

MERCATO DELLA CASA CARPI

Ritornano gli investitori grazie a prezzi e rendimenti immobiliari vantaggiosi

VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI: stabili nel primo semestre 2019

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
-11,8	-4,0	-15,4%	-14,1%	-10,5%	-3,7%	2,1%	-1,9%	0	3,7%	0

Nella prima parte del 2019 i valori immobiliari di Carpi sono stabili.

Nel **centro** si segnala un ritorno degli investitori alla ricerca di immobili che attualmente garantiscono un interessante rendimento annuo lordo del 7-8%. Sulla prima casa sono in aumento le richieste di appartamenti dal taglio medio grande, con 2-3 camere da letto.

Per quanto riguarda il centro storico i prezzi per l'usato degli anni '70-80 sono di 800-900 € al mq, mentre il nuovo si valuta intorno ai 2200 € al mq. Nella fascia intorno al centro storico si registra un lieve flessione dei valori sopra indicati.

In ribasso la domanda di ville singole e soluzioni indipendenti. Su queste stesse tipologie l'offerta è alta.

La domanda di appartamenti in locazione è molto sostenuta ma l'offerta non lo è altrettanto. I canoni mensili sono compresi tra 400 e 600 €. Si sottoscrivono per lo più contratti a canone concordato e la cedolare secca, se sussistono i requisiti, viene sempre applicata.

Nella zona di **Carpi – Roosevelt** si si torna ad investire, in particolare sul bilocale e sul piccolo trilocale.

Si segnala un interesse per le soluzioni da ristrutturare grazie agli incentivi fiscali. Apprezzate le zone di Cibeno, in particolare il Borgo Verde, caratterizzato da villette e appartamenti con ingresso indipendente, di non oltre tre piani fuori terra, circondati da parchi verdi e piste ciclabili. I prezzi delle soluzioni semindipendenti nuove oscillano tra i 250 e 400 mila €. Piacciono anche Pezzana e zona Manzoni dove si stanno riquilificando diversi stabili: in questa parte di Carpi l'usato allo stato originario costa 800-900 € al mq e quello ristrutturato si valuta tra i 1000 € e 1250 € al mq.

Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione valutati 1900-2000 € al mq. Tra i quartieri in via di sviluppo si segnala San Marino di Carpi dove stanno edificando appartamenti a circa un 15-20 % in meno rispetto ai prezzi medi della città. Dinamica ancora la frazione di Fossoli con una buona richiesta da parte di chi ha una disponibilità di spesa contenuta e desidera comunque abitazioni recenti (10-15 anni).

Positivo il mercato delle locazioni che registra una domanda sostenuta a fronte di una bassa offerta, nonostante la buona disponibilità di spesa dei potenziali inquilini. Per un bilocale si spendono 400-500 € al mese.

Nell'area settentrionale della cittadina le tempistiche di vendita si sono accorciate notevolmente grazie anche agli investitori che hanno ripreso ad acquistare e che sono alla ricerca di appartamenti in grado di garantire un rendimento minimo del 6-7% annuo lordo. Piace la zona che si estende tra l'Ospedale e il Polo Scolastico, area verde dove sono presenti asilo, scuola elementare e scuola media. Qui si possono acquistare appartamenti degli anni '80-2000 inseriti in contesti più grandi a prezzi compresi tra 110 e 120 mila €. Apprezzate anche le abitazioni situate tra via Manzoni e l'Ospedale Ramazzini, area vicina al centro città dove sono presenti piccole palazzine degli anni '60-'70. Qui un appartamento di 80-100 mq costa 70-90 mila € allo stato originario e fino a 120 mila € se ristrutturato.



Positivo il mercato delle locazioni, la domanda è alta e i proprietari cercano inquilini con solide garanzie e referenze. Ad alimentare questo settore ci sono giovani coppie e lavoratori che gravitano attorno al Polo Ospedaliero; si preferiscono i bilocali, che costano 400-500 € al mese, e i contratti stipulati sono di natura concordata.

Nella **parte occidentale** si registrano richieste di prima casa e di casa per investimento. La ricerca della prima casa è orientata su tagli medio grandi e si riscontra un discreto interesse per soluzioni con ingresso indipendente e giardino privato (maisonette e porzioni di ville a schiera). Gli investitori si orientano su bilocali a Carpi più che nelle frazioni limitrofe e prediligono soluzioni non particolarmente vetuste. Una delle zone più apprezzate è Morbidina – Cuneo perché offre immobili di recente costruzione i cui prezzi sono di 1500 € al mq, per arrivare a 2000 € al mq per quelle nuove. Nelle altre aree a sud ovest della città l'usato in buono stato quota 1300-1400 € al mq, l'usato economico 700-800 € al mq. In Morbidina si continua a costruire e i prezzi oscillano da 1850 a 2300 € al mq. Sul mercato della locazione si registra una prevalenza di contratti a canone concordato e una restrizione degli immobili offerti a causa di insolvenze pregresse. I canoni di locazione sono di 440 € al mese per i bilocali e 500/550 € al mese per i trilocali.

