

UMBRIA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PERUGIA

PREZZI: -2,3% nel II sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-6,2%	-3,1%	-2,6%	-6,1%	-14,5%	-10,6%	-9,6%	-5,1%	-2,8%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel secondo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Perugia sono diminuite del 2,3%.

Il mercato è dinamico, infatti aumenta sia la domanda sia il numero di compravendite e le tempistiche medie sono generalmente inferiori. Dall'altra parte, i venditori propongono i propri immobili al giusto valore di mercato, consentendo una maggiore facilità di incontro con la disponibilità di spesa dei potenziali clienti.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede la maggiore concentrazione del trilocale (46,7%), seguita dal quadrilocale (28,9%). I potenziali clienti esprimono un budget inferiore a 119 mila € nel 66,7% dei casi, mentre la fascia di spesa compresa tra 120 e 169 mila € incide per il 22,9%.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite a Perugia: in città sono state acquistate 1.524 unità immobiliari nel corso del 2016, pari al 17,4% in più rispetto al 2015, mentre la provincia chiude l'anno con 3.768 transazioni (+14,8%).

TERNI

PREZZI: -3,3% nel II sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
+1,4%	-4,8%	+2,8%	-13,8%	-7,1%	-17,5%	-14,7%	-12,6%	-3,3%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel secondo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Terni sono diminuite del 3,3%.

C'è maggiore consapevolezza del reale valore di mercato e domanda e offerta si incontrano in tempi più brevi, con il conseguente aumento del numero di richieste e di compravendite. Abbastanza attivi gli investitori, soprattutto nel Centro Storico.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede la maggiore concentrazione del trilocale (57%), seguita dal quadrilocale (23,3%). I potenziali clienti esprimono un budget inferiore a 119 mila € nel 73,2% dei casi, mentre la fascia di spesa compresa tra 120 e 169 mila € incide per il 18,5%.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite a Terni: in città sono state acquistate 977 unità immobiliari nel corso del 2016, pari al 22,6% in più rispetto al 2015, mentre la provincia chiude l'anno con 765 transazioni (+10,9%).

MERCATO IMMOBILIARE PERUGIA

Maggior consapevolezza, giusta valutazione e tassi ai minimi agevolano il mattone

Il secondo semestre 2016 ha visto un calo del 2,3% delle quotazioni immobiliari di Perugia.

Nelle zone di **Ferro di Cavallo e di Canneto-Cenerente** si registra stabilità delle quotazioni immobiliari, mentre a **Case Bruciate e Santa Lucia** i valori sono in diminuzione. Il numero di compravendite è in aumento, sostanzialmente perché domanda e offerta si stanno allineando. A comprare casa in queste zone sono soprattutto famiglie in cerca dell'abitazione sostitutiva e migliorativa: il budget oscilla da 80 a 110 mila €, il taglio più richiesto è il trilocale con giardino privato o comunque con spazi esterni vivibili. Sempre attivo il mercato delle locazioni, settore in cui i proprietari sono molto attenti alla ricerca dell'inquilino con le giuste referenze e solide garanzie. Si ricercano appartamenti già arredati, i bilocali costano 300-350 € al mese e i trilocali circa 100 € al mese in più. Si nota una diminuzione del periodo di locazione, infatti attualmente si stipulano soprattutto contratti a canone concordato 3+2, a cui fa spesso seguito l'applicazione della cedolare secca.

Ferro di Cavallo si divide in due zone, quella "Alta" è caratterizzata da costruzioni dagli anni '70 fino al 2000, quella "Bassa" da edifici degli anni '60-'70. Si tratta di una zona comoda e ben servita grazie alla vicinanza con il raccordo stradale Perugia-Bettolle: qui una soluzione usata costa intorno a 900 € al mq, per arrivare a 1300-1400 € al mq se l'appartamento è ristrutturato. Non lontano sorge il quartiere Città della Domenica, dove si trovano villette a schiera semindipendenti costruite a metà degli anni '90 e valutate da 230 mila € a 260 mila €. Sempre molto richiesta l'area di Santa Lucia, adiacente al Centro Storico, quartiere composto soprattutto da appartamenti in residence costruiti tra gli anni '90 e 2000, ma ci sono anche condomini di 2-3 piani realizzati tra gli anni '70 e gli anni '90. I valori oscillano molto a seconda dello stato delle abitazioni: 900-1000 € al mq per una soluzione da ristrutturare, 1500-1600 € al mq per una ristrutturata e punte di 2000 € al mq per abitazioni particolarmente prestigiose. Tutte queste zone sono ben servite dai mezzi pubblici e anche dal MiniMetrò che collega lo stadio di Perugia (nelle zone di Santa Lucia e Ferro di Cavallo) al Centro storico. Più decentrata l'area di Canneto-Cenerente, caratterizzata da palazzine, soluzioni indipendenti, semindipendenti e a schiera realizzate negli ultimi 10 anni. Si continua ancora a costruire: un appartamento nuovo in classe A o B costa 1100-1300 € al mq, una villa indipendente da 300 mq di nuova costruzione 280-300 mila €, per le villette a schiera da 200-220 mq costano 220-230 mila €.

