

comunicato stampa

**ANCE PADOVA E GABETTI:
NEL 2018 IL 93,4% DEI PADOVANI HA ACQUISTATO UN'ABITAZIONE USATA, MA
IL 59% DEGLI EDIFICI È STATO COSTRUITO PRIMA DEL 1970 e NECESSITA DI INTERVENTI DI
RIQUALIFICAZIONE**

Intanto continua la crescita del mercato residenziale: +6,9% le compravendite nel primo semestre 2019

Padova, 11 ottobre - **“CASA 4.0 ed ECO BONUS: l’edilizia tra ristrutturazioni, future costruzioni e nuove tendenze dell’abitare”** è il titolo dell’incontro organizzato da **Ance Padova e Gruppo Gabetti** per illustrare la situazione dello stock immobiliare padovano e le necessità di riqualificazione degli edifici esistenti.

Durante l’incontro è emerso come, su un **totale di 30.886 edifici residenziali presenti a Padova, ben 18.303 sono stati costruiti prima degli anni '70 (59%)**. Ciò significa che si tratta di edifici obsoleti che non dispongono delle più moderne tecnologie in termini di classe energetica.

Nell’intera regione, il 53% degli edifici ha oltre 40 anni (555.179 su 1.057.276).

Padova

Comune	1918 e precedenti	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006 e successivi	TOT	ante 1971	% ante 1971 su TOT
Padova	2.141	1.387	6.137	8.638	6.237	3.187	1.977	813	369	30.886	18.303	59%

(Fonte dati: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati ISTAT)

Veneto

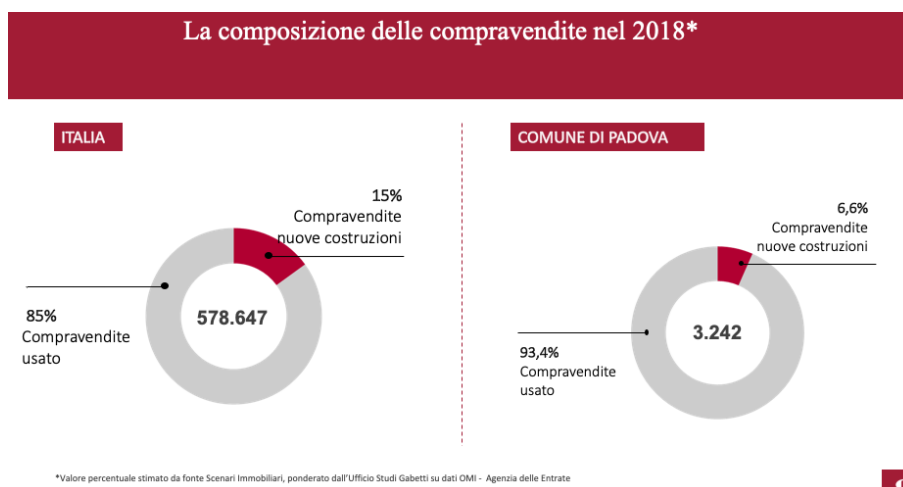
REGIONE	1918 e precedenti	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006 e successivi	TOT	ante 1971	% su tot
Veneto	123.442	83.006	139.309	209.422	203.522	120.122	86.440	51.774	40.239	1.057.276	555.179	53%

(Fonte dati: : Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati ISTAT)

*“La ristrutturazione dei condomini ed edifici italiani è una priorità del sistema Paese. – **specifica Alessandro Zanetti, Relationship Manager Veneto di Gabetti** – Mai come in questo momento assistiamo a una concentrazione di incentivi e detrazioni fiscali così favorevoli sia per i condòmini sia per le singole abitazioni, una grande occasione per reimmettere sul mercato immobili nel rispetto dell’abitare sostenibile. Un’opportunità che riguarda tutti, anche il singolo privato. Nel 2018 il 93,4% dei padovani ha acquistato un’abitazione usata, un dato che la dice molto lunga su quello che può essere il settore delle riqualificazioni e ristrutturazioni”.*

*“Investire sul futuro significa dare priorità alla rigenerazione urbana, recuperando e riqualificando il nostro grande patrimonio immobiliare che, per oltre il 70%, ha superato i 40 anni di vetustà – **dichiara arch. Mauro Cazzaro, Presidente Ance Padova** - Sostenibilità economica, sicurezza, risparmio energetico, utilizzo di materiali ecocompatibili, innovazione, confort, fruibilità degli spazi, sono parole chiave di una sfida di portata epocale. La strada intrapresa dal nostro Paese è quella giusta ma ancora molto lenta. Rottamare vecchi edifici, inutili e inquinanti, intervenire su aree urbane degradate*

deve essere non solo possibile, ma anche conveniente. E' necessario, perciò, proseguire nella stagione di politica fiscale, che punti sulla leva degli incentivi come strumento per realizzare l'interesse pubblico. Le priorità sono: favorire l'acquisto e la permuta di casa ad alta efficienza energetica, incentivare gli interventi di demolizione e ricostruzione e stabilizzare le detrazioni Ecobonus e Sismabonus. Proposte sulle quali l'Ance si sta da tempo impegnando per vincere una sfida impegnativa, ma entusiasmante, perché siamo dinnanzi ad un mercato nuovo di cui i costruttori vogliono essere protagonisti."



