

VICENZA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -0,2% nel II sem 2017

I valori immobiliari nel centro di Vicenza sono stabili. Il mercato è vivace e la domanda vede protagonisti sia acquirenti di prima casa sia investitori. I primi, professionisti di ceto medio-alto, talvolta provenienti da fuori Vicenza, si indirizzano prevalentemente su tipologie signorili, con ampi androni e saloni impreziositi dalla presenza di affreschi e soffitti a volta, metrature intorno a 150-200 mq.

Vi è anche una ricerca alimentata da investitori interessati a bilocali per una spesa media di 80-130 mila €. La domanda di appartamenti in affitto è alta e proviene da studenti, insegnanti fuori sede e personale medico dell'ospedale San Bortolo.

DOMANDA E disponibilità DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia maggiormente richiesta a Vicenza è il trilocale (45,6%)

La disponibilità di spesa concentra il 67,5% delle richieste nella fascia fino a 119 mila €

La tipologia più presente sul mercato (offerta) è il trilocale (35,5%)

COMPRAVENDITE

Il numero di compravendite a Vicenza è in aumento, nel 2016 infatti l'Agenzia delle Entrate ha registrato 1.141 compravendite residenziali, che nel 2017 sono salite a 1.163 (+1,9%).

VICENZA: PREZZI STABILI E MODERATO OTTIMISMO SPINGONO LE COMPRAVENDITE

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di Vicenza sono diminuiti dello 0,2%.

Nella seconda parte del 2017 i **valori immobiliari nel centro di Vicenza sono stabili**. Il mercato è vivace e la domanda vede **protagonisti sia acquirenti di prima casa sia investitori**.

I primi, professionisti di ceto medio-alto, talvolta provenienti da fuori Vicenza, si indirizzano prevalentemente su tipologie signorili, con ampi androni e saloni impreziositi dalla presenza di affreschi e soffitti a volta, metrature intorno a 150-200 mq. Piacciono anche le soluzioni indipendenti cielo/terra di cui c'è bassa offerta sul mercato e che si valutano mediamente 1000-1500 € al mq se da ristrutturare e 3500 € al mq se già ristrutturate. **Le zone top del centro storico sono quelle che si sviluppano intorno a piazza dei Signori e corso Palladio** dove, per una soluzione ristrutturata, si toccano valori di 3500 € al mq. Quotazioni simili anche per le soluzioni nuove ricavate da interventi di riqualificazione. Esiste anche una ricerca alimentata da investitori interessati a bilocali per una spesa media di 80-130 mila €. Chi opta per l'affitto a studenti si indirizza vicino all'Università, chi sceglie di affittare a turisti vuole stare nei pressi della Stazione, mentre gli altri si orientano nelle vicinanze dell'Ospedale. Alta la richiesta di box auto nelle aree centrali anche se l'offerta è molto bassa. I valori oscillano notevolmente e nel centro storico possono toccare 150 mila €. **Una buona domanda interessa il quartiere popolare di San Marco**, nelle immediate vicinanze del Centro storico e sorto negli anni '50-'60. Qui molte abitazioni sono già state ristrutturate e si valutano 2400-2500 € al mq. **Stanno avendo un riscontro positivo Contrà Porti e piazza Matteotti**, zone storiche dove i valori immobiliari arrivano a 3000 € al mq. Appena fuori dalla ZTL c'è San Michele, caratterizzato da edilizia più recente che si scambia a 2800 € al mq.

La domanda di appartamenti in affitto è alta e proviene da studenti, insegnanti fuori sede e personale medico dell'ospedale San Bortolo. Il canone mensile di locazione oscilla dai 400-450 € dei bilocali ai 600-700 € dei trilocali e il contratto maggiormente stipulato è quello a canone concordato con cedolare secca.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nelle aree di San Bortolo, Borgo Santa Lucia, San Gaetano, Laghetto e Villaggio dei Fiori si registrano prezzi stabili. Il dinamismo del mercato è messo in evidenza dai tempi di vendita sempre più brevi. Gli acquirenti sono più decisi nell'acquisto immobiliare e anche gli investitori stanno tornando a puntare sul mattone. Questi ultimi si orientano su bilocali (talvolta già affittati) situati a San Bortolo perché vicino all'Ospedale, oppure su trilocali e quadrilocali da ristrutturare completamente e da rivendere successivamente. L'altra novità che sancisce la ripresa del mercato riguarda la ripartenza delle nuove costruzioni; si iniziano ad acquistare terreni per dare vita a piccoli interventi immobiliari. Il quartiere che concentra la maggioranza delle richieste è quello di San Bortolo, immediatamente a ridosso del Centro Storico e sviluppatosi tra gli anni '60 e gli anni '70. Offre appartamenti che, in buone condizioni, costano 1300 € al mq. Più costose le abitazioni situate a Borgo S. Lucia poco fuori dal centro cittadino, con una concentrazione di immobili d'epoca che, in ottimo stato, si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq. Esclusiva zona Laghetto, più esterna ma ben servita, che si caratterizza per la presenza di case e villette indipendenti e semindipendenti sorte tra gli anni '70 ed '80: qui una villa singola da ristrutturare da 200 mq più giardino costa circa 250-300 mila € e può salire a 400-500 mila € se già ristrutturata. Più periferica l'area del Villaggio dei Fiori che evidenzia quotazioni più basse rispetto alle aree più centrali. La zona di San Gaetano si trova tra San Bortolo e Villaggio dei Fiori, si è sviluppata negli anni '70 ed è composta da palazzi e alcune villette. In questa zona si concentra il polo scolastico della città e i valori del medio usato si attestano su 1200 € al mq.

