

PAVIA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -1,2% nel II sem 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
-5,5%	-0,1%	0%	-2,4%	-10,3%	-7,4%	-8,5%	-6,1%	-5,8%	-2,6%	-1,8

Variazione percentuale dei prezzi.

In lieve calo le quotazioni immobiliari a Pavia nella seconda parte del 2018.

Mercato vivace nell'area **Policlinico-Stazione-Ticinello**. L'area del Policlinico piace agli investitori grazie ad una forte richiesta di appartamenti in affitto da parte di studenti universitari e di lavoratori trasfertisti.

Prezzi stabili in zona **Campari**: le richieste provengono soprattutto da coppie e famiglie in cerca della prima casa o della soluzione migliorativa, vi sono anche acquisti da parte di investitori.

In zona **Città Giardino** ed in zona **Mirabello** il numero di richieste e di compravendite è in crescita e si registrano anche acquisti per mettere a reddito e per avviare attività di B&B.

In Santa Teresa da segnalare che in via Baldo degli Ubaldi è in fase di realizzazione una nuova palazzina.

Prezzi invariati nell'area di **Vallone, Rione Maestà, Campo Coni e Ca' della Terra** nella seconda parte del 2018. Si tratta infatti di aree periferiche i cui valori si sono ormai stabilizzati.

Un lieve ribasso delle quotazioni si registra in zona **Clinica**, dove si evidenzia comunque un mercato dinamico.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince ancora il trilocale

A Pavia la tipologia più richiesta è il trilocale con il 54,1% delle preferenze, piacciono anche i bilocali che raccolgono il 29,0% delle preferenze. La domanda incontra l'offerta, infatti, la tipologia più presente sul mercato è il trilocale (42%) ed anche in questo caso seguono i bilocali (29,8%).

Mentre la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti si concentra nella fascia più bassa, quella che arriva a 119 mila €

LOCAZIONI: valori in crescita

Nell'ultimo semestre i canoni siano in crescita sia sui bilocali sia sui trilocali: rispetto a quelli registrati lo scorso semestre si segnala un aumento di +5,5% per i bilocali e +4,6% per i trilocali.

COMPRAVENDITE

A conferma di un mercato dinamico nel 2018 il numero delle compravendite è in crescita sia in città sia in provincia. In particolare Pavia città registra un aumento del +14,5% di compravendite rispetto al 2017; la provincia: +5,2%

PAVIA: IN CITTA' AUMENTO A DOPPIA CIFRA PER LE COMPRAVENDITE

In lieve calo le quotazioni immobiliari a Pavia nella seconda parte del 2018.

Mercato vivace nell'area **Policlinico – Stazione – Ticinello**. La zona della Stazione è apprezzata da coloro cercano l'abitazione principale perché centrale e ben servita, mentre l'area del Policlinico piace agli investitori grazie ad una forte richiesta di appartamenti in affitto da parte di studenti universitari e di lavoratori trasfertisti. Chi compra per mettere a reddito si focalizza prevalentemente sui bilocali ed il capitale investito non supera in genere i 100 mila €. Il canone di locazione di un bilocale è di 450-500 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato con cedolare secca oppure a carattere transitorio per studenti. Per quanto riguarda i prezzi nell'area del Policlinico si registrano quotazioni medie di 1450 € 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. Nel quartiere Ticinello si trovano abitazioni degli anni '70-'80 i cui valori si attestano mediamente su 1500 € al mq. Prezzi leggermente superiori si segnalano nell'area di corso Manzoni e della Stazione dove tipologie degli anni '60 e '70 si vendono a 1500-1800 € 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 1000 € al mq, le villette 1300-1400 € al mq, mentre per le soluzioni nuove si raggiungono 1700-1800 € al mq. In calo la domanda di box auto, attualmente nelle zone più centrali un box singolo si vende a 17-18 mila €, mentre nelle aree più decentrate il prezzo scende a circa 12 mila €.

Prezzi stabili in zona **Campari** nella seconda parte del 2018. In questa area della città le richieste provengono soprattutto da coppie e famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa, da segnalare comunque anche qualche acquisto da parte di investitori. Chi compra per abitare sceglie in genere tagli ampi, mentre il bilocale è la tipologia più richiesta per investimento. La domanda di appartamenti in affitto è molto alta, sia da parte di studenti universitari sia da parte di lavoratori trasfertisti, molti dei quali impiegati al Policlinico. Il canone di locazione di un bilocale è di 400-450 € al mese, per i trilocali la spesa sale a 500 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a carattere transitorio per gli studenti e a canone concordato con cedolare secca per le altre tipologie di inquilini. Piacciono le soluzioni posizionate in viale Campari e traverse e quelle attorno alla Clinica "Città di Pavia", dove gli edifici risalgono agli anni '60 e le quotazioni non superano 1000-1100 € al mq, ma possono toccare 1500 € al mq (se ristrutturati) nella parte alta, più vicina al centro, su 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. Si tratta spesso di porzioni di bifamiliari e di quadrifamiliari realizzate negli anni '40 e '50 e quindi da ristrutturare. Sempre in zona Campari, ma allontanandoci dal Centro della città, si possono acquistare tipologie degli anni '60 che, da ristrutturare, costano 900-1000 € al mq. *Da segnalare che su viale Campari è stata completata una nuova palazzina e che gli appartamenti sono stati venduti mediamente a 2700 € al mq.*

