

MANTOVA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: 0% nel II sem 2017

Nel secondo semestre del 2017 a Mantova le quotazioni sono rimaste stabili. Considerando l'intero anno 2017, sempre su Mantova, il ribasso dei prezzi si attesta al -0,8%. Il mercato immobiliare della città è strettamente legato all'andamento dell'economia che negli ultimi anni ha sofferto importanti problematiche occupazionali; questo ha determinato una contrazione della disponibilità di spesa e di conseguenza dei prezzi. A muoversi sul mercato sono prevalentemente acquirenti di prima casa alla ricerca di trilocali e quattro locali in buono stato con budget che arrivano fino a 300 mila € nelle zone centrali e scendono a 50-60 mila € nelle periferie della città.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia maggiormente richiesta a Mantova è il trilocale (64,1%). La tipologia più presente sul mercato (offerta) è il trilocale (36,4%). La disponibilità di spesa concentra il 70,3% delle richieste nella fascia fino a 119 mila €.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

Nell'ultimo semestre i canoni medi di locazione per bilocali e trilocali non registrano variazioni rispetto al semestre precedente.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite sia in città sia in provincia: a Mantova città nel 2017 sono state vendute 562 abitazioni residenziali segnando così un +16,1% rispetto al 2016. Nella provincia sono state vendute 2801 abitazioni ed anche in questo caso si registra un aumento rispetto al 2016: +6,1%.

MANTOVA: LA STABILITÀ DEI PREZZI SPINGE LE COMPRAVENDITE

Valori immobiliari stabili a Mantova nella seconda parte del 2017. Il mercato immobiliare della città è strettamente legato all'andamento dell'economia della città che negli ultimi anni ha sofferto importanti problematiche occupazionali. Questo ha determinato una contrazione della disponibilità di spesa e di conseguenza dei prezzi. **A muoversi sul mercato sono prevalentemente acquirenti di prima casa alla ricerca di trilocali e quattro locali in buono stato con budget che arrivano fino a 300 mila € nelle zone centrali** e scendono a 50-60 mila € nelle periferie della città. In centro cercano prevalentemente coloro che già vivono in zona e che desiderano migliorare la qualità abitativa. 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 le quotazioni possono toccare top prices di 3000 € al mq se l'abitazione è in ottimo stato, posizionata in una piazza storica o in zona a traffico limitato, mentre i valori medi partono da 2500 € al mq e scendono a 1200 € al mq per le soluzioni da ristrutturare completamente.

La carenza di posti auto determina una forte domanda di box in centro che possono toccare valori di 40-50 mila €. Subito dopo il centro nelle preferenze dei potenziali acquirenti ci sono il quartiere Belfiore, nella zona del lungolago, con valori medi di 1200-1400 € al mq e Valletta – Paiolo e Valletta – Valsecchi. In questi ultimi due quartieri le soluzioni abitative risalgono alla fine degli anni '60 e agli inizi degli anni '70. In particolare le abitazioni di Valletta Valsecchi si acquistano a prezzi medi di 600-700 € al mq se da ristrutturare e 900 € al mq

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

se in buono stato. Quotazioni più elevate per le soluzioni di Valletta – Paiolo, zona servita, dove si toccano quotazioni medie di 1000 € al mq. Prezzi di 600-700 € al mq si registrano in Tè – Brunetti, zona quest'ultima che si sviluppa alle spalle di Palazzo Tè con un'offerta abitativa piuttosto vetusta risalente agli anni '50. Nelle zone più periferiche di Cittadella, Colle Aperto, Ponte Rosso, Borgo Angeli, Dosso del Corso e Borgo Chiesa Nuova ci sono prezzi che oscillano da 600 a 700 € al mq per scendere ancora nelle zone di Lunetta e Frassine. Nella città di Mantova si registrano diverse soluzioni nuove invendute tra cui quelle presenti nel quartiere Anconetta acquistabili a 1500 € al mq e a Tè Brunetti a 1200 € al mq. Sempre più numerosi gli acquirenti che cercano appartamenti di ampie metrature in piccole palazzine con riscaldamento autonomo con doppi servizi e terrazzo, anche nelle zone periferiche. Attivo il mercato delle locazioni, in particolare, nei quartieri limitrofi al Centro storico. Il canone di un trilocale in una zona non centrale si attesta su 400 € al mese, mentre per un trilocale arredato in Centro storico si spendono anche 700 € al mese.

