati rappresentano un mercato che ha fortemente subito gli effetti della crisi degli ultimi 10 anni. I valori in un decennio sono scesi anche del 60%. Negli ultimi due anni invece si è registrato un rallentamento di questo trend negativo. Si rintracciano alcuni segnali incoraggianti come la ripresa della domanda di capannoni per lo stoccaggio merci tra il tortonese e l'ovadese, fin verso l'area di confine con la Liguria. L'aumento della richiesta per la logistica legata al trasporto merci non sempre però trova riscontro nell'offerta. Si configura così il bisogno di strutture capaci di ospitare nuove e importanti realtà, perché i vecchi capannoni non rispondono più alle attuali esigenze. I gravi episodi che hanno colpito le infrastrutture lungo l'asse ligure e il rischio idrogeologico, con smottamenti e frane, hanno avuto pesanti ripercussioni su un mercato che stenta la ripresa. Criticità che nel 2019 "hanno inciso negativamente sull'ambito produttivo della zona, che invece con un'adeguata attenzione potrebbe portare a ottimi risultati", commenta **Rinaldo Zampino consigliere provinciale Fiaip**.

Se da un lato le nuove, benché rare, costruzioni hanno prezzi dai 650 ai 750 euro al metro quadro, dall'altro le vecchie edificazioni scendono vertiginosamente di valore, attestandosi tra i 250 e i 400 euro al metro quadro. Si affiancano poi molte vendite fallimentari dove il prezzo scende anche sotto i 100 euro al metro quadro. "Un anno fa noi operatori del settore – spiega **Mauro Ravera affiliato Fiaip** - avevamo accolto con soddisfazione l'introduzione della cedolare secca sulle locazioni commerciali. Speravamo che fosse l'apripista per la sua estensione anche per altri immobili come quelli industriali, invece è stata soppressa anche per i negozi. Una decisione che danneggia il comparto e che alimenta un generale clima di incertezza normativa".

MERCATO DEL LUSSO

Le residenze di pregio rappresentano un mercato a sé stante che segue logiche diverse da quello residenziale della prima casa. “Impossibile fare valutazioni al metro quadro come per gli appartamenti”, spiega Andrea Monti vice presidente Fiaip Alessandria e delegato al settore Estero. Alla determinazione del prezzo concorrono più fattori, dalla piscina, alla vigna, dalla posizione panoramica all’accesso ai servizi. Tutti gli elementi che ruotano intorno all’immobile sono al top di gamma. perché il cliente di un immobile di pregio non compra solo una casa, compra una storia, un simbolo, talvolta anche una firma”, sottolinea Stefania Rattazzi associata Fiaip ed esperta del settore lusso . Quindi, “Il lusso non vuol dire costoso, ma esclusivo, unico”. Quello del lusso è segmento dell’immobiliare che attrae una clientela per lo più proveniente dall’estero, anche se nell’ultimo anno si delinea interesse anche da parte degli italiani, in particolare lombardi e piemontesi che vivono nei grandi centri urbani.

Il paesaggio vitivinicolo del Monferrato richiama l’attenzione di chi investe nel mattone. Le compravendite delle seconde case sono salite anche del 4% rispetto al 2018, mentre i prezzi restano pressoché invariati rispetto all’anno scorso. “Se l’italiano è disposto a spendere tra i 200 e i 300mila euro, lo straniero investe anche 600 o 700mila euro, soprattutto se pensa di abitarci , racconta Andrea Monti. Se la richiesta è corretta lo scarto tra il prezzo richiesto e quello realizzato è minimo.

Le locazioni che funzionano nel lusso sono quelle che offrono un servizio chiavi in mano. Servizi e utenze (wi-fi, assicurazione, pulizia, lavanderia, piscina ampi spazi esterni e panoramicità per i casali) sono già conteggiate nella proposta: è una soluzione che risponde all’esigenza di semplificazione del cliente che desidera avere tutto a portata di mano puntualizza Stefania Rattazzi.

In conclusione ,evidenzia Monti, mai come in questo lungo periodo si è dato risalto alla parola e concetto di CASA. Siamo continuamente assillati da messaggi "STATE A CASA....RIMANETE A CASA ...NON USCITE DI CASA" e quindi mai come ora il concetto di "Home -Casa” inteso come rifugio, sicurezza, certezza e serenità è stato così forte. Questo terribile momento ha portato e porterà decisi cambiamenti e molti saranno in meglio.

- Le persone hanno capito che la casa è un bene di primaria importanza ed è un mezzo attraverso il quale trascorrere una vita migliore e più sicura.

- Vivere in una location "Country o in piccoli Borghi" comporta una migliore qualità della vita;

- Oggi noi tutti ci siamo resi conto di come si può lavorare in altro modo, da casa in smart working e che possiamo fare riunioni seduti comodamente sul divano di casa.

- Avere una casa confortevole, di più ampia metratura e con spazi esterni è importante per vivere una vita migliore per noi e per la nostra famiglia.

Previsioni post Covid 19 per il mercato immobiliare Estero - Lusso : Per le compravendite con molta probabilità seguirà un trend positivo di numero di transazioni con incremento non solo della clientela estera ma anche quella italiana. I prezzi dovrebbero rimanere allineati a quelli del 2019.

Per le locazioni ci sarà una maggiore richiesta e visto il tracollo del mercato finanziario molti hanno già manifestato la volontà di ritornare ad investire nel mattone pertanto avremo una maggiore offerta in termini qualitativi .

FASCICOLO OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2019

comune per comune e schede dati

ALESSANDRIA

Il 2019 mette Alessandria al primo posto su tutta la provincia per numero di compravendite: si prevede una chiusura anno con circa il 30% in più rispetto al 2018. Non solo, anche i prezzi vedono il primo segno positivo dopo anni: 0,5% in più nel primo semestre 2019 sul secondo semestre 2018 (Fonte Omi). Sebbene la stima di chiusura potrebbe non confermarlo, è il segnale di una tendenza verso la stabilità dei prezzi di mercato, che negli anni passati hanno subito invece una vertiginosa discesa.

A contribuire alla stabilità dei prezzi sono gli immobili nuovi o completamente riquilibrati che vedono valori simili a quelli del 2018 o in leggero rialzo. Le abitazioni con meno di 5 anni hanno raggiunto un prezzo massimo richiesto di 2.500 euro al metro quadro, con un realizzo di 2.300; quelle recenti (tra i 5 e i 15 anni) vedono un prezzo massimo di richiesta di 1.700 euro al metro quadro con un realizzo di 1.500; infine sull'usato se il prezzo massimo richiesto è di 1.000 euro al metro quadro, quello di realizzo scende a 800.

