

## VICENZA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

**+1,7%: prezzi in lieve crescita nel II sem 2018**

Isem13	Isem14	IIsem14	Isem15	IIsem15	Isem16	IIsem16	Isem17	IIsem17	Isem8	IIsem18
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-2,7%	-3,2%	0,0%	-0,2%	1,0%	1,7%

*Variazione percentuale dei prezzi.*

Nella seconda parte del 2018 il mercato immobiliare di Vicenza registra un aumento dell'1,7%.

**Decisamente dimezzati i tempi di vendita rispetto a 5 anni fa.**

I valori immobiliari nel centro sono stabili. Il mercato è vivace e la domanda vede protagonisti soprattutto investitori che mettono a reddito l'immobile. Si indirizzano su tipologie piccole, mono e bilocali, da destinare a B&B oppure da affittare con contratti di tipo residenziale a studenti universitari o lavoratori fuori sede.

Buono il comportamento delle località dell'altopiano che negli ultimi semestri hanno recuperato avvicinandosi alla performance nazionale.

**DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale**

La tipologia maggiormente richiesta a Vicenza è il trilocale (54,7%), mentre il taglio più presente sul mercato (offerta) è il quattro locali (37,2%); seguito dal trilocale (34,6%)

La disponibilità di spesa concentra il 49,6% delle richieste nella fascia fino a 119 mila €

**COMPRAVENDITE: in aumento sia in provincia che in città**

Nel 2018 le compravendite di Vicenza città sono aumentate del +15,1%, quelle della provincia del +12,2%.

---

## VICENZA: mercato veloce, in 5 anni dimezzati i tempi di vendita

Nella seconda parte del 2018 il mercato immobiliare di Vicenza registra un aumento dell'1,7%.

**I valori immobiliari nel centro sono stabili. Il mercato è vivace e la domanda vede protagonisti soprattutto investitori che mettono a reddito l'immobile.**

Si indirizzano su tipologie piccole, mono e bilocali, da destinare a B&B oppure da affittare con contratti di tipo residenziale a studenti universitari o lavoratori fuori sede. Un bilocale può fruttare 450 € al mese per arrivare anche a 750 € al mese. Chi cerca per investimento si orienta su corso Palladio oppure sulla zona non lontana dalla stazione. Chi acquista come prima casa preferisce gli immobili di metratura più ampia e, spesso, anche di tipologia signorile. Infatti, su corso Palladio e nella vicina piazza dei Signori si segnalano tipologie signorili dalle metrature intorno a 150-200 mq, con ampi androni, saloni impreziositi dalla presenza di affreschi e soffitti a volta. I valori toccano punte massime di 3000 - 3500 € al mq. Sempre molto richiesto il box, a seguire c'è il terrazzo abitabile, ma questi elementi difficilmente si trovano nelle zone centrali della città. Chi ha una disponibilità di spesa più contenuta si orienta verso il quartiere San Marco, dove ci sono immobili popolari che sono stati riscattati e che, in buono stato, si acquistano a prezzi medi di 2000-2300 € al mq. Quasi sempre qui comprano giovani coppie che desiderano comunque vivere in centro. Piacciono sempre le case di 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 un'edilizia più recente scambiata 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 da 400 a 450 € per i bilocali, da 600 a 700 € al mese per i trilocali mentre il contratto maggiormente stipulato è quello a canone concordato con cedolare secca.

Attivo il mercato immobiliare nelle aree di **Sant'Andrea e di Araceli**. Si tratta di zone adiacenti al Centro storico e quindi molto apprezzate dai potenziali acquirenti. A comprare sono soprattutto

persone che già vivono in questi quartieri e che cercano una soluzione migliorativa oppure giovani coppie e famiglie al primo acquisto. Negli ultimi tempi si registra un buon andamento delle richieste ad uso investimento. Infatti l'area ospita l'Ospedale di Vicenza e l'università e di conseguenza si segnala una buona domanda di immobili in affitto. Gli investitori cercano piccoli tagli da mettere a reddito e su cui investire non più di 70-80 mila € per un bilocale che si può affittare anche a 450-500 € al mese. Vanno soprattutto i contratti a canone concordato. Negli ultimi tempi si segnala un aumento delle richieste di soluzioni indipendenti e semindipendenti.

I quartieri di **Sant'Andrea, Araceli e San Francesco** sono sorti tra gli anni '60 e gli anni '70 e, per questo motivo, i potenziali acquirenti sono consapevoli del fatto che dovranno realizzare interventi di ristrutturazione. Per comprare un appartamento in buone condizioni in zona Sant'Andrea si spendono 1200-1300 € al mq, mentre per l'acquisto di una villetta singola in stile liberty e in buono stato di conservazione bisogna mettere in conto un esborso compreso tra 500 e 600 mila € (via Calderari, via Velo). Prezzi simili per gli appartamenti nel quartiere Araceli. I valori scendono a San Francesco che essendo in posizione periferica offre appartamenti degli anni '70 in buone condizioni a 800 € al mq. Da segnalare che non ci sono interventi di nuova costruzione a causa di mancanza di spazi edificabili. Per una soluzione indipendente e semindipendente si scende anche a 300 mila €.

