

TRIESTE: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: in aumento dell'1%

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-13,2%	-1,3%	-0,1%	-5,1%	-13,5%	-10,6%	-11,4%	-4,3%	+1%

Variazione percentuale dei prezzi Trieste città

Nel primo semestre del 2016 a Trieste i prezzi delle abitazioni sono aumentati dell'1%. Nel centro città la domanda è elevata e si assiste anche ad un cambio di destinazione d'uso di uffici in soluzioni residenziali. Da segnalare la riqualificazione del Borgo Teresiano che ha determinato un aumento delle richieste per la zona. Nella zona Barriera – Maggiore sono numerosi i genitori di studenti universitari che cercano immobili da destinare ai figli. Discorso simile per la zona Università. La creazione della pista ciclabile che collega San Giacomo alla Slovenia ha in parte incrementato l'interesse per i quartieri di Chiarbola e Campanelle.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (56,6%), seguito dal bilocale (25,1%).

I potenziali clienti esprimono budget fino a 169 mila € nell'81,1% dei casi.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

L'andamento dei canoni di locazione vede un lieve aumento del 3,5% sui bilocali e stabilità sui trilocali.

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia.

Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dai quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monolocali e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione.

Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

PREVISIONI

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

Trieste: mercato dinamico, ritorna la fiducia

TRIESTE

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



A Trieste nella prima parte del 2016 le quotazioni immobiliari sono lievemente aumentate: +1,0% rispetto al secondo semestre del 2015.

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-13,2%	-1,3%	-0,1%	-5,1%	-13,5%	-10,6%	-11,4%	-4,3%	+1,0

L'area centrale della città evidenzia un mercato immobiliare dinamico. La domanda residenziale è alta e l'offerta non manca, anche grazie al cambio di destinazione d'uso di uffici in abitazioni.

La richiesta di uffici infatti si focalizza oramai solo sulle locazioni e quindi i proprietari, intenzionati a vendere, optano per il cambio di destinazione d'uso. La domanda di immobili residenziali si concentra in prevalenza sui trilocali e quadrilocali e la scelta ricade spesso su tipologie di pregio, inserite in contesti signorili e dotate di ascensore. L'area del Centro e del Centro storico di Trieste è caratterizzata dalla presenza di palazzi storici realizzati tra la seconda metà dell'800 ed i primi anni del '900 con facciate e interni decorati e, in molti casi, tutelati dalle Belle Arti. Tra le zone più ambite del Centro da segnalare piazza Sant'Antonio, le vie che costeggiano il Giardino Pubblico de Tommasini, la zona del Foro Ulpiano e Corso Italia, mentre nel Centro storico è ambita la zona di piazza della Borsa, zona Rive e la zona Canal Grande.

Da segnalare che in quest'ultima zona è stato completato un **nuovo ponte, denominato passaggio "Joyce", che ha notevolmente riqualificato l'area del Borgo Teresiano** determinando un aumento delle richieste: qui per una soluzione in ottime condizioni si spendono 2500 € al mq, con prezzi medi del quartiere che si attestano su 1800-1900 € al mq (per tipologie ben tenute).

Sempre nell'area del Borgo Teresiano sono in corso d'opera i lavori per la riqualificazione di alcuni palazzi d'epoca il cui valore si aggira su 2700-2800 € al mq. Residenziale l'area del Giardino Pubblico, dove si registra tra l'altro una buona domanda di appartamenti in affitto da parte di studenti universitari grazie alla vicinanza con le facoltà ed alla presenza di pub e locali. Si tratta di un'area molto verde dove si possono comprare prestigiose abitazioni d'epoca (oppure degli anni '70 e '80) con affaccio diretto sul Giardino Pubblico a 1900 € al mq, mentre le abitazioni che non si trovano sul perimetro del Giardino Pubblico costano mediamente 1500 € al mq.

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registra una buona richiesta da parte di studenti e lavoratori trasferiti. Il canone di un bilocale si attesta su 500 € al mese ed i contratti transitori sono quelli più utilizzati, mentre per l'affitto a famiglie si prediligono contratti a canone concordato da 3 anni più 2. Molto alta la richiesta di locali commerciali sia in locazione che in acquisto nelle vie di passaggio del centro città, mentre nelle aree più decentrate spesso sono trasformati in autorimesse.

Da segnalare infine una **forte domanda di box e posti auto** in tutta l'area centrale della città, anche a causa delle numerose strade che negli ultimi anni sono diventate pedonali: il prezzo di un box singolo in Centro è di 50 mila €, mentre la spesa scende a 40 mila € nell'area del Giardino Pubblico.