A cercare casa in affitto sono persone già residenti in città, ad esempio giovani coppie e single, ma anche professionisti in arrivo da fuori. Il contratto più utilizzato è quello transitorio. Si registrano acquisti a Verona da parte di mantovani che vogliono realizzare un investimento redditizio, mentre le coppie più giovani tendono a spostarsi nei comuni limitrofi dove possono trovare soluzioni indipendenti e semindipendenti con basse spese condominiali.

Provincia di Mantova

Le quotazioni immobiliari delle abitazioni nella provincia di Mantova hanno registrato nella seconda parte del 2017 un leggero calo dei prezzi (-1,1%). La domanda è in aumento e le tempistiche di vendita sono in leggera diminuzione (se l'immobile è collocato al giusto prezzo abbiamo tempi medi di 60 gg). Cittadine come Porto Mantovano, Villaggio Eremo e Levata di Curtatone stanno registrando numerose richieste da parte di acquirenti, giovani e meno giovani, alla ricerca di soluzioni indipendenti e semindipendenti di nuova costruzione. Infatti, in queste zone, i prezzi sono più accessibili e vanno da 1500 a 1800 € al mq.

Tra i comuni di Mantova che stanno dimostrando un mercato vivace ci sono Castel Goffredo e Castiglione delle Stiviere.

Mercato immobiliare dinamico a Castel Goffredo che grazie ai prezzi competitivi attira richieste da parte di residenti locali e dei comuni vicini tra cui anche Carpenedolo e Montichiari della confinante provincia bresciana. La motivazione è da ricercarsi nella presenza di numerose nuove costruzioni, soprattutto porzioni di bi e trifamiliari che sono state costruite a partire dal 2005, anno in cui si sbloccarono 700 mila mq di terreni e si diede vita ad uno sviluppo immobiliare importante che portò e ancora oggi porta ad un calmieramento dei prezzi. La domanda ha assorbito la totalità delle nuove costruzioni presenti su mercato e ha determinato un calo dei prezzi dell'usato che viaggia intorno a 1000 € al mq (contro i 1700-1800 € al mq del nuovo). Di conseguenza si sono riversati sull'usato tutti coloro che hanno un budget contenuto e che devono ricorrere al credito chiedendo mutui importanti. Al contrario chi si è mosso sul nuovo finanzia il 60-70% del valore dell'immobile avendo già un capitale a disposizione. Tra gli acquirenti delle tipologie usate anche tanti investitori che impiegano 75-85 mila € per acquistare trilocali da mettere a reddito con affitti mensili che vanno da 400 a 450 € al mese a seconda che sia presente o meno l'arredo. Infatti, si registra un'elevata domanda di locazione da parte di coloro che non riescono ad accedere al credito perché non hanno stipendi elevati. L'economia di Castel Goffredo e delle zone circostanti è tradizionalmente legata al settore tessile e, in

particolare, quello delle calze. Castel Goffredo è infatti conosciuta in tutto il mondo come la "città della calza" ed è al centro dell'importante polo per la produzione di calzetteria femminile, nel quale lavorano circa 8000 addetti; questo incide anche sulla domanda di acquisto e di locazione. Poca domanda per il centro storico a causa della mancanza di box e posti auto. I prezzi si aggirano da 700 a 1000 € al mq.

A Castiglione delle Stiviere il mercato sembra lanciare segnali di ripresa. Già a settembre si sono registrati i primi segnali di aumento delle richieste di acquisto, i potenziali acquirenti sono più ottimisti, non più orientati alla ricerca dell'occasione, ma all'acquisto per migliorare la qualità abitativa. 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 o mini appartamenti. Il taglio più richiesto è il trilocale di recente costruzione oppure i rustici e le case di corte che non necessitano di importanti lavori di ristrutturazione. In forte diminuzione la domanda dei bilocali. Le zone preferite dove acquistare a Castiglione delle Stiviere vedono in cima quelle collinari (Campasso, Palazzina, Fontane e Belvedere con ville singole e bifamiliari e piccoli condomini), seguite dalla zona Liceo, la frazione di Grole e le zone al confine con Carpenedolo. Il centro storico viene preso in considerazione solo se si è alla ricerca di grandi case padronali con ampio giardino privato. 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. L'usato è più richiesto rispetto al nuovo. Nuove costruzioni sono disponibili in via Toscanini a 1600 € al mq ma lo sviluppo del nuovo va a rilento.