

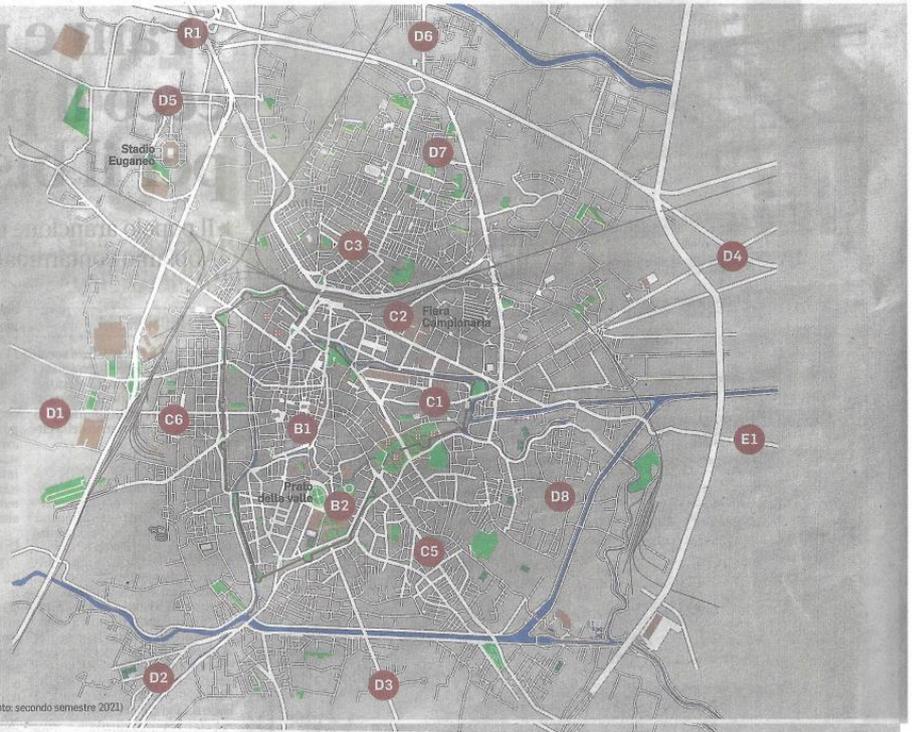
La mappa delle quotazioni

Valore di mercato espresso in euro/mq

min max

B1	Centrale/CENTRO RIVIERE-VIA XX SETTEMBRE	2.100	4.700
B2	Centrale/CARMINE, SAVONAROLA, RIVIERE EXT., PORTA SAN GIOVANNI, CITTÀ GIARDINO, SANTA GIUSTINA, SANTO, SANTA SOPHIA	1.700	4.300
C1	Semicentrale/PORTELLA	1.5100	3.200
C2	Semicentrale/STAZIONE, SCROVEGNI, C.SO DEL POPOLO, FIERA, CITTADELLA STANGA	1.000	2.600
C3	Semicentrale/BORGOMAGNO, PRIMA ARCELLA, PESCAROTTO	650	1.900
C5	Semicentrale/MADONNA PELLEGRINA, S. RITA, NAZARETHI, SANT'OSVALDO	1.300	2.750
C6	Semicentrale/PALESTRO, SACRA FAMIGLIA, SAN GIUSEPPE	1.100	2.850
D1	Periferica/CHIESANUOVA, BRUSEGANA	1.000	1.900

Fonte: banca dati delle quotazioni immobiliari Dmi - Agenzia delle entrate (aggiornamento: secondo semestre 2021)



Il mercato immobiliare

Vendite paralizzante:
è l'effetto dei rincariIn città la pandemia aveva rivitalizzato il mercato ma ora c'è un brusco stop
Ristrutturare costa sempre di più e la casa diventa una spesa quasi inaffrontabile

LA SITUAZIONE

PADOVA Una brusca frenata, detta dall'impatto della crisi economica a sua volta figlia dell'instabilità politica internazionale. È la situazione che si trova a vivere, dall'inizio del 2022 il mercato immobiliare della città di Padova per quanto riguarda le compravendite residenziali. Molteplici i fattori che a cascata, partendo dall'impennata dei costi di energia e materie prime, stanno gravando sul settore creando una situazione a tratti drammatica, specie a fronte dell'incremento di vendite e acquisti che era stato invece trainato dalla pandemia.