Nelle zone di **Piscine e Santa Bertilla** i valori immobiliari hanno avuto trend differenti: nella prima sono rimaste sostanzialmente stabili, nella seconda c'è stato un aumento del 20% essendo passati da una media di 1000 a 1200 € al mq. Occorre, però, precisare che tale aumento è dovuto alla combinazione di due fattori: il prezzo decisamente contenuto degli immobili della zona e il fatto che molte compravendite si siano verificate su tipologie in buono stato degli anni '80-'90 che non necessitano di interventi di riqualificazione. Infatti i potenziali acquirenti sono sempre più orientati verso queste soluzioni preferendo spendere qualcosa in più per acquistare piuttosto che intraprendere lavori di ristrutturazione, incerti per tempi e costi. In più, i prezzi contenuti hanno attirato anche gli investitori che hanno comprato bilocali da 50-65 mila € da affittare a 400-450 € al mese. Esiste infatti una buona domanda di immobili in affitto alimentata da giovani coppie e da lavoratori fuori sede impiegati presso gli uffici del centro o nella zona industriale. In generale, chi cerca la prima casa desidera box e garage e la presenza del riscaldamento autonomo. Santa Bertilla è una zona periferica, sviluppatasi negli anni '70-'80 con grandi contesti condominiali di tipo civile acquistabili tra 1000 e 1200 € al mq. Completamente diverso il quartiere di Piscine, con un'offerta più residenziale organizzata in piccoli contesti condominiali e decisamente contenuta. Ragione per cui le compravendite sono sempre molto veloci. In zona si acquistano per lo più abitazioni principali, spesso migliorative. Infatti vanno i trilocali e quadrilocali, con riscaldamento autonomo e inseriti in piccoli contesti. I prezzi medi per un buon usato oscillano tra 1400 e 1500 € al mq, con punte di 1800 € al mq per le soluzioni signorili. La zona è interessata dal progetto di riqualificazione dell'ex area Zambon, al momento alla fase della bonifica. L'operazione 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 cospicui (tra 500 e 700 mila €).

Nelle aree di **San Bortolo, Borgo Santa Lucia, San Gaetano, Laghetto e Villaggio dei Fiori** si registrano prezzi stabili. A San Bortolo, quartiere più centrale, si segnala un aumento degli acquisti ad uso investimento che interessano bilocali da 60-70 mila € da affittare intorno a 450 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato e la cedolare secca viene spesso applicata. La domanda di affitto, infatti, è alimentata da lavoratori fuori sede che lavorano presso l'Ospedale e da studenti fuori sede. Altro quartiere interessato da una buona domanda di immobili in affitto è San Gaetano dove si concentrano numerosi istituti di scuola superiore e, per questo motivo, si segnala una buona domanda ad uso investimento. Il quartiere che concentra la maggioranza delle

richieste è quello di San Bortolo, immediatamente a ridosso del Centro Storico. Sviluppatisi tra gli anni '60 e gli anni '70 offre appartamenti che, in buone condizioni, costano 1300 € al mq. Le ultime costruzioni risalgono alla fine del 2008. 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. Chi desidera soluzioni indipendenti e semindipendenti si orienta verso la zona Laghetto dove si trovano villette a schiera, palazzine bifamiliari e singole e soluzioni indipendenti a partire da 230 mila €. Più periferica l'area del Villaggio dei Fiori che evidenzia quotazioni più basse rispetto alle aree più centrali. Sviluppatisi negli anni '70 con la zona di San Gaetano è composta da palazzi e da qualche villetta. Il medio usato costa 1200 € al mq.

## MERCATO IMMOBILIARE DI ASIAGO

***A cercare casa ad Asiago (il comune segna prezzi in diminuzione dello 0,6%) sono soprattutto turisti a caccia della casa vacanza. Si tratta di famiglie in arrivo principalmente dalle province di Padova, Vicenza e Rovigo in cerca perlopiù di trilocali.***

Tra le aree maggiormente richieste da segnalare **Zocchi, Lumera e Aeroporto** che sono vicine al centro ma comunque tranquille ed immerse nella natura. Qui è possibile acquistare appartamenti in piccoli condomini degli anni '70 oppure in residence realizzati tra gli anni '70 ed il 2000: i valori di un buon usato si attestano mediamente tra 2000 e 2100 € al mq, con punte più alte per le tipologie più signorili. Bassa l'offerta di immobili in vendita in centro dove sono presenti anche tipologie del dopoguerra ristrutturate i cui valori di mercato sono simili a quelli delle zone citate precedentemente.

Si registra anche qualche richiesta di acquisto per i comuni di **Gallio e Roana** dove si segnalano quotazioni più basse che si attestano mediamente sui 1800 € al mq a Gallio e sui 1600 € al mq a Roana.

Da segnalare che sono in corso i lavori di riqualificazione degli impianti di risalita del comprensorio Melette e sono in fase di realizzazione nuove piste sciistiche.