In **zona Barriera – Maggiore si evidenzia un mercato vivace**, il numero di compravendite è in aumento anche grazie ad una maggiore facilità di accesso al credito ed a prezzi sempre più contenuti. In questa area della città la domanda proviene molto spesso da genitori di studenti, in genere in arrivo dal Veneto, in cerca di bilocali già abitabili dal valore compreso tra 60 e 70 mila €. In questo senso una delle zone più richieste è quella dell’Ospedale Maggiore, sede anche della facoltà di medicina, dove si possono acquistare tipologie d’epoca oppure abitazioni degli anni ’70 a 1000 € al mq (se ristrutturate).

Da segnalare anche numerosi acquisti da parte di persone in arrivo dall’est europeo come ad esempio serbi e russi in cerca perlopiù di trilocali dal valore non superiore a 100 mila €. La scelta ricade su stabili d’epoca e abitazioni che non abbiano importanti interventi di ristrutturazione da eseguire come ad esempio la riqualificazione della facciata oppure del vano scale.

L’area di San Giusto è molto apprezzata: qui si possono comprare soluzioni d’epoca o abitazioni più recenti, realizzate negli anni ’60 e ’70 e valutate, se ristrutturate, 1000 € al mq. Piacciono anche le vie laterali di viale XX Settembre perché tranquille e centrali. In questo caso per un appartamento d’epoca ristrutturato si spendono 1100-1200 € al mq.

Da segnalare un buon interesse per le abitazioni di via Foschiatti da quando l’area è diventata pedonale: qui per un usato da ristrutturare si arrivano a spendere 650 € al mq contro 500 € al mq che è la media della zona. Bene il mercato degli affitti alimentato da studenti, stranieri, ma anche coppie e famiglie. Il canone di un bilocale è di 400-450 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato ed a canone libero.

Quotazioni stabili in zona Baiamonti nella prima parte del 2016. Chi acquista casa opta generalmente per trilocali (a seguire i bilocali) dotati di balcone e inseriti in contesti con basse spese condominiali (in questo senso si preferisce il riscaldamento autonomo).

Sul mercato delle locazioni si assiste ad una buona domanda, che proviene in generale da tutti coloro i quali non riescono a comprare, ma anche da lavoratori trasfertisti: un monolocale costa circa 250 € al mese, un bilocale 350 € e un trilocale 450 €. Piace la zona di via dei Soncini, via Marco Praga, via Pulco, via del Pane Bianco perché offre villette indipendenti con giardino privato e box/posto auto: si tratta di soluzioni di 100 mq sviluppate su due livelli, che attualmente si valutano 200-220 mila €. Via Baiamonti è situata in una zona pianeggiante e dotata dei principali servizi; qui si concentrano condomini realizzati tra gli anni ’60 e gli anni ’70, dove un appartamento in buone condizioni si valuta circa 1000 € al mq. Su via Ronchetto (e relative traverse) si rivolgono perlopiù giovani in quanto si trova in una posizione più elevata e offre meno servizi, ma le quotazioni non sono dissimili dalle precedenti. Prezzi di 1200 € al mq si incontrano in via de Jenner, caratterizzata da palazzi in cemento armato realizzati dall’ex Lloyd Adriatico, mentre in via Ponticello i valori sono più bassi (800 € al mq) a causa della vicinanza di una fabbrica.

Poiché la zona soffre della carenza di parcheggi, box e posti hanno una domanda elevata e, pertanto, non hanno modificato il proprio valore: per un box singolo si chiedono 25 mila €, per un posto auto 10-16 mila €.

Sono stabili le quotazioni in zona Università, dove si registra un mercato più vivace anche grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni. In questa zona della città si acquista sia per investimento sia per abitare: gli investitori cercano tipologie dal valore non superiore a 50-60 mila € per poi metterle a reddito, mentre coppie giovani e famiglie in cerca della prima casa si orientano prevalentemente su trilocali dotati di ascensore e situati in zone ben servite.

La **zona di via Cantù** è caratterizzata da case signorili, anche indipendenti, e piccole palazzine degli anni ’60-’80: i prezzi oscillano tra 1500 e 1600 € al mq, ma se l’appartamento è stato ristrutturato i valori possono toccare 1800 € al mq. Il Giardino Pubblico si trova in centro, nelle vicinanze di viale XX Settembre in un’area ben servita da negozi e mezzi pubblici: qui si possono acquistare appartamenti in case d’epoca di fine ’80-inizi ’900, che si valutano mediamente 1300-1400 € al mq e 1800 € al mq se hanno caratteristiche di pregio. Sempre nelle vicinanze del centro storico, tra via Battisti e via Trento, si sviluppa un’area dove le quotazioni sono più alte e raggiungono 2000 € al mq per soluzioni ben ristrutturate, a fronte di una media 1000-1200 € al mq. In difficoltà la parte alta di via Fabio Severo perché più scomoda e meno servita, pertanto i valori difficilmente superano 1200-1300 € al mq. La parte bassa, che si sviluppa vicino al Tribunale e la centrale via Oberdan, offre condomini degli anni ’70 che si valutano 1300-1400 € al mq. Buona la domanda di appartamenti in locazione, richiesti soprattutto da studenti universitari che sono molto attivi tra Maggio e

