

VICENZA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -3,2% 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 2016 le quotazioni delle abitazioni di Vicenza sono diminuite del 3,2%.

Il mercato è dinamico, infatti aumenta sia la domanda sia il numero di compravendite e le tempistiche medie sono generalmente inferiori. Nelle zone centrali sono molto attivi gli investitori e sono aumentati gli acquisti effettuati tramite mutuo.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede la maggiore concentrazione del trilocale (47,9%), seguita dal quadrilocale (33,3%). I potenziali clienti esprimono un budget inferiore a 119 mila € nel 47% dei casi, mentre la fascia di spesa compresa tra 120 e 169 mila € incide per il 22,5%.

LOCAZIONI: bilocali in aumento

L'andamento dei canoni di locazione vede un aumento del 4% sui bilocali e dello 0,5% sui trilocali; i monolocali sono stabili (-0,7%).

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite in città e in provincia: a Vicenza sono state acquistate 1.159 unità immobiliari nel corso del 2016, pari al 21,5% in più rispetto al 2015, mentre la provincia chiude l'anno con 6.396 transazioni (+21,7%).

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

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

Vicenza: mercato dinamico, ritornano anche gli investitori

Nella seconda parte del 2016 le quotazioni immobiliari a Vicenza sono scese del 3,2% rispetto al semestre precedente.

Prezzi invariati in **Centro**, dove il semestre ha evidenziato un mercato molto dinamico. Aumenta infatti il numero di richieste e la maggior parte delle richieste proviene da investitori alla ricerca di bilocali per una spesa media di 80-130 mila €. Chi opta per l'affitto a studenti si indirizza il più vicino possibile all'Università, chi sceglie di affittare a turisti vuole stare nei pressi della Stazione, mentre gli altri si orientano nelle vicinanze dell'Ospedale.

Alla prima casa si rivolgono professionisti di ceto medio-alto, talvolta provenienti da fuori Vicenza, che ricercano trilocali o quadrilocali su cui impiegare rispettivamente 300-350 mila € e 400-500 mila €. L'elemento più richiesto è il box, a seguire c'è il terrazzo abitabile, ma questi elementi difficilmente si trovano nelle zone centrali della città. Alta la richiesta di box auto nelle aree centrali anche se l'offerta è molto bassa. I valori oscillano notevolmente e nel centro storico possono toccare 150 mila €.

La domanda si focalizza su tipologie storiche di pregio posizionate nel cuore della città, caratterizzato da abitazioni risalenti anche al XII secolo. Da segnalare anche qualche richiesta di terra-cielo e di case indipendenti in Centro, le cui quotazioni variano tra 700 mila € ed 1 milione di €. Le strade principali e signorili sono corso Palladio, corso Fogazzaro, via Cesare Battisti e piazza dei Signori: qui si possono acquistare tipologie di prestigio, spesso impreziosite dalla presenza di affreschi, soffitti a volta ed ampi androni che, quando sono già ristrutturate, possono costare fino a 3000-3500 € al mq.

Molto quotata e richiesta San Marco, quartiere popolare nelle immediate vicinanze del Centro storico sorto negli anni '50-'60, dove molte abitazioni sono già state ristrutturate e si valutano 2400-2500 € al mq. Stanno avendo un riscontro positivo Contrà Porti e piazza Matteotti, zone storiche dove i valori immobiliari arrivano a 3000 € al mq. Appena fuori dalla ZTL c'è San Michele, caratterizzato da edilizia più recente che si scambia a 2800 € al mq.

La domanda di appartamenti in affitto è alta e proviene da studenti, insegnanti fuori sede e personale medico dell'ospedale San Bortolo. Il canone mensile di locazione oscilla dai 400-450 € dei bilocali ai 600-700 € dei trilocali e il contratto maggiormente stipulato è quello a canone concordato con cedolare secca.

Stabili i prezzi in zona Sant'Andrea-Araceli e in lieve ribasso a San Francesco, dove incide un'alta offerta di immobili popolari. In generale il mercato è risultato attivo: aumentano sia le richieste sia le compravendite, si effettua un maggior numero di transazioni con mutuo e le trattative si concludono più velocemente, mediamente in 2-3 mesi a Sant'Andrea-Araceli e 4-5 mesi a San Francesco.

La domanda immobiliare proviene da giovani coppie al primo acquisto e famiglie alla ricerca della casa migliorativa. Il taglio più ricercato è il quadrilocale, anche da ristrutturare, preferibilmente dotato di doppi servizi e box auto. Sta aumentando la domanda da parte di investitori, che impiegano 60-70 mila € per

bilocali da mettere a reddito soprattutto a Sant'Andrea-Araceli. Queste zone, infatti, sono ben servite da scuole e da tutti i principali servizi: di conseguenza la domanda di immobili in affitto proviene da professori, lavoratori trasferiti e da giovani alla prima esperienza fuori casa. Si ricercano appartamenti già arredati, i bilocali costano 400-430 € al mese e i trilocali 500-520 € al mese.

Il *quartiere di Sant'Andrea* è sorto negli anni '70 ed è composto prevalentemente da palazzi, anche se in alcune strade come ad esempio via Calderari, via Egidio Di Velo, via Muttoni, viale Fusinieri e corso Padova si possono acquistare villette singole in stile Liberty. Queste ultime costano 600-700 mila € in buono stato, a fronte dei 400-500 mila € necessari per una villetta degli anni '70-'80 e dei 1200-1300 € al mq di un appartamento in buone condizioni. Stesse quotazioni e stesse tipologie si trovano anche in zona Araceli, quartiere adiacente all'area di Sant'Andrea. Prezzi più contenuti si registrano invece in zona San Francesco poiché, seppur ben servita, è più decentrata e meno richiesta. Qui un appartamento degli anni '70 in buone condizioni si può comprare a 800 € al mq.

