

PESCARA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: in lieve calo nel I semestre 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-2,2%	-0,4%	0,0%	-6,0%	-7,2%	0,0%	-18,1%	-5,5%	-0,4%

Variazione percentuale dei prezzi.

Le quotazioni immobiliari a Pescara, nella prima parte del 2016, hanno evidenziato una leggera contrazione pari al -0,4% rispetto al semestre precedente. Prezzi sostanzialmente stabili in Centro, dove si registra una domanda in aumento, spinta da una maggiore fiducia da parte dei potenziali acquirenti, da prezzi contenuti e da una maggiore facilità di accesso al credito. In lieve aumento anche gli acquisti per investimento. Nei pressi del Porto Turistico continuano i lavori per la riqualificazione del vecchio mercato ortofrutticolo al cui posto sorgerà una zona residenziale di qualità.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (53,2%), seguito dal quattro locali (27,1%).

I potenziali clienti esprimono budget fino a 169 mila € nel 66,7% dei casi.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

Nella prima parte del 2016 si registrano canoni di locazione stabili rispetto al secondo semestre del 2015.

COMPRAVENDITE: netto aumento sia in città sia in provincia

Le compravendite immobiliari rispetto al primo semestre 2015 sono in aumento sia in città (+35,8%) sia in provincia (+37,8%).

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia. Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monolocali e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione.

Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

PREVISIONI

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

TESTO INTEGRALE

MERCATO IMMOBILIARE PESCARA

Le quotazioni immobiliari a Pescara, nella prima parte del 2016, hanno evidenziato una leggera contrazione pari al -0,4% rispetto al semestre precedente.

Prezzi sostanzialmente stabili in **Centro**, dove si registra una domanda in aumento, spinta da una maggiore fiducia da parte dei potenziali acquirenti, da prezzi contenuti e da una maggiore facilità di accesso al credito. In lieve aumento anche gli acquisti per investimento che in genere si focalizzano su trilocali dal valore compreso tra 100 e 150 mila €. La richiesta di case in affitto proviene da studenti universitari oppure da lavoratori trasfertisti: il canone di un trilocale oscilla tra 500 e 600 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca. Per quanto riguarda l'abitazione principale le tipologie più ricercate in acquisto sono trilocali e quattro locali. Molto richiesta l'area di via Nicola Fabrizi e delle sue traverse, che si trova nelle immediate vicinanze del lungomare ed è composta da palazzine costruite negli anni '60 caratterizzate da appartamenti di ampia metratura, valutati tra 1900 e 2700 € al mq. Ben servita l'area di piazza dello Spirito Santo, che piace perché dotata di numerosi parcheggi, sebbene più distante dal mare. Oltrepassando il fiume Pescara si incontra la zona di Porta Nuova dove sorgono l'Università di Pescara e lo Stadio Adriatico, composta prevalentemente da palazzi anni '70, dove l'usato si compravende a 1200-1400 € al mq. Via delle Caserme è una

delle arterie principali del Centro storico e ospita edifici storici di 2 o 3 piani, sempre più spesso trasformati in uffici.

Prezzi sostanzialmente stabili si registrano nella **zona della riviera** di Pescara che si estende a nord, fino a Montesilvano. In questa prima parte dell'anno si evidenzia un mercato vivace grazie a tassi sui mutui molto bassi e grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni. Si tratta di un mercato di prime case alimentato prevalentemente da coppie e famiglie in cerca di trilocali possibilmente dotati di doppi servizi. La zona più costosa, ma anche più signorile, è quella identificata da viale della Riviera dove sorgono immobili di pregio, spesso con vista mare, ville singole e palazzi d'epoca. Oltre a prime case ci sono anche soluzioni acquistate da persone residenti fuori Pescara che comprano la casa per le vacanze. Per le soluzioni usate, signorili e con vista mare si registrano valori medi di 3000 € al mq con punte di 5000 € al mq per quelle di nuova costruzione. Prezzi e caratteristiche simili si evidenziano nelle strade parallele come viale Kennedy, viale Regina Margherita e via Regina Elena. Meno costose le abitazioni che sorgono su Strada Parco (lato mare), zona residenziale più economica dove acquistano coloro che hanno una disponibilità di spesa più contenuta. Infatti per le soluzioni degli anni '70 si registrano valori medi di 1600-1700 € al mq. I prezzi scendono ulteriormente su viale Bovio, nella zona di Piazza Duca d'Aosta, dove le quotazioni si attestano a 1300-1400 € al mq. Sempre nella zona nord, al confine con Montesilvano, si trova l'area di Santa Filomena: qui i prezzi di un buon usato sono di 900-1000 € al mq ed acquistano prevalentemente persone provenienti da Montesilvano che desiderano rientrare in città.

Quotazioni ancora in leggero calo nell'**area Sud** di Pescara. Il mercato è vivace ed il numero di richieste e di compravendite è in crescita. In questa area della città circa il 60% delle compravendite riguarda l'investimento grazie alla presenza di diverse strutture come ad esempio l'università, il tribunale e diverse aziende. Ad acquistare per mettere a reddito sono in genere persone provenienti da fuori, in particolare da Roma, Foggia, Frosinone e Campobasso. La tipologia più richiesta è il trilocale, con un investimento medio compreso tra 100 e 140 mila €. Chi compra l'abitazione principale evidenzia esigenze diverse, le richieste infatti si focalizzano su tipologie recenti e situate in aree ben servite. Molto attivo anche il mercato degli affitti, alimentato in prevalenza da studenti universitari ed in parte minore da lavoratori trasferiti: il canone di una stanza singola per studenti oscilla tra 200 e 250 € al mese, mentre un trilocale si affitta a 500-600 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a carattere transitorio. L'area compresa tra viale Marconi ed il Lungomare Cristoforo Colombo è caratterizzata da abitazioni costruite tra i primi anni '60 ed i primi anni '70, si tratta in genere di palazzine da 5-6 piani con valori per il ristrutturato che si attestano intorno a 1500 € al mq, mentre le tipologie da ristrutturare costano circa 1200 € al mq. Valori molto simili si incontrano per le soluzioni posizionate nella zona dell'Università, che si estende tra viale G. D'Annunzio, viale Pindaro, viale Marconi e viale Pepe. Da segnalare nella prima fascia sul mare, nei pressi del Porto Turistico continuano i lavori per la riqualificazione del vecchio mercato ortofrutticolo al cui posto sorgerà una zona residenziale di qualità.