

n. 283 | Casa24Plus - GIOVEDÌ 13 OTTOBRE 2016

Il Sole 24 Ore | 23

Mercato

IL MERCATO RESIDENZIALE

Cristina Giua

VENDITE DI BILOCALI E TRILOCALI VERSO LO SPRINT A FINE ANNO

Il mercato abitativo di Padova si prepara ad affrontare lo sprint finale degli ultimi tre mesi dell'anno, sostenuto dal bilancio positivo con cui si sono chiusi i primi tre trimestri 2016. «Merito dei prezzi delle case, ancora in ribasso, che stanno trainando i volumi di compravendite - fa notare Michele Zampieri, agente Re/Max - Restano poi margini di trattativa importanti, soprattutto nel caso di proprietari che non chiedono di vendere ma di acquistare. Metrotquadro, come abbiamo visto da poco incalzato anche da Cdp sgr per la vendita in esclusiva di un altro immobile a Padova, l'ex collegio Pratense (3.000 mq di superficie e un chiostro di altri 3.000 mq) che diventerà un immobile residenziale di pregio da rivalutare ricavando una quindicina di nuovi alloggi. Sul fronte dell'edilizia pubblica il Comune guarda con interesse alla riqualificazione di due palazzine diepoca liberty da ristrutturare rigenerando un'area prossima alla stazione ferroviaria formalmente degradata. «Una delle due palazzine - spiega l'architetto Giorgio Strappazzon di Vs Associati, progettista anche dell'implemento dell'Orto Botanico - diventerà residenziale mentre la più grande si trasformerà in residenze con minipartimenti a destinazione turistica».

Tecnocasa - i valori immobiliari hanno registrato un ribasso del 2,7%, con svalutazioni più marcate per quello stock di immobili in zone periferiche. Aspiregere gli scambi - che a fine anno potrebbero chiudere con un 20% in più rispetto al 2015 - è anche un numero maggiore di risposte positive da parte delle banche sul fronte concessione dei mutui. «Si vendono bene gli appartamenti tra i 50-60 mq - torna a parlare Zampieri - dove si inizia a rivedere anche qualche piccolo risparmiatore privato, che torna a investire nel mattone da mettere a reddito attraverso la locazione. Richieste in aumento anche sulle perature dai 79,90 metri quadrati».

PADOVA ZONA PER ZONA

Trend di mercato, prezzi al mq e canoni d'affitto mensili in euro (bilocali 60-70 mq) e trilocali (80-90)

CORSO DEL POPOLO	DOMANDA		OFFERTA		USATO		NUOVO O RINNOVATO		AFFITTI	
	▲	▼	▲	▼	SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO	BILOCALI	TRILocali
Corso del popolo	▲	▼	▲	▼	2.200	1.900	2.900	2.400	520	630
Piazzale	▲	▼	▲	▼	2.700	2.500	3.800	3.000	630	750
Largo Europa - Piazzale Insurrezione - Prato della valle - Santo	▲	▼	▲	▼	2.800	2.600	3.900	3.200	640	760
Sacra Famiglia	▲	▼	▲	▼	2.000	1.600	2.700	2.200	500	620
Savonarola - Fuori le Mura	▲	▼	▲	▼	2.100	1.400	2.500	2.100	480	570
Città Giardino - Santa Croce	▲	▼	▲	▼	2.100	1.750	2.800	2.300	530	630
Madonna Pellegrina	▲	▼	▲	▼	1.450	1.100	1.900	1.600	440	530
Santa Rita - Forcellini	▲	▼	▲	▼	1.700	1.300	2.400	1.900	470	560
Mandria	▲	▼	▲	▼	1.400	1.050	1.700	1.500	420	520
Montà - Sant'Ignazio	▲	▼	▲	▼	1.200	1.000	1.600	1.300	400	510
Ponterotto	▲	▼	▲	▼	1.100	970	1.400	1.200	390	480
San Carlo - Ponte - Vigodarzere	▲	▼	▲	▼	1.050	940	1.300	1.100	370	480
San Osvaldo	▲	▼	▲	▼	1.500	1.200	1.950	1.550	450	550
Quartiere Guizza	▲	▼	▲	▼	1.200	1.000	1.600	1.350	400	510
Chiesanuova - Ruesciana	▲	▼	▲	▼	1.000	940	1.300	1.050	370	460
Arcella	▲	▼	▲	▼	1.080	950	1.400	1.150	380	470
Voltabarozzo	▲	▼	▲	▼	1.200	1.050	1.600	1.300	400	510
Torre	▲	▼	▲	▼	1.350	1.100	1.700	1.400	420	520
San Lazzaro	▲	▼	▲	▼	1.250	980	1.600	1.350	400	510
Ponte di Brenta	▲	▼	▲	▼	1.050	970	1.350	1.100	360	470
Altichiero	▲	▼	▲	▼	1.150	980	1.500	1.250	390	500

Fonte: elaborazioni Mipac, Immobiliare.it, Reag (solo compravendite), Tecnocasa. Solo per indicatori di domanda e offerta. Casa.it



