

IL TREND NEL RESIDENZIALE

RIVE E SAN GIOVANNI TRA LE ZONE PIÙ RICHIESTE, ANCHE DALL'ESTERO

Cristina Giua

Mood positivo, in questa prima parte di 2018, per il residenziale triestino, che ha chiuso il 2017 con compravendite in aumento (le stime danno almeno un 10% in più dello scorso anno). I prezzi però sono ancora in leggera discesa. Cosa aspettarsi invece per il prossimo futuro? «Transazioni ancora in salita – risponde Massimo Tuzzi, agente Re/Max – trainate da un'erogazione mutui che resterà più facile rispetto al recente passato. Quanto alle quotazioni, ci aspettiamo ancora ribassi per gran parte del 2018, anche se non così forti come abbiamo visto negli anni passati». Racconta Filippo Avanzini, agente Gabetti: «La città sta iniziando ad attrarre capitali e investitori (locali e non, tra cui anche stranieri) attratti dalle potenzialità sempre più turistiche di Trieste». I margini di sconto in fase di trattativa sono scesi nel corso dell'ultimo semestre a una media del 17%. Per quanto riguarda invece la tempistiche di vendita, l'indicatore è sceso a quota 8 mesi. Le zone più richieste si confermano Giardino Pubblico e San Giovanni. Il budget di spesa medio qui è tra 150-200mila euro e i tagli più domandati sono appartamenti da 2 camere da letto. Centro storico, Rive, Barcola e ville in Costiera o in zona Carso attraggono invece l'interesse di compratori con budget oltre i 300mila euro. Attivo anche il segmento degli affitti. «A ricercare la locazione, soprattutto in centro – torna a parlare Avanzini – sono coloro che devono affrontare situazioni di transitorietà, anche della durata di più anni: lavoratori in trasferta, quindi, dottorandi universitari, i nuovamente single, le giovani coppie con lavoro temporaneo». Discorso a parte per gli studenti: grazie ai prezzi concorrenziali, i genitori preferiscono acquistare piccoli appartamenti per il periodo necessario agli studi per poi trasformarli in immobili a reddito.

LE QUOTAZIONI NEI QUARTIERI DI TRIESTE

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

	DOMANDA OFFERTA		USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO	BILOCALE	TRILOCALE
Centro	↑	↓	2.000	1.400	2.600	2.300	510	620
Rive	↑	=	1.900	1.250	2.500	2.100	490	610
Roiano	=	↑	1.200	900	1.500	1.300	360	470
Barcola	↑	↓	1.800	1.050	2.350	2.000	480	590
Borgo Teresiano	↑	=	1.300	900	2.000	1.500	400	520
San Vito	=	↑	1.500	950	2.200	1.700	420	540
Rozzol	=	=	1.400	930	2.100	1.600	410	530
Scorcola	=	=	1.550	980	2.300	1.900	430	560
San Giusto	=	=	1.300	920	2.000	1.550	400	520
San Giacomo	=	↑	1.450	940	2.100	1.600	410	530
Università	↑	↓	1.100	870	1.650	1.200	360	470
San Giovanni	↑	=	1.050	900	1.700	1.300	380	480
Stazione - Piazza Libertà	↑	↓	1.250	930	1.800	1.400	390	490
Gretta	↓	↑	1.800	1.200	2.500	2.100	480	590
Borgo San Sergio	↓	=	1.250	930	2.000	1.400	420	530

FONTE: elaborazione su dati Duff & Phelps REAG (solo compravendite), Gabetti, Immobiliare.it, Tecnocasa.