Settembre. Una stanza singola costa 250 € al mese, mentre monolocali e bilocali si valutano tra 300 e 350 €. I contratti maggiormente stipulati sono di tipo transitorio per una durata di 10-12 mesi.

Invariati i prezzi in zona Rozzol nella prima parte del 2016. L'attenzione dei potenziali clienti si concentra su tipologie già ristrutturare, mentre sono quasi scomparse le richieste di immobili che necessitano di importanti lavori di riqualificazione. In questa area di Trieste acquistano prevalentemente giovani, si tratta di single oppure di giovani coppie in cerca della prima casa: la tipologia più richiesta è il trilocale, ormai preferito al bilocale quando possibile. Si registra inoltre una maggiore fiducia rispetto a qualche semestre fa, anche grazie ad un accesso al credito più semplice rispetto al passato. Rozzol è un quartiere prettamente residenziale, sorge nella prima periferia di Trieste e ha un'offerta edilizia decisamente eterogenea che risale agli anni '60-'70 e che comprende anche soluzioni indipendenti e abitazioni a schiera accostate. Piacciono sempre le panoramiche via dell'Eremo, via San Pasquale e via dei Pellegrini, dove ci sono abitazioni signorili degli anni '70-'80 dotate di terrazzo e box/posto auto, che in buono stato si valutano attorno ai 1500 € al mq. Richiesta anche la zona di San Luigi perché verde, collinare e panoramica. Ospita trilocali di 80 mq con balcone o terrazzo abitabile: le quotazioni medie si attestano tra 1200 e 1300 € al mq, ma possono raggiungere 1600-1700 € al mq se particolarmente prestigiose.

Nelle zone di Chiarbola e di Campanelle il mercato è dinamico, gli immobili con il giusto valore infatti si vendono spesso entro 30 giorni. I potenziali acquirenti stanno approfittando di una maggiore apertura da parte degli istituti di credito, della presenza di tassi di interesse particolarmente vantaggiosi e di prezzi più contenuti rispetto al recente passato. In questa area della città si registrano soprattutto acquisti di prima casa: si prediligono bilocali e trilocali luminosi e dotati di parcheggio per le auto.

Richiesta la zona di Campanelle grazie alla presenza di parcheggi e zone verdi. Il quartiere è sorto negli anni '60-70 ed è caratterizzato da condomini dotati di ascensore da cui talvolta è possibile godere della vista mare: per un appartamento in ottime condizioni interne, inserito in un contesto con ascensore e senza importanti lavori da effettuare si possono spendere 1500-1800 € al mq, ma il prezzo medio per un buon usato si attesta tra 1200 e 1300 € al mq. Tra Strada di Fiume e via delle Campanelle c'è un'area residenziale realizzata negli anni '80-'90 dove le abitazioni spesso offrono la vista sul mare e si valutano 1700-1800 € al mq. Verso il centro città, in zona San Giacomo, l'offerta edilizia consiste soprattutto in palazzi d'epoca, ma ci sono anche immobili degli anni '70. Le quotazioni sono più basse e partono da 800-1000 € al mq per arrivare a 1200-1300 € al mq per le tipologie in miglior stato manutentivo. Il quartiere Chiarbola si è sviluppato negli anni '40 e '50 con la costruzione di stabili popolari, anche ex IACP, dove un buon usato costa 1000 € al mq.

Da segnalare un buon numero di vendite nei rioni di Borgo San Sergio e Poggi Paese, aree verdi edificate a partire dagli anni '60-'70 dove i prezzi non superano 1200-1300 € al mq.

Piace la nuova pista ciclabile che collega il quartiere di San Giacomo, nei pressi del Centro Storico, al confine con la Slovenia passando per Chiarbola e per una parte di Campanelle. Questo intervento ha portato una notevole riqualificazione delle abitazioni. Bene il comparto delle locazioni alimentato in particolare da personale medico ed impiegati negli ospedali presenti in zona, oppure da coppie e famiglie che non riescono ad acquistare. Il canone di un bilocale è di 300-400 € al mese più le spese, mentre per un trilocale il canone si attesta tra 400 e 500 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca