

MANTOVA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

Sono stabili le quotazioni immobiliari a Mantova nella seconda parte del 2018.

Il mercato è vivace, si registra infatti un aumento della fiducia da parte dei potenziali acquirenti ed una conseguente crescita del numero di richieste. A muoversi sul mercato sono soprattutto famiglie e pensionati in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

A Mantova la tipologia maggiormente richiesta è il trilocale con il 68,9% delle preferenze.

Per quanto riguarda l'offerta la tipologia più presente sul mercato è il trilocale (27,3%), a seguire i 4 locali (22,7%) ed i bilocali (19,7%).

La disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti si concentra nella fascia più bassa, quella che arriva a 119 mila €.

LOCAZIONI: canoni in lieve aumento

L'andamento dei canoni di locazione vede stabilità per quanto riguarda i bilocali, mentre si registra un lieve aumento di +1,6% sui trilocali.

A cercare case in affitto sono soprattutto lavoratori trasfertisti ed in parte minore pensionati, mentre i contratti più utilizzati sono quelli a canone libero ed a canone concordato.

COMPRAVENDITE

A conferma di un mercato dinamico nel 2018 il numero delle compravendite è in crescita sia in città sia in provincia. In particolare Mantova città registra un aumento del +9,0% di compravendite rispetto al 2017; la provincia +7,3%.

MANTOVA: prezzi stabili e moderato ottimismo muovono le compravendite

Sono stabili le quotazioni immobiliari a Mantova nella seconda parte del 2018. Il mercato è vivace, si registra infatti un aumento della fiducia da parte dei potenziali acquirenti ed una conseguente crescita del numero di richieste. A muoversi sul mercato sono soprattutto famiglie e pensionati in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. Le tipologie più richieste sono trilocali e 4 locali dotati di doppi servizi e, dove possibile, del box auto. Da segnalare qualche richiesta di acquisto anche da parte di pensionati in arrivo dai comuni limitrofi alla città in cerca di soluzioni che abbiano la vicinanza di tutti i servizi. In aumento anche il numero di richieste da parte di investitori, si orienta su monolocali e bilocali. Per l'acquisto di un bilocale in centro da ristrutturare si spendono mediamente 70-80 mila € ed il canone di locazione si attesta su 500 € al mese. A cercare case in affitto sono soprattutto lavoratori trasfertisti ed in parte minore pensionati, mentre i contratti più utilizzati sono quelli a canone libero ed a canone concordato. ***Per quanto riguarda l'acquisto, il Centro storico è l'area più richiesta dal mantovano*** che apprezza gli immobili situati nelle principali piazze e strade come piazza Erbe, piazza Mantegna, via Broletto e via Leon D'Oro dove le quotazioni possono toccare top price di 3000 € al mq se l'abitazione è in ottimo stato, posizionata in una piazza storica o posizionata in zona a traffico limitato. I valori medi partono da 2500 € al mq e scendono a 1200 € al mq per le soluzioni da ristrutturare. La carenza di posti auto determina una forte domanda di box in centro che possono toccare valori di 40-50 mila €. Piacciono anche le zone di Valletta – Paiolo con valori medi di 1000 euro al mq e Valletta – Valsecchi con valori medi di 800 euro al mq. Da segnalare diversi acquisti da parte di immigrati che hanno una bassa disponibilità di spesa e spesso ricorrono al credito.

Valori leggermente inferiori si segnalano in zona Colle Aperto dove per un buon usato si spendono mediamente 700 euro al mq, mentre in zona Tè - Brunetti i valori si attestano su 600 euro al mq.

Quest'ultima si sviluppa alle spalle di Palazzo Tè ed è caratterizzata da un'offerta abitativa piuttosto vetusta risalente agli anni '50. Da segnalare che in zona Valletta – Valsecchi si sta procedendo alla riqualificazione della pista ciclo-pedonale ed al miglioramento dell'intera viabilità del quartiere: questi interventi potrebbero determinare a breve effetti positivi sul mercato residenziale. Interventi di riqualificazione sarebbero auspicabili anche sulle abitazioni popolari delle zone di Pompilio e di Valletta – Valsecchi, aree apprezzate dagli acquirenti ed interessanti quindi anche per i costruttori. In difficoltà invece il mercato residenziale in zona Ponterosso – Cittadella in seguito sia alla riapertura di attività produttive che all'elevato numero di immobili all'asta che naturalmente hanno fatto abbassare i valori medi.

PROVINCIA DI MANTOVA

Le quotazioni immobiliari delle abitazioni nella provincia di Mantova hanno registrato nella seconda parte del 2018 un leggero aumento dei prezzi (+1,0%). La domanda è in aumento e le tempistiche di vendita sono in leggera diminuzione. L'andamento positivo delle quotazioni è determinato soprattutto dai mercati residenziali di Castiglione delle Stiviere e di Curtatone, particolarmente attivi nel secondo semestre dell'anno. Gli altri comuni della provincia, come ad esempio Castel Goffredo, Asola, Goito, Marmirolo e Porto Mantovano, hanno evidenziato una sostanziale stabilità dei valori.