Nella **zona di Filosofi – Pallotta** si registrano valori in leggero ribasso. Il secondo semestre 2016 ha visto un aumento del numero di richieste, una crescita delle transazioni e tempistiche medie di compravendita in diminuzione. La domanda residenziale proviene soprattutto da single e giovani coppie che spesso usufruiscono del mutuo e si orientano su quadrilocali dal valore compreso tra 70 e 80 mila €. A causa del netto calo del numero di studenti universitari, gli investitori sono quasi scomparsi e si affacciano in queste zone solo se riescono a spuntare prezzi molto convenienti, nell'ordine di 20-25 mila € per bilocali o trilocali. Cresce la domanda di appartamenti in locazione e i proprietari sono soliti richiedere referenze e garanzie. Il taglio più affittato è il trilocale, il canone medio è 300-350 € al mese e si stipulano contratti a canone concordato 3+2, quasi tutti con cedolare secca.

Poche le compravendite nella zona più vicina al centro storico dove c'è poca offerta immobiliare. Si tratta di strade più signorili e tranquille posizionate nella parte alta di via dei Filosofi e di via XX Settembre. Qui un appartamento ristrutturato, normalmente di ampie dimensioni, costa fino a 1500-1600 € al mq. L'area compresa tra via dei Filosofi e via della Pallotta è composta soprattutto da palazzine sorte tra gli anni '20 e gli anni '70. Completamente diverso il mercato della parte bassa di via dei Filosofi, meno richiesta e con

prezzi compresi tra 800 e 1000 € al mq. Sempre in questa zona si trovano casette a schiera degli anni '50-'60 con mattoncini a vista ad un valore medio di circa 130 mila € (per soluzioni con 3 camere da letto).

Nella seconda metà del 2016 le quotazioni delle abitazioni nella zona di **Madonna Alta** sono stabili. Si registra una maggiore domanda alimentata soprattutto da coppie giovani al primo acquisto e da famiglie alla ricerca dell'abitazione sostitutiva. Il mercato è prevalentemente interno, il budget oscilla tra 90 e 100 mila €, la tipologia più richiesta è il trilocale e l'elemento considerato fondamentale è l'ascensore. Il settore delle locazioni è alimentato da lavoratori fuori sede impiegati nel vicino polo dell'Unicredit e da giovani coppie e famiglie alla ricerca dell'abitazione principale. I tagli più richiesti sono bilocali e trilocali, i canoni sono rispettivamente di 300 € e 380-400 € al mese, il contratto maggiormente sottoscritto è quello a canone concordato 3+2 e la cedolare secca è applicata quasi sempre.

L'area di Madonna Alta è residenziale, verde e ben servita anche grazie alla vicinanza con il raccordo stradale Perugia-Bettolle. Un appartamento degli anni '70 in buone condizioni si può acquistare con una spesa di 1200-1300 € al mq, mentre le soluzioni di nuova costruzioni costano fino a 2000 € al mq. L'area di via Gallenga, in zona Cortonese, si è sviluppata negli anni '80, qui un buon usato costa circa 1000 € al mq. Prezzi più bassi si registrano nell'area a ridosso della stazione ferroviaria, dove per abitazioni degli anni '90 si spendono circa 800 € al mq. Il Comune sta riqualificando questa zona, in particolare l'area di via Sicilia e via Macello.

Nel secondo semestre 2016 sono rimasti stabili i prezzi nelle **zone di Pieve di Campo – Montevile, Ponte San Giovanni e Ponte Valleceppi** e in leggero ribasso a **Ponte Felcino**. Si ravvisa una maggiore facilità di incontro tra domanda e offerta, principalmente perché sempre più proprietari stanno iniziando a proporre in vendita i propri appartamenti a cifre più vicine al giusto valore di mercato. Questo, unitamente alla maggiore fiducia e a vantaggiosi tassi sui mutui, sta determinando un aumento delle richieste e delle compravendite.