I mercato delle locazioni è decisamente attivo grazie alla presenza dell'ospedale che attira molto personale fuori sede che cerca bilocali o trilocali per una spesa di 400-500 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato 3+2 e la cedolare secca viene spesso applicata.

Nelle zone di Piscine e Santa Bertilla nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari hanno avuto trend differenti: nella prima in leggero rialzo, nella seconda in lieve ribasso. A Santa Bertilla, infatti, ci sono numerosi immobili sul mercato e i potenziali acquirenti disposti ad acquistarli hanno budget piuttosto contenuti. Parliamo di una zona periferica, sviluppatasi negli anni '70-'80, con grandi contesti condominiali di tipo civile che, attualmente, si valutano tra 1000 e 1200 € al mq. I prezzi contenuti hanno attirato anche investitori che hanno acquistato bilocali da 50-60 mila € da mettere a reddito affittandolo a 400 € al mese. Si registra, infatti, una buona domanda di immobili in affitto grazie alla vicinanza alla zona industriale di Vicenza. Più dinamico il mercato immobiliare in zona Piscine, dove acquistano per lo più case principali, spesso per migliorare. Infatti si ricercano trilocali e quadrilocali, con riscaldamento autonomo e inseriti in piccoli contesti. Grazie all'ottima presenza di tutti i principali servizi, la zona più richiesta è Piscine, area sorta negli anni '60-'70 dove si trovano soprattutto abitazioni da ristrutturare. I prezzi medi per un buon usato oscillano tra 1400 e 1500 € al mq, ma le tipologie signorili su viale Ferrarin possono toccare 1800 € al mq. La zona è interessata dal progetto di riqualificazione dell'ex area Zambon, al momento nella fase della bonifica. L'operazione di riqualificazione dovrebbe portare alla nascita di abitazioni e di un polmone verde. Non lontano sorge il comune di Creazzo dove si indirizzano in particolare coloro che desiderano acquistare una soluzione indipendente in zona verde e collinare e che hanno a disposizione budget più importanti (tra 500 e 700 mila €).

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO DI ASIAGO

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari delle località di montagna sono diminuiti dell'1,5%. Si avverte un ritorno all'acquisto, anche se con budget ancora limitati. Chi compra è molto attento che il prezzo sia in linea con i valori di mercato. Si registra una discreta attenzione per le soluzioni di nuova costruzione ad alta efficienza energetica dal momento che il contenimento dei costi, per questo segmento di mercato, è importante. La domanda è sempre orientata sui piccoli tagli, bilocali e piccoli trilocali, possibilmente vicini agli impianti e in zone ben servite. Recenti studi di mercato rilevano che la vacanza bianca vede crescere l'attenzione per le località che presentano offerte legate al divertimento e al benessere e naturalmente quelle dove si investe anche in termini di potenziamento degli impianti.

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di Asiago sono in lieve ripresa: +1,5%. Si registra un incremento della domanda da parte di coloro che desiderano poi utilizzare l'abitazione soprattutto durante il periodo estivo. Durante il periodo invernale si apprezza in particolare la presenza dello sci di fondo. La maggioranza degli acquirenti, famiglie soprattutto, arriva dalle province di Vicenza e di Padova. La richiesta si orienta prevalentemente sui trilocali di recente costruzione o ben tenuti, situati nel centro di Asiago ed acquistabili con budget medi intorno a 130-140 mila €. Ad Asiago non ci sono molte nuove costruzioni e la maggioranza delle transazioni interessa soluzioni usate vendute soprattutto da coloro che non riescono più ad utilizzarle. Una soluzione ristrutturata in piccole strutture condominiali degli anni '70-'80, nelle zone centrali preferite dai potenziali acquirenti, costa mediamente 2000 € al mq.

Piacciono anche i comuni che sorgono intorno ad Asiago, tra cui Gallio e Roana dove le quotazioni sono più basse (un ristrutturato oscilla intorno a 1800 € al mq).

Da segnalare l'ultimazione del nuovo Palazzo del Ghiaccio a Roana e gli inizi dei lavori di ristrutturazione degli impianti sciistici in località Melette a Gallio.