

MERCATO IMMOBILIARE A PADOVA

Case, è boom di compravendite

Nonostante i movimenti, i prezzi restano fermi
 I tempi medi di vendita si sono abbassati
 Stazione e Fiera le zone che soffrono di più

A Padova si comprano più case degli anni precedenti ma i prezzi rimangono al palo. A dirlo sono i dati dell'ufficio studi di Gabetti che segnalano, per tutto il 2018, una crescita signifi-

cativa delle transazioni (dato che conferma l'andamento del 2016 e 2017) con 3.200 compravendite registrate e un incremento positivo del 17,2%. Bene pure i tempi medi di

vendita, ora intorno ai 6 mesi, quando nel pieno della crisi erano arrivati a quasi il doppio, e gli sconti in fase di trattativa si attestano mediamente intorno al 14%. SANDRE / APAG 9

IL MERCATO IMMOBILIARE

Case, a Padova boom di compravendite Ma i prezzi continuano a scendere

Transazioni aumentate del 17,2 per cento nel 2018, diminuisce il tempo medio per concludere l'affare (6 mesi)

Le quotazioni restano stabili in centro però "soffrono" le zone Stazione e Fiera

A Padova si comprano più case degli anni precedenti ma i prezzi rimangono al palo. A dirlo sono i dati dell'ufficio studi di Gabetti che segnalano, per tutto il 2018, una crescita significativa delle transazioni (dato che conferma l'andamento del 2016 e 2017) con oltre 3.200 compravendite registrate e un incremento positivo del 17,2%. Bene pure i tempi medi di vendita, ora intorno ai 6 mesi, quando nel pieno della crisi erano arrivati a quasi il doppio, e gli sconti in fase di trattativa si attestano mediamente intorno al 14%. E tuttavia pure in presenza di un mercato ancora frizzante i prezzi non riescono ad invertire una tendenza negativa di lungo corso.

PREZZI IN CALO

Di fatto nel secondo semestre del 2018 i prezzi medi del settore residenziale a Padova hanno subito un ulteriore calo dello 0,7%. Dal punto di vista del budget, gli acquirenti che guardano al capoluogo sono disposti a spendere mediamente per un trilocale tra i 170 mila e i 220 mila euro, mentre per un bilocale tra i 110 e i 170 mila euro. Analizzando le diverse micro zone, in Centro le quotazioni sono rimaste stabili e si attestano su una media che va dai 2.970 ai 3.450 euro al mq per l'usato in buone condizioni civili e signorile, mentre le soluzioni signorili in ottimo stato, escluse particolari solu-

zioni di pregio, sono su una media di 4.300 euro al mq. Nella stessa zona è presente un'offerta di tipologia economica, che ha quotazioni tra i 1.980 e i 2.270 euro al mq a seconda che sia da ristrutturare o in buono stato.

QUOTAZIONI

In zona Carmine, Savonarola e Riviere Interne, Santo, Santa Giustina, Prato della Valle abbiamo quotazioni intorno ai 2.230 euro al mq per l'usato civile in buono stato, che salgono a 3.100 euro al mq per il signorile. Dimesse, Città Giardino, Santa Croce presenta quotazioni intorno ai 2.340 euro al mq per l'usato medio in buono stato e ai 2.970 euro al mq in caso di soluzioni signorili. Quotazioni inferiori in zona Riviere Esterne e Porta San Giovanni, dove siamo intorno ai 1.970 euro al mq per l'usato in buono stato civile e a 2.650 euro al mq per il signorile. In zona Ospedali, Portello e Istituti l'usato medio in buono stato è rispettivamente intorno ai 2.270 e 2.010 euro al mq, che arriva a 2.700-2.380 euro al mq per le soluzioni in ottimo stato.

