

Veneto, mercato immobiliare: prezzi +5,4% in un anno

Il mercato immobiliare veneto ha visto aumentare il suo valore del 5,4% nell'ultimo anno, una crescita che ha portato il prezzo medio a 2.050 euro/mq. I dati relativi alla domanda registrano un +10,5% su base annua. Il dato annuale sugli stock di immobili invenduti presenta una riduzione pari all'11,4%.

Dei trend relativi alla regione Veneto e delle principali città del Triveneto, si è discusso in occasione del convegno organizzato oggi da ASPESI Triveneto in collaborazione con Intesa Sanpaolo Casa e Immobiliare.it, il portale immobiliare leader in Italia.

A Padova, città che ha ospitato l'evento, il mattone ha un prezzo medio di 1.987 euro al metro quadro, in crescita di quasi il 5% su base annua. Anche qui si assiste a una crescita della domanda, pari al +26% su base annua, con gli stock di invenduto che decrescono del 14% nello stesso periodo.

Dei centri più importanti del Nord-Est, Trento si conferma la più cara, sfiorando i 3.000 euro al metro quadro (2.992 euro/mq). Trieste si trova quasi 1.000 euro al metro quadro più in basso, di poco sotto i 2.000 euro/mq, anche se la sua provincia si afferma a 2.886 euro al metro quadro.

Trento mostra una solida crescita dei prezzi, sia su base annua sia su base trimestrale, mentre Trieste è la città che cresce di più nell'ultimo anno (+6,7%) ma anche l'unica che decresce nel trimestre (-0,6%).

Segnali meno incoraggianti dalle variazioni della domanda che, pur mantenendo una crescita abbastanza solida su base annua (Trieste vicina al +20%), negli ultimi tre mesi ha registrato una contrazione generalizzata, che culmina nel -31,4% della provincia di Trieste ma a cui fa eccezione lo stesso comune capoluogo (+4,1%).

Evidenze da tenere in attenzione provengono dall'offerta di immobili in vendita: lo stock di invenduto si riduce nettamente nell'ultimo anno, con Trento che sfiora addirittura il -40%. Variazioni molto più tendenti alla stabilità nell'ultimo trimestre.

Immobiliare.it ha analizzato, grazie alla analisi della business unit Immobiliare.it Insights, l'accessibilità del Triveneto, vale a dire la percentuale di alloggi sul mercato che un single e una coppia possono permettersi. Questo studio è stato realizzato incrociando i redditi medi dichiarati dai cittadini della zona e i mutui disponibili, che non impattano quindi più del 30% dello stipendio.

In media, l'accessibilità degli appartamenti per un single, in Veneto, non arriva al 20%. Questa è in leggero calo nell'ultimo trimestre (-0,2%), ma in contrazione più decisa nell'ultimo anno, al -13,8%. La situazione ovviamente migliora per la coppia, dove l'affordability supera di poco il 50%, ma anche qui la contrazione annuale è pari al -14,5%.

Guardando alle principali città del Triveneto, Trieste e Padova si confermano le più accessibili, anche se con solo il 25% di affordability per i single, ma con i due terzi di accessibilità per le

coppie. Diversa la situazione a Trento, dove i single hanno un'accessibilità agli appartamenti inferiore al 10%. Le coppie arrivano invece al 21,1% di affordability. Più omogenee le percentuali di accessibilità per le coppie in provincia, dove in tutti e tre i casi descritti ci si aggira tra il 50 e il 58%.

Carlo Giordano, Board Member di Immobiliare.it: “Il mercato immobiliare del Triveneto ha vissuto negli ultimi anni un periodo di significativa ripresa. A partire dal 2019 abbiamo infatti assistito in tutti i principali centri a una crescita dei tra il 14% e il 20%, con la provincia che ha seguito in leggero ritardo. Questa ripresa è stata anche alimentata dalla rinnovata importanza del nostro abitare successiva al periodo pandemico, con il conseguente aumento del numero di compravendite dove leggiamo un salto in avanti del 22% (2022 verso 2019). Oggi lo scenario si presenta maggiormente complesso. Da un lato abbiamo una crescente attenzione e ricerca per la qualità delle nostre case, specialmente da un punto di vista energetico, dall'altro esiste una crescente barriera per l'accesso al mutuo, oggi molto più selettiva di solo sei mesi fa. Il punto di equilibrio tra queste due forze fa stimare un mercato ancora in crescita nei valori, ma in riduzione sul numero di compravendite”.

