

PADOVA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

-0,9%: prezzi pressoché stabili nel II sem 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
-4,4%	-3,3%	-1,7%	-4,4%	-9,3%	-9,9%	-5,4%	-3,8%	-3,1%	-0,8%	-0,9%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nella seconda parte del 2018 i valori immobiliari di Padova hanno subito un leggero ribasso. I valori sono stabili a **Salboro** e in lieve ribasso nel quartiere **Arcella e Guizza**. In tutti e tre si registra una domanda vivace con famiglie e coppie giovani alla ricerca della casa. A **Guizza** e **Salboro** poi sono tornati gli investitori. Questi ultimi sono interessati anche alle zone di **Madonna Pellegrina** per la vicinanza ai poli ospedalieri e **Sacro Cuore, Montà e Altichiero** per la buona domanda di immobili in affitto da parte di studenti. Da segnalare un maggior appeal del quartiere di **S. Ignazio** in seguito alla nascita di un sottopassaggio pedonale e veicolare.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia maggiormente richiesta a Padova è il trilocale (56,4%), la domanda incontra quasi perfettamente l'offerta, infatti il trilocale è la tipologia più presente sul mercato col 54,4%. La disponibilità di spesa concentra il 58,3% delle richieste nella fascia fino a 119 mila €

COMPRAVENDITE: provincia migliore della città

Nel 2018 le compravendite di Padova città sono aumentate del +17,3%, quelle della provincia del +10,6%.

PADOVA: MATTONE PIU' VELOCE

Nella seconda parte del 2018 i valori immobiliari di Padova hanno registrato una diminuzione dello 0,9%.

In lieve ribasso i valori immobiliari nel quartiere di **Arcella**. La domanda è vivace, ad acquistare sono prevalentemente famiglie e giovani coppie residenti nel quartiere. Si cercano trilocali (intorno a 70 - 80 mila €) e quattro locali (da 100 mila €). I prezzi sono ancora in leggera riduzione dal momento che l'offerta abitativa della zona è vetusta e ci sono poche nuove costruzioni. I potenziali acquirenti, quindi, mettono in conto eventuali lavori di ristrutturazione. Si segnala un incremento di case vendute all'asta a causa della difficoltà nel pagamento dei mutui. Arcella, apprezzato per la vicinanza alla stazione, al centro storico e per la presenza dei servizi ha un'offerta immobiliare prevalentemente degli anni '60 – e dei primi anni '70, sebbene le ultime costruzioni (poche) risalgano al 2004-2006. Il quartiere è diviso a metà dall'arteria principale, via Aspetti, intorno alla quale si sviluppano i diversi quartieri: Sant'Antonino, Buon Pastore, San Carlo, Santissima Trinità, San Bellino e San Lorenzo. Per un buon usato si spendono mediamente 1000 € al mq, 700 € al mq se da ristrutturare. Sono presenti 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.

I quartieri di **Guizza e Salboro** hanno visto aumentare le richieste d'acquisto, in particolare da parte di giovani coppie in cerca della prima casa. Importante il ritorno agli acquisti per investimento indirizzati prevalentemente verso il quartiere Guizza dove, con capitali inferiori a 100 mila €, si acquistano piccoli tagli da mettere a reddito. Un trilocale da 80 mila € si affitta a 550-650 € al mese. Guizza piace anche alle giovani coppie che aiutate dai genitori stanno acquistando bilocali e trilocali. Via Guizza è la strada principale dell'omonimo quartiere, dove si concentrano

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

tutte le attività commerciali. Per una soluzione usata si spendono mediamente 900 - 1000 € al mq. Sono in corso diversi lavori di ristrutturazione su vecchi immobili e, nell'ultimo anno, si sono venduti anche due piccoli lotti di terreno dove sorgeranno delle costruzioni indipendenti. Le soluzioni nuove costano mediamente 2000 € al mq.

Salboro sorge alle porte di Padova sud e offre case indipendenti e soluzioni di nuova costruzione (appartamenti e soluzioni indipendenti, trifamiliari e bifamiliari in classe A) quotate tra 1600 e 1800 € al mq. Sorge alle porte di Albignasego e si presta maggiormente ad acquisti di prima casa. La facilità di uscita da Padova è uno dei must del quartiere.

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 con cedolare secca oppure il transitorio.

Più vicino al centro si trova il quartiere di **Madonna Pellegrina** che offre appartamenti degli anni '30-40 o soluzioni indipendenti. La vicinanza all'Ospedale di S. Antonio e a quello Civile rende la zona appetibile al personale medico che spesso acquista immobili di ampie dimensioni da 120-140 Mq. Anche gli investitori sono interessati alla zona vista al presenza di studenti di medicina. Acquistando un trilocale a 140-150 mila € affittano la stanza a 300 € a camera.

Nei quartieri di **Sacro Cuore, Altichiero, Montà, Ponterotto e S. Ignazio** comprano soprattutto acquirenti di prima casa e, in parte, investitori (soprattutto a Sacro Cuore) per affittare a studenti. Gli acquirenti dichiarano budget tra 70-80 mila € oppure tra 350 e 450 mila €. Manca la fascia di spesa intermedia che si indirizza nelle zone limitrofe dove trova immobili più recenti a prezzi più contenuti. Molti immobili sono da ristrutturare ma si acquistano volentieri per beneficiare delle detrazioni fiscali.

La zona di **Sacro Cuore** è servita, ben collegata con il centro della città attraverso una pista ciclabile. L'offerta immobiliare è vetusta e per una soluzione da ristrutturare si spendono mediamente 1300-1500 € al mq. In questo quartiere acquistano anche gli investitori perché è ben collegato con le facoltà universitarie. Una stanza singola si affitta a 250 € al mese.

Più recenti gli immobili situati a **Montà** quartiere che si è sviluppato dal 2002 con soluzioni di edilizia civile e popolare. Il nuovo si acquista a 2300-2400 € al mq. Le ultime costruzioni sono in A4. **Altichiero** è il quartiere più signorile, con soluzioni indipendenti e semindipendenti degli anni '70, spesso con giardino e valutate 1500 € al mq. Sono in corso delle nuove costruzioni a 2300-2500 € al mq. Piace perché comodo al casello autostradale di Padova Ovest ed alla zona industriale di Padova.

Immobili signorili anche a **S. Ignazio** quartiere apprezzato per la presenza dei servizi e dove un buon usato è quotato intorno a 1500 € al mq. Sant'Ignazio è adiacente al Centro della città ed è caratterizzato da casette indipendenti costruite negli anni '60 e da condomini degli anni '90. Quest'ultimo quartiere si è rivalutato in seguito alla nascita di un sottopassaggio pedonale e veicolare che ha alleggerito il traffico in zona e permette di raggiungere il centro della città molto velocemente.

La zona di **Ponterotto** confina col comune di Villafranca. Si possono acquistare appartamenti e villette a schiera costruite tra gli anni '80-'90, il prezzo di una soluzione medio usata è di 1600 € al mq.

La domanda di locazione è alimentata sia da studenti sia da lavoratori fuori sede, famiglie e coppie giovani. Per un bilocale si spendono mediamente 500-550 € al mese.