

## PAVIA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

**PREZZI: -3,8% nel II sem 2016**

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

**Variazione percentuale dei prezzi.**

Nel secondo semestre del 2016 a Pavia le quotazioni immobiliari sono diminuite del 3,8% rispetto al semestre precedente.

La domanda è alta ed è altrettanto alta l'offerta di abitazioni in vendita, questo determina un livellamento verso il basso delle quotazioni. Il mercato è vivace ed è alimentato anche da investitori in cerca di monolocali e bilocali da mettere a reddito. Nei prossimi mesi si prevede un mercato dinamico, con acquirenti disposti ad alzare lievemente la propria offerta pur di riuscire ad acquistare l'immobile scelto, i prezzi comunque non dovrebbero subire particolari variazioni.

**DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale**

L'analisi della domanda vede la maggiore concentrazione del trilocale (56,5%), seguita dal bilocale (25,5%). I potenziali clienti esprimono un budget inferiore a 119 mila € nel 30,0% dei casi, mentre la fascia di spesa compresa tra 120 e 169 mila € incide per il 35,5%.

**LOCAZIONI: domanda sostenuta**

L'andamento dei canoni di locazione vede un aumento dell'1,5% sia sui bilocali sia sui trilocali. Vivace il mercato degli affitti alimentato prevalentemente da studenti, non mancano comunque richieste da parte di coppie e famiglie.

**COMPRAVENDITE**

Aumenta il numero di compravendite sia in città sia in provincia: a Pavia nel 2016 sono state acquistate 893 unità immobiliari, pari all'8,6% in più rispetto al 2015, mentre la provincia chiude l'anno con 4.311 transazioni, pari al 23,1% in più.

## ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

**PREZZI: -1,6% nel 2016**

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

**Variazione percentuale dei prezzi**

I prezzi immobiliari sono in ribasso, il secondo semestre del 2016 vede le abitazioni perdere ancora lo 0,8% nelle grandi città, l'1,9% nei capoluoghi di provincia e l'1,2% nell'hinterland delle grandi città. Piccoli ritocchi verso il basso quindi che stanno traghettando il mercato verso una lieve ripresa dei valori che riteniamo possa già esserci alla fine dell'anno in corso. Alcune grandi città, le cui variazioni percentuali dei prezzi erano già in territorio positivo nel primo semestre del 2016, confermano la tendenza anche per il secondo: Firenze (+1,6%), Bologna (+1,5%) e Verona (+1%). Milano è sostanzialmente stabile (0%). La città dove i prezzi stentano ancora a riprendersi è Genova (-5,5%).

**DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale**

L'analisi della domanda vede in testa alle preferenze il trilocale, scelto dal 40,5% dei potenziali acquirenti nelle grandi città. A seguire il quattro locali con il 24,5%. La disponibilità di spesa si concentra nella fascia fino a 250 mila € nelle grandi città ed in quella fino a 120 mila € nelle altre realtà.

**TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione**

I tempi di vendita continuano a diminuire: 145 gg nelle grandi città, 171 gg nell'hinterland delle grandi città e 162 gg nei capoluoghi di provincia, con una diminuzione di circa 20 gg rispetto ad un anno fa.

### LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni stabili

Sul mercato delle locazioni si registrano canoni sostanzialmente stabili nelle grandi città (+0,1% per i monolocali, +0,5% per i bilocali e +0,4% trilocali). Risultati simili anche negli altri capoluoghi di provincia che segnano stabilità per i canoni dei monolocali, +0,1% per quelli dei bilocali e +0,4% per quelli dei trilocali. Tra le tipologie di contratti di locazione prevale quello a canone libero (55,3%) ma avanza ancora il contratto a canone concordato (27,2% contro il 22,9% del primo semestre).

### ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 74,7% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le Agenzie Tecnocasa e Tecnorete rileva che il 74,7% degli acquirenti ha comprato la prima casa, il 18,6% lo ha fatto per investimento e il 6,7% ha optato per la casa vacanza. Rispetto al passato è in aumento la componente ad uso investimento.

### PREVISIONI

Le compravendite per il 2017 sono attese ancora in aumento (intorno a 600 mila transazioni) e questo trend interesserà tutte le realtà territoriali. Sul versante prezzi ci aspettiamo un leggero aumento (tra 0% e +2%) per il 2017 ma solo per le grandi città, mentre per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland delle grandi città occorrerà aspettare il 2018.

## MERCATO IMMOBILIARE PAVIA

### Pavia: mercato vivace, anche gli investitori scommettono sull'immobiliare

Nel secondo semestre del 2016 a Pavia le quotazioni immobiliari sono diminuite del 3,8% rispetto al semestre precedente.