“Dalle analisi dei mediatori immobiliari Fiaip emerge chiaramente che le trattative sul nuovo sono meno aspre e la differenza tra il prezzo richiesto e quello realizzato è minore rispetto ad altre tipologie immobiliari”, spiega **Paolo Papi, presidente di Fiaip Piemonte**. Un'iniziale richiesta di 1.700 euro al metro quadro, facilmente si chiuderà a 1.500, con un calo di 200 euro, circa l'11,7%.

Questo **divario aumenta con l'aumentare dell'età dell'immobile**.

Gli immobili vecchi con oltre 15 anni di età registrano il maggior calo dei prezzi. I valori vanno da un minimo di 300 euro al metro quadro per alloggi completamente da rifare in zone periferiche fino a 1.000 euro. “Le trattative sono più lunghe e i rilanci al ribasso consistenti - afferma **Papi** -. Spesso le cifre di realizzo scendono oltre il 20% dal prezzo iniziale”. Quindi da una richiesta di 1.000 euro al metro quadro, la vendita si concretizza a 800, perdendo 200 euro.

Le **locazioni** trovano nuovo slancio grazie alla conferma della cedolare secca del 10% che unita alla riduzione Imu al 25% ha portato a una leggera flessione dei canoni di affitto, incrementando il numero delle transazioni. I canoni per gli appartamenti oscillano da 225 a 460 euro mensili a seconda della metratura e dello stato dell'immobile.

Uffici e negozi non vivono invece la stessa dinamica del residenziale: il mercato è fermo e dunque la domanda è pressoché assente.

Le compravendite di **box e posti auto** non evidenziano significative differenze rispetto agli anni passati: è il mercato che ha subito di meno la crisi immobiliare dal 2010 a oggi. I valori sono perlopiù stabili e vanno dai 5.000 ai 40.000 euro. Invece le locazioni si muovono tra i 50 e gli 80 euro mensili.



RESIDENZE UNIVERSITARIE ALESSANDRIA



www.residenzeuniversitarialessandria.it

OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP - Anno 2019
Immobili Urbani

Regione
 Provincia
 Città

COMPRAVENDITE

APPARTAMENTI	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	2.500,00	1.700,00	1.000,00
B - REALIZZO	2.300,00	1.500,00	800,00
C - MINIMI	1.500,00	900,00	300,00

PARCHEGGI/BOX	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	40.000,00	20.000,00	15.000,00
B - REALIZZO	35.000,00	17.000,00	12.000,00
C - MINIMI	12.000,00	10.000,00	5.000,00

UFFICI	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	2.000,00	1.700,00	1.000,00
B - REALIZZO	1.700,00	1.500,00	700,00
C - MINIMI	1.100,00	800,00	200,00

COMMERCIALE fino a 250 mq.	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	7.000,00	6.000,00	3.000,00
B - REALIZZO	6.000,00	5.000,00	1.500,00
C - MINIMI	2.000,00	1.000,00	500,00

Compilato da

Nome	Lorella	Paolo
Cognome	Burra	Papi
Agenzia	Eimi	Nuova Marengo
Tel.	0131 / 445683	Immobiliare 0131 / 442095

OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP - Anno 2019
Immobili Urbani

LOCAZIONI

APPARTAMENTI	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq
A - RICHIESTA	500,00	600,00	700,00	450,00	500,00	550,00	400,00	380,00	450,00
B - REALIZZO	480,00	550,00	650,00	420,00	470,00	500,00	350,00	340,00	400,00
C - MINIMI	350,00	350,00	400,00	300,00	300,00	350,00	250,00	260,00	300,00

PARCHEGGI/Box	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
A - RICHIESTA	150,00			100,00			70,00		
B - REALIZZO	120,00			80,00			50,00		
C - MINIMI	80,00			60,00			40,00		

UFFICI	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq
A - RICHIESTA	350,00	500,00	1.000,00	330,00	450,00	600,00	300,00	400,00	500,00
B - REALIZZO	330,00	450,00	850,00	300,00	430,00	580,00	280,00	380,00	450,00
C - MINIMI	300,00	350,00	500,00	250,00	300,00	350,00	200,00	250,00	300,00

COMMERCIALE fino a 250 mq.	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
A - RICHIESTA	8.000,00			5.000,00			3.500,00		
B - REALIZZO	7.000,00			4.500,00			3.000,00		
C - MINIMI	1.500,00			800,00			500,00		

Compilato da

Nome	Lorella	Paolo
Cognome	Burra	Papi
Agenzia	Eimi	Nuova Marengo Immobiliare
Tel.	0131 /445683	0131 /442095

ACQUI TERME

Emerge una singolare differenza tra il centro urbano di Acqui Terme e i piccoli comuni circostanti: la città guida le compravendite e risente di un minor calo delle quotazioni, mentre il territorio circostante registra un volume minore di transazioni e una maggiore discesa dei prezzi.

Se ad Acqui si stimano compravendite in aumento del 5% e prezzi in calo dell'1%, il territorio dell'acquese circostante segnala invece un calo delle transazioni di circa il 4% con prezzi in discesa anche del 6% (Fonte Omi primo semestre 2019 su secondo semestre 2018).

“La richiesta punta al nuovo e a una qualità medio alta”, spiega **Andrea Monti, vice presidente di Fiaip Alessandria** e delegato al settore Estero di Fiaip Piemonte, che evidenzia “un bilancio complessivamente positivo per l'anno appena trascorso”.

I prezzi nella città di Acqui Terme tengono grazie a una buona richiesta. Si va da un minimo di 600 euro al metro quadro a un massimo di 2.800.

Le trattative sono maggiori se si tratta di case con oltre 15 anni e non ristrutturate: si può scendere anche 33,3%, quindi l'iniziale richiesta di 1.500 euro al metro arriva a 1.000. Mentre le contrattazioni si fermano a un massimo del -17% in caso di abitazioni messe a nuovo: da un'iniziale richiesta di 2.800 euro, la vendita si concretizza a 2.300 euro al metro quadro.

Le **locazioni mostrano un trend positivo** sia per il numero di compravendite sia per i prezzi al metro quadro. Un andamento riscontrabile **per gli immobili ristrutturati e arredati** su livelli qualitativi medio alti. I canoni mensili vanno dai 200 ai 600 euro.