ZONE MENO QUOTATE

Quotazioni simili nelle zone Palestro, San Giuseppe, Sacra Famiglia, Basso Isonzo e Facciolati con valori che variano tra i 1.320 e i 1.480 euro al mq per l'usato economico in buono stato e tra i 1.750 e i 1.930 euro al mq per soluzioni di categoria civile. I valori sono inferiori nelle zone Scrovegni, Stazione, La Cittadella, Fiera e Porta Trento dove, per il civile in buono stato, i prezzi si attestano rispettivamente intorno ai 1.330-1.500 euro al mq. In zo-

na Bassanello, Madonna Pellegrina, San Paolo e Sant'Ovaldo l'usato in buono stato ha valori tra i 1.440 e i 1.370 euro al mq per soluzioni economiche e intorno ai 1.880-1.850 euro al mq per soluzioni civili. Siamo a 1.470-1.960 euro al mq per le stesse tipologie in zona Forcellini. Nelle tre zone le soluzioni civili in ottimo stato si attestano invece su una media di 2.460-2.650 euro al mq. In zona Terranegra e San Gregorio siamo tra i 1.360 e i 1.650 euro al mq per l'usato in buone condizioni economico e civile, mentre si scende a 800-1.140 euro al mq in zona Arcella. Nelle zone periferiche di Sacro Cuore, Altichiero, Montà e Sant'Ignazio gli immobili usati in buono stato hanno quotazioni che vanno dai 930 ai 1.320 euro al mq per le soluzioni economiche e civili, mentre le soluzioni in ottimo stato sono su una media di 1.620-1.670 euro al mq. Quotazioni simili in zona Chiesanuova, Brusegana, Palтана, Mandria, Voltabrusegana. Per Bassanello, Guizza, Crocefisso e Voltabarozzo siamo tra i 910 e i 1.330 euro al mq. Quotazioni lievemente inferiori in zona Salboro e Pozzoveggiani. —

Riccardo Sandre



Microzona borsino

	Signorile Ottimo	Signorile Buono	Signorile Scadente	Civile Ottimo	Civile Buono	Civile Scadente	Economico Ottimo	Economico Buono	Economico Scadente
Arcella	Nd	Nd	Nd	1.550	1.140	940	1.210	800	710
Bassanello - Guizza	Nd	Nd	Nd	1.660	1.290	1.100	1.320	910	820
Bassanello - Madonna Pellegrina	Nd	Nd	Nd	2.500	1.880	1.580	1.750	1.440	1.240
Brusegana	Nd	Nd	Nd	1.580	1.280	1.130	1.280	980	800
Camin	Nd	Nd	Nd	1.660	1.260	1.060	1.320	920	830
Carmine - Savonarola	3.850	3.060	2.560	2.610	2.230	1.850	1.970	1.700	1.420
Centro	4.300	3.450	2.970	4.000	2.970	2.480	2.490	2.270	1.980
Chiesanuova	Nd	Nd	Nd	1.580	1.280	1.130	1.280	980	800
Crocefisso - Voltabarozzo	Nd	Nd	Nd	1.660	1.320	1.180	1.320	930	830
Dimesse - Città Giardino - Santa Croce	3.510	2.970	2.470	2.620	2.340	1.850	1.980	1.750	1.420
Facciolati	Nd	Nd	Nd	2.570	1.930	1.630	1.810	1.480	1.290
Forcellini	Nd	Nd	Nd	2.650	1.960	1.670	1.800	1.470	1.280
Montà - Sant'Ignazio	Nd	Nd	Nd	1.670	1.320	1.120	1.280	940	800
Mortise	Nd	Nd	Nd	1.560	1.200	1.000	1.220	830	730
Ospedali	Nd	Nd	Nd	2.700	2.270	1.840	2.060	1.690	1.410
Palestro - San Giuseppe	Nd	Nd	Nd	2.380	1.750	1.610	1.490	1.320	1.120
Paltana - Mandria - Volta Brusegana	Nd	Nd	Nd	1.710	1.370	1.180	1.320	980	830
Ponte di Brenta - San Lazzaro	Nd	Nd	Nd	1.530	1.180	980	1.280	890	800
Pontevigodarzere	Nd	Nd	Nd	1.610	1.260	920	1.310	960	830
Porta Trento	Nd	Nd	Nd	1.920	1.500	1.260	1.480	1.160	970
Portello - Istituti	Nd	Nd	Nd	2.380	2.010	1.670	1.490	1.330	1.180
Prima Arcella - Borgomagno	Nd	Nd	Nd	1.600	1.140	940	1.210	810	720
Riviere Esterne - Porta San Giovanni	3.430	2.650	2.190	2.360	1.970	1.650	1.720	1.500	1.310
Riviere Interne - Santo - Santa Giustina - Prato della Valle	3.700	3.100	2.600	2.650	2.260	1.870	2.000	1.720	1.430
Sacra Famiglia - Basso Isonzo	Nd	Nd	Nd	2.360	1.760	1.620	1.480	1.320	1.120
Sacro Cuore - Altichiero	Nd	Nd	Nd	1.620	1.310	1.110	1.270	930	790
Salboro - Pozzoveggiani	Nd	Nd	Nd	1.540	1.190	990	1.240	840	750
San Paolo - Sant'Osvaldo	Nd	Nd	Nd	2.460	1.850	1.560	1.670	1.370	1.170
Scrovegni - Stazione - La Cittadella - Fiera	Nd	Nd	Nd	1.760	1.330	1.150	1.130	1.000	820
Terranegra - San Gregorio	Nd	Nd	Nd	2.310	1.650	1.360	1.670	1.360	1.160
Torre	Nd	Nd	Nd	1.610	1.250	920	1.320	960	830

