

PAVIA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: - 0,3% nel II sem 2017

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
-5,5%	-0,1%	0%	-2,4%	-10,3%	-7,4%	-8,5%	-6,1%	-5,8%	-2,6%

Variazione percentuale dei prezzi.

Lieve ribasso dei prezzi nelle zone di Policlinico e Stazione – Ticinello. In entrambe, si registra una buona domanda di abitazione ad uso investimento oltre che di prima casa.

Prezzi stabili nell'area di Città Giardino ed in leggero aumento per la zona di Mirabello che, storicamente, ha valori più contenuti e di conseguenza ha attirato più richieste.

In zona Santa Teresa il mercato tiene grazie alla vicinanza al centro e agli acquisti ad uso investimento.

Quotazioni stabili in zona Campari il mercato si dimostra comunque attivo e, negli ultimi tempi, evidenzia un ritorno degli investitori interessati anche all'acquisto di immobili già locati.

Quotazioni stabili in zona Vallone dove si evidenzia comunque un mercato molto vivace sia sul comparto delle compravendite sia su quello delle locazioni.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia più richiesta è il trilocale, scelto come obiettivo della compravendita dal 49,8% dei potenziali acquirenti, mentre la disponibilità di spesa nel 43,5% dei casi non supera 119 mila €.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

Nell'ultimo semestre i canoni medi di locazione per bilocali e trilocali sono leggermente aumentati rispetto a quelli registrati lo scorso semestre si segnala un aumento di +3,0% per i bilocali e +0,5% per i trilocali. Il mercato degli affitti alimentato prevalentemente da studenti.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite sia in città sia in provincia: a Pavia città nel 2017 sono state vendute 934 abitazioni residenziali segnando così un +4,8% rispetto al 2016.

Nella provincia sono state vendute 4543 abitazioni ed anche in questo caso si registra un aumento rispetto al 2016: +6,5%.

PAVIA: PREZZI STABILI E RINNOVATA FIDUCIA SPINGONO LE COMPRAVENDITE

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di Pavia sono in diminuzione dello 0,3%.

Lieve ribasso dei prezzi nelle zone di **Policlinico e Stazione – Ticinello**. In entrambe, si registra una *buona domanda di abitazione ad uso investimento oltre che di prima casa*. Con la prima finalità si acquistano monolocali e bilocali entro i 100 mila € da mettere a reddito, con la seconda invece si prediligono in particolare trilocali e quattro locali. Il mercato delle locazioni è molto attivo, grazie alla presenza di studenti universitari e di coloro che lavorano presso il Policlinico. Il contratto più utilizzato è quello a canone concordato con cedolare secca. Un monolocale si può affittare a 400 € al mese, un trilocale a 500 € al mese. Le aree più apprezzate dagli acquirenti sono Policlinico-Stazione-Ticinello, vicine al centro e ben collegate con Milano. Nell'area del Policlinico si registrano quotazioni medie di 1250 € al mq, più alte rispetto al quartiere San Lanfranco, la cui offerta abitativa è simile ma è ubicato in una zona più distante dal centro. La zona della stazione, in particolare quella che va dal piazzale antistante fino al Policlinico registra un'ottima domanda e ha valori medi di 1800 € al mq, mentre nel quartiere Ticinello le abitazioni degli anni '70-'80 hanno quotazioni che vanno da 1800 a 2000 € al mq. Nelle aree periferiche sorgono le zone di Chiozzo e Sora, caratterizzate da soluzioni indipendenti, appartamenti con giardino e villette a schiera: gli appartamenti si valutano 1200 € al mq, le villette 1300-1400 € al mq, mentre per le soluzioni nuove si raggiungono 2200-2300 € al mq (si collocano sul mercato con difficoltà). Nei prossimi mesi si prevede un

mercato dinamico, con acquirenti disposti ad alzare lievemente la propria offerta pur di riuscire ad acquistare l'immobile scelto, i prezzi comunque non subiranno particolari variazioni. Da segnalare una discreta difficoltà nella vendita delle nuove costruzioni a causa dei prezzi ancora troppo elevati, ragion per cui i nuovi cantieri stentano a partire.