Nelle aree di San Bortolo, Borgo Santa Lucia, San Gaetano, Laghetto e Villaggio dei Fiori si registrano prezzi stabili. Sono aumentati gli acquisti tramite mutuo, il mercato è dinamico e alimentato dalle compravendite di prima casa, ma comunque non mancano gli investitori. Questi ultimi si orientano su bilocali (talvolta già affittati) nella zona di San Bortolo perché vicina all'Ospedale, oppure su trilocali e quadrilocali da ristrutturare completamente e da rivedere successivamente. L'abitazione principale è richiesta da famiglie e giovani coppie: si ricercano trilocali o quadrilocali termoautonomi, inseriti non oltre il secondo piano quando lo stabile è sprovvisto di ascensore. Attivo il settore delle locazioni in particolar modo a San Bortolo per la presenza dell'omonimo Ospedale, che attira medici e infermieri alla ricerca di bilocali o trilocali per una spesa di 400-500 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato 3+2 e la cedolare secca viene spesso applicata.

San Bortolo si sviluppa a ridosso delle mura del Centro Storico, è sorto tra gli anni '60 e gli anni '70 ed è caratterizzato da appartamenti che in buone condizioni costano 1300 € al mq. Anche Borgo Santa Lucia si trova a ridosso delle mura e presenta soluzioni storiche e prestigiose che valutano mediamente 2200 € al mq. Esclusiva *zona Laghetto*, più esterna ma ben servita, che si caratterizza per la presenza di case e villette indipendenti e semindipendenti sorte tra gli anni '70 ed '80: qui una villa singola da ristrutturare da 200 mq più giardino costa circa 250-300 mila € e può salire a 400-500 mila € se già ristrutturata. Più periferica l'area del Villaggio dei Fiori che evidenzia quotazioni più basse rispetto alle aree più centrali. La zona di San Gaetano si trova tra San Bortolo e Villaggio dei Fiori, si è sviluppata negli anni '70 ed è composta da palazzi e da qualche villetta. In questa zona si concentra il polo scolastico della città dove sono presenti numerose scuole medie superiori, i valori del medio usato si attestano su 1200 € al mq.

Dinamico il mercato immobiliare in zona ***Piscine e a Santa Bertilla*** nella seconda parte del 2016. Aumentano sia la domanda sia il numero di compravendite e le trattative si concludono più velocemente, adesso in circa tre mesi. A comprare ci sono soprattutto giovani coppie e qualche famiglia alla ricerca della casa migliorativa: se le prime si orientano su abitazioni di tre locali e le seconde puntano al quadrilocale, entrambe le categorie cercano soluzioni termoautonome in piccoli contesti condominiali, su cui spendere rispettivamente 90-150 mila € e 190-200 mila €. Non mancano gli investitori, che optano per bilocali da 40-60 mila € per poi affittarli.

Grazie all'ottima presenza di tutti i principali servizi, la zona più richiesta è Piscine, area sorta negli anni '60-'70 dove si trovano soprattutto abitazioni da ristrutturare. I prezzi medi per un buon usato oscillano tra 1400 e 1500 € al mq, ma le tipologie signorili su viale Ferrarin possono toccare 1800 € al mq. Più periferica e meno ambito il quartiere Santa Bertilla, sviluppatosi negli anni '70-'80 con grandi contesti condominiali di tipo civile, che attualmente si valutano tra 1000 e 1200 € al mq.

MERCATO TURISTICO MONTAGNA

Altopiano di Asiago

L'Altopiano di Asiago vede una sostanziale stabilità nei prezzi e un aumento di richieste e compravendite nella seconda parte del 2016: i prezzi sono aumentati a Canove e in modo leggermente più marcato ad Asiago, mentre nelle altre località i valori sono rimasti invariati.

Il mercato immobiliare è alimentato quasi totalmente dagli acquisti di seconde case, i turisti provengono soprattutto dalle province di Padova, Vicenza, Venezia e Rovigo in misura minore da bolognesi e ferraresi. Il *taglio più richiesto è il trilocale* inserito in un palazzo recente, già in buone condizioni e ubicato al piano terra o primo, per una spesa media compresa tra 120 e 130 mila €, ma che può arrivare a 160 mila € ad Asiago.

Si preferiscono le zone centrali e servite, che siano verdi ma non troppo affollate. Pertanto la maggioranza delle richieste si concentra nel centro di Asiago, a Gallio e Canove. Le zone centrali di Asiago ospitano immobili costruiti negli anni '70-'80 che registrano valori medi di 2000 € al mq ma non mancano le nuove costruzioni, che adesso costano mediamente 2500 € al mq con punte di 2700 € al mq per le zone centrali. Canove è una frazione di Roana che piace per la vicinanza ad Asiago e offre abitazioni degli anni '80-'90 che si valutano 1400-1500 € al mq, praticamente la stessa cifra degli appartamenti degli anni '70-'80 che si trovano a Gallio, anch'esso confinante con Asiago. Non ci sono nuovi interventi sul territorio ad eccezione della sistemazione del laghetto e della costruzione del nuovo Palazzo del Ghiaccio di Roana.