

UDINE: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: in calo del 2,7%

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-9,3%	-1,7%	-3,9%	-2,5%	-11,9%	-6,8%	-9,3%	-3,5%	-2,7%

Variazione percentuale dei prezzi Udine città

Nel primo semestre del 2016 a Udine i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 2,7%. La distanza tra domanda e offerta è diminuita, sempre più spesso infatti i proprietari rivedono al ribasso le richieste iniziali. Nell'area Nord-Ovest della città, dove si trovano l'ospedale e l'università, si registra una buona richiesta da parte di investitori.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (58,8%), seguito dal quattro locali (28,5%).

I potenziali clienti esprimono budget fino a 169 mila € nel 74,1% dei casi.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

L'andamento dei canoni di locazione vede un lieve aumento dell'1,3% sui bilocali e stabilità sui trilocali.

COMPRAVENDITE: netto aumento sia in città sia in provincia

Le compravendite immobiliari rispetto al primo semestre 2015 sono in aumento sia in città (+19,1%) sia in provincia (+16,8%).

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

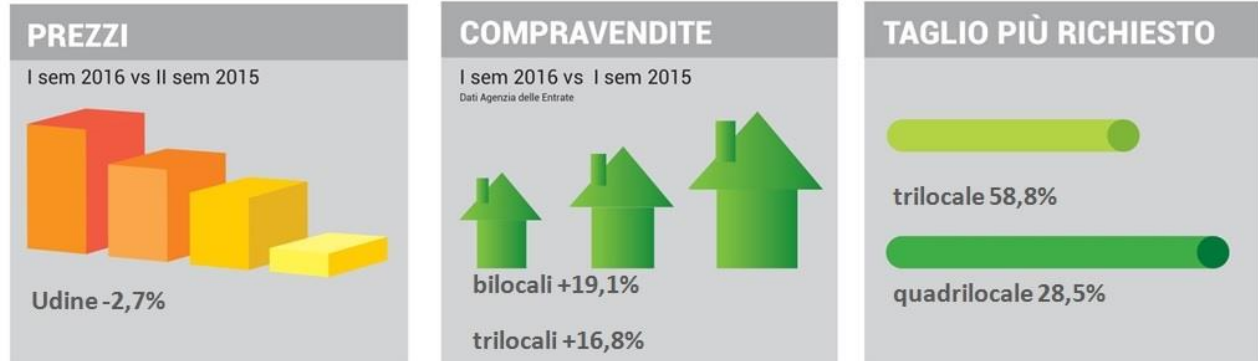
Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

Netto aumento delle compravendite, grazie ai prezzi in diminuzione

UDINE



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Nel primo semestre del 2016 a Udine i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 2,7%.

Mercato vivace nell'area centro-settentrionale. La distanza tra domanda e offerta è diminuita, sempre più spesso infatti i proprietari rivedono al ribasso le richieste iniziali. A muoversi sono soprattutto coppie e famiglie in cerca della prima abitazione, ma non mancano gli acquisti per investimento. Chi compra per mettere a reddito si focalizza su trilocali dal valore massimo di 100 mila € situati nella zona del Centro Studi e nell'area dell'Ospedale, ma anche in Centro grazie alla presenza di alcune facoltà universitarie. Il canone di un trilocale oscilla tra 400 e 500 € al mese ed i contratti più utilizzati sono a canone concordato oppure a carattere transitorio per studenti. Chi è in cerca dell'abitazione principale predilige i piani alti perché più luminosi, silenziosi e sicuri e preferisce le tipologie termoautonome, anche se l'inserimento del contacalorie nei condomini a riscaldamento centralizzato tende a limare le differenze tra le due tipologie. La zona Ospedale è molto apprezzata per la presenza dei servizi e per l'offerta immobiliare abbastanza eterogenea che va a soddisfare molteplici esigenze. Qui ci sono appartamenti in condominio degli anni '50-'70 che si valutano mediamente intorno a 1100-1200 € al mq, praticamente le stesse cifre necessarie per acquistare sulla strada principale che è viale Volontari della Libertà. Nelle traverse e nella zona del Palamostre sono presenti anche soluzioni indipendenti, che si valutano da 350 a 700 mila €. L'offerta riguarda anche alcuni palazzi in stile liberty, ma molto difficilmente sono messi in vendita; esiste anche un'area di immobili popolari ex Ater che si vendono a 600 € al mq, acquistati da coloro che non hanno un budget elevato e che sanno di dover effettuare lavori di ristrutturazione sull'immobile. Interessante l'area di via Planis, apprezzata per la tranquillità e i numerosi servizi presenti: l'offerta edilizia consiste in palazzi degli anni '60-'80, che si valutano 1100-1200 € al mq. Servita e tranquilla l'area di via Gorizia, in zona Monti, dove si possono acquistare soluzioni indipendenti oppure appartamenti in palazzi degli anni '60 e '70 fino ad arrivare agli anni '90.