Sostanzialmente stabili le quotazioni nelle aree di **Libertà, Stazione e Policlinico**, mentre sono ancora in calo i valori delle zone più decentrate di **Chiozzo – Sora**. Il mercato è vivace ed è alimentato in prevalenza da investitori in cerca di monolocali e bilocali da mettere a reddito, con una spesa complessiva compresa tra 70 e 100 mila €. Ad acquistare per investimento sono anche genitori di studenti universitari in arrivo dal Sud Italia e la scelta ricade prevalentemente su tipologie in buono stato di conservazione e con spese condominiali contenute. Il mercato delle locazioni è molto attivo grazie alla presenza di studenti universitari, non manca comunque la richiesta da parte di persone che lavorano a Milano e cercano in affitto nei pressi della stazione: il canone di un bilocale varia tra 450 e 550 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca. Le aree più apprezzate dagli acquirenti sono Policlinico-Stazione-Ticinello perché vicine al centro, comode ai servizi e ben collegate con Milano. Nell'area del Policlinico si registrano quotazioni medie di 1750 € al mq, più alte di 200-400 € al mq rispetto al quartiere San Lanfranco, la cui offerta abitativa è simile ma è ubicato in una zona più distante dal centro. Un buon usato ristrutturato in zona Stazione costa mediamente 1800 € al mq, mentre nel quartiere Ticinello le abitazioni degli anni '70-'80 hanno valori che vanno da 1800 a 2000 € al mq. Nell'area di Borgo Ticino piacciono le abitazioni posizionate nei pressi di via dei Mille, più vicine al centro, e i valori medi oscillano intorno a 2000 € al mq. Sono Molto richieste le soluzioni situate nel centro della città (viale della Libertà, Strada Nuova, corso Cavour). Su viale della Libertà una tipologia degli anni '70 in buono stato costa 2000-2200 € al mq, mentre i prezzi aumentano su Strada Nuova, dove gli immobili d'epoca toccano punte di 3400 € al mq nonostante siano penalizzati dalla presenza della ZTL. Valori intorno a 3000 € al mq si toccano sui Lungoticino Visconti e Sforza, ma gli immobili con balcone abitabile o terrazzo con vista sul Ticino possono raggiungere 3500 € al mq. I top prices di 4000-5000 € al mq si toccano per le soluzioni signorili posizionate nel cuore storico della città. Nelle aree periferiche sorgono le zone di Chiozzo e Sora, caratterizzate da soluzioni indipendenti, appartamenti con giardino e villette a schiera: gli appartamenti si valutano 1200 € al mq, le villette 1300-1400 € al mq, mentre per le soluzioni nuove si raggiungono 2200-

2300 € al mq. Nei prossimi mesi si prevede un mercato dinamico, con acquirenti disposti ad alzare lievemente la propria offerta pur di riuscire ad acquistare l'immobile scelto, i prezzi comunque non subiranno particolari variazioni.

Prezzi stabili nell'area di **Città Giardino** nella seconda parte del 2016, zona sempre molto apprezzata perché adiacente al centro della città. Il mercato è caratterizzato da una buona domanda (con tempi medi di vendita di poche settimane) in particolare da parte di investitori in cerca di tipologie da affittare a studenti universitari: la scelta ricade soprattutto su monolocali e bilocali dal valore compreso tra 40 e 60 mila €. Ad acquistare sono anche genitori di studenti universitari provenienti dal Sud Italia, il canone di locazione di un bilocale si attesta su 450 e 500 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca oppure a carattere transitorio. La parte vecchia di Città Giardino, identificata nelle vie Breventano, Ludovico il Moro, Simonetta e Bona di Savoia offre abitazioni degli anni '50-'60 i cui prezzi medi oscillano tra 1000 e 1100 € al mq per le soluzioni da ristrutturare. Nella parte più recente del quartiere, le cui strade principali sono via Olevano e via Acerbi, che, si trovano palazzine in un contesto tranquillo, a due passi dal Parco della Vernavola, polmone di Pavia, le quali sono fornite di servizi e negozi e si trovano vicine all'ingresso della tangenziale. Prezzi ancora in calo in zona Mirabello, quartiere più periferico con abitazioni a schiera, soluzioni indipendenti, semindipendenti e case coloniche risalenti agli anni '40, che spesso necessitano di interventi di ristrutturazione. Le quotazioni medie per tipologie da ristrutturare sono di 800-900 € al mq. Per i prossimi mesi si prevede un mercato dinamico per l'area di Città Giardino e Mirabello, soprattutto se i proprietari sapranno dare il giusto valore al proprio immobile in linea con le attuali tendenze di mercato.