Box e posti auto vedono le cifre oscillare tra i 12.000 e i 40.000 euro e rappresentano una realtà che più di altre tiene i valori stabili; situazione analoga per gli affitti, i cui canoni si attestano tra i 50 e i 100 euro mensili.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP - Anno 2019
 Immobili Urbani

Regione	Piemonte
Provincia	Alessandria
Città	Acqui terme

COMPRAVENDITE

APPARTAMENTI	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	2.800,00	2.000,00	1.500,00
B - REALIZZO	2.300,00	1.700,00	1.000,00
C - MINIMI	1.650,00	1.000,00	600,00

PARCHEGGI / BOX	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	40.000,00	30.000,00	20.000,00
B - REALIZZO	40.000,00	28.000,00	18.000,00
C - MINIMI	15.000,00	15.000,00	12.000,00

UFFICI	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	2.800,00	2.000,00	1.500,00
B - REALIZZO	2.000,00	1.700,00	1.000,00
C - MINIMI	1.650,00	1.000,00	0,00

COMMERCIALE fino a 250 mq.	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	3.000,00	np	3.500,00
B - REALIZZO	2.400,00	np	2.800,00
C - MINIMI	np	np	600,00

Compilato da

Nome	Andrea
Cognome	Monti
Agenzia	Gruppo imm. Monti
Tel.	0144/350350

OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP - Anno 2019
Immobili Urbani

LOCAZIONI

APPARTAMENTI	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq
A - RICHIESTA	500,00	500,00	600,00	400,00	500,00	6,00	300,00	300,00	np
B - REALIZZO	400,00	500,00	600,00	400,00	500,00	600,00	300,00	400,00	np
C - MINIMI	300,00	450,00	400,00	3,00	450,00	400,00	200,00	300,00	np

PARCHEGGI/Box	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
A - RICHIESTA	n.p.			n.p.			n.p.		
B - REALIZZO	n.p.			n.p.			n.p.		
C - MINIMI	n.p.			n.p.			n.p.		

UFFICI	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq
A - RICHIESTA	np	0,00	700,00	400,00	500,00	600,00	300,00	400,00	500,00
B - REALIZZO	np	500,00	700,00	400,00	500,00	600,00	300,00	400,00	500,00
C - MINIMI	np	450,00	400,00	300,00	450,00	400,00	200,00	300,00	400,00

COMMERCIALE fino a 250 mq.	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
A - RICHIESTA	n.p.			n.p.			n.p.		
B - REALIZZO	n.p.			n.p.			n.p.		
C - MINIMI	n.p.			n.p.			n.p.		

Compilato da	
Nome	Andrea
Cognome	Monti
Agenzia	Gruppo imm.Monti
Tel.	0144/350350

CASALE MONFERRATO

Casale Monferrato è in linea con l'andamento 2019 dell'intera provincia, in cui il calo dei prezzi ha come contraltare l'aumento delle vendite. Gli immobili vecchi oscillano tra i 350 e i 500 euro al metro quadro, mentre il nuovo tra 1.300 e 2.000 euro. Il casalese registra complessivamente un significativo aumento delle transazioni nel 2019, la previsione è del 27% in più rispetto al 2018, mentre il calo medio dei prezzi si stima intorno al -7%.

“La ripresa appare ancora lontana – sottolinea **Adriano Roggero consigliere provinciale Fiaip** – un'economia fiacca, l'invecchiamento della popolazione, la precarietà lavorativa e un patrimonio immobiliare deteriorato sono un mix che nuoce alla risalita del settore e del sistema economico generale”. Roggero spiega che “il mercato è vivace perché i prezzi bassi spingono all'acquisto, favorito anche dai tassi dei mutui, ma le abitazioni hanno perso di valore, anche del 50% dal 2008”.

I **prezzi** a Casale vanno dai 350 euro al metro quadro per abitazioni di oltre 15 anni fino ai 2000 euro per case nuove o riqualificate. Il prezzo realizzato sul nuovo rispetto alla cifra richiesta scende del 10% (da 2000 a 1800 euro al metro quadro), mentre sull'usato si tocca il -20% (da 500 a 400 euro al mq).

Le **locazioni** si mantengono su buoni livelli anche se con prezzi in lieve calo. La gran parte dei contratti è a canone concordato, miglior compromesso tra conduttore e locatore. Il range oscilla tra i 225 euro e i 500 euro mensili.

Box e posti auto vedono compravendite con variabili dai 7.000 ai 15.000 euro, mentre le locazioni vanno tra i 25 e i 50 euro mensili.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE FI AIP - Anno 2019
 Immobili Urbani

Regione	Piemonte
Provincia	Alessandria
Città	Casale M.to

COMPRAVENDITE

APPARTAMENTI	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	2.000,00	1.200,00	500,00
B - REALIZZO	1.800,00	1.100,00	400,00
C - MINIMI	1.300,00	950,00	350,00

PARCHEGGI / BOX	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	15.000,00	13.000,00	9.000,00
B - REALIZZO	13.000,00	12.000,00	8.000,00
C - MINIMI	12.000,00	10.000,00	7.000,00

UFFICI	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	1.500,00	1.300,00	900,00
B - REALIZZO	1.500,00	1.200,00	800,00
C - MINIMI	1.400,00	900,00	600,00

COMMERCIALE fino a 250 mq.	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	1.800,00	1.600,00	1.000,00
B - REALIZZO	1.700,00	1.500,00	950,00
C - MINIMI	1.600,00	1.300,00	800,00

Compilato da	
Nome	ADRIANO
Cognome	ROGGERO
Agenzia	
Tel.	349/1586554

OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP - Anno 2019
Immobili Urbani

LOCAZIONI

APPARTAMENTI	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq
A - RICHIESTA	400,00	400,00	500,00	300,00	375,00	460,00	250,00	250,00	415,00
B - REALIZZO	315,00	375,00	466,00	291,00	350,00	430,00	230,00	330,00	400,00
C - MINIMI	300,00	350,00	450,00	260,00	340,00	415,00	225,00	325,00	380,00

PARCHEGGI/Box	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
A - RICHIESTA	50,00			40,00			35,00		
B - REALIZZO	45,00			40,00			30,00		
C - MINIMI	40,00			30,00			25,00		

UFFICI	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq
A - RICHIESTA	3.200,00	5.600,00	7.000,00	3.000,00	4.500,00	6.200,00	2.800,00	4.200,00	5.400,00
B - REALIZZO	3.200,00	5.500,00	6.800,00	3.000,00	4.500,00	6.000,00	2.700,00	4.000,00	5.200,00
C - MINIMI	3.000,00	5.000,00	6.200,00	2.800,00	4.000,00	5.900,00	2.500,00	3.900,00	5.000,00