Durante la giornata di incontro, sono state illustrate le possibilità derivate dalla cessione del credito e degli incentivi statali quali Ecobonus e Sismabonus. Gli incentivi di Ecobonus e Sismabonus sono agevolazioni fiscali che consentono a privati e società di detrarre in 10 anni dall'IRPEF o dall' IRES una parte delle spese sostenute per interventi di riqualificazione, che può arrivare **fino all'85%**, maturando un credito di imposta che può essere utilizzato o per compensare le tasse o ceduto (**cessione del credito**) ai fornitori che hanno realizzato l'intervento agevolato o ad altri soggetti.

Grazie alla cessione del credito, la persona interessata dovrà versare la sola quota non incentivabile, cedendo la restante parte sotto forma di credito d'imposta, quale parziale forma di pagamento a chi realizza il lavoro.

LA CRESCITA DEL MERCATO: I DATI

Nel primo semestre del 2019, da quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, presso le agenzie Gabetti, Padova ha mostrato segnali positivi per il mercato residenziale.

Dopo la significativa crescita delle transazioni nel 2017 e del 2018, il primo semestre 2019 ha mostrato, secondo i dati della Agenzia delle Entrate, un numero di transazioni pari a 1.678, con una variazione positiva rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente pari a +6,9%.

Dall'esperienza delle agenzie Gabetti, i prezzi sono rimasti complessivamente stabili, anche se con andamenti differenti, a seconda delle zone, i tempi medi di vendita sono stati intorno ai 6 mesi, mentre gli sconti in sede

di chiusura delle trattative sono stati intorno al 14%. In questo contesto, gli immobili con migliore rapporto qualità-prezzo vengono assorbiti in tempi più brevi.

*“Nei primi mesi del 2019, il mercato immobiliare di Padova si è caratterizzato per un andamento sostanzialmente stabile, seppur positivo, con una domanda di acquisto sostenuta e più selettiva a fronte di prezzi stabili, in lieve diminuzione. - commenta **Sergio Masiero**, titolare dell’agenzia Gabetti di Padova - Prato della Valle - Tra le tipologie di immobile più richieste si confermano i due-tre camere di metratura compresa tra i 70 e i 110 mq, ricercate soprattutto da famiglie di età superiore ai 40 anni. Molto apprezzate anche soluzioni indipendenti o semi-indipendenti fuori città di taglio più grande. Dal punto di vista del budget, mediamente per un trilocale si è disposti a spendere tra i 160 mila e i 230 mila euro, mentre per soluzioni semi-indipendenti sui 300 mila euro. Tra le zone più apprezzate della città, si confermano la zona a sud-est e ovest perché maggiormente servite, mentre la zona a nord (Arcella) presenta quotazioni più contenute e quindi più appetibile per una clientela con un budget inferiore. Per le soluzioni di nuova o recente costruzione, molto richiesto lo spazio esterno vivibile come terrazzo o ampio balcone. Per le soluzioni usate, invece, gli elementi che influenzano la scelta sono l’accessibilità, la vivibilità della zona e la vicinanza a luoghi di socialità e principali servizi”.*

COMPARTO RESIDENZIALE - Numero Transazioni Normalizzate per Trimestre (Q) PADOVA (Q1 2018 - Q2 2019)							TASSO TENDENZIALE (Q1 2018 - Q2 2019)						
PADOVA	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	PADOVA	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18
Capoluogo	671	899	735	937	789	890	Capoluogo	8,8%	26,4%	18,4%	14,8%	17,6%	-1,1%
Resto della provincia	1482	1856	1714	2113	1679	1880	Resto della provincia	9,5%	3,4%	12,1%	16,7%	13,3%	1,3%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

PADOVA ZONA PER ZONA

Analizzando le diverse microzone, in **Centro** le quotazioni sono rimaste stabili e si attestano su una media di 2.990 – 3.480 euro al mq per l’usato in buone condizioni civile e signorile, mentre le soluzioni signorili in ottimo stato, escluse particolari soluzioni di pregio, sono su una media di 4.340 euro al mq. Nella stessa zona è presente un’offerta di tipologia economica, che ha quotazioni intorno ai 1.990 – 2.290 euro al mq a seconda che sia da ristrutturare o in buono stato.