*Prezzi stabili nell'area di **Città Giardino** nella seconda parte del 2017 ed in leggero aumento per la zona di Mirabello che, storicamente, ha valori più contenuti e di conseguenza ha attirato più richieste.* Parliamo di un quartiere più periferico con abitazioni a schiera, soluzioni indipendenti, semindipendenti e case coloniche risalenti agli anni '40 che spesso necessitano di interventi di ristrutturazione. Le quotazioni medie per tipologie da ristrutturare sono di 800-900 € al mq. In questo momento, si registra una buona domanda alimentata sia da famiglie, sia da investitori che desiderano mettere a reddito l'immobile vista la buona domanda di immobili in affitto da parte di studenti universitari. Investono cifre di 60-80 mila € per acquistare bilocali con cucina abitabile che affittano poi a 500 € al mese. Si stipulano prevalentemente contratti a canone transitorio con cedolare secca. Le famiglie, alla ricerca della prima casa, provengono anche da comuni limitrofi come S.Genesio ed Uniti, Cura Carpignano oltre che dal medesimo quartiere. Si orientano prevalentemente su trilocali. Città Giardino è un quartiere sempre molto apprezzato per la vicinanza al centro della città. In questo momento, le uniche difficoltà riscontrabili sul mercato sono legate ai venditori che avendo acquistato all'epoca del boom del mercato immobiliare accettano con difficoltà gli attuali valori di mercato. La parte vecchia di Città Giardino, identificata nelle vie Breventano, Ludovico il Moro, Simonetta e Bona di Savoia offre abitazioni degli anni '50-'60 i cui prezzi medi oscillano tra 1000 e 1100 € al mq per le soluzioni da ristrutturare.

*Nella seconda parte del 2017 si registrano quotazioni stabili in zona **Santa Teresa**, mentre i valori sono ancora in calo nell'area di viale Cremona, più periferica.* A Santa Teresa il mercato tiene grazie alla vicinanza al centro e agli acquisti ad uso investimento. Con quest'ultima finalità ci si indirizza verso bilocali da 60-90 mila € da affittare a 400-500 € al mese. In generale, si registra un più facile incontro tra domanda ed offerta, determinato dal fatto che i venditori stanno allineando i loro valori di mercato alle richieste dei potenziali acquirenti. Sul segmento della prima casa si muovono prevalentemente famiglie del posto ma anche residenti nei comuni limitrofi che desiderano trasferirsi a Pavia e qui trovano soluzioni a prezzi più abbordabili. Nel quartiere di Santa Teresa l'offerta immobiliare è eterogenea e varia dalle abitazioni ex Snia, condomini degli anni '30, e ristrutturati negli anni '80 ad appartamenti in edilizia civile degli anni '70. Per le prime tipologie il prezzo si attesta tra 900 e 1100 € al mq, le altre si valutano 1200-1300 € al mq, mentre quelle più recenti oscillano intorno a 1800 € al mq. Nella zona di viale Cremona i valori immobiliari si aggirano intorno a 900 € al mq per toccare punte di 1500-1600 € al mq per le soluzioni d'epoca dei primi anni '90. Da segnalare che in via Baldo degli Ubaldi è in fase di realizzazione una nuova palazzina con prezzi che si attestano sui 2100 € al mq. Il canone di un bilocale è di 350 € al mese, quello di un trilocale è di 400-450 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato con cedolare secca. In aumento i contratti di tipo transitorio (fino a 18 mesi) utilizzato soprattutto da coloro che lavorano presso il Policlinico.