COMMERCIALE fino a 250 mq.	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
	A - RICHIESTA	4.500,00			3.900,00			3.600,00	
B - REALIZZO	4.500,00			3.600,00			3.300,00		
C - MINIMI	4.500,00			3.300,00			3.000,00		

Compilato da	
Nome	Adriano
Cognome	Roggero
Agenzia	
Tel.	349/1586554

NOVI LIGURE

Il 2019 per il novese è stato complessivamente positivo, a fronte di una debole discesa dei prezzi, le compravendite sono aumentate e la previsione di chiusura anno si dovrebbe attestare oltre il 10% in più rispetto al 2018. I prezzi sono complessivamente in lieve discesa (-4%) a causa della presenza di immobili vecchi e deteriorati che abbattano i valori di mercato. Infatti il range di questo segmento va dai 200 euro al metro quadro a un massimo di 750 euro.

Di contro, “le nuove abitazioni, quindi quelle realizzate con criteri di ultima generazione, tengono i valori più alti”, commenta **Alessandro Scotti, consigliere provinciale Fiaip**. “Un panorama non ancora molto ampio che vede una richiesta media di 2.200 euro al metro quadro e un prezzo di realizzo poco inferiore (2.100 euro al mq). Sono rari i casi in cui il prezzo scende fino ai 1.650 euro al metro quadro”.

La soluzione abitativa più richiesta è rappresentata dagli immobili recenti, tra i 5 e 15 anni di vita: “Rappresentano il giusto compromesso tra qualità e prezzo – specifica **Scotti** - e raccolgono l’attenzione di chi cerca casa, motivo per cui le trattative sul prezzo sono limitate e da un’iniziale richiesta di 1.500 euro al metro quadro, non si scende sotto i 1.200”.

È interessante notare come le case datate, quindi con oltre 15 anni di vita, abbiano acceso l’interesse all’investimento. Grazie ai contratti di **locazione** agevolata (con cedolare secca al 10% e riduzione Imu) si è alimentato il mercato degli affitti che permette **rendimenti annui anche superiori al 5%**.

Ad ogni modo il mercato delle locazioni residenziali è a vantaggio delle soluzioni nuove, ristrutturate e ben arredate. Su tagli piccoli la richiesta c’è forte richiesta: 50 metri quadri arredati sono affittati anche a 500 euro mensili. Con l’aumentare delle dimensioni degli appartamenti, la possibilità di locazione arredata scende e ne conseguono una minore richiesta e l’abbassamento dei prezzi: immobili recenti vanno dai 400 euro per 90 metri quadri e 500 per 130 metri quadri.

Gli **immobili commerciali** vivono un momento di incertezza per la presenza dell’outlet e della diffusa grande distribuzione. Pochissime le operazioni per importi intorno ai 2.500 euro al metro quadro in posizioni strategiche, più frequenti le transazioni sui 500 euro. Le locazioni ad uso commerciale, come gli uffici, vanno da 250 a 1.000 euro mensili.

I prezzi di **posti auto e box** oscillano dagli 8.000 ai 28.000 euro, mentre gli affitti vanno dai 30 ai 100 euro in base ovviamente alla posizione.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE FI AIP - Anno 2019
 Immobili Urbani

Regione	Piemonte
Provincia	Alessandria
Città	Novi Ligure

COMPRAVENDITE

APPARTAMENTI	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	2.200,00	1.500,00	750,00
B - REALIZZO	2.100,00	1.350,00	500,00
C - MINIMI	1.650,00	1.200,00	200,00

PARCHEGGI / BOX	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	28.000,00	20.000,00	12.000,00
B - REALIZZO	23.000,00	16.000,00	8.000,00
C - MINIMI	18.000,00	12.000,00	8.000,00

UFFICI	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	2.200,00	1.500,00	750,00
B - REALIZZO	2.100,00	1.350,00	500,00
C - MINIMI	1.650,00	1.200,00	200,00

COMMERCIALE fino a 250 mq.	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	3.000,00	2.000,00	1.000,00
B - REALIZZO	2.500,00	1.250,00	750,00
C - MINIMI	2.000,00	1.000,00	500,00

Compilato da

Nome	Alessandro
Cognome	Scotti
Agenzia	Immobiliare Scotti
Tel.	339/3279076

in collaborazione con:

AB Immobiliare	Cà bella
Casa 2000	Caratto Immobiliare
Claudio Casa	Casabella
Il perimetro	

OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP - Anno 2019
Immobili Urbani

LOCAZIONI

APPARTAMENTI	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq
A - RICHIESTA	500,00	500,00	700,00	400,00	400,00	550,00	350,00	350,00	450,00
B - REALIZZO	500,00	450,00	600,00	400,00	400,00	500,00	350,00	300,00	400,00
C - MINIMI	400,00	400,00	500,00	350,00	350,00	450,00	300,00	300,00	400,00

PARCHEGGI/Box	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
	A - RICHIESTA	100,00			80,00			50,00	
B - REALIZZO	90,00			60,00			40,00		
C - MINIMI	70,00			50,00			30,00		

UFFICI	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq
A - RICHIESTA	400,00	500,00	1.000,00	350,00	400,00	800,00	300,00	350,00	450,00
B - REALIZZO	400,00	450,00	800,00	350,00	400,00	800,00	300,00	350,00	400,00
C - MINIMI	400,00	450,00	700,00	300,00	400,00	800,00	250,00	300,00	400,00

COMMERCIALE fino a 250 mq.	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
	A - RICHIESTA	6.000,00			4.500,00			3.600,00	
B - REALIZZO	4.500,00			4.500,00			2.700,00		
C - MINIMI	3.000,00			3.600,00			2.400,00		

Compilato da	
Nome	Alessandro
Cognome	Scotti
Agenzia	Immobiliare Scotti
Tel.	339/3279076

OVADA

L'ovadese vede nel 2019 con un ottimo incremento del numero di compravendite. La previsione di chiusura anno è di almeno il 10% in più rispetto al 2018: effetto di un diffuso calo dei prezzi, che si stima intorno al -4%.

“Le zone centrali sono indubbiamente le più richieste, anche dalle giovani coppie che grazie a un più facile accesso al credito, sono state protagoniste dell'aumento delle vendite di quest'ultimo anno rispetto al passato”, commenta **Laura Tardito, consigliera provinciale Fiaip**.