Sono stabili le quotazioni in zona **Città Giardino** ed in zona **Mirabello**. Il mercato è vivace, il numero di richieste e di compravendite è in crescita e si registrano anche acquisti per mettere a reddito e per avviare attività di B&B. Questi ultimi in particolare sono legati alla presenza del Policlinico ed a quella di studenti universitari. Qualche difficoltà si registra nella vendita di quelle soluzioni che erano state acquistate a prezzi elevati qualche anno fa e che ora i proprietari cercano di rivendere a cifre simili a quelle del tempo ma che attualmente risultano fuori mercato. Chi compra per affittare a studenti sceglie in genere bilocali con cucina abitabile per poter ricavare una seconda camera da letto dalla sala da pranzo: il canone di locazione di una stanza singola si attesta su 250 € al mese. Il trilocale è la tipologia più gettonata da chi avvia un B&B ma anche da chi compra per abitare. Da segnalare che chi acquista per viverci sta dimostrando, in qualche caso, una maggiore attenzione alla classe energetica dell'abitazione. Città Giardino è un quartiere sempre molto apprezzato per la vicinanza al centro della città. La parte vecchia di Città Giardino si sviluppa intorno a via Breventano, via Ludovico il Moro, via Simonetta e via Bona di Savoia ed offre abitazioni degli anni '50-'60 i cui prezzi medi sono di 1100-1200 € al mq. La parte più recente del quartiere si colloca nella zona finale di via Olevano e di via Acerbi, aldilà di via Andreolli, dove si trovano abitazioni realizzate tra gli anni '70 ed '80. Si tratta di un'area ben servita, nei pressi dell'ingresso della tangenziale e adiacente al Parco della Vernavola, polmone verde della città. Più periferico il quartiere di Mirabello caratterizzato da abitazioni a schiera, soluzioni indipendenti, semindipendenti e case coloniche risalenti agli anni '40, che spesso necessitano di interventi di ristrutturazione. Qui i valori di un buon usato si attestano su 900 € al mq.

Nella seconda parte del 2018 si registrano quotazioni stabili in zona **Santa Teresa**, mentre i valori sono ancora in calo nell'area di **viale Cremona**, più periferica. Il mercato è movimentato soprattutto da coppie e famiglie in cerca dell'abitazione principale, le tipologie più richieste sono bilocali e trilocali e la spesa media si attesta rispettivamente su 70-75 mila e su 90-100 mila €. Da segnalare anche qualche acquisto da parte di

investitori ed in questo caso le soluzioni più richieste sono i trilocali. Attivo il mercato delle locazioni alimentato da coppie e famiglie: il canone di un bilocale è di 400-450 € al mese mentre per i trilocali la spesa sale a 450-500 € al mese. Da segnalare un buon utilizzo di contratti a canone concordato, spesso più convenienti sia per i proprietari sia per gli inquilini. Nel quartiere di Santa Teresa l'offerta immobiliare è eterogenea e varia dalle abitazioni ex Snia, condomini degli anni '70 quasi sempre da ristrutturare ad appartamenti in edilizia civile di epoca recente. Per le prime tipologie il prezzo si attesta tra 900 e 1100 € al mq, le altre si valutano invece 1300 € al mq, mentre quelle più recenti oscillano intorno a 1700 € al mq. A ridosso del centro si possono toccare punte di 2000-2300 € al mq per le soluzioni d'epoca dei primi anni del '90. Nella zona di viale Cremona i valori immobiliari si aggirano intorno a 1000 € al mq. Si tratta in generale di aree ben servite grazie alla presenza di scuole, attività commerciali, mezzi pubblici e arterie stradali. *Da segnalare che in via Baldo degli Ubaldi è in fase di realizzazione una nuova palazzina composta da 10 unità abitative: si tratta di trilocali e quattro locali il cui prezzo di vendita è di 2000 € al mq.*

Prezzi invariati nell'area di **Vallone, Rione Maestà, Campo Coni e Ca' della Terra** nella seconda parte del 2018. Si tratta infatti di aree periferiche i cui valori erano già diminuiti negli anni precedenti e si sono ormai stabilizzati. Un lieve ribasso delle quotazioni si registra in zona **Clinica**, dove si evidenzia comunque un mercato dinamico, in particolare per quanto riguarda le tipologie in ottime condizioni oppure di recente costruzione. In generale infatti gli acquirenti infatti si focalizzano sempre più spesso su soluzioni recenti o ben tenute. Da segnalare anche una buona domanda di acquisti per investimento focalizzata in particolare su bilocali e trilocali dal valore compreso tra 30 e 60 mila €, quotazioni che si trovano soprattutto nella zona del Vallone Vecchio. A cercare casa in affitto sono singles, coppie, famiglie, studenti e lavoratori trasfertisti: il canone di un bilocale è di 300-400 € al mese mentre per un trilocale la spesa sale a 400-500 € al mese. Le richieste di acquisto provengono anche da coppie e famiglie in cerca dell'abitazione principale ed in questo caso le tipologie maggiormente richieste sono trilocali, quattro locali e soluzioni semindipendenti. Particolare attenzione per le spese condominiali che, se superiori a 2000 € all'anno, rappresentano un ostacolo alla conclusione positiva della trattativa. L'area più servita e vicina al centro è quella a ridosso della Clinica "Città di Pavia". Qui si possono trovare abitazioni signorili degli anni '80 dotate di doppi servizi, ascensore ed in alcuni casi giardino a prezzi 1700-1900 € 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. Da segnalare che nella parte nuova del Vallone sono in fase di realizzazione signorili ville bifamiliari in classe energetica A. Campo Coni è un'area simile alla parte vecchia del Vallone, ma le quotazioni sono leggermente più elevate e si attestano su 1200-1300 € al mq. Più bassi i valori in zona Crosione dove si possono acquistare appartamenti con una spesa di 700-800 € al mq. Ca' della Terra è una frazione di Pavia e si trova in posizione più periferica, per questo motivo è meno richiesta rispetto ad altri quartieri, ma è particolarmente apprezzata da chi è in cerca di ville signorili importanti.