La maggior parte delle richieste proviene da famiglie alla ricerca della soluzione migliorativa, ma cresce la domanda da parte delle giovani coppie, che non di rado passano dall'affitto all'acquisto, spesso con l'aiuto dei genitori. La tipologia più richiesta è il trilocale, preferibilmente in buono stato e che non necessiti di importanti lavori di riqualificazione. In leggero aumento la presenza degli investitori, soprattutto a Ponte San Giovanni, che si orientano su tagli piccoli su cui impiegare intorno ai 40mila €, da concedere poi in locazione; da segnalare anche qualche piccola impresa edilizia, interessata alla ristrutturazione (ed eventualmente al frazionamento) di soluzioni di grandi dimensioni. È alta la domanda di appartamenti in affitto soprattutto a Ponte San Giovanni. Le richieste provengono in larga misura da stranieri e i proprietari sono soliti richiedere referenze e garanzie, talvolta scontando una parte del canone. Attualmente si stanno stipulando soprattutto contratti concordati 3+2, con applicazione quasi totale della cedolare secca, che prevedono canoni intorno a 400 € al mese per i trilocali.

Sempre molto richiesta la zona di Pieve di Campo grazie anche alle soluzioni presenti a Montevile, zona residenziale e collinare che si è sviluppata tra gli anni '80 e gli anni '90 e dove si possono trovare anche ville importanti. A Pieve di Campo sono presenti piccoli condomini e villette a schiera costruiti negli anni '70, '80 e '90. Gli appartamenti in buone condizioni costano circa 1300-1400 € al mq con punte massime di 1500-1600 € al mq per soluzioni con finiture di pregio inserite in contesti signorili, mentre le villette a schiera se in ottimo stato si vendono a valori massimi di 210-220 mila €. Ponte San Giovanni si trova in un'area periferica della città che si è sviluppata tra gli anni '70 e '80, è ricca di negozi, supermercati e centri commerciali e da qui è facile raggiungere tutte le principali arterie stradali. Per l'usato i valori sono compresi tra gli 800 € al mq per appartamenti economici su grandi condomini fino a punte massime di 1200/1300 € al mq per soluzioni con ottime finiture su piccole palazzine. Periferica, ma apprezzata perché ben collegata con il resto della città e dotata di tutti i principali servizi, è Ponte Valleceppi, dove le soluzioni

degli anni '80-'90 in buone condizioni si scambiano a 1000 € al mq. Più distante Ponte Felcino, area caratterizzata da immobili molto vetusti soprattutto nel suo centro storico; nella parte immediatamente esterna le soluzioni edificate intorno agli anni '90 si acquistano con una spesa di circa 800 € al mq. Piace di più la zona collinare di San Felicissimo, dove ci sono villette a schiera e piccoli contesti condominiali: per una tipologia signorile usata si spendono 1200 € al mq, per un medio usato 1000 al mq e per un economico 700 € al mq. Da segnalare nuovi interventi nei paesi immediatamente limitrofi alla zona di Ponte San Giovanni: a Collestrada e Sant'Egidio sono sorte villette bifamiliari e appartamenti con finiture medie su palazzine di nuova costruzione che si scambiano a 1150-1200 € al mq e appartamenti di qualità più elevata a 1600-1700 € al mq, mentre a Balanzano sono in completamento nuove strutture in classe A che sono proposte a 1650 € al mq.

Sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari in **zona San Sisto**. La presenza della Facoltà di Medicina e del Polo Ospedaliero della città garantiscono un mercato dinamico, infatti gli acquisti uso investimento sono sempre presenti in zona e si indirizzano verso bilocali o quadrilocali per una spesa compresa tra 100 e 120 mila €. Gli acquirenti di prima casa si indirizzano verso trilocali di tipo sostitutivo e questo settore è caratterizzato da scambi più veloci grazie anche a una maggiore facilità di erogazione del credito. Attivo il mercato delle locazioni, movimentato soprattutto da lavoratori trasfertisti e studenti universitari. I canoni mensili medi si attestano a 300-400 € per un bilocale, 400-500 € per un trilocale e circa 600 € per appartamenti più grandi, richiesti soprattutto da studenti e specializzandi che li condividono. Il contratto più sottoscritto è quello a canone concordato 3+2 con cedolare secca.

