

## IL MERCATO IMMOBILIARE IN 10 CITTA' MINORI

### Segnali di ripresa e mattone vivace

Nel 2019 il mercato immobiliare ha confermato i segnali di ripresa. Nelle grandi città i prezzi sono in aumento dal II semestre del 2017 mentre nelle realtà più piccole quali capoluoghi di provincia ed hinterland delle grandi città si registra ancora un ribasso. Occorre però precisare che, in alcuni capoluoghi di provincia, i valori hanno iniziato a dare segnali positivi. Vediamo quali sono e le motivazioni che hanno portato a questi risultati.

#### **Modena: +8,1%**

Il mercato è attivo grazie ad una ripresa delle abitazioni nuove per le quali si registra un rinnovato interesse da parte dei clienti che spesso concludono le compravendite anche sulla carta. **Si segnalano acquisti per investimento nel Centro storico e nelle aree limitrofe, grazie alla presenza delle facoltà universitarie.** Con una spesa di 220 mila € è possibile comprare un appartamento completamente da ristrutturare con 5 camere da affittare a studenti a 380 € al mese per camera singola. Tra le zone preferite del centro storico ci sono piazza Grande e zona Accademia dove una soluzione signorile e ristrutturata arriva anche a punte di 4000 € al mq. Coloro che sono alla ricerca di soluzioni indipendenti e ville singole (tipologie sempre più apprezzate) possono optare per Villaggio Zeta caratterizzato da abitazioni costruite verso la fine degli anni '90: si tratta in particolare di palazzine, ville e villette bifamiliari. Una soluzione semindipendente costa 400 mila €, un appartamento usato 2200 € al mq.

#### **Mantova: +6 %**

Il mercato è vivace, si registra infatti un aumento della fiducia da parte dei potenziali acquirenti, soprattutto famiglie e pensionati in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. Da segnalare qualche richiesta di acquisto anche da parte di pensionati in arrivo dai comuni limitrofi alla città in cerca di soluzioni in aree servite. **In aumento gli investitori alla ricerca di monocali e bilocali.** Per l'acquisto di un bilocale da ristrutturare in centro si spendono mediamente 70-80 mila € ed il canone di locazione si attesta su 500 € al mese. Apprezzato il Centro storico, in particolare, gli immobili situati nelle principali piazze e strade come piazza Erbe, piazza Mantegna, via Broletto e via Leon D'Oro dove le quotazioni possono toccare top price di 3000 € al mq se l'abitazione è in ottimo stato, posizionata in una piazza storica o in una zona a traffico limitato. Piacciono anche Valletta – Paiolo con valori medi di 1000 euro al mq e Valletta – Valsecchi con valori medi di 800 euro al mq. In quest'ultima si sta procedendo alla riqualificazione della pista ciclo-pedonale ed al miglioramento dell'intera viabilità del quartiere: questi interventi potrebbero determinare a breve effetti positivi sul mercato residenziale. In difficoltà invece il mercato residenziale in zona Ponterosso – Cittadella in seguito sia alla riapertura di attività produttive sia all'elevato numero di immobili all'asta.

#### **Prato: +3,4%**

Nel capoluogo toscano per la svolta del mercato è stata determinante la presenza di mutui convenienti che hanno riportato sul mercato soprattutto gli acquirenti più giovani. Il fenomeno ha interessato poi, in modo particolare, i quartieri con prezzi più contenuti. **La generale ripresa del mercato ha dato poi nuovamente fiducia anche agli investitori che sono tornati ad acquistare con la finalità di mettere a reddito l'immobile.** La ripresa dei prezzi è stata contenuta ma abbastanza generalizzata ed uniforme sul territorio. Si segnala il recupero dell'ex area industriale dismessa "Cementificio Marchino" in località "La Macine". Si prevede la demolizione dei capannoni per realizzare tre nuovi edifici di 7/8 piani, destinati a residenze, a struttura alberghiera, ad attività commerciali e servizi. Si realizzeranno parcheggi, sarà rivista la viabilità e si realizzerà un Centro per la Musica.