Il recupero di un quartiere residenziale nel centro di Ovada, Le Aie, ha visto la riedificazione di 4 palazzine in una zona storica e caratteristica della città, rispettando l'architettura e gli spazi del centro senza creare impatto ambientale in modo da garantire continuità con il tessuto urbano circostante. Ovviamente gli edifici rispondono agli standard tecnologici più moderni: classe energetica A, impianti di raffrescamento estivo e coibentazioni acustiche.

“Ci sono voluti anni prima che l'operazione immobiliare fosse ultimata – spiega **Tardito** -. Qui, per un alloggio di 80 metri quadri non si spende più di 500 euro l'anno per il riscaldamento. Un bel vantaggio se si pensa che in condomini vecchi le spese raggiungono anche i 3.500 euro. L'iniziale prezzo di vendita era di 3.000 euro al metro quadro, ma nel 2019 la cifra è stata ribassa a 2.800 per arrivare a realizzare 2.400 euro al metro quadro. Sotto questa cifra si compra nelle zone semi periferiche”.

In generale, i **prezzi** per le abitazioni vecchie e da sistemare oscillano dai 500 euro al metro quadro ai 1.300, nel caso presentino elementi di pregio; per le case con più di cinque anni i valori viaggiano dai 1.400 euro fino ai 1.700. Il nuovo invece parte dai 2.000 euro e può salire fino ai 2.800.

“In linea di massima – aggiunge la consigliera Fiaip - il centro cittadino tiene il prezzo più che in altre città perché non essendo molto edificato, l'offerta è limitata”.

Interessante la richiesta di villette nei paesi alle porte di Ovada, anche da parte dei giovani, con un ordine di spesa di 200mila euro. “Un mercato purtroppo poco fiorente per via della scarsa offerta – sintetizza **Tardito** - la crisi edilizia degli ultimi anni ha frenato i cantieri e le nuove costruzioni e quello che era in vendita è già andato negli anni passati”.

Per le **locazioni**, Ovada ha visto l'approvazione delle agevolazioni fiscali per chi affitta il proprio immobile e conseguentemente è aumentato il numero di immobili immessi in questo comparto.

Le maggiori richieste si riscontrano per alloggi di piccole dimensioni, arredati e ristrutturati, ideali per i giovani che vanno a viverci da soli, ma anche per chi si trasferisce per motivi lavorativi. Un appartamento di 50 metri quadri è affittato anche a 450 euro mensili. I prezzi, ad ogni modo, variano a seconda della metratura, posizione e dello stato dell'immobile, dai 200 ai 650 euro.

Le casette con giardino, essendo soluzioni rare in Ovada, sono richieste e hanno canoni più elevati.

Le abitazioni con ampie metrature invece non incontrano richieste soprattutto se non ristrutturate perché le spese tra condomino e riscaldamento scoraggiano i locatari.

Si rintraccia un modesto calo dei canoni e una leggera diminuzione dei contratti a favore dell'acquisto grazie ai tassi favorevoli.

Il comparto **commerciale** non mostra miglioramenti rispetto agli anni passati. Il trend negativo per negozi e uffici perdura di pari passo con la crisi economica. Nel 2019 non si sono registrate vendite di

negozi sotto i 250 metri quadri, costruiti negli ultimi 15 anni, perché occupati dalla grande distribuzione che li ha creati (Coop, Bennet, DiPiù).

Posti auto e box sono venduti tra i 15mila e i 30mila e vengono locati mensilmente tra i 40 e gli 80 euro.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP - Anno 2019
Immobili Urbani

Regione
Provincia
Città

COMPRAVENDITE

APPARTAMENTI	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	2.800,00	1.700,00	1.300,00
B - REALIZZO	2.400,00	1.500,00	1.100,00
C - MINIMI	2.000,00	1.400,00	500,00

PARCHEGGI / BOX	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	30.000,00	25.000,00	20.000,00
B - REALIZZO	27.000,00	23.000,00	18.000,00
C - MINIMI	25.000,00	20.000,00	15.000,00

UFFICI	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	n.p.	n.p.	n.p.
B - REALIZZO			
C - MINIMI	n.p.	n.p.	n.p.

COMMERCIALE fino a 250 mq.	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	n.p.	n.p.	1.400,00
B - REALIZZO			1.200,00
C - MINIMI	n.p.	n.p.	n.p.

Compilato da
Nome Laura
Cognome Tardito
Agenzia IMMOBILIARE TARDITO
Tel. 0143/823197 - 81035

OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIATIP - Anno 2019
 Immobili Urbani

 Regione
 Provincia
 Città

LOCAZIONI

APPARTAMENTI	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq
A - RICHIESTA	450,00	550,00	650,00	400,00	450,00	550,00	350,00	400,00	450,00
B - REALIZZO	430,00	530,00	630,00	380,00	430,00	530,00	300,00	300,00	350,00
C - MINIMI	400,00	500,00	600,00	350,00	400,00	500,00	200,00	200,00	300,00

PARCHEGGI/Box	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
A - RICHIESTA	80,00			70,00			50,00		
B - REALIZZO	75,00			60,00			45,00		
C - MINIMI	65,00			55,00			40,00		

UFFICI	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq
A - RICHIESTA	450,00	500,00	600,00	n.p.	n.p.	n.p.	500,00	550,00	600,00
B - REALIZZO	400,00	430,00	550,00	n.p.	n.p.	n.p.	400,00	450,00	500,00
C - MINIMI	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.

COMMERCIALE fino a 250 mq.	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
	A - RICHIESTA	1.200,00			1.000,00			900,00	
B - REALIZZO	900,00			700,00			600,00		
C - MINIMI	700,00			600,00			500,00		

Compilato da	
Nome	LORENZO
Cognome	PETTAZZI
Agenzia	IMMOBILIARE LANZA
Tel.	0143/80020

TORTONA

Se da una parte i prezzi vanno verso la stabilità i volumi delle compravendite si sono contratti. “Bisogna distinguere Tortona città dalla macro area circostante”, spiega **Rinaldo Zampino, consigliere di Fiaip Alessandria**. “I colli tortonesi hanno registrato un forte calo delle compravendite che si stima del 10% nel 2019 sul 2018, complice – aggiunge - lo stop del mercato delle seconde case, causa i tassazione e perdita del potere monetario. Il calo è meno consistente in Tortona città, stimabile intorno al -4 o -5%”.

I valori per gli immobili residenziali in buono stato vanno da un minimo di 400 euro al metro quadro a un massimo di 800. Sul nuovo i prezzi si attestano tra i 1.900 e i 2.500 euro al metro quadrato.