Quotazioni in lieve calo in zona **Campari** nella seconda parte dell'anno, il mercato si dimostra comunque attivo. La domanda è alta ed è altrettanto alta l'offerta di abitazioni in vendita, questo determina un livellamento verso il basso delle quotazioni. A cercare casa sono soprattutto coppie e famiglie, la tipologia più richiesta è il trilocale ma piacciono anche i bilocali grazie ai prezzi competitivi. Le richieste si concentrano su soluzioni che non necessitino di importanti esborsi economici per le opere di ristrutturazione. Piacciono in generale tutte le zone semicentrali che si sviluppano nelle immediate vicinanze del centro. Tra esse si citano viale Campari e traverse e quella attorno alla Clinica "Città di Pavia", dove gli edifici risalgono agli anni '60-'70 e le quotazioni non superano 1000-1100 € al mq, ma possono toccare 1300 € al mq nella parte alta, più vicina al centro, di viale Campari e via Ferrini. Il mercato cambia decisamente nel quartiere di San Giovannino dove prevalgono le soluzioni semindipendenti da ristrutturare, valutate intorno a 180mila €, e anche tipologie di appartamenti con costruzioni che risalgono prevalentemente agli anni 60. Da segnalare che su viale Campari proseguono i lavori per la trasformazione di un ex convento in tipologie residenziali, la richiesta è compresa tra 3000 e 3500 € al mq. Si costruisce anche in via Villa Serafina, dove è già stato realizzato un complesso residenziale composto da diverse piccole palazzine con quotazioni che non superano i 2000 € al mq. Vivace il mercato degli affitti alimentato prevalentemente da studenti, coppie e famiglie: il canone di un bilocale si attesta su 400 € al mese ed i contratti utilizzati sono a carattere transitorio per gli studenti ed a canone concordato con cedolare secca per le coppie e le famiglie.

Quotazioni stabili in zona **Santa Teresa**, mentre i valori sono ancora in calo nell'area di **viale Cremona**, più periferica. Il semestre ha evidenziato un mercato vivace, la domanda proviene soprattutto da coppie e famiglie in cerca della prima casa ma si è registrato anche qualche acquisto per investimento. Il taglio più richiesto è il bilocale e la spesa in genere non supera i 70 mila €. Buona la domanda di abitazioni in affitto soprattutto da parte di famiglie e lavoratori trasfertisti. Il canone di un bilocale è di 350 € al mese, quello di un trilocale è di 400-450 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero. Per quanto

riguarda l'acquisto, una buona parte delle richieste si concentra nel quartiere Santa Teresa perché più vicino al centro: l'offerta immobiliare è eterogenea e varia dalle abitazioni ex Snia, condomini degli anni '70 quasi sempre da ristrutturare ad appartamenti in edilizia civile di epoca recente. Per le prime tipologie il prezzo si attesta tra 900 e 1100 € al mq, le altre si valutano invece 1300 € al mq, mentre quelle più recenti oscillano intorno a 1800 € al mq. Nella zona di viale Cremona prevalgono i condomini degli anni '70-'80 che si alternano alle case di corte, valutate 1000 € al mq in buono stato. Le quotazioni più elevate si incontrano su corso Garibaldi e traverse, dove le soluzioni d'epoca dei primi anni del '900 e quelle degli anni '80 con ascensore e giardino condominiale toccano punte di 2000-2300 € al mq. Da segnalare che in via degli Ubaldi è in fase di realizzazione una nuova palazzina con prezzi che si attestano sui 2100 € al mq.

Quotazioni ancora in lieve calo in **zona Vallone**, dove nel secondo semestre del 2016 si evidenzia comunque un mercato molto vivace sia sul comparto delle compravendite sia su quello delle locazioni. La domanda di case in acquisto proviene da coppie e famiglie in cerca della prima casa oppure da investitori: chi cerca l'abitazione principale si focalizza prevalentemente sui trilocali, anche se il ribasso dei prezzi degli ultimi anni ha avvicinato gli acquirenti verso i quattro locali e le tipologie semindipendenti, mentre chi compra per investimento si orienta in soprattutto su bilocali da mettere a reddito dal valore compreso tra 50 e 70 mila €. Attivo il mercato degli affitti con richieste che provengono da singles, coppie, famiglie, studenti e lavoratori trasfertisti: il canone di un bilocale si attesta su 300-350 € al mese ed il contratto preferito è quello a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca. La zona del Vallone si divide in due a seconda della vetustà degli immobili. Il Vallone Vecchio è antecedente agli anni '70 e ha quotazioni medie di 1000 € al mq, mentre nella parte "nuova" le abitazioni si valutano 1300 € al mq perché sono più recenti e hanno il riscaldamento autonomo. Campo Coni ha un'edilizia simile al Vallone Vecchio, ma i prezzi sono leggermente più alti e oscillano mediamente intorno a 1200 € al mq. I valori sono simili (1300-1500 € al mq) in zona Clinica "Città di Pavia", area più vicina al centro e ben servita dove acquistano soprattutto investitori e professionisti. Soluzioni popolari sono presenti al Crosione, dove i prezzi sono molto contenuti e variano tra 700 e 800 € al mq. Meno richiesta la frazione di Ca' della Terra, in posizione più periferica, ricercata prevalentemente da chi desidera ville signorili importanti.