#### **Reggio Emilia: +2,9%**

**Un rialzo dei valori si segnala nella zona intorno all'Ospedale dove si stanno indirizzando gli investitori non solo per la presenza di lavoratori fuori sede impiegati presso la struttura ospedaliera e il vicino CORE**

**(Centro Oncoematologico)** ma anche perché in futuro nascerà il terzo polo universitario (sede UNIMORE) in luogo dell'ex seminario vescovile di viale Timavo. Si cercano bilocali da mettere a reddito oppure tagli più grandi da frazionare. Importanti lavori di restyling stanno interessando via Umberto che è stato migliorato così come le piazze Gioberti, Roversi e San Prospero. Si prevede, inoltre, la ristrutturazione di numerosi palazzi del centro storico che nelle posizioni top arrivano anche a 5000 euro al mq (per una tipologia di pregio). Aumenti di prezzo anche a Baragalla in seguito all'arrivo di un nuovo centro commerciale che ha portato un incremento dei servizi. Si segnalano, per la vicinanza all'ospedale, un aumento di investitori che acquistano, ristrutturano e rivendono e di acquirenti che comprano per realizzare B&B. A Baragalla i prezzi medi sono di 1200 € al mq. Nella zona nord di Reggio Emilia, che vanta anche la presenza della fermata dell'Altra Velocità si segnala la rivalutazione della zona di Pratofontana: i prezzi decisamente contenuti (800 € al mq) hanno attirato soprattutto gli acquirenti più giovani. Anche in quest'area si segnalano futuri lavori tra cui la riqualificazione delle "Ex Officine Reggiane" da cui dovrebbero nascere strutture direzionali. Al momento ha sede qui il "Tecnopolo", centro di ricerca collegato all'Università.

#### **Catanzaro: +2,8%**

Crescono i prezzi anche a Catanzaro, in particolare nella zona Nord della città dove la domanda di acquisto proviene soprattutto da giovani coppie e famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. **Da segnalare acquisti di famiglie residenti in aree più periferiche della città e che, negli ultimi semestri, decidono di spostarsi in zone più centrali e servite.** Le quotazioni della zona Nord si aggirano mediamente intorno a 1000 € al mq, con punte di 1500-1600 € al mq in zona Giardini, più servita e per questo apprezzata soprattutto dalle famiglie. Si segnala, a Catanzaro Lido, una ripresa delle nuove costruzioni ed una recente riscoperta di questa parte turistica della città con il conseguente aumento delle presenze estive. Vanno avanti i lavori per la riqualificazione del porto turistico e per migliorarne i collegamenti con il quartiere di Giovinò. Sono stati invece completati i lavori per il parco Gaslini sorto da un'ex area industriale dismessa, intervento che ha rivalutato la zona di viale Crotone e la zona centrale vicino alle scuole.

#### **Trieste: +1,2%**

**Prezzi in salita sul mercato immobiliare di Trieste grazie all'andamento del quartiere centrale dove si segnala un'importante presenza di investitori che comprano sia per mettere a reddito sia per ristrutturare e rivendere.** I primi scelgono in genere bilocali dal valore compreso tra 120 e 130 mila € per poi affittarli a studenti oppure a lavoratori trasfertisti a 600 € al mese. Bene il trend anche nelle zone a ridosso dell'Università dove le richieste sono numerose, l'offerta è bassa ed i tempi medi di vendita si sono notevolmente ridotti. In questa zona della città la domanda proviene sia da investitori sia da famiglie in cerca dell'abitazione principale. Chi compra per mettere a reddito cerca in genere monolocali, bilocali e trilocali da affittare a studenti oppure da ristrutturare e rivendere. I capitali a disposizione oscillano mediamente tra 50 e 90 mila €. L'area è apprezzata perché vicina al centro ed alla stazione ferroviaria, oltre ad avere le facoltà universitarie ed il Tribunale.