Padova a due facce.
A sinistra, la rigenerazione dell'antico Antonianum in un nuovo complesso con 49 unità abitative, incastonato tra il Santo, Prato della Valle e l'Orto Botanico. A destra, una palazzina delle residenze Lando, complesso realizzato da Furlan Costruzioni, imprende che si sta focalizzando sull'efficienza energetica

FOCUS CITTÀ

A Padova nei nuovi sviluppi priorità risparmio energetico

Pronti edifici a impatto zero che eliminano anche l'inquinamento delle automobili

di Paola Pierotti

Quattro o cinque cantieri all'anno, per un numero variabile di 15-30 alloggi per edificio. Un prodotto dimidua, ad alto risparmio energetico, che grazie all'uso delle rinnovabili punta ad azzerare il costo degli impianti. Case in vendita ad una cifra che oscilla intorno ai 2.000-2.500 euro al mq. È questo il prodotto dell'impresa Furlan Costruzioni che a Padova si distingue in un contesto di crisi generale del mercato immobiliare. Dalle Residenze Lando in zona Forcellini alle Residenze Magnolia, Palermo-La Fonteinazzone Sacra Famiglia, sono ormai una decina i complessi con il bollino "casa zero": un marchio ideato dall'azienda guidata dai quattro fratelli Furlan che, strut-

tando il Piano Casa, acquista aree dove c'è spesso una pre-esistenza da demolire e ricostruire. Opta per l'impiego di pompe di calore evitando l'impianto a gas, azzerando le emissioni di CO2 e limita al minimo i costi di raffrescamento e riscaldamento grazie all'installazione di impianti fotovoltaici. Il 29 ottobre sarà inaugurata la Residenza Neruda: il primo intervento in Veneto - spiega l'ingegner Marco Furlan - che oltre ad essere a impatto zero, sarà in grado di ridurre l'inquinamento atmosferico. Con le tecnologie utilizzate per la finitura esterna dell'edificio, comportandosi come un bosco di 3.500 mq, grazie alla luce del sole sarà in grado di eliminare l'inquinamento prodotto da ben 340 automobili. L'impresa segue tutto il processo in house, compresa la progettazione, «per un appartamento di 85 mq - esemplifica l'ingegner - si riesce a contenere i costi dell'elettricità e per l'acqua calda sanitaria sotto i 140 euro all'anno». Con quale ricetta? «Forti dei numerosi interventi abbiamo ottenuto importanti accordi commerciali con i fornitori, ottimizzando il processo, migliorando la gestione in cantiere, riusciamo a ridurre del 35% i costi rispetto ad un competitor tradizionale». A Padova non mancano gli edifici di grandi

dimensioni da rigenerare, come l'ex sede Enel in via San Francesco, dove è prevista la riconversione in residenze di alcuni immobili trasferiti dall'agenzia del Demanio a Invim e Cdp, o ancora altri che erano inseriti nel fondo Pip di investire. Molte operazioni sono però al blocco di partenza come l'ex sede dell'Industria di Finanza in via San Biagio o la sede delle Poste Centrali in corso del Popolo dove in questo caso c'è un contenimento con il Comune per la non conformità del progetto. «Iniziativa di grande respiro - commenta Luigi Omesto, presidente Ance Padova - con alloggi che potranno essere sul mercato a cifre dell'ordine dei 3.500-3.800 euro/mq, compicchiati a 4.200 euro/mq». Questa cifra record per Padova è quella che Alessandro Busca, amministratore di Immobiliare Metroquadro, segnala per gli alloggi migliori ricavati dalla rigenerazione dell'Antonianum, un nuovo complesso con 49 unità abitative, incastonato tra il Santo, Prato della Valle e l'Orto Botanico. L'ex collegio è stato il punto di riferimento per la vita socio-culturale della città universitaria ed è diventato un complesso con alloggi da 160 mq. In Classe B soluzioni di domotica avanzata. Il progetto è degli architetti Claudio Rebeschini e Andrea

Schiavon, l'impresa coinvolta è stata la Caron spa. «La commercializzazione dell'Antonianum è iniziata a marzo 2015 sulla carta, i primi inquilini sono entrati a novembre 2015 ed oggi sono stati venduti 40 appartamenti. Chi acquista un alloggio all'Antonianum - spiega Busca - può contare su servizi di sicurezza, su una palestra e una sala ricreativa ad uso dei condomini». Metroquadro, come abbiamo visto da poco incalzato anche da Cdp sgr per la vendita in esclusiva di un altro immobile a Padova, l'ex collegio Pratense (3.000 mq di superficie e un chiostro di altri 3.000 mq) che diventerà un immobile residenziale di pregio da rivalutare ricavando una quindicina di nuovi alloggi. Sul fronte dell'edilizia pubblica il Comune guarda con interesse alla riqualificazione di due palazzine diepoca liberty da ristrutturare rigenerando un'area prossima alla stazione ferroviaria formalmente degradata. «Una delle due palazzine - spiega l'architetto Giorgio Strappazzon di Vs Associati, progettista anche dell'implemento dell'Orto Botanico - diventerà residenziale mentre la più grande si trasformerà in residenze con minipartimenti a destinazione turistica».

