

EUROCHOCOLATE PERUGIA AL VIA LA SETTIMANA PIU' GOLOSA DELL'ANNO

Gli appuntamenti enogastronomici piacciono sempre di più agli italiani. La possibilità di visitare le bellezze del nostro Paese e allo stesso tempo degustare vino o altre prelibatezze rappresenta un'ottima scelta per appagare vista e gusto. Sono tante le località lungo lo stivale che ce lo permettono, una di queste è Perugia che dal 19 al 28 Ottobre 2018 ospita la venticinquesima edizione dell'Eurochocolate, il festival internazionale del cioccolato più famoso dal 1994.

Noi del Gruppo Tecnocasa vi raccontiamo il mercato immobiliare di uno dei luoghi più "dolci" del Paese.

Nel primo semestre del 2018 le quotazioni delle case a Perugia sono aumentate del 3,3%.

Storico prezzi immobiliari a Perugia

2012	2013	2014	2015	2016	2017	I sem 2018
-14,5%	-10,6%	-9,6%	-5,1%	-2,8%	-3,9%	+3,3%

Prezzi stabili in zona **Filosofi – Pallotta**, dove prevale la scelta di abitazioni principali e si registrano anche acquisti per investimento che si focalizzano su monolocali e bilocali dal valore non superiore a 20-30 mila €, da affittare a cifre medie di 200 € al mese.

Signorili e tranquille via XX Settembre e la parte alta di via dei Filosofi, sempre molto appetibili. Qui un appartamento ristrutturato, normalmente di medie dimensioni, costa fino a 1500-1600 € al mq. L'area compresa tra via dei Filosofi e via della Pallotta è composta soprattutto da palazzine sorte tra gli anni '50 e '70. Diverso il mercato nella parte bassa del Semicentro della città, dove con 1000 € al mq si può acquistare un appartamento già ristrutturato, mentre per tipologie da ristrutturare la spesa scende mediamente a 600 € al mq.

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni il taglio più affittato è il trilocale, il canone medio è 300-350 € al mese e si stipulano contratti a canone concordato da 3 anni più 2, quasi tutti con cedolare secca.

Quotazioni in lieve crescita nelle zone di **Pieve di Campo - Montevile, Ponte San Giovanni, Ponte Valleceppi e Ponte Felcino**, in particolare per quanto riguarda le tipologie signorili o comunque in buono stato. Gli acquirenti infatti si dimostrano più esigenti per quanto riguarda gli standard qualitativi, ponendo particolare attenzione allo stato dell'immobile. In calo quindi l'interesse per le tipologie economiche, sempre più difficili da vendere, se non dopo concreti ribassi dei prezzi. Sempre molto richiesta Pieve di Campo grazie anche alle soluzioni presenti a Montevile, zona residenziale e collinare che si è sviluppata tra gli anni '80 e gli anni '90 e dove si possono trovare anche ville importanti. A Pieve di Campo sono presenti piccoli condomini e villette a schiera costruiti negli anni '70, '80 e '90. Gli appartamenti in buone condizioni costano circa 1300-1400 € al mq con punte massime di 1500-1600 € al mq per soluzioni con finiture di pregio inserite in contesti signorili, mentre le villette a schiera se in ottimo stato si vendono a valori medi di 200-210 mila €. Ponte San Giovanni si trova in un'area periferica della città che si è sviluppata tra gli anni '70 e '80 è ricca di negozi, supermercati e centri commerciali e da qui è facile raggiungere tutte le principali arterie stradali. Per l'usato i valori sono compresi tra gli 800 € al mq per appartamenti economici su grandi condomini fino a punte massime di 1200-1300 € al mq per soluzioni con ottime finiture su piccole palazzine. Periferica, ma apprezzata perché ben collegata con il resto della città e dotata di tutti i principali servizi, è Ponte Valleceppi, dove soluzioni in buone condizioni si scambiano a 1000 € al mq. Più distante Ponte Felcino, area caratterizzata da immobili molto vetusti soprattutto nel suo centro storico; nella parte immediatamente esterna le soluzioni edificate intorno agli anni '90 si acquistano con una spesa di circa 800 € al mq. Piace di più la zona collinare di San Felicissimo, dove ci sono villette a schiera e piccoli contesti condominiali: per una tipologia signorile usata si spendono 1200 € al mq, per un medio usato 1000 al mq e per un economico 700 € al mq. Da segnalare che a Valenzano sono in fase di realizzazione nuove abitazioni

con finiture di pregio il cui valore si attesta su 1500-1600 € al mq. Nell'area compresa tra via Adriatica e via Manzoni sono stati completati i lavori per la realizzazione di un importante sottopassaggio che ha notevolmente migliorato la viabilità dell'intera area.

È **alta la domanda di appartamenti in affitto** soprattutto a Ponte San Giovanni. Le richieste provengono in larga misura da stranieri e i proprietari sono soliti richiedere referenze e garanzie, talvolta scontando una parte del canone. Attualmente si stanno stipulando soprattutto contratti concordati con applicazione quasi totale della cedolare secca, che prevedono canoni intorno a 400 € al mese per i trilocali.

Prezzi stabili nel primo semestre del 2018 in zona **Madonna Alta**. La domanda di immobili è buona ed arriva prevalentemente da coppie al primo acquisto e da famiglie in cerca della soluzione migliorativa. Il budget oscilla tra 90 e 100 mila €, la tipologia più richiesta è il trilocale e l'elemento considerato fondamentale è l'ascensore. Attivo anche il mercato delle locazioni, alimentato da specializzandi e studenti grazie alla vicinanza con la facoltà di medicina, ma anche da single, coppie e stranieri, in particolare di origine sud americana ed est europea. Il canone di un bilocale si attesta su 300 € al mese, mentre per un trilocale si spendono circa 400 € al mese. Il contratto utilizzato è quasi sempre quello a canone concordato.

L'area di Madonna Alta è residenziale, verde e ben servita anche grazie alla vicinanza con il raccordo stradale Perugia-Bettolle. Un appartamento degli anni '70 in buone condizioni si può acquistare con una spesa di 1200-1300 € al mq, mentre le soluzioni di nuova costruzioni costano fino a 2000 € al mq. L'area di via Gallenga, in zona Cortonese, si è sviluppata negli anni '80, qui un buon usato costa circa 1000 € al mq. Prezzi più bassi si registrano nell'area a ridosso della stazione ferroviaria, dove per abitazioni degli anni '90 si spendono circa 800 € al mq.

DOMANDA	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Luglio 2018	1,6%	17,6%	52,3%	26,1%	2,4%

OFFERTA	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Luglio 2018	8,0%	15,2%	45,6%	24,8%	6,4%