#### **Brindisi: +1,0%**

**Positivo anche il mercato di Brindisi che registra una buona tenuta nelle zone centrali dove si muovono sia investitori sia acquirenti di prima casa,** orientati in particolare sulle zone centrali e alla ricerca di monolocali e bilocali da mettere a reddito o da destinare a casa vacanza, per sé oppure da affittare a turisti. In quest'ultimo caso si orientano su monolocali e bilocali su cui investire 30-40 mila € da ristrutturare. Bene anche le zone più periferiche e popolari con prezzi più contenuti che attirano i giovani che riescono ad accedere al mutuo e coloro che, avendo comunque un budget non elevato, desiderano acquistare un'abitazione più ampia.

#### **Lecce: +1,0%**

**Sono in salita le quotazioni delle abitazioni a Lecce, grazie al trend che ha interessato in particolare il Centro storico, in seguito all'aumento delle richieste di chi desidera trasformare l'abitazione in B&B o in casa vacanza.** Acquistano appartamenti, soluzioni indipendenti ed interi palazzi che spesso ristrutturano utilizzando contributi a fondo perduto stanziati per il recupero di immobili storici. Ci sono anche investitori

che acquistano l'abitazione per fare la casa vacanza e, in questo caso, si orientano su piccoli tagli, tra cui bilocali dal valore non superiore a 100 mila €. Una camera si affitta a 100 euro a notte, con punte di 300 € in estate. Tra gli acquirenti ci sono anche numerosi stranieri, francesi, inglesi, tedeschi che amano la città e decidono di acquistare la loro seconda casa per viverla o metterla a reddito. Piacciono le soluzioni che affacciano su piazza Sant'Oronzo (si toccano punte di 3500 € al mq) e sulla Basilica di Santa Croce (si raggiungono punte di 2000 € al mq). Su via Vittorio Emanuele e via Libertini, che collegano porta Rudiae con piazza S. Oronzo, le soluzioni ristrutturate costano intorno a 2500 € al mq. La vicinanza di diverse facoltà universitarie (in via dell'Università e via per Monteroni) determina la presenza di investitori che acquistano per affittare a studenti nella zona di San Pio: con un capitale di 80 mila € si comprano trilocali da affittare a 230 € a posto letto. Negli ultimi anni il quartiere è stato migliorato con interventi di restyling.

#### **Parma: +0,7%**

I valori immobiliari di Parma sono in crescita dello 0,7%. Tra i quartieri in aumento c'è San Pancrazio Parmense che si trova in posizione più periferica con valori medi di 1650-1700 € al mq. **La presenza di prezzi più contenuti e la domanda crescente hanno portato ad un leggero aumento dei valori.** Discorso simile per Vicofertile è una frazione di Parma dove si possono comprare soluzioni di nuova costruzione a 3000 € al mq. Un lieve rialzo delle quotazioni si registra nell'area di San Lazzaro. Nel quartiere di Montanara - Centro Contabile il mercato è vivace ed è movimentato sia da famiglie in cerca della prima casa sia da investitori, grazie alla presenza del Campus universitario e della nuova Scuola Europea. Ci sono attese per l'importante progetto di riqualificazione dell'ex area "Bormioli" dove dovrebbero sorgere locali commerciali ed abitazioni. Al momento si sono conclusi i lavori di demolizione delle strutture presenti nell'area dell'ex "Cral Bormioli" in vista della sua rigenerazione e riqualificazione urbana, con la previsione di un nuovo centro sportivo. E' un intervento che restituirà un nuovo volto al quartiere San Leonardo. Si attende, infine, l'apertura del ponte pedonale e commerciale sul torrente Parma che collega San Leonardo con il quartiere di Pratibocchi: l'avviamento della struttura potrebbe in futuro dare nuovo slancio all'intera area.

