

# A Udine si stabilizza il mercato residenziale: budget medio da 100mila euro

Le zone preferite, le tendenze e le quotazioni medie a cura del Centro Studi Gabetti su dati Gabetti e Grimaldi

## A Udine si stabilizza il mercato residenziale: budget medio da 100mila euro

”

Nel primo semestre del 2018, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, presso le agenzie Gabetti, Udine ha confermato segnali di stabilizzazione per il mercato residenziale. Per quanto riguarda le compravendite, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nei primi tre mesi del 2018 si sono realizzate 272 transazioni residenziali nel capoluogo. 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 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 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 medio-bassa 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 tendenze

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.

## Le quotazioni

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.