“Rare le nuove costruzioni o le operazioni di riqualificazione di interi stabili, che attraggono però l’attenzione della clientela più esigente e attenta. I prezzi – commenta **Zampino** - in questi casi arrivano anche a 3.000 euro, come nel **condominio a costo zero**, costruito nell’ormai ex area del mercato coperto, fondato su criteri geotermici, di domotica ed energia solare”.

Dunque, il nuovo tiene il prezzo e traina il settore: le trattative si concludono con uno scarto minimo: un appartamento in vendita a 3.000 euro al metro quadro, trova l’acquisto con il -6,6%, a 2800 euro al metro quadro. Diversamente la forbice si allarga: il prezzo di una casa con oltre 15 anni non ristrutturata, scende anche del 21,4% (da una cifra di partenza di 700 euro al mq, la vendita è a 550 euro).

Nel tortonese si rintraccia anche un mercato dinamico che riguarda casa indipendenti o semi indipendenti nella cintura della città, che si muove tra i 100mila e i 200mila euro ad abitazione.

Emerge una **propensione all’investimento nel comparto residenziale**, ma solo per abitazioni con alti parametri di efficienza energetica ed estetica. I canoni oscillano tra i 250 e gli 800 euro mensili.

“Le **attività commerciali** – spiega **Zampino** – sono in sofferenza. Molti negozi hanno chiuso ed è facile notare per le vie cittadine numerose serrande abbassate con cartelli di vendesi o affittasi”.

Box e posti auto vedono domanda e offerta incontrarsi tra i 10.000 e i 45.000 euro a seconda della posizione. Le locazioni invece oscillano dai 40 ai 120 euro mensili.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP - Anno 2019
 Immobili Urbani

 Regione Piemonte
 Provincia Alessandria
 Città Tortona

COMPRAVENDITE

APPARTAMENTI	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	3.000,00	2.000,00	700,00
B - REALIZZO	2.800,00	1.800,00	550,00
C - MINIMI	2.500,00	1.500,00	200,00

PARCHEGGI / BOX	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	45.000,00	30.000,00	20.000,00
B - REALIZZO	40.000,00	25.000,00	15.000,00
C - MINIMI	35.000,00	18.000,00	10.000,00

UFFICI	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	NP	NP	NP
B - REALIZZO	NP	NP	NP
C - MINIMI	NP	NP	NP

COMMERCIALE fino a 250 mq.	Nuovo (0-5 anni)	Recente (5-15 anni)	Usato (oltre 15 anni)
A - RICHIESTA	NP	NP	1.700,00
B - REALIZZO	NP	NP	1.600,00
C - MINIMI	NP	NP	NP

Compilato da

 Nome RINALDO
 Cognome ZAMPINO
 Agenzia La Pieve s.r.l. Sistemi Int. Immobil.
 Tel. 348/3918738

OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP - Anno 2019
Immobili Urbani

LOCAZIONI

APPARTAMENTI	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq
A - RICHIESTA	667,00	800,00	NP	625,00	500,00	NP	375,00	500,00	NP
B - REALIZZO	600,00	700,00	NP	580,00	450,00	NP	300,00	455,00	NP
C - MINIMI	250,00	625,00	NP	540,00	400,00	NP	250,00	415,00	NP

PARCHEGGI/Box	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
A - RICHIESTA	120,00			100,00			60,00		
B - REALIZZO	90,00			90,00			50,00		
C - MINIMI	80,00			70,00			40,00		

UFFICI	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq	50 mq	90 mq	130 mq
A - RICHIESTA	450,00	660,00	625,00	500,00	NP	NP	380,00	NP	NP
B - REALIZZO	415,00	515,00	550,00	380,00	NP	NP	300,00	NP	NP
C - MINIMI	350,00	415,00	500,00	340,00	NP	NP	250,00	NP	NP

COMMERCIALE fino a 250 mq.	Nuovo (0-5 anni)			Recente (5-15 anni)			Usato (oltre 15 anni)		
A - RICHIESTA	RINALDO			3.333,00			2.920,00		
B - REALIZZO	3.125,00			3.125,00			2.083,00		
C - MINIMI	1.875,00			1.875,00			1.100,00		

Compilato da	
Nome	RINALDO
Cognome	ZAMPINO
Agenzia	La Pieve s.r.l. Sist. Int. Imm.
Tel.	348/3918738

VALENZA

Il 2019 nel valenzano vede un'ascesa delle compravendite rispetto all'anno precedente. La previsione è di circa il 2,4% in più che si accompagna al diffuso abbassamento dei prezzi delle abitazioni, stimabile intorno al -3%.

A perdere valore sono perlopiù gli immobili vecchi, che costituiscono quasi la totalità del patrimonio immobiliare locale. "La preoccupazione del potenziale acquirente è quella di dover sostenere spese di manutenzione più elevate della rata del mutuo per l'acquisto della casa", spiega **Franco Repetto, delegato alla comunicazione di Fiaip Alessandria**. Ai costi di ristrutturazione dell'abitazione non è insolito che si vadano ad aggiungere quelli per la manutenzione straordinaria dello stabile, dal rifacimento della facciata, all'adeguamento degli impianti alla bonifica dell'amianto.

"Nella zona vecchia della città – prosegue **Repetto** - ci sono immobili proposti a prezzi, per così dire, simbolici, inferiori ai 10mila o 15mila euro, per i quali non si calcola più il valore al metro quadro, bensì si ragiona a 'corpo' a seconda della tipologia di immobile. Sono edifici fatiscenti e i proprietari vogliono 'liberarsene' per non pagare più Imu, Tari e Tasi".

Accanto a queste situazioni, c'è quella delle nuove costruzioni, non numerose, ma capaci di dare ossigeno al mercato immobiliare della zona. "La realtà più evidente – aggiunge - è quella sorta al posto della vecchia mostra orafa, dove si stanno realizzando palazzi di nuova generazione dagli elevatissimi standard. **Il prezzo medio è di 3mila euro al metro quadro**. Inoltre c'è il cantiere appena avviato per l'edificazione delle ville in viale della Repubblica".

Le case di recente costruzione (tra i 5 e i 15 anni) sono quelle su cui si concentra maggiormente l'attenzione di chi cerca casa: sono soluzioni moderne con riscaldamento autonomo, box o garage, comode al centro, oppure più periferiche ma nei pressi di aree verdi. I prezzi in questi casi oscillano dai 450 euro al metro quadro ai 1.200 euro.