Il mercato immobiliare a **Castel Goffredo** rispecchia l'andamento degli ultimi anni, infatti sono stati immessi nel mercato svariati progetti di nuove costruzioni, prevalentemente villette, ed evidenzia difficoltà sull'usato a causa della concorrenza delle aste immobiliari. Il nuovo è richiesto soprattutto da giovani coppie dai 25 ai 35 anni o da famiglie che vogliono vendere il vecchio immobile per passare al nuovo, il mercato dell'usato è invece caratterizzato da famiglie di stranieri che cercano grandi spazi a poco prezzo oppure da giovani italiani. La domanda arriva sia da persone del posto sia da persone residenti nei comuni limitrofi ed attratte da prezzi competitivi sul nuovo grazie al ribasso delle quotazioni dei lotti edificabili. Piacciono le aree ben servite e se possibile si preferisce comprare soluzioni di nuova costruzione. Numerosi i cantieri in fase di realizzazione o in partenza dislocati tra Castel Goffredo e Medole: si tratta quasi sempre di villette che si vendono da 1800 a 2000 euro al mq. Per quanto riguarda l'usato si registrano invece valori compresi tra 700 e 1100 € al mq. Il mercato delle locazioni registra una vivacità che ormai persiste da qualche anno, sono numerose le richieste di affitto per qualsiasi tipologia presente in portafoglio ed i canoni di locazione oscillano dai 370 € al mese per un bilocale non arredato fino ad arrivare a 600 € al mese per una villetta a schiera.

A **Castiglione delle Stiviere** si evidenzia un mercato sempre più dinamico, cresce infatti il numero di richieste e di compravendite, mentre i tempi di vendita sono in contrazione. Sul mercato si muovono single e giovani coppie che cercano la loro prima abitazione. Bassa la richiesta per la seconda casa, molti gli investitori che sono alla ricerca di immobili a basso costo. In generale il taglio più richiesto è il quadrilocale di recente costruzione oppure i rustici e le case di corte che non necessitano di importanti lavori di ristrutturazione. La domanda di bilocali è in ripresa, i single infatti sempre più spesso preferiscono acquistare questa tipologia pagando una rata di mutuo inferiore al canone di locazione che pagherebbero per l'affitto. Tra le aree più apprezzate da segnalare quelle collinari, Campasso, Palazzina, Fontane e Belvedere dove si possono acquistare ville singole e bifamiliari oppure appartamenti in piccoli contesti condominiali. Piacciono anche zona Liceo, la frazione di Grole e le zone al confine con Carpenedolo. Il centro storico attrae solo chi è alla ricerca di grandi case padronali con ampio giardino privato o piccole porzioni di casa terra-cielo. In diminuzione le richieste per il quartiere San Pietro e Cinque Continenti. I potenziali acquirenti sono più esigenti, cercano piccoli contesti con basse spese condominiali. Apprezzano la presenza del giardino e di buone finiture, prediligono le soluzioni con pannelli solari e fotovoltaici e cercano immobili in classe energetica medio alta. Il mercato delle locazioni di Castiglione delle Stiviere è

alimentato in prevalenza da lavoratori impiegati nell'importante polo industriale che comprende aziende come Golden Lady, Pata Amica Chips, Bertani Trasporti, Barilla, Sterilgarda, Piscine Castiglione, Freddi, Huntsman, Friskies. Alcuni riescono ad acquistare, mentre chi non possiede un contratto a tempo indeterminato spesso si rivolge al mercato degli affitti. Sono quindi numerosi i lavoratori trasfertisti che alimentano la domanda di immobili in affitto ed il contratto più diffuso è quello a canone libero. Il bilocale arredato costa circa 400-420 € al mese, il trilocale vuoto costa 400-450 € al mese, arredato costa 500 € al mese, il quadrilocale vuoto costa 500-550 € al mese, mentre per le abitazioni indipendenti la spesa sale anche 650 € al mese.

Un importante progetto di riqualificazione urbana riguarda lo stabile dell'ex Opg di proprietà di Aler, posizionato al centro della cittadina castiglione, su un'area di circa 17 mila mq destinata alla realizzazione di circa 33 mc di immobili residenziali e commerciali contornati da aree verdi attrezzate e parcheggi, progetto che ridisegnerà anche la viabilità del comparto, interessando via Ordanino, via Sinigaglia, vicolo Bratasedassi, via Cesare Battisti e piazza San Luigi. L'intervento riguarderà anche la riqualificazione dell'area dell'ex asilo Menghini. (fonte esterna al Gruppo Tecnocasa)

Da segnalare che nel comune di **Curtatone** è in atto un forte sviluppo grazie alla lottizzazione "Mirabello" composta da un'area edificabile di 70 mila mq dove sono stati realizzati un parco di 11 mila mq con percorso benessere e dove sono state costruite case singole, bifamiliari e trifamiliari vendute a prezzi compresi tra 250 e 500 mila €. Nell'ultimo anno sono state costruite più di 10 nuove soluzioni, diverse già vendute su carta, ed altre sono in procinto di essere costruite.

Per quanto riguarda la fascia di territorio che va **da Asola a Goito** si registra un mercato sostanzialmente stabile dal punto di vista dei prezzi e leggermente in crescita per quanto riguarda le compravendite. Per il 2019 si prevede un ulteriore incremento delle transazioni e una progressiva stabilizzazione dei prezzi. Esiste comunque ancora un'offerta di gran lunga superiore alla domanda.

Mercato vivace quello di **Marmirolo** e **Porto Mantovano**, dove si registra una diminuzione dei tempi di vendita ed un aumento del numero di richieste e di compravendite, anche da parte di stranieri. Piacciono le tipologie indipendenti richieste soprattutto da persone con più di 40 anni e con una disponibilità di spesa superiore a 200 mila €, mentre gli acquirenti più giovani arrivano al massimo a 150 mila € e per questo motivo spesso scelgono gli appartamenti. Particolare attenzione da parte dei giovani alla classificazione energetica. Difficile la vendita di rustici e di soluzioni completamente da ristrutturare, acquistate solamente da imprese che le ristrutturano e le rivendono.