



Gabetti: a Trieste cresce il mercato residenziale



Il **Friuli Venezia Giulia** è una tra le regioni più interessanti del panorama nazionale sotto molti punti di vista: per storia, territorio, forte caratterizzazione dal punto di vista enogastronomico, ma anche per un sistema imprenditoriale che ha unito un ricco patrimonio di piccole e medie imprese a veri e propri campioni sullo scenario internazionale. E' proprio in questa terra, non facile anche dal punto di vista dell'orografia e della geografia, ma così vicina alla cultura mitteleuropea, che si trova una delle città più affascinanti dal punto di vista architettonico e culturale: **Trieste**.

Il mercato a Trieste

Crocevia di culture e religioni, conseguenza sia della sua posizione geografica di frontiera sia delle vicissitudini storiche che ne hanno fatto un punto di incontro di molti popoli, Trieste è la città più internazionale della regione, sospesa tra un passato glorioso di **piccola Vienna** sul mare e un presente da città cosmopolita.

Nei primi sei mesi del 2018, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'**Ufficio Studi Gabetti**, Trieste ha mostrato un **mercato** contrassegnato da un maggiore **dinamismo nella richiesta di abitazioni e delle compravendite**, in un contesto di **quotazioni complessivamente stabili**.

I **tempi di vendita e gli sconti medi**, sono molto variabili a seconda del prezzo richiesto e dell'appetibilità degli immobili: si aggirano intorno 2-3 mesi, con sconti intorno al 5%, per gli immobili i cui prezzi sono già riallineati tra richiesta e valore di mercato. I tempi si allungano invece a 4-5 mesi, e diventa più difficile la vendita, per quelli posti sul mercato a parametri non attuali.

Per quanto riguarda le **compravendite**, secondo i dati dell'**Agenzia delle Entrate**, nel 2017 si sono registrate 2.904 transazioni residenziali a Trieste, +9,2% rispetto al 2016.

Come sottolinea **Filippo Avanzini**, titolare dell'Agenzia Gabetti di Trieste: "Il primo semestre del 2018 ha visto un incremento del volume delle compravendite rispetto al semestre precedente. I prezzi si sono mostrati stabili, così come la domanda e l'offerta. La città di Trieste sta vivendo un periodo di dinamicità: le recenti scelte urbanistiche stanno generando una maggiore attrattività turistica della città e portano a un cambiamento del mercato immobiliare. Accanto alle giovani coppie e a famiglie di età compresa tra i 30-40 anni, si sono recentemente affacciate sul mercato triestino investitori (anche dall'estero), che desiderano acquistare immobili, preferibilmente da ristrutturare, a fini turistici (per strutture ricettive, alloggi per affitti brevi, B&B, ecc).

"La tipologia di immobile più richiesta si conferma comunque l'appartamento con due camere da letto di circa 80-90 mq, richiesto sia in buono stato che da ristrutturare. L'immobile viene venduto in tempi più stretti rispetto al secondo semestre del 2017, in circa 4-5 mesi e con un budget di spesa medio che si attesta sui 140-150 mila euro per un appartamento di 80-90 mq in buono stato. Negli ultimi anni la richiesta di immobili si è concentrata nelle aree più centrali della città, generando un fenomeno di "allontanamento" dalle aree più periferiche; rispetto al semestre precedente si conferma più richiesto il centro, la zona di San Giovanni e San Vito. In queste aree la caratteristica più richiesta dell'immobile è la presenza dell'ascensore, mentre per le zone meno centrali fondamentali sono gli spazi esterni (come balconi e terrazzi) e la buona accessibilità a mezzi pubblici e a servizi".

Le zone della città

Passando alle quotazioni per le varie zone, in **Centro Storico** e in zona Rive si attestano intorno ai 2.000 – 2.150 € al mq per soluzioni in buono stato in stabili signorili e a 2.800 € al mq per il ristrutturato

a nuovo. Negli stabili di tipologia media troviamo invece valori, per l'usato in buone condizioni, intorno ai 1.800 € al mq.

In Centro i prezzi dell'usato in buone condizioni si attestano intorno ai 1.480 € al mq, mentre per il nuovo ristrutturato all'interno di stabili signorili si sale a 2.250 € al mq. Sempre nella zona centrale, per l'usato medio in buono stato siamo a 1.320 € al mq a S. Giusto, a 1.550 € al mq in zona Scorcola e a 1.270 € al mq in zona Stazione.

In zona Giardino Pubblico siamo a 1.300 € al mq per l'usato medio in buono stato, a 1.080 € al mq per la tipologia economica e a 1.520 € al mq per il signorile.

Per le zone di San Luigi e Chiadino per gli immobili di tipologia media siamo intorno ai 1.450 € al mq per l'usato in buone condizioni, ai 980 € al mq per l'usato da ristrutturare e ai 1.800 € al mq per il nuovo/ristrutturato.

In zona San Giovanni le quotazioni per gli immobili di tipologia media sono intorno ai 1.230 € al mq per l'usato in buono stato, 950 € al mq per gli immobili da ristrutturare e 1.650 € al mq per il nuovo/ristrutturato. San Vito presenta invece prezzi intorno ai 1.450 € al mq per l'usato in buone condizioni, 1.030 € al mq per l'usato da ristrutturare e 1.870 per il nuovo/ristrutturato.

Per quanto riguarda le **zone periferiche**, abbiamo quotazioni intorno ai 1.080 – 1.130 € al mq per l'usato medio in buono stato in zona Altura, Borgo San Sergio e Valmaura. Per la stessa tipologia siamo invece a 1.350 € al mq in zona Campanelle/Raute e Longera, che scende a 1.180 € al mq in zona Paisiello.

Nella **zona suburbana**, abbiamo quotazioni per l'usato medio in buono stato su una media di 1.580 € al mq a Duino e 1.500 € al mq a Sistiana. Per la stessa tipologia siamo invece a 1.260 – 1.400 € al mq rispettivamente in zona Muggia e Opicina.