Opere di riqualificazione come in via Melgara o in strada Citerna mantengono più alti i prezzi di mercato e le cifre richieste si attestano tra i 1.600 e i 2.000 euro al metro quadro.

"Un aspetto che danneggia l'urbanistica di Valenza – sottolinea **Repetto** - è la presenza di cantieri iniziati anni fa, ma mai ultimati, che a causa del fallimento delle imprese edili sono rimasti dei piccoli 'ecomostri' in attesa di essere aggiudicati all'asta. Solo così potranno ripartire e proporre competitivi prezzi di vendita".

Il mercato delle **locazioni** è un comparto che funziona soprattutto per appartamenti medio-piccoli e arredati. I canoni variano tra i 200 e i 400 euro mensili. La richiesta di soluzioni più ampie è contenuta, benché presente. Quando il contratto è a canone libero si va anche dai 300 ai 500 euro al mese. "Le abitazioni di maggior pregio – prosegue - raggiungono canoni anche di 650 euro, ma incontrano pochi clienti disposti a pagare simili rette al netto delle spese di gestione".

Da giugno 2019 Valenza ha sottoscritto l'accordo territoriale per contratti a canone agevolato. "Purtroppo – evidenzia il delegato Fiaip – questa novità non è stata promossa in modo adeguato, motivo per il quale non ha avuto ancora ricadute significative sul territorio".

Posti auto e box sono venduti tra un minimo di 2.000 euro a un massimo di 20.000, una forbice piuttosto ampia su cui grava la posizione e lo stato dello stabile. Basse le cifre a cui sono locati dai 30 agli 80 euro mensili.



IMMOBILI DI PREGIO

Quello delle residenze di pregio è sempre più un mercato di nicchia, che segue delle dinamiche differenti rispetto al residenziale classico. «L'immobile di lusso non è quello che costa tanto, ma è un bene al top per diversi elementi che vanno dalla sua posizione, dalla vicinanza ai servizi come scuole e negozi, ai mezzi pubblici, dalla sicurezza che può garantire ai suoi inquilini. È un tipo di casa che conserva ancora il significato di bene rifugio, di investimento e che ha una tipologia di clientela che cerca un ambiente in grado di esprimere la sua personalità, il suo standing elevato. Il cliente tipo di un immobile di pregio non compra solo una casa, compra una storia, un simbolo, ormai anche una firma se pensiamo soprattutto ai progetti architettonici delle grandi città».

Gli immobili di pregio (lusso) costituiscono un mercato a sé, dove tutti gli elementi che ruotano intorno alla casa sono al top di gamma, estremizzati, o presentano peculiarità. Per lusso non si intende semplicemente costoso ma si declina come esclusività accessibile a pochi. Va al di là del semplice criterio di bellezza e qualità, non è neppure una semplice affermazione di status. Il mercato immobiliare di lusso sembra richiedere agli operatori un approccio maggiormente consulenziale e proattivo nei confronti di un cliente molto esigente, esperto, attento al mercato e alle nuove tecnologie. Sempre più il cliente valuterà il vero lusso non solo in base ai metri quadrati o alla zona centrale ma in base ad asset quali la qualità, la personalità spiccata dell'immobile, il contesto circostante, i servizi annessi.

Nel Monferrato i clienti interessati all'acquisto sono principalmente stranieri e milanesi, che usufruiscono dell'immobile come casa vacanza o per metterlo a reddito oppure per cambiare stile di vita magari aprendo un B&B o un Relais.

Per fare esempi concreti possiamo citare qualche esempio di immobile venduto:

Lu Monferrato immobile di ristrutturazione moderna e di gusto Listato 250 mila venduto a 245 mila;

Casale Monferrato casa indipendente listata 550 mila venduta a 475

Vignale Monferrato casale con vista strepitosa listato a 1,5 mil. Venduto a 1 milione

Asti - Appartamenti in classe A+ 200 mq listato a 750 mila venduto a 700 immobile oggetto di riqualificazione

Acqui Terme colline: casale in pietra indipendente su 4 lati con 3 ettari di terreno , vista panoramica richiesta 550 mila venduto a 530 mila

Acqui Terme colline: antico casale in pietra da ristrutturare immerso in 9 ettari di terreno richiesta 800 mila venduto 545 mila

Cresce la domanda di immobili con alte prestazioni e ottima location. Ad una richiesta di residenze performanti per comfort, stato dell'immobile e location non corrisponde una offerta adeguata. Continua il trend positivo del mercato delle nuove costruzioni, in particolare di smart housing. Cresce non solo la domanda di prima casa e di sostituzione di prima casa, ma anche quella per investimento. "Il comfort abitativo e la location ben servita, unitamente a tagli razionali ed efficienti, rimangono i principali driver di una richiesta sempre più esigente e attenta alla qualità e alla sostenibilità dell'immobile elementi che rivestono un ruolo sempre più determinante nel processo di selezione e di valorizzazione dell'abitazione.

CRESCITA LOCAZIONI È la conseguenza dell'aumentata mobilità sociale e della sharing economy. Il problema che stiamo riscontrando è che , a fronte di una grande e crescente domanda, non esiste offerta adeguata né in termini di quantità, né in termini di qualità. Il cliente darà sempre più importanza allo stabile, all'involucro, allo stile architettonico dell'immobile. Soprattutto nel lusso la tendenza si manifesta già oggi nella ricerca dell'immobile "firmato" dal grande architetto.

PRODOTTO-SERVIZIO CHIAVI IN MANO Soprattutto nel lusso si prefigurano soluzioni in cui i contratti di servizi/utenze sono già integrati nella proposta immobiliare (connessione fibra, assicurazione, pulizia, lavanderia, ecc.). Un'evoluzione che va incontro all'esigenza del cliente di semplificazione di avere tutto a portata di mano.



COMMERCIALE – ARTIGIANALE – INDUSTRIALE

Alessandria e Provincia

Il diluvio durò sulla terra quaranta giorni: le acque crebbero e sollevarono l'arca che si innalzò sulla terra. Le acque divennero poderose e crebbero molto sopra la terra e l'arca galleggiava sulle acque. Le acque si innalzarono sempre più sopra la terra e coprirono tutti i monti più alti che sono sotto tutto il cielo. Le acque superarono in altezza di quindici cubiti i monti che avevano ricoperto.
Genesi 7 – 17.