Transazioni trimestrali

Cap	2017_1	2017_2	2017_3	2017_4	2018_1	2018_2	2018_3	2018_4	TOT 17	TOT 18	Variaz
PD capoluogo	616	712	621	816	671	899	735	937	2.765	3.242	17,2%
PD NonCap	1.354	1.794	1.528	1.810	1.482	1.856	1.714	2.113	6.487	7.164	10,4%

Fonte: Elaborazione [Cohort](#) su dati Agenzia delle Entrate



L'OPERATORE

Riduzione dell'offerta in Città Giardino e alla Sacra Famiglia

«Nei primi mesi del 2019 registriamo una riduzione dell'offerta, soprattutto nelle zone, per altro ambite, di Città Giardino, Sacra Famiglia, San Giuseppe e San Giovanni, Forcellini e Madonna Pellegrina ma non si osserva un conseguente aumento dei prezzi». A dirlo Sergio Masiero, titolare dell'agenzia Gabetti di Prato della Valle e membro del consiglio provinciale e regionale di Fiaip. L'operatore immobiliare fa notare come la riduzione dell'offerta, nel contesto di una domanda ancora solida e garantita da un sistema bancario i cui cordoni sono ancora aperti, abbia come conseguenza un contenimento della caduta dei prezzi più che un loro rialzo.

«Di fatto la sproporzione ancora molto evidente tra salari e costo degli immobili», spiega, «non contribuisce ad un'inversione della tendenza al calo dei prezzi. Credo che solo interventi importanti a supporto di un aumento significativo degli stipendi dei padovani potrebbe modi-

ficare una situazione in atto ormai da molti anni».

E tuttavia Padova sembra presentare un andamento più frizzante di molte altre città del Veneto anche grazie ad un mercato degli affitti florido, sebbene in una profonda fase di riorganizzazione. «Solo le grandi città come Milano stanno in effetti vedendo un rialzo dei prezzi degli immobili», spiega Masiero, «mentre i capoluoghi di provincia continuano a soffrire. Padova in questo senso va comunque meglio di realtà come Vicenza e Treviso, che continuano a soffrire di più, e si attesta su situazioni simili a quelle di Verona dove il mercato è frizzante e i prezzi prossimi alla stabilità. Una città che, anche grazie alla sua Università, conta su un solido mercato degli affitti e tuttavia registriamo anche in questo caso un calo dell'offerta consistente: in effetti la nostra percezione è quella di una crescita esponenziale degli affitti brevi ad uso turistico con la conseguenza di una riduzione dell'offerta per le locazioni classiche». -

R. S.



Padova vista dall'alto