#### **Pesaro: +0,6%**

**Sono il lieve rialzo (+0,6%) le quotazioni immobiliari di Pesaro nella prima parte del 2019. A determinare questa tendenza sono soprattutto le zone di Celletta e di San Martino, aree dove è possibile acquistare tipologie recenti, molto apprezzate dai potenziali acquirenti.** Il semestre, infatti, ha evidenziato una particolare preferenza per le soluzioni costruite negli ultimi anni, con le giovani coppie che si focalizzano sui trilocali e famiglie alla ricerca di quattro locali. Da segnalare qualche acquisto per investimento e, in questo caso, la domanda si concentra su tipologie dal valore mediamente compreso tra 100 e 150 mila € con canoni di locazione che si attestano su 450-500 € al mese. Tagli più ampi sono richiesti da chi vuole avviare attività di B&B e case vacanza, soprattutto in Centro storico ed in zona mare. Da segnalare che, nel Centro storico, è in atto un processo di riqualificazione grazie all'apertura di nuove attività commerciali e all'organizzazione di eventi dedicati. Piacciono anche le zone del Porto e quelle del Tribunale. Da segnalare, infine, che tutta la città è interessata da un ampliamento e da un miglioramento delle aree verdi. Continua inoltre l'espansione della "bicipolitana", pista ciclabile che percorre diverse aree della città.

#### **Treviso: +0,4%**

**Nella prima parte del 2019 i valori immobiliari di Treviso hanno registrato un aumento dello 0,4%. Nel centro storico si cercano l'abitazione principale e la casa ad uso investimento.** Nel cuore della città, intorno a Piazza dei Signori, si concentrano in modo particolare le soluzioni più signorili d'epoca e quelle ricostruite nel dopoguerra. Sono acquistabili, in buono stato, a valori medi di 3700-4000 € al mq con punte di 4500 - 5000 € al mq nel caso in cui l'abitazione godesse di affaccio su una delle piazze principali. Bene anche le zone più periferiche dove si possono trovare tagli più ampi che si prestano ad acquisti da parte di famiglie.

#### **Vicenza: +0,3%**

Nella prima parte del 2019 il mercato immobiliare di Vicenza registra un aumento dei prezzi dello 0,3%. 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. Nelle aree di San Bortolo, Borgo Santa Lucia, San Gaetano, Laghetto e Villaggio dei Fiori si registrano prezzi in leggera ripresa. A San Gaetano 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. Chi desidera soluzioni indipendenti e semindipendenti si orienta verso la zona Laghetto. Anche in questo quartiere i valori sono in leggera ripresa grazie alla domanda (il trend è in leggera crescita) di chi cerca l'indipendenza e gli spazi esterni senza allontanarsi dai servizi che offrono le zone più centrali.

#### **Rimini: +0,3%**

Nel centro storico di Rimini il mercato immobiliare è animato da investitori e da coloro che già vivono. Gli investitori sono attratti dalla presenza delle sedi universitarie e, di conseguenza, si registra una buona domanda di immobili in affitto. In genere non investono cifre superiori a 200 mila €. Gli affitti universitari si aggirano intorno a 250-300 € al mese a camera, un bilocale si affitta a 600 € al mese. Buona la domanda da parte di lavoratori fuori sede che lavorano presso l'Ospedale della città e gli istituti scolastici. La parte compresa tra il mare e la Ferrovia è movimentata da compravendite di casa vacanza. Per un buon usato si registrano prezzi tra 2000 e 3000 € al mq, punta raggiunta per le abitazioni in seconda fila (in prima fila prevalgono gli alberghi). Si toccano 4000 € al mq per le soluzioni nuove. Buon riscontro per la zona di Rivazzurra dove si cercano anche case vacanza e la maggior parte dell'offerta è rappresentata da palazzine. I prezzi sono di 1500 € al mq per una soluzione da ristrutturare, 2000 € al mq per una ristrutturata per arrivare a 2600-2700 € al mq per quelle di nuova costruzione. Proseguono i lavori per la realizzazione del TRC (Trasporto Rapido Costiero) sistema di trasporto rapido su gomma che collegherà la stazione di Rimini a quella di Riccione. Si segnala un ritorno degli investitori che acquistano e rivendono.