

PADOVA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: diminuzione dei prezzi del 2,7%

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

Variazione percentuale dei prezzi.

Padova evidenzia una contrazione dei prezzi dell'2,7% rispetto al secondo semestre 2015. Dopo che i valori erano scesi notevolmente nei semestri precedenti, adesso si assiste a un livellamento dei prezzi. La domanda è vivace alimentata da acquirenti di prima e seconda casa. Sono tornati ad acquistare i single, le giovani coppie ed anche gli investitori.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia più richiesta è il trilocale con il 53,8% delle preferenze, a seguire il quattro locali con il 29,5%. L'analisi della disponibilità di spesa evidenzia che il 51,2% dei potenziali acquirenti ha un budget massimo di 119 mila € e che il 29,3% si colloca nella fascia successiva (120-169 mila €).

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: tanti giovani

Il 63,4% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale, a seguire con il 36,6% coloro che hanno acquistato per investimento. Poco più di un terzo degli acquirenti è under 35, mentre i 35-44enni rappresentano il 28,6%.

COMPRAVENDITE: ritorna la vivacità

Aumenta il numero di compravendite a Padova: in città sono state effettuate 1303 transazioni, pari al 33,4% in più rispetto al I sem 2015, mentre la provincia chiude con 2885 compravendite (+22,7%)

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.

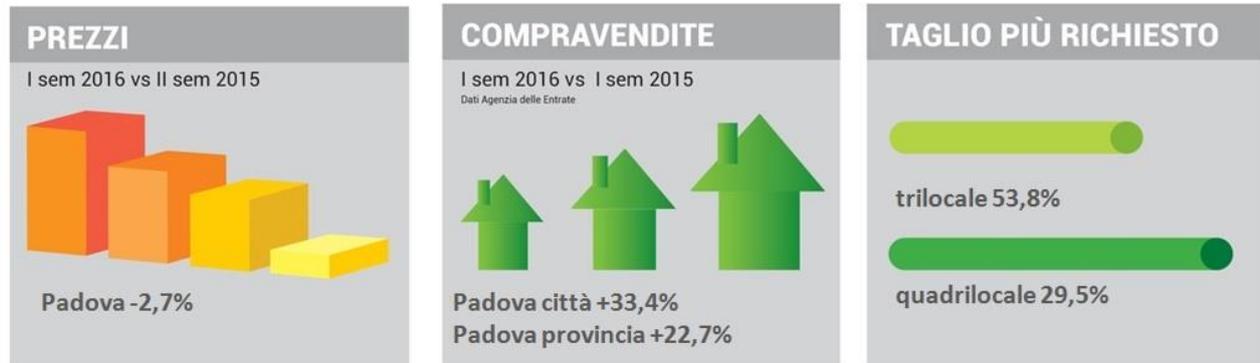
PREVISIONI

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.

La riduzione dei prezzi favorisce le compravendite

PADOVA

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Nei primi sei mesi del 2016 i valori immobiliari di Padova hanno registrato un ribasso del -2,7%.

La prima parte del 2016 evidenzia **stabilità dei prezzi nei quartieri Guizza e Salboro**. Si è registrata una ripresa, con un aumento della domanda da parte di single e coppie giovani che hanno deciso di acquistare la prima casa. A questi ultimi interessano i trilocali sui cui impiegare cifre fino a 100 mila €. In aumento anche gli investitori che sono ritornati a comprare investendo cifre contenute, intorno a 80-100 mila €, indirizzandosi su bilocali da affittare a 500-600 € al mese. Sempre più attenzione da parte degli acquirenti è posta sulle spese condominiali. Il mercato di Guizza e di Salboro è un mercato interno caratterizzato soprattutto da transazioni fatte da persone residenti che spesso acquistano per migliorare. A Salboro ci sono soluzioni indipendenti, porzioni di bifamiliari e trifamiliari, scelte dalle famiglie.

Sono inoltre presenti anche delle nuove costruzioni (soluzioni indipendenti, trifamiliari e bifamiliari in classe A) che hanno prezzi intorno a 150-200 mila €. Via Guizza è la strada principale dell'omonimo quartiere, dove si concentrano tutte le attività commerciali, mentre dal punto di vista residenziale le richieste si focalizzano nelle traverse secondarie perché meno trafficate e più tranquille. Un appartamento degli anni '60-'70 in buone condizioni si può acquistare con una spesa media di 1100 € al mq (box auto compreso), mentre per le tipologie dei primi anni del 2000 i valori salgono a 1500-1600 € al mq.

Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da giovani coppie e single. Si stipulano soprattutto canoni concordati. Per un trilocale si spendono intorno a 500-600 € al mese.

Nella **zona di Arcella si registrano valori immobiliari ancora in diminuzione** a causa della maggiore offerta di immobili presenti sul mercato e alla minore disponibilità di spesa espressa dai potenziali acquirenti. Si cerca soprattutto la prima casa, in particolare trilocali e quattro locali. Per un trilocale si mette in conto un budget medio inferiore a 100 mila €. Si registra anche un ritorno da parte degli investitori che si indirizzano sui bilocali che poi affittano intorno a 350 € al mese. In quest'ultimo periodo si apprezzano in particolare gli immobili con basse spese condominiali e quelli adiacenti alle fermate del tram. La zona infatti è tagliata a metà dal passaggio della tramvia e la maggiore accessibilità dei mezzi è un aspetto apprezzato dai potenziali acquirenti. Arcella si è sviluppata tra gli anni '60 e gli anni '70 nella parte nord della città, sebbene le ultime costruzioni risalgano al 2004-2006 (ma c'è ancora tanto invenduto). La zona si divide in numerosi quartieri, quelli principali (e dove si realizza il maggior numero di compravendite) sono Sant'Antonino, Buon Pastore, San Carlo, Santissima Trinità, San Bellino e San Lorenzo. L'offerta edilizia è sostanzialmente

omogenea e consiste in condomini, quasi tutti dotati di riscaldamento centralizzato, e qualche porzione di bifamiliare e trifamiliare: una soluzione semindipendente da ristrutturare costa meno di 1000 € al mq, un trilocale di 65-85 mq in buone condizioni si valuta 60-85 mila €, mentre un quadrilocale di 100-120 mq costa tra 70 e 110 mila €. Sono presenti anche delle ville singole di prestigio.

Attivo il settore delle locazioni, alimentato da giovani coppie e single che si orientano su trilocali o quadrilocali completamentiarredati. Un bilocale si affitta a cifre inferiori a 400 € al mese, il trilocale a 410 € al mese.

I contratti maggiormente stipulati sono quelli a canone concordato 3+2, a cui spesso fa seguito l'applicazione della cedolare secca.