*Quotazioni stabili in zona **Campari** nella seconda parte dell'anno, il mercato si dimostra comunque attivo e, negli ultimi tempi, evidenzia un ritorno degli investitori interessati anche all'acquisto di immobili già locati.* Sono interessati in particolare a bilocali (su cui investono intorno a 70 mila €) e a trilocali (dal valore massimo di 100 mila €). Sul segmento della prima casa invece si muovono soprattutto coppie e famiglie, la tipologia più richiesta è il trilocale ma piacciono anche i bilocali grazie ai prezzi competitivi. Le richieste si concentrano su soluzioni preferibilmente in buono stato. Si segnala l'ultimazione di alcune nuove costruzioni acquistabili a 2700 € al mq. Piacciono gli immobili posizionati in viale Campari e traverse e

quella attorno alla Clinica “Città di Pavia”, dove gli edifici risalgono agli anni ’60-’70 e le quotazioni non superano 1000-1100 € al mq, ma possono toccare 1300 € al mq nella parte alta, più vicina al centro, di viale Campari e via Ferrini. Nel vicino quartiere di San Giovannino si indirizzano coloro che sono alla ricerca non solo di appartamenti ma anche di soluzioni semindipendenti ed indipendenti. Vivace il mercato degli affitti alimentato prevalentemente da studenti, coppie e famiglie: il canone di un bilocale si attesta su 400 € al mese ed i contratti utilizzati sono a carattere transitorio per gli studenti ed a canone concordato con cedolare secca per le coppie e le famiglie. *Negli ultimi tempi si segnalano sporadiche richieste di abitazioni di ampie dimensioni da destinare a B&B, in particolare nelle zone a ridosso dell’Ospedale o comunque ad esso ben collegato.*

*Quotazioni stabili in zona **Vallone** dove, nel secondo semestre del 2017, si evidenzia comunque un mercato molto vivace sia sul comparto delle compravendite sia su quello delle locazioni.* Presenti anche investitori che acquistano bilocali (tra 30 a 40 mila €) e trilocali (50-60 mila €) soprattutto nella zona del Vallone Vecchio dove i valori sono più contenuti. Infatti, è molto attivo il mercato degli affitti con richieste che provengono da singles, coppie, famiglie, studenti e lavoratori trasfertisti: il canone di un bilocale si attesta su 300-350 € al mese ed il contratto preferito è quello a canone concordato con cedolare secca. La domanda di case in acquisto proviene da coppie e famiglie in cerca della prima casa e si registra anche un ritorno degli immigrati. Chi cerca l’abitazione principale si focalizza prevalentemente sui trilocali, anche se il ribasso dei prezzi degli ultimi anni ha avvicinato gli acquirenti verso i quattro locali e le tipologie semindipendenti. Rispetto ad un anno fa si registra una forte attenzione alle spese condominiali che, se superiori a 2000 € all’anno, possono rallentare la conclusione delle compravendite. L’area più servita e vicina al centro è quella a ridosso della Clinica “Città di Pavia”. Presenta anche quotazioni più elevate dal momento che offre tipologie di tipo signorile degli anni ’80 (appartamenti con doppi servizi, terrazzo in condomini con ascensore, giardino) a prezzi medi di 1700-2000 € al mq. La zona del Vallone si divide in due a seconda della vetustà degli immobili. Il Vallone Vecchio è antecedente agli anni ’70 e ha quotazioni medie di 1000 € al mq e, per questo motivo, si presta agli acquisti di chi ha budget più contenuti, investitori inclusi. Nella parte “nuova” le abitazioni si valutano 1300 € al mq perché sono più recenti e hanno il riscaldamento autonomo. Campo Coni ha un’edilizia simile al Vallone Vecchio, ma i prezzi sono leggermente più alti e oscillano mediamente intorno a 1200 € al mq. Soluzioni popolari sono presenti al Crosione, dove i prezzi sono molto contenuti e variano tra 700 e 800 € al mq. Meno richiesta la frazione di Ca’ della Terra, in posizione più periferica, ricercata prevalentemente da chi desidera ville signorili importanti.