L'area di San Sisto è caratterizzata da soluzioni degli anni '60-'70-'80, dove un buon usato si acquista con una spesa di 1000-1500 € al mq. Viale San Sisto è la strada principale del quartiere, qui i prezzi dell'usato sono compresi tra 1200 e 1500 € al mq. Tipologie più recenti, realizzate a cavallo tra gli anni '90 e 2000, si possono acquistare nelle aree meno centrali a prezzi intorno a 1500 € al mq. Popolare, ben servita da centri commerciali e ben collegata alle aree centrali è Ponte della Pietra, zona caratterizzata da edilizia convenzionata che si scambia tra 900 e 1200 € al mq. Chi volesse acquistare soluzioni indipendenti e semindipendenti può optare per la zona di Lacugnano, dove con una spesa compresa tra 200 e 250 mila € è possibile acquistare una villetta a schiera degli anni '90 con metratura superiore a 200 mq.

MERCATO IMMOBILIARE TERNI – II SEM 2016

Nella seconda parte dell'anno le quotazioni immobiliari di Terni sono diminuite mediamente del 3,3% rispetto al semestre precedente.

In **zona Battisti** e nell'area compresa tra viale della Stazione e via Borsi, il secondo semestre 2016 evidenzia stabilità dei prezzi, domanda numerosa e compravendite in aumento, trainate dai prezzi ormai molto convenienti. Il mercato residenziale è alimentato da famiglie consolidate che optano per la soluzione migliorativa e si indirizzano su trilocali o quadrilocali preferibilmente dotati di box auto. Gli investitori si stanno riaffacciando e sono attivi soprattutto nel Centro Storico, dove si orientano su monolocali e bilocali per una spesa compresa tra 40 e 60 mila €.

Del Centro Storico piacciono le strade principali quali corso Tacito, via Roma e via Primo Maggio, in cui una soluzione signorile, ristrutturata e con affaccio costa fino a 1900 € al mq a fronte dei 1400-1500 € al mq necessari per un'abitazione ristrutturata di media qualità e dei 900 € al mq per una da ristrutturare. Interessante anche la zona dei Poeti (vie Leopardi, Pinturicchio, Pascarella, Manzoni) dove le abitazioni degli anni '70 in buone condizioni costano 1100-1200 € al mq. Via Battisti è la strada principale della zona, ricca di negozi e con prezzi immobiliari intorno a 800-900 € al mq.

Elevata anche la domanda di appartamenti in locazione, che proviene da giovani coppie, studenti, lavoratori fuori sede e da separati o divorziati. Gli inquilini sono diventati più esigenti e ricercano immobili in buono stato con mobili di buona qualità. Il contratto più utilizzato è il concordato 3+2 con cedolare secca, che prevede canoni medi mensili di 250 € per i monolocali, 300 € per i bilocali e 350 € per i trilocali.

In **Centro e nelle aree di Borgo Bovio, Città Giardino e Toano-Tuillo** si registrano lievi variazioni al ribasso. La discesa sembra ormai finita, infatti il mercato sta dando segnali positivi: la domanda e le compravendite sono in aumento e le tempistiche medie sono in diminuzione. Le richieste di prime case provengono soprattutto da giovani coppie al primo acquisto e da famiglie in cerca della soluzione migliorativa, ma anche da parte di qualche single che riesce ad ottenere il mutuo: il taglio più richiesto è il trilocale nell'ordine di 80-100 mila €, al secondo posto c'è il quadrilocale per una spesa media di 110-125 mila €. Abbastanza attivi gli investitori, che si orientano soprattutto in Centro per acquistare bilocali, anche da ristrutturare, a circa 40 mila €.

Il **Centro Storico** è caratterizzato da palazzine dei primi anni del '900 e da condomini realizzati nel dopoguerra. Tra le aree più conosciute ci sono corso Vecchio, piazza del Mercato e piazza Clai, dove un trilocale ristrutturato è valutato circa 1300 € al mq. Piacciono le abitazioni presenti intorno alla Stazione dove i condomini edificati tra gli anni '50 e gli anni '70 in buono stato si vendono intorno a 1000-1100 € al mq. Toano-Tuillo è un quartiere molto residenziale che attira sempre una buona domanda e nella sua parte più alta, Tuillo Alto, continua una discreta espansione residenziale: oggi si costruiscono piccoli contesti con appartamenti con giardino al piano terra, con prezzi che si attestano su 1800 € al mq. Nella parte iniziale di corso del Popolo, nei pressi dell'Obelisco, si possono acquistare appartamenti in un nuovo complesso residenziale e direzionale a circa 2400 € al mq, a fronte di una media in zona di 1000 € al mq. Soluzioni indipendenti e case su due livelli costruite tra gli anni '50 e gli anni '60 si possono trovare invece a Toano. Di stampo completamente diverso è Borgo Bovio, quartiere popolare sorto intorno al polo delle acciaierie, dove ci sono condomini degli anni '40 e '50 con appartamenti in buone condizioni venduti a 700 € al mq. Tranquilla e residenziale l'area di Città Giardino, adiacente al Centro, dove si trovano diverse tipologie abitative. Nelle palazzine in stile liberty, dotate spesso di giardino condominiale, una soluzione ristrutturata si acquista con una spesa di 1100-1200 € al mq, mentre un buon usato in palazzine degli anni '60 e '70 costa circa 900 € al mq. Il nuovo è valutato tra 1800 e 2000 € al mq.