LA SALITA

«Oggi ci troviamo davanti a un mercato destabilizzato per molti motivi, che si sta fermando e che ha già subito un brusco arresto da inizio anno» spiega Silvia Dell'Uomo, presidente di Fimaa Ascom Padova che rappresenta gli agenti immobiliari. Quella che si sta vivendo è una forte inversione di tendenza rispetto agli anni precedenti: negli ultimi nove anni infatti non si era mai registrata una decrescita nell'immobiliare padovano. «Il 2013 era stato l'anno nero, poi vi è stata una lieve ma costante ripresa fino ad arrivare al 2021 che, grazie all'effetto volano offerto dalla pandemia, è stato un'ottima annata» aggiunge Dell'Uomo.

«Il Covid ha impresso un'accelerata - prosegue l'immobiliarista Ascom - Lockdown e smartworking hanno portato le persone a passare molto più tempo in casa, riscoprendo il valore di avere un'abitazione confortevole. Siamo arrivati ad avere un mercato di transizione: a cercare casa erano soprattutto famiglie e adulti che già possedevano un'abitazione ma che ne volevano una più grande, innescando così sia vendite che acquisti».

IL BLOCCO

Poi tutto è cambiato. «A inizio 2022 la guerra in Ucraina e la crisi energetica globale hanno generato un nuovo tipo di incertezza - aggiunge Dell'Uomo - Le persone che prima vedevano nel comprare casa l'accaparrarsi un luogo (e

un investimento) sicuro, ora lo vedono come una spesa. La vita costa sempre di più, il potere d'acquisto delle famiglie crolla, i lavori diventano costosi e senza tempistiche certe».

LE PROBLEMATICHE

Innanzitutto, come detto, a pesare è l'impennata dei costi dell'energia e delle materie prime. Se da un lato si traducono in bollette salate e prezzi sempre più cari per quasi tutti i prodotti e servizi (inclusi quelli primari), i rincari hanno anche risvolti diretti e pesantissimi sull'edilizia e l'immobiliare. «Durante la pandemia la richiesta era forte, a Padova si riuscivano a vendere bene anche abitazioni datate perché gli acquirenti investivano per ristrutturare - sottolinea Dell'Uomo - Oggi sono lievitati i costi per acquistare il nuovo e soprattutto per ristrutturare, ma anche i mutui, con tassi che in pochi mesi cambiano notevolmente».

E in tutto questo a non aiutare

SILVIA DELL'UOMO, ASCOM: «IL CAOS LEGATO AL 110% RENDE LA PROSPETTIVA DEI LAVORI SEMPRE PIÙ INCERTA»



FIMAA ASCOM Silvia Dell'Uomo

è il Superbonus 110%. «Se inizialmente è stato visto come una grande occasione e ha invogliato tanti a investire, è innegabile che tra proroghe e continue modifiche sia stato gestito malissimo - specifica l'immobiliarista - Chi ha finito i lavori oggi tira un sospiro di sollievo, ma chi è nel mezzo vive una situazione disperata, con cantieri fermi, spese imprevedute e sempre più alte, materiali e operai introvabili. Viene da sé che ora il bonus non sia più un elemento che attrae verso l'acquisto di un immobile».

LE TIPOLOGIE

Ma qual è la casa dei sogni dei padovani? Un dato innanzitutto: a pesare maggiormente oggi non è più tanto la zona, quanto la tipologia di immobile. In generale chi ha la possibilità di acquistare punta a case con almeno due o tre camere, almeno una stanza da usare come studio e con il giardino o almeno un terrazzo ampio.

