

PADOVA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

0%: prezzi stabili nel I sem 2017

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
-4,4%	-3,3%	-1,7%	-4,4%	-9,3%	-9,9%	-5,4%	-3,8%	-3,1%	-0,8%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di Padova sono stabili.

Nei quartieri Guizza e Salboro tra i potenziali acquirenti e venditori si respira tranquillità e fiducia verso il mercato immobiliare. Si registra un netto aumento di richieste d'acquisto da parte di single e giovani coppie in cerca della prima casa, si segnala un ritorno degli acquisti per investimento.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione della richiesta sul trilocale (46,5%) I potenziali clienti esprimono un budget fino a 119 mila € nel 74,3% dei casi.

COMPRAVENDITE: provincia migliore della città

Nel primo semestre del 2017 le compravendite di Padova città sono aumentate del +5,2%, quelle della provincia del +9,2%.

PADOVA: RITORNANO GLI INVESTITORI

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di Padova sono stabili.

Nei quartieri Guizza e Salboro, nella seconda parte dell'anno, tra i potenziali acquirenti e venditori si respira tranquillità e fiducia nell'approccio al mercato immobiliare. Quest'ultimo è comunque dinamico, si registra un netto aumento di richieste d'acquisto da parte di single e giovani coppie in cerca della prima casa, si segnala inoltre un ***ritorno degli acquisti per investimento.***

Gli investitori si rivolgono prevalentemente al quartiere Guizza dove i valori sono più contenuti e di conseguenza possono investire capitali inferiori a 100 mila € per acquistare piccoli tagli da mettere a reddito. Salboro invece si presta maggiormente ad acquisti di prima casa, dal momento che concentra soprattutto case indipendenti e porzioni di case bifamiliari e trifamiliari. Sono presenti anche delle nuove costruzioni (appartamenti e soluzioni indipendenti, trifamiliari e bifamiliari in classe A) che hanno prezzi intorno a 200-280 mila €. Gli acquirenti di prima casa, soprattutto i più giovani, sembrano essere maggiormente attenti all'estetica e pertanto acquistano immobili da ristrutturare per poterli personalizzare essendo il nuovo troppo costoso. Via Guizza è la strada principale dell'omonimo quartiere, dove si concentrano tutte le attività commerciali; molto apprezzate le traverse secondarie perché meno trafficate e più tranquille: qui un appartamento degli anni '60-'70 in ottime condizioni si può acquistare con una spesa media di 1000-1100 € al mq (box auto compreso), mentre per le tipologie dei primi anni del 2000 i valori salgono a 1500 € al mq. Da segnalare che attualmente il quartiere Guizza è interessato dall'apertura di cantieri residenziali: si tratta in genere di imprese di costruzione che abbattano vecchie palazzine e costruiscono nuove abitazioni, con valori del nuovo che si attestano sui 2000 € al mq. Buona la domanda di immobili in locazione, in particolare da parte di single e coppie, ma anche da parte di famiglie e di specializzandi del comparto ospedaliero dal momento che i due ospedali principali della città sono facilmente raggiungibili. Il canone di un trilocale oscilla intorno a 500 € al mese più le spese, con punte di 550-580 € al mese per le abitazioni migliori. Il contratto più utilizzato è quello a canone concordato da 3

anni più 2 con cedolare secca. Si nota una maggiore attenzione da parte dei proprietari alla capacità reddituale degli inquilini.

Stabili i valori immobiliari anche in zona Arcella, con lievi ribassi per le tipologie più popolari e per quelle che necessitano di importanti lavori. ***I potenziali acquirenti sono molto più prudenti ed oculati nella scelta di acquisto rispetto al passato***: guardano con attenzione soprattutto le spese condominiali. In questa area della città si muovono, in particolare, coppie e famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa ed i tagli più compravenduti sono bilocali e quattro locali. Piacciono, inoltre, le tipologie bifamiliari e quelle cielo-terra. Comprano quasi sempre persone che già vivono in zona e che ne conoscono i pregi tra cui la vicinanza alla stazione, al centro storico e la presenza dei servizi. Arcella si sviluppa nella parte nord della città e risale prevalentemente agli anni '60 – primi anni '70, sebbene le ultime costruzioni (poche) risalgano al 2004-2006. Si tratta di un'area vicina al Centro della città e molto servita grazie alla presenza di attività commerciali, uffici pubblici, scuole ed ottimi collegamenti con tram e autobus.

Il quartiere si divide in numerose sottozone, quelle principali (dove si realizza il maggior numero di compravendite) sono Sant'Antonino, Buon Pastore, San Carlo, Santissima Trinità, San Bellino e San Lorenzo. L'offerta edilizia è sostanzialmente omogenea e consiste in condomini, quasi tutti dotati di riscaldamento centralizzato, e qualche porzione di bifamiliare e trifamiliare. Per un buon usato si spendono mediamente 1000 € la mq, 700 € se da ristrutturare. Sono presenti anche delle ville singole di prestigio, che talvolta possono raggiungere e superare 700 mila euro. Buona la domanda di appartamenti in locazione, ma i proprietari sono molto esigenti: il canone di una stanza singola oscilla mediamente tra 180 e 200 € al mese, mentre per un trilocale si spendono tra 420 e 450 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a carattere transitorio con cedolare secca.