

BIELLA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: in calo del 3,0% nel primo semestre 2017

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	I sem 2017
-2,9%	-16,3%	-4,0%	+1,3%	-19,6%	-12,7%	-6,1%	-3,5%	-11,0%	-3,0%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nei primi sei mesi del 2017 i valori immobiliari di Biella sono diminuiti del 3%. Le quotazioni degli immobili nella zona di Barazzetto, Vandorno, Cossila San Grato, Cossila San Giovanni e Favaro hanno registrato stabilità mentre a Vernato e Thes si segnala un ribasso. La zona Thes negli ultimi tempi ha visto un miglioramento dei servizi. Le frazioni Barazzetto e Vandorno sorgono nell'area collinare dove ci sono casette indipendenti o semindipendenti degli anni '60. Nelle zone di Cossila San Grato e San Giovanni si acquistano abitazioni storiche di fine '800-inizi '900. Stabili i valori immobiliari nella zona sud: sul mercato si sono mossi prevalentemente acquirenti di prima casa ma non mancano investitori orientati soprattutto nelle zone di Villaggio Lamarmora e Villaggio Sportivo dove i prezzi sono molto competitivi. Da segnalare che in città sono già partiti i lavori per il teleriscaldamento e in futuro partiranno quelli per la connessione adsl ad alta velocità.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il quadrilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul quadrilocale (62,7%). I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 84,9% dei casi.

LOCAZIONI: canoni stabili

I canoni di locazione di bilocali e trilocali non evidenziano particolari variazioni rispetto al semestre precedente. Sempre buona la domanda di appartamenti in locazione, le cui trattative si concludono in tempi molto rapidi.

COMPRAVENDITE

Il primo semestre 2017 chiude con compravendite in aumento: a Biella ci sono state 242 transazioni, pari al +2,2% rispetto al primo semestre del 2016, mentre in provincia sono state compravendute 574 unità immobiliari, cioè il 19,5% in più.

BIELLA: LA RINNOVATA FIDUCIA SPINGE LE COMPRAVENDITE

Nei primi sei mesi del 2017 i valori immobiliari di Biella sono diminuiti del 3%.

Le quotazioni degli immobili nella zona di Barazzetto, Vandorno, Cossila San Grato, Cossila San Giovanni e Favaro hanno registrato stabilità mentre a Vernato e Thes si segnala un ribasso. La disponibilità di spesa di coloro che desiderano acquistare un'abitazione è in leggera diminuzione dal momento che il mercato del lavoro stenta a riprendersi. Per un quadrilocale la disponibilità di spesa si aggira intorno a 40-45 mila €. Ad acquistare in zona sono prevalentemente famiglie che ci vivono o che si spostano dalla città per cercare soluzioni indipendenti. Le zone meno costose sono quelle di Vernato e Thes che offrono abitazioni in edilizia economica che attualmente si valutano tra 200 e 400 € al mq, a seconda dello stato di ristrutturazione. La zona Thes negli ultimi tempi ha visto un miglioramento dei servizi. Le frazioni Barazzetto e Vandorno sorgono nell'area collinare dove ci sono casette indipendenti o semindipendenti degli anni '60. Si scambiano attualmente a 350 € al mq. Le quotazioni più elevate si devono alla storica vicinanza alla zona Pollone più costosa. La parte storica è costituita dalle tipiche case di corte piemontesi degli anni '20-'30: una soluzione da ristrutturare costa 250 € al mq. Nelle zone di Cossila San Grato e San Giovanni si acquistano abitazioni storiche di fine '800-inizi '900 a 300-350 € al mq in stato originario e 400-450 € al mq già in buono stato. Le nuove costruzioni a Biella soffrono per la presenza di prezzi troppo elevati.

Da segnalare che in città sono già partiti i lavori per il teleriscaldamento e in futuro partiranno quelli per la connessione adsl ad alta velocità.

Stabili i valori immobiliari nella zona sud nei primi mesi del 2017. Sul mercato si sono mossi prevalentemente acquirenti di prima casa ma non mancano investitori orientati soprattutto nelle zone di Villaggio Lamarmora e Villaggio Sportivo dove i prezzi sono molto competitivi. Qui riescono infatti ad acquistare bilocali con un investimento medio di 20-25 mila € e che poi affittano a 200-250 € al mese. In queste aree infatti ci sono prevalentemente immobili in edilizia popolare che vanno dai 500 € al mq all'interno del Villaggio Lamarmora per arrivare a 200-300 € al mq per le soluzioni Gescal di "Villaggio Sportivo". I prezzi contenuti determinano anche compravendite di giovani coppie.

San Paolo resta il quartiere più richiesto grazie alla concentrazione dei servizi più importanti, immobili degli anni '50-'60 che si valutano a prezzi medi di 600 € al mq da ristrutturare e 800-900 € al mq già ristrutturati. Quotazioni simili anche nella zona Stadio. Quotazioni più elevate si registrano invece nella zona intorno a via Addis Abeba dove sorgono condomini degli anni '80-'90 che si scambiano a prezzi medi di 1000-1200 € al mq.

Sempre buona la domanda di appartamenti in locazione, le cui trattative si concludono in tempi molto rapidi. I canoni sono compresi tra 250 e 350 € al mese, i contratti stipulati sono sia a canone libero sia a canone concordato, ma non di rado i single preferiscono quelli transitori annuali.

Coloro che sono alla ricerca delle soluzioni indipendenti si rivolgono ai comuni della zona collinare di Biella tra cui Candelo dove si possono trovare anche soluzioni indipendenti a prezzi medi intorno a 100 mila €.

Il mercato del nuovo è ancora in difficoltà, infatti ci sono numerose costruzioni immesse sul mercato e non ancora vendute perché i valori sono troppo elevati. Parliamo infatti di prezzi medi intorno a 1500-2000 € al mq.