«Il mercato, come abbiamo visto, è decisamente cambiato - spiega la presidente di Fimaa Ascom - Non si ragiona più in base ai quartieri ma a micro zone, se non addirittura a singole strade. Un esempio è Città Giardino: zona un tempo gettonatissima, con molte case singole e di pregio immerse nel verde, oggi spinge molto nelle strade che affacciano su piazzale Santa Croce, mentre quelle più interne, essendo pres-

soché prive di servizi, sono meno attraenti. Questo perché gli stili e i ritmi di vita sono mutati. Discorso simile vale per l'Arcella, dove vi sono aree molto richieste e altre con bassissima attrattiva. Sono molto gettonate aree come Palestro e prima Chiesanuova, con facile accesso a tangenziali e autostrada, ma molti puntano anche a uscire dalla città».

Discorso a parte è quello sul centro storico. «Resta un'area esclusiva, dal grande appeal ma con problemi altrettanto grandi - conclude Dell'Uomo - Costi e burocrazia per ristrutturare sono proibitivi, spostarsi in auto e parcheggiare è difficile, diversi clienti lamentano il fatto che amici o parenti da fuori città spesso rinunciano a raggiungere il centro sia per la complessità degli spostamenti che per la confusione e il timore di passare in certe zone soprattutto la notte. Decisamente, il centro storico resta un luogo per pochi».

Serena De Salvador

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DOPO IL COVID I PADOVANI CERCANO ABITAZIONI CON TRE CAMERE E IL GIARDINO FUORI DAL CENTRO

D2	Periferica/PALTANA, VOLTABRUSEGANA, MANDRIA	1.000	2.050
D3	Periferica/BASSANELLO, GUIZZA, VOLTABAROZZO	1.000	2.000
D4	Periferica/PONTE DI BRENTA, SAN LAZZARO	850	1.600
D5	Periferica/S. IGNAZIO, MONTA, ALTICHIERO	950	1.950
D6	Periferica/TORRE, PONTEVIGODARZERE, SACRO CUORE	900	1.950
D7	Periferica/ARCELLA NORD, MORTISE	750	1.900
D8	Periferica/S. GREGORIO, TERRANEGRA, FORCELLINI EST	1.150	2.750
R1	Extraurbana/ZONA RURALE PONTERTOTTO	1.000	1.950
E1	Suburbana/CAMIN	900	2.000



I DATI Nel grafico, il costo minimo e massimo per metro quadrato degli immobili residenziali nelle diverse zone del capoluogo



ATER Uno degli immobili di Ater in via Lago Asclanghi

Le residenze pubbliche

Settanta case popolari rimesse a nuovo Il Superbonus spinge il settore edilizio

(S.d.s.) Il Superbonus 110% per i privati assume sempre più i connotati di una grande incognita, tuttavia ha avuto anche dei risvolti positivi, a partire da quelli sul settore edilizio che, a fronte dell'enorme numero di richieste, sta vivendo un boom che non si vedeva da vent'anni. Non solo, perché ha impresso nuova forza anche ai lavori in corso negli alloggi dell'edilizia residenziale pubblica, altro campo che da tempo vive l'emergenza abitativa. Ater ha avviato un importante programma di recupero di settanta alloggi sfitti in tutto il territorio comunale, dall'Arcella alla Guizza passando per Mortise, Voltabarozzo e il centro storico. Gli investimenti, come dichiarato dal nuovo presidente dell'Ater provinciale Tiberio Businaro, serviranno a dare «un'importante risposta alla domanda di alloggi da parte

dei nuclei familiari in graduatoria». I lavori di ristrutturazione sui settanta alloggi sfitti hanno un importo totale di 900mila euro, quindi parliamo in media di quasi 13mila euro di spesa per ogni appartamento. Sono già stati affidati e saranno realizzati con finanziamenti regionali e fondi propri dell'Ater. Gli interventi si concluderanno entro la prossima estate: prevedono l'adeguamento degli impianti, l'eventuale sostituzione di caldaia e tutte le riparazioni necessarie per rendere assegnabili gli alloggi. Il Superbonus ha poi portato alla nascita di numerose imprese del mondo delle costruzioni. Nel 2021 le imprese iscritte in Camera di commercio sono state 657, con un tasso di natalità del 5,3% che ha riguardato soprattutto muratori (10%), installatori di infissi (8,7%) e tinteggiatori (6,4%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL COMPARTO

