

Ad Ancona i prezzi ritrovano la stabilità solo in centro

–di **Cristiana Giua** 30 luglio 2018



ndamento “a singhiozzo” per il mercato residenziale di Ancona nella prima metà dell'anno. «Dopo un primo trimestre che ha visto un rallentamento delle compravendite e della domanda rispetto all'anno precedente – fa il punto Marco Ferri, agente Gabetti – il secondo trimestre ha mostrato una ripresa dell'attività». A livello complessivo il mercato ha mostrato tuttavia una buona tenuta. «La domanda – riprende a parlare Ferri – si può considerare sugli stessi livelli del 2017, a fronte di un'offerta in aumento e prezzi in fase di stabilizzazione, con lievi correzioni al ribasso. E per i prossimi mesi ci aspettiamo un leggero aumento del numero di compravendite, accompagnate da stabilità per domanda-offerta e ancora qualche correzione al ribasso sui valori».

Sempre per quanto riguarda i valori, le quotazioni sono ormai arrivate ad un punto di equilibrio in aree come il centro storico, Rione Adriatico e Borgo Rodi. **Prezzi molto più “trattabili”** ad Archi, Stazione e Piano e più in generale in quelle zone semi-centrali e periferiche della città in cui c'è una sovra-offerta di immobili in vendita.

In testa alla classifica delle tipologie più domandate da chi cerca casa nel capoluogo marchigiano spiccano **le soluzioni dai 60-70 mq per un budget di spesa intorno ai 100mila euro**. Seguono le soluzioni da 90-110 mq per un budget intorno ai 180-200mila euro. I “desiderata”, soprattutto nelle zone più centrali, includono: ascensore, garage, spazi esterni con vista mare, presenza di servizi e localizzazione in zone pianeggianti comode per la mobilità pedonale. Sul versante mutui, i dati monitorati negli ultimi 6 mesi da Facile.it mostrano un importo medio di finanziamento richiesto pari a 133.045 euro, a fronte di importo medio effettivamente erogato di 120.132 euro e un valore medio dell'immobile da acquistare di 196.425 euro.

ANCONA, PREZZI ZONA PER ZONA

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione e tempi medi di durata delle trattative di compravendita (dall'incarico all'agente al compromesso). Gli affitti: canoni medi indicativi di affitto nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

CENTRO										
Centro Storico	^	=	2.000	1.700	2.600	2.300	7 mesi	480	590	
Corso Carlo Alberto	^	=	1.650	1.200	2.000	1.700	7-8 mesi	400	500	
Rione Adriatico	^	=	2.200	1.900	2.700	2.400	7-8 mesi	500	610	
Borgo Rodi - Centro	^	v	1.900	1.450	2.300	2.100	7-8 mesi	440	550	
SEMICENTRO										
Pinocchio	^	v	1.800	1.450	2.200	2.000	8 mesi	430	530	
Grazie - Tavernelle	=	^	1.700	1.350	2.100	1.900	8-9 mesi	420	510	
Posatora - Via Pesaro	^	=	1.600	1.150	2.000	1.800	8-9 mesi	390	500	
Archi - Stazione	=	^	1.300	1.000	1.700	1.500	8-9 mesi	350	440	
Palombare	v	=	1.500	1.100	1.900	1.700	8 mesi	370	490	
Vallemiano	v	^	1.700	1.400	2.100	1.800	8-9 mesi	400	510	
Pietra la Croce	=	^	2.050	1.700	2.600	2.400	8 mesi	490	600	
Piano - Via Resistenza	=	=	1.900	1.500	2.300	2.050	8-9 mesi	440	540	

CENTRO									
Centro Storico	^	=	2.000	1.700	2.600	2.300	7 mesi	480	590
PERIFERIA									
Q1 Breccie Bianche	^	=	1.800	1.400	2.250	2.000	7-8 mesi	420	530
Q2 Passo Varano	^	^	1.600	1.200	2.050	1.800	7-8 mesi	400	500
Q3 Monte D'Ago	=	=	1.900	1.500	2.400	2.100	7-8 mesi	450	540
Torrette	v	^	1.700	1.400	2.100	1.850	8 mesi	400	500
Collemarino	=	=	1.300	1.000	1.700	1.400	8 mesi	350	440
Palombina Nuova	v	^	1.350	1.050	1.900	1.600	8-9 mesi	360	450