Questo può essere un bell'incipit del racconto delle devastazioni subite nell'ultimo scorcio del 2019 da buona parte della nostra provincia e dalla vicina Liguria. Il problema è estremamente serio e si sta riversando pesantemente sulle attività produttive dell'Ovadese e del Novese. Una serie infinita di danni alla viabilità rendono gli spostamenti di persone e merci estremamente complicati, soprattutto tra Genova e la nostra provincia.

Alcuni interventi sono stati effettuati ma importanti passaggi critici ancora non vedono soluzione. E dire che durante l'estate si era cominciato a riparlare di aperture di nuovi caselli autostradali sulla tratta tra Ovada e Alessandria, riesumando il vecchio progetto del casello di Predosa e quello, nuovo, proposto in particolare dal sindaco di Silvano d'Orba, per l'apertura di una nuova uscita nel territorio del suo comune al fine di dare sviluppo alle aree artigianali della zona e risolvere gravi problemi di viabilità sulle strade provinciali.

Purtroppo lo stato delle infrastrutture nel nostro Paese e nella nostra zona in particolare, è quello che è e gli eventi alluvionali dell'autunno lo hanno drammaticamente messo a nudo.

Questi fatti stanno già facendo sentire il loro peso nelle trattative in corso, diffondendo insicurezza in chi sta decidendo il trasferimento dalla Liguria alle nostre zone.

Le imprese liguri, storicamente, costituiscono gran parte della nostra clientela; negli ultimi tempi il movimento migratorio delle aziende dalla Liguria aveva manifestato un nuovo vigore, palesandosi in alcuni trasferimenti, cosa che non accadeva da alcuni anni.

Avendo una rete ferroviaria precaria, tutto il peso della viabilità è stato sempre più sostenuto dalla rete autostradale, oggi in palese difficoltà. Le manutenzioni, evidentemente insufficienti, stanno palesando criticità diffuse e la notizia di questi giorni della volontà del governo di revocare le concessioni ai gestori non mette certo tranquilli gli utenti in ordine alla realizzazione degli interventi indispensabili al ripristino della normalità viaria. Come si può pensare che un concessionario "uscente" realizzi investimenti che sa di non recuperare e a pro di chi ?

Il rischio di trovarci in una situazione di stallo con nessuno che interviene è, di tutta evidenza, altissimo.

I gravi problemi di viabilità condizionano certo negativamente un mercato in debole ripresa, alimentata dai prezzi sempre tendenti al basso, in linea con il trend degli ultimi anni. Riguardo alle

nuove costruzioni si rilevano dinamiche varie e contrastanti a seconda delle località e dei settori interessati.

In tutta la provincia si sono praticamente azzerate le nuove costruzioni per gli artigiani e per la piccola industria in quanto la grande offerta di usato di medie dimensioni (500 mq – 2000 mq) in ogni zona della provincia, consente di dotarsi di una struttura immobiliare produttiva a costi dimezzati rispetto alla realizzazione del nuovo (650 / 700 euro a metro quadro di media per il nuovo, 300 / 400 euro a metro quadro acquistando l'usato), ed a prezzi ancora più ridotti, se si trova il prodotto in asta (si scende anche sotto i 100 euro metro quadro). Le nuove, sporadiche, costruzioni si realizzano per soddisfare necessità di ampliamento di attività esistenti. In questi casi lo spostamento di sede comporta costi e una ricaduta importante sul personale, ragion per cui si tende ad evitarlo.

In ambito commerciale la situazione è più vivace ma concentrata in alcune zone. In particolare, in Alessandria , dopo l'apertura del centro di via Marengo realizzato nel 2018, in Alessandria è stato completato il centro presso il ponte Tiziano.

In Tortona sono state realizzate per la locazione e parzialmente collocate alcune unità in zona Coinart ed in località Villoria.

Le richieste economiche per queste ultime strutture si attestano intorno ai 110 euro per mq-anno con riscontro di valori di realizzo per 90 euro mq-anno.

Le locazioni degli immobili artigianali e industriali mantengono quotazioni stabili, con richieste mediamente intorno ai 30 euro metro quadro annuo e chiusure al minimo tra i 20 e i 24 euro. Questi importi, rapportati ai bassi valori di compravendita degli immobili, possono consentire rendimenti molto interessanti. Supponendo di valutare la vendita di un immobile usato in buone condizioni, della superficie di 1.000 mq, il suo valore di realizzo, al mercato attuale, potrebbe essere stimato in € 300.000. La locazione dello stesso immobile potrebbe raggiungere i 2.000 euro mese, quindi 24.000 annui, pari ad un 8 % lordo calcolato sull'ipotetico valore di realizzo. Questi dati inducono molti proprietari di immobili che non sono spinti a vendere dalla necessità di realizzare, a soprassedere alla vendita, tentando la strada della locazione.

Sul fronte fiscale e normativo sono da registrare clamorosi passi indietro. Proprio un anno fa manifestavamo una cauta soddisfazione per l'introduzione della cedolare secca sulle locazioni dei negozi, arrivando a sperare (ingenui !) in una estensione agli immobili produttivi entro i 1.000 mq. Bene, nessuna estensione e azzeramento della cedolare sui negozi !

Ora, al di là del giudizio di merito sulle scelte, quello che più danneggia è questo clima di totale incertezza sulle norme, i continui cambiamenti di direzione a seconda della compagine governativa in carica, la "discontinuità" che viene assunta come carattere fondante di ogni nuova stagione politica. Stabilità, invece, di questo avremmo disperato bisogno, di un programma definito, di obiettivi chiari e di scelte coerenti per il loro raggiungimento.

Passerà, prima o poi, la nottata ?

Dott. Mauro Ravera

PARTNERS

 <p>cercacasa.it</p>	ANNUNCI FIAIP
 <p>AUXILIA FIAIP FINANCE</p>	MUTUI CASA
 <p>UNAF</p>	UFF.NAZIONALE ANTIABUSIVISMO
 <p>CONEDILIZIA</p>	ORGANIZZAZIONE PROPRIETARI <u>IMMOBILI</u>
 <p>CONFINDUSTRIA</p>	UNIONE INDUSTRIALI
 <p>APPC</p>	ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CASE



fiAIP®

**FEDERAZIONE ITALIANA
AGENTI IMMOBILIARI
PROFESSIONALI**

Collegio Provinciale Alessandria

Via A. Gramsci, 42 - 15121 Alessandria (AL)

Tel. (0131) 44.51.17

www.alessandria.faip.it



fiAIP®

**FEDERAZIONE ITALIANA
AGENTI IMMOBILIARI
PROFESSIONALI**