PADOVA Se a Padova questi primi mesi del 2022 non sono un periodo roseo per vendere e comprare casa, ancor peggio va a chi si misura con il mercato degli affitti. Una criticità quest'ultima tutt'altro che nuova per il capoluogo, in cui il ruolo preminente è giocato dalla massiccia presenza di studenti universitari fuori sede. Con il Covid e le lezioni a distanza molti appartamenti erano rimasti vuoti, mentre lo scorso autunno il ritorno in massa degli universitari e l'aumento di matricole avevano mandato esauriti i posti disponibili in pochissimo tempo, lasciando migliaia di studenti senza alloggio. Oggi a questa situazione mai risolta si aggiunge la nuova piovra di richieste per il prossimo anno accademico e non va meglio a privati e famiglie che cercano una locazione.

L'ISTANTANEA

«Il momento attuale è critico, per non dire drammatico - spiega Silvia Dell'Uomo - Continuiamo a vivere un'emergenza abitativa che non solo non accenna a finire, ma che anzi va acuendosi. A Padova quando parliamo di affitti non possiamo scindere le locazioni classiche dalla fetta di mercato rappresentata dagli studenti universitari fuori sede. Questi ultimi sono decine di migliaia, che puntano soprattutto ai quartieri più centrali e più vicini alle facoltà. Dall'anno scorso di appartamenti non se ne trovano per loro e anche le famiglie e i lavoratori fanno una fatica estrema. E non è finita, perché stanno già arrivando alle agenzie molte richieste di stanze e abitazioni per settembre e ottobre, quando inizieranno le lezioni del prossimo anno accademico. Inutile dire che per il momento sono tutte richieste che non trovano riscontro».

IL FENOMENO

Ma perché trovare un affitto in città è così complicato? La risposta è il frutto di una serie di dinamiche. A partire da un paradosso: ci sono migliaia di spazi

Affitti, l'emergenza infinita: posti esauriti e rischio speculazioni

►Già dallo scorso autunno migliaia di universitari non trovano alloggio. Lo stesso vale per i privati e intanto i prezzi lievitano



L'ALLARME Un cartello "affittasi", diventato ormai impossibile da trovare nella città del Santo

commerciali sfitti che nessuno vuole e migliaia di persone che cercano affitti introvabili.

«Con la pandemia moltissimi studenti universitari hanno lasciato gli appartamenti affittati per seguire le lezioni online da casa - prosegue l'immobiliarista - e l'autunno scorso, con il ritorno in presenza e l'aumento di matricole, c'è stato un aumento esponenziale di richieste. Tantissimi proprietari però hanno approfittato dei molti bonus fiscali per ristrutturare, quindi ci sono tante abitazioni non più disponibili, altre che servono ai proprietari stessi mentre lavorano nelle loro case principali, altre ancora che ora vengono affittate a famiglie o lavoratori, ritenuti più affidabili dei ragazzi». Senza

contare che ora, con le difficoltà nella gestione del Superbonus, parecchi immobili sono ancora nella fase dei lavori e non possono essere affittati.

E non è tutto, perché in questa affannosa corsa ad accaparrarsi una locazione subentrano le speculazioni. I prezzi, anche per singolo posto letto, sono sempre più alti: alla Stanga si

trovano stanze singole a 380 euro, in corso del Popolo possono servire fino a 290 euro al mese per un posto in stanza doppia. Un bilocale in una costruzione degli anni '60 in zona Palestro arriva a 580 euro al mese, escludendo le bollette. E in tutto ciò vi è il fiorire di siti e pagine Facebook di sedicenti agenzie, che puntano soprattutto agli studenti in arrivo dall'estero che non trovano spazio nelle residenze universitarie. Dell'emergenza affitti si è parlato anche in alcuni incontri fra Comune, Pima Ascom, Uppi, Esu e Università, senza che tuttavia oggi si sia riusciti a trovare una soluzione su larga scala.

PER GLI STUDENTI UNA STANZA SINGOLA ALLA STANGA COSTA 380 EURO, UN MINI AL PALESTRO ARRIVA A 580 SENZA BOLLETTE

S.d.s.

© RIPRODUZIONE RISERVATA