In zona **Carmine – Savonarola e Riviere Interne – Santo – Santa Giustina – Prato della Valle** abbiamo quotazioni intorno ai 2.230-2.260 euro al mq per l’usato civile in buono stato, che salgono a 3.060-3.100 euro al mq per il signorile in buono stato.

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 in buono stato.

Quotazioni inferiori in zona **Riviere Esterne – 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 e Portello – Istituti** l’usato medio in buono stato è rispettivamente intorno ai 2.270 e 2.050 euro al mq, che arriva a 2.700 – 2.420 euro al mq per le soluzioni in ottimo stato.

Quotazioni simili nelle zone **Palestro – San Giuseppe, Sacra Famiglia – Basso Isonzo e Fiaccolati** con valori che variano tra i 1.320 – 1.480 euro al mq per l’usato economico in buono stato e tra i 1.750 – 1.930 euro al mq per soluzioni di categoria civile.

Le quotazioni sono inferiori nelle zone **Scrovegni – Stazione – La Cittadella – Fiera e Porta Trento** dove, per il civile in buono stato, si attestano rispettivamente intorno ai 1.340 – 1.500 euro al mq.

In zona **Bassanello – Madonna Pellegrina e San Paolo – Sant'Osvaldo** l'usato in buono stato ha valori tra i 1.440 - 1.370 euro al mq per soluzioni economiche in buono stato 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 su una media di 2.460 – 2.650 euro al mq.

Microzona borsino	Signorile Ottimo	Signorile Buono	Signorile Scadente	Civile Ottimo	Civile Buono	Civile Scadente	Economico Ottimo	Economico Buono	Economico Scadente
Arcella	nd	nd	nd	1.520	1.120	930	1.190	790	700
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	1.550	1.260	1.110	1.260	970	790
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	4.340	3.480	2.990	4.040	2.990	2.500	2.510	2.290	1.990
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	1.580	1.210	1.010	1.230	840	740
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	1.700	1.360	1.170	1.310	970	820
Ponte di Brenta - San Lazzaro	nd	nd	nd	1.560	1.200	990	1.300	900	810
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	2.420	2.050	1.700	1.510	1.350	1.200
Prima Arcella - Borgomagno	nd	nd	nd	1.560	1.110	920	1.180	790	700
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	1.770	1.340	1.160	1.140	1.010	820
Terranegra - San Gregorio	nd	nd	nd	2.350	1.680	1.380	1.700	1.380	1.180
Torre	nd	nd	nd	1.640	1.270	930	1.340	970	840

In zona **Terranegra – San Gregorio** siamo tra i 1.380 e i 1.680 euro al mq per l'usato in buone condizioni economico e civile, mentre si scende a 790 – 1.120 euro al mq in zona **Arcella**, in zona **Prima Arcella – Borgomagno** siamo a 790 – 1.110 euro al mq.

Nelle zone periferiche di **Sacro Cuore – Altichiero e Montà – 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 civili in ottimo stato sono su una media di 1.620 – 1.670 euro al mq.

Quotazioni similari in zona **Chiesanuova e Brusegana**, tra i 970 e 1.280 euro al mq, per il buono stato economico e civile, e in zona **Paltana – Mandria – Volta Brusegana**, tra i 970 e i 1.360 euro al mq.

In zona **Bassanello – Guizza e Crocefisso – Voltabarozzo** siamo tra i 910 e i 1.320 euro al mq per le soluzioni economiche e civili in buono stato. Quotazioni lievemente inferiori (840 – 1.190 euro al mq) in zona **Salboro – Pozzoveggiani**.

In zona **Camin, Torre e Pontevigodarzere** l'usato in buono stato varia dai 920 ai 1.270 euro al mq, mentre il civile in ottimo stato è su una media di 1.610 – 1.660 euro al mq.

Valori lievemente inferiori in zona **Mortise e Ponte di Brenta – San Lazzaro**, rispettivamente a 840–900 euro al mq per l'usato economico in buono stato, intorno ai 1.200 euro al mq per il civile in buono stato in e a 1.580 – 1.560 euro al mq per il civile in ottimo stato zona Ponte di Brenta - San Lazzaro.

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata mirata a soddisfare ogni esigenza e aspettativa di privati, aziende e operatori istituzionali. È proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi che emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto a tutti i competitors. Il modello organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa www.gabettigroup.com

Ufficio stampa

Sec Spa

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 3386272146

Daniele Pinoso – pinosa@segrp.com – 335 7233872