RICERCA BANCITALIA-CENSIS-NOMISMA

Per i giovani la «casa» è quella dei genitori

Difficile essere autonomi ora si cerca l'abitazione da condividere con amici

di Evelina Marchesini

Millenials italiani in cerca di una casa che non c'è. Se in Europa più di 10 milioni di giovani tra i 18 e i 34 anni vivono da solo convivono su un totale di 97 milioni, in Italia la percentuale dei ragazzi che vive con i genitori è del 64,5%, contro una media europea del 58% e un 32% negli Stati Uniti. Così che sei giovani italiani si doversero allineare alla media europea avrebbero una domanda di almeno un milione di alloggi, per la maggior parte nei capoluoghi. Capoluoghi in cui peraltro il patrimonio di

case vuote è di 1,8 milioni. Questi i dati emersi da una serie di ricerche presentate ieri in Banca d'Italia Roma per il convegno "Verso la casa-tax? La domanda abitativa dei giovani". Le motivazioni dell'anomala situazione abitativa italiana sono ampiamente illustrate nelle relazioni di Banca d'Italia e di Censis/Nomisma e risiedono nella cultura del Paese, nella crisi economica, nell'incertezza del futuro, nella disoccupazione. «Ma va sottolineato la mancanza di alloggi adatti ai giovani alle coppie: alloggi piccoli, collocati in zone urbane di qualità - sottolinea Mario Breglia, presidente di Sidief - Case che rispondono alle esigenze di consumatori attenti come i giovani, cioè con risparmio energetico, realizzate con materiali compatibili, con reti e impianti eccellenti. Soprattutto case in locazione e non solo in vendita. E a canoni compatibili con i redditi attuali». Insomma, case che oggi nel nostro Paese praticamente non esistono e dove il monolocale in città rappresenta una parte

degli architetti Claudio Rebeschini e Andrea Schiavon, l'impresa coinvolta è stata la Caron spa. «La commercializzazione dell'Antonianum è iniziata a marzo 2015 sulla carta, i primi inquilini sono entrati a novembre 2015 ed oggi sono stati venduti 40 appartamenti. Chi acquista un alloggio all'Antonianum - spiega Busca - può contare su servizi di sicurezza, su una palestra e una sala ricreativa ad uso dei condomini». Metroquadro, come abbiamo visto da poco incalzato anche da Cdp sgr per la vendita in esclusiva di un altro immobile a Padova, l'ex collegio Pratense (3.000 mq di superficie e un chiostro di altri 3.000 mq) che diventerà un immobile residenziale di pregio da rivalutare ricavando una quindicina di nuovi alloggi. Sul fronte dell'edilizia pubblica il Comune guarda con interesse alla riqualificazione di due palazzine diepoca liberty da ristrutturare rigenerando un'area prossima alla stazione ferroviaria formalmente degradata. «Una delle due palazzine - spiega l'architetto Giorgio Strappazzon di Vs Associati, progettista anche dell'implemento dell'Orto Botanico - diventerà residenziale mentre la più grande si trasformerà in residenze con minipartimenti a destinazione turistica».

Dove abitano i giovani

Valori percentuali nella fascia di età 18-34 anni

PAESE	CON I GENITORI	CON I MATRIMONI/CONVIVENZA	SOLI/COABITAZ. CON AMICI
Danimarca	19,7	32,6	41,9
Finlandia	20,1	36,1	38,6
Francia	36,5	31,4	28,5
Germania	42,8	26,4	25,1
Italia	62,5	19,0	13,7
Norvegia	22,9	36,9	34,2
Olanda	36,0	27,2	28,6
Regno Unito	34,3	29,0	22,3
Spagna	58,0	17,3	20,2
Ue28	48,1	24,0	20,3
Stati Uniti	32,1	31,6	14,3

Fonte: elaborazioni Sidief sui fonti vari

16-18 Nov. 2016
Palais des Festivals
Cannes, France

Unisci agli oltre 8.000 professionisti del Real Estate presenti a MAPIC l'evento di riferimento a livello internazionale che ti permetterà di sviluppare il tuo business, incontrare i key player del settore, scoprire i più recenti trend di mercato.

mapic.com

ASTA PER UNITÀ DI PREGIO
SAN MARCO VENEZIA | 27 OTTOBRE

610,37 MQ | 6 CAMERE DA LETTO | 5 BAGNI
Orari di visita: tutti i giorni dalle 10.00 alle 16.00 al appuntamento

PALAZZO MOLIN DEL CUORIDORO, PIANO NOBILE
IN PRECEDENZA € 7,76M. BASE D'ASTA € 4,5M.

CONCIERGEAUCTIONS.COM | +39 34 58 91 86 75 | +1 212 641 0995

CONCIERGEAUCTIONS