

# A Udine il mercato residenziale mostra segnali di forza

Di **Uff. Studi Gabetti Property Solutions** - 28 Gennaio 2019



Situata al centro della **regione storica friulana Udine** conserva, dal punto di vista urbanistico, la tipica **impronta delle città medievali**. E' una cittadina con piazze dal fascino veneziano e antichi palazzi: da **piazza Libertà**, definita **la più bella piazza veneziana sulla terraferma**, a piazza Matteotti (o delle Erbe), un vero e proprio salotto a cielo aperto.

Nei primi nove mesi del 2018, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'**Ufficio Studi Gabetti**, presso le agenzie Gabetti, **Udine ha confermato segnali di crescita** per il mercato residenziale.

Per quanto riguarda le compravendite, secondo i dati dell'**Agenzia delle Entrate**, nei primi nove mesi del 2018 si sono realizzate **circa 1.000 transazioni residenziali** nel capoluogo, **+8,4%** rispetto allo stesso periodo del 2017.

Secondo i dati Gabetti, nel primo semestre del 2018, le **quotazioni sono state stabili**, rispetto al semestre precedente. I tempi di vendita sono stati su una media di **3-6 mesi** per la fascia di immobili **entro i 130.000 €**, mentre si registrano tempistiche superiori per gli immobili di classi di importo maggiori o con prezzi non in linea con l'attuale valore di mercato (8 – 10 mesi).

Gli **sconti in sede di chiusura** delle trattative si attestano mediamente **intorno al 10%**.

Come sottolinea **Giorgio Galluzzo**, titolare dell'agenzia Gabetti di Udine: "Nel primo semestre del 2018 il volume di compravendite è stato stabile nonostante la domanda sia stata crescente e l'offerta stabile. Gli acquirenti hanno mediamente un budget destinato all'acquisto dell'immobile che si aggira intorno ai 100 mila euro. Pensando, difatti, all'andamento delle compravendite, a Udine si sono venduti più facilmente immobili di fascia di prezzo mediobassa rispetto a immobili dai 150 mila euro in su. Questo fenomeno può essere in parte giustificato dalla tipologia del cliente: il 90% ha un età compresa tra i 35 e i 40 anni e sta

provvedendo all'acquisto della prima casa. La tipologia di immobile maggiormente richiesta è stata il bilocale e il trilocale (con una, massimo due camere da letto) dotata preferibilmente di riscaldamento autonomo e posto auto, mentre risulta più limitata la richiesta di abitazioni singole quali ville. Le zone più ricercate si confermano il centro e il nord della città, anche se il budget per l'acquisto della stessa tipologia di immobile in queste aree aumenta".

Le zone del **Centro**, del **Centro storico** e la **zona Nord**, confermano una maggiore richiesta, anche se nella **zona Sud**, grazie a quotazioni più contenute, in questo momento si possono trovare occasioni interessanti. In generale, in tutte le zone si rileva un **calo delle richieste per le soluzioni immobiliari all'interno di stabili in condizioni non ottimali**, per immobili che necessitano di ampi interventi di ristrutturazione, poco efficienti dal punto di vista energetico e con elevate spese di gestione.

In **Centro storico** per le soluzioni signorili ristrutturate a nuovo in palazzi storici le quotazioni attuali sono di 3.200 € al mq mentre per il signorile in buono stato le quotazioni sono pari a 2.200 € al mq. I top prices si raggiungono in piazza San Giacomo, dove la richiesta per particolari soluzioni può toccare anche i 4.000 € al mq. Gli immobili di tipologia media in buono stato hanno invece quotazioni intorno ai 1.600 € al mq.

Nelle **altre zone del Centro** (escluso il centro storico) le quotazioni per il signorile nuovo/ristrutturato si attestano su un valore medio di 2.600 € al mq, mentre per il signorile usato in buono stato sono intorno ai 1.600 € al mq. Le soluzioni di tipologia media hanno invece valori che vanno dai 1.400 € al mq, se in buono stato, agli 800 € al mq, qualora siano necessari rilevanti interventi di ristrutturazione.

Nel **semicentro Est** siamo intorno ai 1.000 € al mq per l'usato medio in buono stato, che salgono a 1.200 € al mq nella zona di Piazzale Osoppo.

La **periferia Nord**, nelle zone di Colugna, Godia, Paderno e Rizzi, presenta quotazioni per l'usato medio in buono stato intorno ai 1.000 – 1.100 € al mq.

Quotazioni inferiori nella **periferia Sud**. Nelle zone di Baldasseria, Cussignacco, Paparotti e S. Osvaldo i valori si attestano su una media di 750 – 1.000 € al mq. Siamo a 650 – 900 € al mq, a seconda delle zone, nella periferia est, che comprende Beivars, Laipacco, S. Gottardo.

La **presenza del box** rimane un elemento di rilievo in centro, a causa della scarsa offerta sul mercato; qui i prezzi risultano intorno ai 35.000 – 40.000 €, mentre scendono a 20.000 – 25.000 € in semicentro e a 10.000 – 15.000 € in periferia.

Per quanto riguarda il **mercato della locazione**, si registra una buona richiesta in un contesto di offerta sempre più polarizzata, che privilegia le **soluzioni più efficienti dal punto di vista energetico**, con minori spese condominiali e di gestione.

Per quanto riguarda i **canoni**, in media nel centro per i due locali si spendono 450 € al mese, che salgono a 550 € al mese per i trilocali. Nelle zone semicentrali i canoni per gli stessi tagli scendono a 400 – 500 € mensili, mentre siamo intorno ai 350 – 450 € nelle zone periferiche.

di **Ufficio Studi** di [Gabetti Property Solutions](#)