

Mercato immobiliare del Triveneto: prezzi in crescita (+5,4% in un anno)

Il mercato immobiliare veneto ha visto crescere il suo valore del 5,4% nell'ultimo anno, una crescita solida che ha portato il prezzo medio al metro quadro oltre la soglia dei € 2.000, esattamente a 2.050 €/mq. Oltre alla crescita dei prezzi del mattone, omogenea negli ultimi 12 mesi per tutti i territori veneti, anche i dati relativi alla domanda sono rassicuranti: +10,5% su base annua. Il dato annuale sugli stock di immobili invenduti è anch'esso positivo: presenta infatti una solida riduzione, pari all'11,4%. Si è discusso dei trend relativi alla regione Veneto e delle principali città del Triveneto, in occasione del convegno organizzato lo scorso 29 marzo 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 al metro quadro, in crescita di quasi il 5% su base annua. Anche qui si assiste a una solida 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 € 3.000 al metro quadro (2.992 €/mq). Trieste si trova quasi 1.000 euro al metro quadro più in basso, di poco sotto i 2.000 €/mq, anche se la sua provincia si afferma a 2.886 €/mq. 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 le 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%.