Quotazioni sostanzialmente stabili nella zona di Paderno. Nell'area Nord-Ovest della città, dove si trovano l'Ospedale e l'Università, si registra una buona richiesta da parte di investitori in cerca di bilocali da 60-90 mila € da mettere a reddito. In questa zona infatti la domanda di immobili in affitto è alta, soprattutto da parte di personale medico e studenti: il canone di un bilocale con cantina e box è compreso tra 350 e 450 € al mese ed il contratto più utilizzato è il concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca. Da segnalare la presenza di qualche investitore anche a Paderno, dove però la domanda di abitazioni in affitto è più contenuta e quindi il budget medio investito è compreso tra 50 e 80 mila €. Chi compra per abitare preferisce tipologie indipendenti e semindipendenti, come villette bifamiliari oppure case da ristrutturare,

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

per una spesa complessiva non superiore ai 200 mila €. La zona più apprezzata è sempre quella dell'Ospedale perché è ben servita e non lontano da importanti centri commerciali. Interessante anche la zona di Paderno grazie alla presenza del Centro Commerciale "Terminal Nord". In zona Ospedale l'edilizia consiste quasi esclusivamente in appartamenti e ville singole degli anni '60-'70-'80: i prezzi medi sono di 1000-1200 € e salgono a 1400 € al mq per un buon usato degli anni 2000. Sempre ambita anche la zona Monti, dove si può acquistare edilizia convenzionata degli anni '50 e soluzioni residenziali (villette a schiera e piccoli condomini) realizzate dagli anni '70 ad oggi: le soluzioni più vetuste hanno prezzi intorno a 800 € al mq, l'edilizia civile si scambia a partire da 900 € al mq, mentre le nuove costruzioni si propongono a 1800-2000 € al mq. Paderno si sviluppa a nord di Udine in una zona semicentrale caratterizzata da casette in linea dei primi anni del '900 e complessi condominiali degli anni '70-'90: i rustici più vetusti e da ristrutturare costano 200-250 € al mq e la spesa sale a 700 € al mq per le tipologie in buone condizioni degli anni '70-'80. Gli appartamenti oscillano tra 900 € al mq (anni '70) e 1000-1100 € al mq (anni '90). Da segnalare che in futuro l'area del Centro Commerciale "Terminal Nord" si potrebbe espandere ulteriormente con la realizzazione di nuovi complessi misti commerciali, direzionali e parchi abitativi. In questo momento nell'area Nord sono attivi solo un paio di cantieri e la richiesta sul nuovo si attesta su 2200-2300 € al mq. Da segnalare che l'intera zona di Paderno negli ultimi mesi è stata interessata da lavori di riqualificazione della viabilità grazie alla realizzazione di nuove rotonde e di nuovi marciapiedi.

Quotazioni ancora in leggero calo nell'area Sud di Udine nella prima parte del 2016. Il mercato risulta effervescente grazie a prezzi competitivi e a comprare sono soprattutto persone che provengono da una situazione di affitto e che riescono ad accendere un mutuo per l'acquisto. La tipologia più richiesta è il trilocale, non mancano comunque le compravendite di bilocali e di villette a schiera, anche la figura dell'investitore è riaffiorata, in mancanza di validi investimenti alternativi. Vincono in particolare le tipologie con cucina separata e dotate di doppi servizi. I prezzi in ribasso rendono più appetibile tutta l'area compresa tra Cussignacco e Papatotti, dove l'offerta edilizia mediamente si presenta così: tra 800-900 € al mq (usato in buone condizioni) e 1200-1350 € al mq (nuovo o ristrutturato). A Cussignacco è anche possibile acquistare case di corte, appartamenti in piccoli complessi e case in linea; i valori immobiliari si attestano intorno a 1400€ al mq. Sempre positivo il mercato di Baldasserie, area periferica e tranquilla composta da ville a schiera, palazzine e alcune soluzioni in edilizia popolare: i prezzi dell'usato in buone condizioni variano tra 1200 e 1400 € al mq. Di stampo popolare l'offerta abitativa che caratterizza San Paolo, dove le quotazioni dell'usato sono comprese tra 700-900 € al mq. Da segnalare che l'apertura di una realtà commerciale (G.D.O.) lungo via Palmanova, quindi tra Baldasserie e Cussignacco, sta dando dinamismo al mercato immobiliare di questi quartieri.

In calo anche i canoni di locazione, attualmente nell'area Sud della città per un bilocale si spendono 300-350 € al mese, mentre per un trilocale si toccano i 500 € al mese. La richiesta di appartamenti in affitto proviene soprattutto da coloro che non riescono ad accedere al credito bancario ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca.