

SALERNO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI: -0,7% nel II sem 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
-8,4%	-9,3%	-3,9%	-7,1%	-17,1%	-12,0%	-6,1%	-0,5%	-3,6%	-0,9%	-1,8%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel secondo semestre 2018 le quotazioni delle abitazioni di Salerno sono in leggero calo (-0,7% rispetto al primo semestre 2018). **Nell'area centrale** si registrano anche delle richieste da parte di investitori per l'avviamento di B&B oppure da parte di professionisti (soprattutto avvocati e dentisti) per la realizzazione di studi professionali. Da segnalare che in piazza Cavour dovrebbero partire i lavori per la realizzazione di 200 parcheggi e di 90 box sotterranei. Il valore di un box nuovo di 20 mq si attesterebbe sui 100 mila €.

Prezzi stabili in zona **Pastena**. Si registra infatti un aumento del numero di compravendite. Chi investe sceglie trilocali da affittare a famiglie, oppure da trasformare in B&B e case vacanza. Il canone di un trilocale è di 600-650 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero da 4 anni più 4. Anche chi acquista la prima casa si focalizza soprattutto su tipologie composte da 3 camere più la cucina ed i servizi:

Valori stabili anche in zona **Torrione**, dove cresce il numero di richieste anche da parte di investitori. Diminuisce la percentuale di coloro che comprano per avviare un'attività di B&B o di affittacamere, questo tipo di mercato infatti sembra ormai saturo ed in molti decidono di affittare a famiglie sul mercato tradizionale delle locazioni. Da segnalare che in zona Picarielli sono partiti i cantieri per la realizzazione di nuovi palazzi e soluzioni semi-indipendente: i prezzi partono da 3000 € al mq per i primi piani ed arrivano a 4000-4100 € al mq per gli attici.

Quotazioni invariate in zona **Mercatello**. La tipologia più richiesta è quella da 90-100 mq, in buone condizioni, ben esposta e luminosa. Il mercato del quartiere è alimentato in buona parte da giovani coppie in cerca di tipologie a prezzi più contenuti. Per questo motivo le richieste si focalizzano sull'area di Mercatello Alta con prezzi che si attestano su 2100-2200 € al mq, con punte di 2400-2500 € al mq per soluzioni dotate di vista panoramica.

In zona **Carmine – Fratte** si registra un aumento delle transazioni e tempi medi di vendita che non superano i 2 mesi. Chi compra per mettere a reddito sceglie tagli ampi per poi affittare le singole camere a studenti, in alternativa si acquistano bilocali da affittare a coppie e famiglie. Chi cerca l'abitazione principale si focalizza soprattutto sui trilocali preferibilmente non posizionati ai piani bassi. Il canone di una camera singola oscilla tra 250 e 300 € al mese, il canone di un bilocale si attesta su 500 € al mese mentre per i trilocali la spesa è di 600 € al mese.

Matierno e Ogliara sono frazioni di Salerno che evidenziano un mercato poco dinamico. Si tratta infatti di aree popolari della città, sempre meno apprezzate dai potenziali acquirenti. Basso il numero di richieste per l'area centrale di Matierno, piace invece la zona "nuova" in direzione Fratte, sviluppatasi prevalentemente negli anni '90.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia più richiesta è il trilocale, scelto come obiettivo della compravendita dal 46,2% dei potenziali acquirenti, mentre la disponibilità di spesa nel 32,6% dei casi è compresa tra 170 e 249 mila €.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

Positivo il mercato delle locazioni che nell'ultimo semestre vede i canoni in leggero calo rispetto a quelli registrati il semestre precedente. Per un bilocale si spendono 470 €, per un trilocale 590.

COMPRAVENDITE

A Salerno città nel 2018 sono state vendute 1.255 abitazioni residenziali segnando così un +11,9% rispetto al 2017. Nella provincia sono state vendute 5.781 abitazioni ed anche in questo caso si registra un aumento rispetto al 2017 (+0,8%).

TESTO INTEGRALE

SALERNO: in città e al mare la casa è sempre più a portata di mano

Quotazioni in lieve ribasso a Salerno nella seconda parte del 2018 (-0,7%).

Prezzi stabili in **Centro** dove a muoversi sul mercato sono soprattutto coppie e famiglie in cerca della soluzione migliorativa oppure della prima casa, da segnalare comunque anche qualche richiesta da parte di investitori per l'avviamento di B&B oppure da parte di professionisti (soprattutto avvocati e dentisti) per la realizzazione di studi professionali. La domanda da parte di avvocati aumenta anche nell'area del Lungoirono, in direzione della Cittadella Giudiziaria, in seguito alla chiusura del vecchio Tribunale. In generale in Centro si registra un aumento delle compravendite sui tagli ampi, anche grazie ai ribassi dei prezzi degli ultimi anni; la tipologia più richiesta rimane comunque il bilocale tuttavia l'offerta di queste soluzioni è molto bassa. Le abitazioni preferite sono quelle posizionate sul lungomare della città, meglio se dotate di vista mare. La zona più costosa è quella che si sviluppa sul lungomare Trieste, dove per soluzioni signorili ristrutturate si registrano valori medi di 4500-5000 € al mq e punte di 6000 € al mq per le tipologie prestigiose in prima fila. Piacciono anche le case presenti su corso Vittorio Emanuele con quotazioni comprese tra 4500-5000 € al mq che possono toccare top price di 5500-6000 € al mq. Su corso Garibaldi i prezzi medi sono di 4000 € al mq. Più semicentrali via Vernieri, via Pio XI e via Camillo Sorgente con prezzi di circa 2200 € al mq: piacciono perché sono tranquille, con possibilità di parcheggio, offrono immobili degli anni '70 e per i prezzi più contenuti si prestano alla realizzazione di acquisti di metrature più ampie. Infatti per un trilocale si possono spendere intorno a 150-170 mila €. Da segnalare che a ridosso del Centro, in zona Lungoirono, sono state ultimate nuove abitazioni in classe energetica A il cui valore si attesta su 3700-4000 € al mq. Ultimato il recupero dell'ex Palazzo delle Poste dove il nuovo ha toccato anche punte di 10 mila € al mq. Si registra infine un'elevata richiesta di box auto in Centro, anche se i prezzi rimangono ancora alti rispetto alla disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. Attualmente un box singolo ha un valore compreso tra 80 e 100 mila €. Da segnalare che in piazza Cavour dovrebbero partire i lavori per la realizzazione di 200 parcheggi e di 90 box sotterranei, in questo caso il valore di un box nuovo di 20 mq si attesterebbe sui 100 mila €. Buona la domanda di appartamenti in da parte di lavoratori trasfertisti in arrivo dal Cilento e da Napoli, ma anche da parte di professionisti che affittano immobili per realizzare studi professionali. Il canone mensile di questa tipologia è di 500-550 € al mese ed il contratto più utilizzato è il transitorio con cedolare secca.

Prezzi stabili in zona **Pastena** nella seconda parte dell'anno. Il mercato è vivace, si registra infatti un aumento del numero di richieste e di compravendite. A cercare casa sono in prevalenza coppie e famiglie, non manca comunque la domanda da parte di risparmiatori che intendono investire sul mercato del mattone. Chi compra per investimento sceglie in genere trilocali da affittare a famiglie, oppure da trasformare in B&B e case vacanza. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si segnala una particolare attenzione da parte dei proprietari alle credenziali dei potenziali inquilini, il canone di un trilocale è di 600-650 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero da 4 anni più 4. Anche chi acquista la prima casa si focalizza soprattutto su tipologie composte da 3 camere più la cucina ed i servizi: in questo caso l'interesse ricade perlopiù su palazzine che non necessino di interventi di riqualificazione sia esternamente che internamente, le famiglie infatti non vogliono incorrere in spese ulteriori dopo aver effettuato l'acquisto. Sempre molto ricercati gli appartamenti con vista mare che si vendono con estrema facilità, il prezzo di

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

queste soluzioni si aggira intorno a 2500 € al mq. Pastena è un quartiere centrale ed è situato tra Mercatello e Torrione. Le abitazioni più ambite sono quelle costruite negli anni '60-'70 e posizionate sul lungomare Cristoforo Colombo, che si valutano circa 2800 € al mq in buono stato. Il Quartiere Italia è ubicato al ridosso della tangenziale di Pastena, ed è caratterizzato da soluzioni in edilizia cooperativa degli anni '80. Questa zona piace per la facilità di parcheggio e la tranquillità dovuta alla lontananza dal caos del centro: le abitazioni sono dotate di posto auto o box e si compravendono tra 2000 € al mq e 2400 € al mq. Oltre la ferrovia si sviluppa un'area molto vasta dove possiamo trovare sia costruzioni di tipo economico popolare, sia costruzioni di più recente realizzazione. Da segnalare che nei pressi dell'uscita della tangenziale di Pastena sono in partenza alcuni cantieri per la realizzazione di nuove palazzine. I valori del nuovo sono compresi tra i 3100 € al mq per gli appartamenti posizionati al primo piano ed i 3800 € al mq per le soluzioni posizionate all'ultimo piano.

Prezzi stabili in zona **Torrione**, dove si evidenzia un mercato dinamico grazie al crescente numero di richieste sia da parte di famiglie in cerca della prima casa o della soluzione migliorativa, sia da parte di investitori. Le richieste d'acquisto per uso personale arrivano da ogni parte della città e anche dall'hinterland ed apprezzano la vicinanza al Centro oltre che alla stazione ferroviaria, le tipologie più richieste sono i trilocali ma sempre più spesso si opta anche per tipologie più ampie. Stesse dinamiche si registrano sulle compravendite effettuate da investitori ed in questo caso il budget di spesa medio si attesta intorno a 150 mila €. Diminuisce la percentuale di coloro che comprano per avviare un'attività di B&B o di affittacamere, questo tipo di mercato infatti sembra ormai saturo ed in molti decidono di affittare a famiglie sul mercato tradizionale delle locazioni. Il canone di un trilocale si attesta su 600-650 € al mese ed il contratto più stipulato è quello a canone concordato con cedolare secca. Le soluzioni più costose del quartiere Torrione sono quelle posizionate sul Lungomare, che godono del fronte mare e che in zona Lungomare Tafuri raggiungono prezzi di 4000 € al mq se di tipologia signorile e con vista mare. Sul lungomare Marconi, eccezion fatta per un paio di fabbricati per civili abitazioni, si trovano per lo più palazzine degli anni '60, prive di ascensore, con vista mare e che, in buono stato, si scambiano a prezzi medi di 2200-2300 € al mq. In via Posidonia si possono acquistare abitazioni costruite negli anni '60 e '70 con una spesa di 2000-2300 € al mq per le tipologie economiche e di 2700-2800 € al mq per quelle in edilizia residenziale. L'area che va verso la stazione ferroviaria è quella meno quotata a causa del passaggio dei treni e le soluzioni che affacciano sui binari si scambiano a prezzi medi di 2200 € al mq. Da segnalare che in zona Picarielli, area che si sviluppa tra Pastena e Torrione, sono partiti i cantieri per la realizzazione di nuovi palazzi e soluzioni semi-indipendente: i prezzi partono da 3000 € al mq per i primi piani ed arrivano a 4000-4100 € al mq per gli attici.

Prezzi stabili in zona **Mercatello** nella seconda parte del 2018. La tipologia più richiesta è quella da 90-100 mq, in buone condizioni, ben esposta e luminosa. Il mercato del quartiere è alimentato in buona parte da giovani coppie in cerca di tipologie a prezzi più contenuti. Per questo motivo le richieste si focalizzano sull'area di Mercatello Alta che evidenzia valori medi più contenuti che si attestano su 2100-2200 € al mq, con punte di 2400-2500 € al mq per soluzioni dotate di vista panoramica. Prezzi medi leggermente più alti a Mercatello Bassa, dove un buon usato si vende a 2500 € al mq. Da segnalare che in zona Arbostella partiranno a breve i lavori per la realizzazione di nuovi palazzi: i primi piani saranno valutati circa 3000 € al mq con quotazioni a salire fino agli attici che saranno venduti a 4200-4300 € al mq. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni in zona Mercatello si registrano numerose richieste provenienti da personale dei vicini neonati centri commerciali ed in parte minore dagli studenti della vicina Facoltà di Medicina, ma la

componente principale è costituita da famiglie e giovani coppie. Il canone dei bilocali è di 500 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato con cedolare secca.

