

Report semestrale a cura dell'Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti

UFFICIO STUDI GABETTI: A UDINE CRESCE IL MERCATO RESIDENZIALE +5% LE TRANSAZIONI NEI PRIMI 9 MESI DEL 2017

Nel secondo semestre del 2017, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, presso le agenzie Gabetti, Udine ha confermato i segnali positivi per il mercato residenziale.

Per quanto riguarda le compravendite, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nei primi 9 mesi del 2017 si sono realizzate 928 transazioni residenziali nel capoluogo, +5% rispetto allo stesso periodo del 2016.

Secondo i dati Gabetti, nel secondo semestre del 2017, le quotazioni sono state in lieve diminuzione, rispetto al semestre precedente, anche se con un andamento differenziato a seconda delle specifiche zone. I tempi di vendita sono stati, nel secondo semestre del 2017, su un 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 sono rimasti stabili e si attestano mediamente intorno al 10-12%.

Come sottolinea **Giorgio Galluzzo**, titolare dell'Agenzia Gabetti di Udine:

“Nel secondo semestre del 2017 si è registrato un volume di compravendite in crescita rispetto allo scorso semestre, sostenuto da una maggiore dinamicità della domanda. La tipologia maggiormente richiesta è stata il trilocale in buono stato, per un budget di spesa massimo di 100.000€. Le zone più ricercate rimangono il centro e il nord della città, dove il budget per l'acquisto della stessa tipologia aumenta. Le caratteristiche che hanno riscosso maggiore interesse da parte degli acquirenti sono state la presenza del box e il riscaldamento autonomo. Infine, il mercato delle locazioni risulta attivo in tutta la città, in particolare nella zona limitrofa all'Ospedale, dove si affittano principalmente trilocali.”

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.