Il settore delle locazioni registra una domanda minore perché adesso si punta direttamente all'acquisto. Le richieste provengono da single e giovani coppie che optano per bilocali arredati e, dove possibile, sottoscrivono contratti concordati 3+2 con cedolare secca. Una soluzione di questo tipo si affitta a 300-350 € al mese, ma in Centro i canoni mensili salgono a 380-400 € e scendono a 220-250 € nell'area di Borgo Bovio.

Nell'area Nord, nelle **zone di Borgo Rivo, Campitello e Gabelletta**, i prezzi sono in ribasso ma si assiste a una maggiore consapevolezza del reale valore di mercato. Pertanto il mercato immobiliare è dinamico, infatti le richieste e le compravendite sono in aumento e le transazioni si concludono più velocemente, adesso nell'ordine di due mesi se l'immobile è proposto al giusto prezzo. L'abitazione principale è ricercata dalle giovani coppie alla ricerca della soluzione migliorativa ma anche da qualche single che riesce ad ottenere il mutuo. Il taglio più richiesto è il trilocale con doppi servizi per una spesa media di 90-110 mila €, preferibilmente con giardino o terrazzo, già ristrutturato e costruito in epoca recente. Attivo il mercato delle locazioni alimentato soprattutto da single ed in parte minore da giovani coppie: il canone di un bilocale arredato e dotato di box è 350 € al mese, quello di un trilocale non supera 400 € al mese. Il contratto utilizzato è quello a canone concordato con cedolare secca.

Questa zona di Terni ha avuto un importante sviluppo edilizio negli ultimi 10-15 anni, le soluzioni di recente costruzione hanno valori medi di 1200-1400 € al mq. Borgo Rivo è il quartiere più vicino al centro della città,

dove prevalgono costruzioni edificate tra gli anni '70 e gli anni '80 e che hanno quotazioni medie intorno a 1000-1100 € al mq. Quotazioni inferiori si segnalano per le soluzioni situate a Campitello e Gabelletta, leggermente più periferiche. Campitello presenta delle aree molto residenziali, risalenti agli anni '70, e valutate mediamente sotto i 1000 € al mq a causa della maggiore vetustà. La Gabelletta offre anche immobili di più recente costruzione che possono superare anche a 1200-1400 € al mq se hanno standard qualitativi di costruzione più elevati, a fronte di una media di 1000 € al mq.

Mercato immobiliare positivo in **zona Cospea – San Giovanni – Sabbione**: i prezzi sono stabili, il numero di transazioni è in crescita e le tempistiche medie di compravendita si sono abbassate a circa sei mesi. La domanda si concentra sulla prima casa e sono molto attive le giovani coppie, che cercano trilocali da 80 mq con sfogo esterno vivibile. Sul settore delle locazioni la domanda arriva da stranieri e da lavoratori trasfertisti, il taglio più ricercato è il bilocale arredato che si affitta tra 250 e 350 € al mese e il contratto maggiormente sottoscritto è quello transitorio. Vengono stipulati anche contratti a canone libero 4+4 ma quasi esclusivamente per appartamenti di tre locali, che tuttavia sono poco ricercati.

Grazie alla vicinanza al centro della città e alla presenza di spazi verdi, l'area più richiesta è Cospea. Qui le quotazioni medie oscillano intorno a 900 € al mq, mentre nella zona di San Giovanni i prezzi scendono a 700-800 € al mq pur essendo un quartiere molto vicino al centro. Residenziali le aree di Poscargano e San Rocco, nelle zone collinari intorno alla città, apprezzate da chi ricerca soluzioni indipendenti con giardino. Da segnalare che nell'area di Cospea si sta procedendo all'ampliamento della zona posteriore all'ipermercato, dove sorgeranno nuovi complessi residenziali e commerciali.