Mercato vivace in zona **Carmine – Fratte** dove si registra un aumento delle transazioni e tempi medi di vendita che non superano i 2 mesi. A muoversi sono prevalentemente coppie e famiglie in cerca della soluzione migliorativa ma anche investitori in cerca di tipologie da affittare a studenti oppure, in parte minore, da trasformare in B&B. Chi compra per mettere a reddito sceglie tagli ampi per poi affittare le singole camere a studenti, in alternativa si acquistano bilocali da affittare a coppie e famiglie. Chi cerca l'abitazione principale si focalizza soprattutto sui trilocali preferibilmente non posizionati ai piani bassi. Il canone di una camera singola oscilla tra 250 e 300 € al mese, il canone di un bilocale si attesta su 500 € al mese mentre per i trilocali la spesa è di 600 € al mese. Si stipulano contratti a canone libero e a canone concordato ed è alto l'utilizzo della cedolare secca. Zona Fratte è un'area ben servita grazie alla vicinanza degli svincoli autostradali, alla presenza di una fermata della metropolitana e di numerose attività commerciali. Il quartiere è caratterizzato da abitazioni risalenti alla fine dell'800 ed ai primi del '90 ed evidenzia quotazioni medie che, per un buon usato, si attestano su 1500-1600 € al mq. Più recenti le abitazioni che si trovano in zona Parco Pinocchio, dove ci sono sia tipologie nuove sia soluzioni degli anni '60. Difficile trovare il nuovo che è stato già tutto venduto negli anni passati a circa 4500 € al mq, è possibile invece comprare appartamenti degli anni '60 in buone condizioni a 2000 € al mq. Tranquilla e poco trafficata la zona di Carmine Alto, area che si è sviluppata tra la fine degli anni '60 ed i primi anni '70, dove si possono acquistare tipologie in ottime condizioni con vista panoramica sul mare a circa 2000 € al mq. Più centrale infine l'area di Carmine Bassa, sorta tra gli anni '50 e '70 e dove i valori dell'usato oscillano tra 2000 e 2500 € al mq.

Matierno e Ogliara sono frazioni di Salerno che evidenziano un mercato poco dinamico. Si tratta infatti di aree popolari della città, sempre meno apprezzate dai potenziali acquirenti. Basso il numero di richieste per l'area centrale di Matierno, piace invece la zona "nuova" in direzione Fratte, sviluppatasi prevalentemente negli anni '90 quando diverse cooperative hanno costruito parchi residenziali con appartamenti di 80-90 mq, tutti dotati di box auto. A Matierno i valori oscillano mediamente tra 1100 e 1400 € al mq. Una spinta al mercato di questa frazione potrebbe arrivare dal completamento della nuova bretella stradale che sposterà all'esterno il traffico che attualmente attraversa il centro di Matierno. Da segnalare che nell'area centrale di Ogliara sono in fase di realizzazione nuovi appartamenti grazie alla demolizione di un vecchio stabile, il nuovo si vende a 1700 € al mq mentre per le abitazioni usate i valori sono compresi tra 1000 e 1300 € al mq. Tranquille ma poco servite le zone di Sant'Angelo di Ogliara e di Rucoli, dove si possono comprare abitazioni in buone condizioni ad un prezzo medio di 900 € al mq. Il mercato delle locazioni di Matierno ed Ogliara è poco sviluppato, i prezzi sono bassi e chi può preferisce acquistare. A cercare appartamenti in locazione sono coloro che non riescono ad accedere al mercato del credito oppure lavoratori trasfertisti che, grazie alla vicinanza con la fermata della metropolitana di Fratte, decidono di abitare in questa area della città. Il canone di un bilocale è di 370 € al mese, quello di un trilocale è di 450 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato con cedolare secca.