Fonte: elaborazione su dati Duff & Phelps REAG (solo compravendite), Gabetti, Immobiliare.it, Re/Max

Lo “stato di salute” del mercato lo si misura anche grazie a indicatori come **le tempistiche di vendita, scese ad una media di 7,8 mesi** e dai margini di trattativa dove, tra il prezzo con cui viene pubblicizzato l'immobile e prezzo di chiusura lo sconto è sceso a quota 16,8% (per tornare ad una media così bassa bisogna tornare indietro fino al 2013).

GLI INDICATORI DELLE TRATTATIVE

I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni

I sem. 2001	2,8	3,7	6,0	10,0	II sem. 2010	5,8	6,8	14,0	12,8
II sem. 2001	2,6	3,5	5,5	9,0	I sem. 2011	5,6	6,3	14,5	12,2
I sem. 2002	2,5	3,3	5,5	10,5	II sem. 2011	6,0	6,5	14,8	12,0
II sem. 2002	2,8	3,2	6,0	10,0	I sem. 2012	6,3	6,8	15,0	12,5
I sem. 2003	3,0	3,3	9,2	9,7	II sem. 2012	6,5	7,4	15,4	14,4
II sem. 2003	3,2	3,3	9,5	9,9	I sem. 2013	7,1	7,8	15,6	15,0
I sem. 2004	3,4	3,4	9,8	10,5	II sem. 2013	7,4	8,4	16,4	14,5

I sem. 2001	2,8	3,7	6,0	10,0	II sem. 2010	5,8	6,8	14,0	12,8
II sem. 2001	2,6	3,5	5,5	9,0	I sem. 2011	5,6	6,3	14,5	12,2
II sem. 2004	3,8	4,0	10,2	10,5	I sem. 2014	7,6	8,3	16,8	14,2
I sem. 2005	4,0	4,5	10,8	10,9	II sem. 2014	7,8	8,6	17,3	14,3
II sem. 2005	4,5	5,0	11,0	10,9	I sem. 2015	8,2	8,1	17,5	14,8
I sem. 2006	4,6	5,0	11,5	10,9	II sem. 2015	8,3	8,0	17,7	14,6
II sem. 2006	4,7	5,2	11,0	10,5	I sem. 2016	8,1	8,2	17,5	14,7
I sem. 2007	4,9	5,4	10,8	10,5	II sem. 2016	8,0	8,2	17,3	14,5
II sem. 2007	5,5	5,6	11,4	10,5	I sem. 2017	7,8	8,0	17,1	14,2
I sem. 2008	5,8	5,8	11,7	11,5	II sem. 2017	7,8	8,0	17,0	14,2
II sem. 2008	6,2	6,0	12,0	12,5	I sem. 2018	7,6	nd	16,8	nd
I sem. 2009	6,4	6,8	12,4	12,0					

Fonte: elaborazione su dati Fiaip, Gabetti, Nomisma, Re/Max

Uno sguardo infine sul segmento degli affitti, dove si segnala, in particolare, una buona domanda nelle zone centrali della città o nei pressi delle facoltà universitarie. A muoverla sono gli studenti fuori sede, in grado di catalizzare i piccoli investitori privati che si stanno ri-affacciando sul mercato dell'acquisto da mettere a reddito. L'acquisto ideale per questa nicchia di soluzioni sono le 3 camere da letto per un budget dai 130 ai 150mila euro.

I TREND

Indicazioni degli operatori sull'andamento del mercato nei prossimi 12 mesi

Aumento	30%	25%	0%	35%
Diminuzione	15%	25%	40%	15%
Stabile	55%	50%	60%	50%

Fonte:elaborazione su dati Duff & Phelps REAG, Gabetti, Re/Max