Ciro Liccardi, Presidente ASPESI Triveneto: “Ho appreso con vivo interesse i dati emersi dai diversi studi presentati nel convegno, in particolare mi fa piacere che il trend positivo che avevamo già individuato come ASPESI durante il precedente appuntamento Triveneto2030 del 1 dicembre, siano validati. Il Triveneto si conferma a traino di positive situazioni da Trento a Trieste. Un dato emerso sul quale occorre riflettere è sicuramente la situazione degli affitti con la poca offerta disponibile e la difficoltà, soprattutto per le nuove generazioni, di accedere ai mutui per l'acquisto dell'immobile. A tutto questo bisogna dare delle risposte e diverse formule alternative ed innovative che si stanno profilando nel mercato, devono essere dei temi sui quali porre attenzioni particolari per implementarli, ad esempio, in situazioni di rigenerazione urbana”.

Gualtiero Tamburini, Senior Advisor Nomisma: “Il Nord Est italiano produce quasi un quarto del PIL del Paese (più di 400 miliardi) e, in un contesto di tasso di disoccupazione poco più che frizionale (il 4%), ospita un quinto della popolazione italiana (oltre 11 milioni). Il Pil pro-capite dell'area, più di 34 mila euro, supera sia la media italiana, oltre 28 mila euro, ma anche i 30 mila della media europea. Questi ed altri primati ne fanno una delle macroregioni europee più dinamiche caratterizzata dalla forte presenza di sistemi integrati e specializzati (45 distretti e filiere su un totale di 141) di imprese fortemente votate all'export. Nel Nord Est il superamento della crisi economica pandemica del 2020 è già avvenuto nel 2022 e attualmente è ampio il consenso su un 2023 ancora in crescita. Fra i tanti punti di forza dell'economia del Nord Est la capacità di esprimere un importante flusso di investimenti (il 25% degli investimenti fissi lordi del Paese) a cui corrisponde una intensa attività di costruzione, rigenerazione e manutenzione degli edifici e del territorio. Il contributo che costruzioni e immobiliare portano all'economia locale (fra costruzioni e servizi immobiliari, circa il 30% del PIL) anche sull'onda delle attività concepite dal PNRR e dai diversi bonus edilizi è particolarmente consistente ed è testimoniato, fra l'altro dai più di 300 mila addetti (quasi il 20% dell'occupazione settoriale a livello nazionale) che l'industria delle costruzioni conta attualmente nel Nord Est”.

Daniele Fulvio Pastore, Direttore Generale Intesa Sanpaolo Casa: “Il post pandemia ha diffuso, in ogni ambito della nostra vita, una maggior consapevolezza dell'importanza dei temi ambientali: tale aspetto ormai pervade anche ogni azione di rigenerazione urbana, con standard condivisi da pubblico e privato. In particolare, il settore immobiliare è estremamente sensibile al rispetto dei fattori ESG e alla certificazione ambientale che sono ormai riconosciuti come motori di crescita per l'intero settore edilizio e il suo indotto. L'area del Triveneto, spinta anche dalle prossime Olimpiadi Invernali nel 2026, ha dato vita a numerose operazioni di riqualificazione delle aree montane e di rigenerazione urbana al fine di migliorare ulteriormente la qualità dell'abitare delle proprie persone”.

Federico Filippo Oriana, Presidente Nazionale ASPESI-Unione Immobiliare: “L’andamento del mercato immobiliare e, più in generale, dei valori degli immobili e dell’ammontare degli investimenti immobiliari in un determinato territorio riflette specularmente l’andamento dell’economia generale in quel territorio. Il report di Immobiliare.it conferma con i numeri questo assunto, perché il Nordest è la zona più industrializzata del Paese e non a caso questa forza si riflette anche sull’immobiliare. Questo principio di corrispondenza tra economia generale ed economia immobiliare ben noto agli economisti si applica anche all’interno del quadro generale triveneto, perché gli aumenti più significativi dei valori vengono registrati proprio nelle realtà urbane come Trento dove l’economia sta tirando di più”.