

Il trend del 2026 nelle analisi di Fiaip e Confedilizia

Immobiliare, frenano le compravendite Effetto Pedemontana in valle dell'Agno

• Guglielmi: «Si conferma la tendenza ad acquisire nei centri più piccoli rispetto alle città ed edifici degli anni '70-80»

CINZIAZUCCON

Le compravendite immobiliari nel Vicentino sono cresciute anche lo scorso anno: +5,5%. E se ad Asiago i valori un po' si abbassano, Valdagno, al contrario, vive "l'effetto Pedemontana". Sono due elementi che spiccano nel periodico monitoraggio di Omi, l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, il cui comitato tecnico si è riunito con i rappresentanti di tutta la filiera immobiliare del Vicentino. Nel 2025 le compravendite normalizzate sono state 10.708 con Vicenza città e l'area di Bassano in testa. I valori medi di compravendita in provincia oscillano tra i 1300 e i 1500 euro il metro quadro. Asiago, naturalmente, ha sempre rappresentato un caso a sé, ma qualcosa sta cambiando perché i valori degli immobili iniziano a scendere. «Gli aumenti evidentemente avevano raggiunto una soglia limite e il mercato si autoregola - dice Renato Guglielmi delegato degli agenti immobiliari Fiaip al comitato Omi - a Valdagno, per contro, i prezzi aumentano leggermente. Non è mai stata una destinazione immobiliare particolarmente attrattiva, ma la vicinanza con la Pedemontana ha reso la zona più appetibile; un ef-

fetto che, lungo l'arteria, interessa anche il proliferare di nuovi capannoni, in particolare per la logistica e su cui abbiamo già posto l'attenzione ad un nostro convegno».

Secondo Fiaip per il 2026 le compravendite diminuiranno un po' per carenza di immobili; una carenza ancora più grave nelle locazioni che farà salire ancora i prezzi degli affitti, mentre i valori per acquistare casa rimarranno stazionari, con possibili, leggere, diminuzioni nell'usato e ancora lievi incrementi nel nuovo i cui valori variano già tra i 300mila euro per un bicamere e i 500mila per un tricamere. Secondo il presidente dell'Ordine degli ingegneri Giovanni Costa invece il residenziale potrebbe beneficiare di un effetto che si nota già per le opere pubbliche: «Esauriti Superbonus ed effetto Pnrr, gli sconti negli appalti, prima quasi inesistenti con queste misure, tornano a crescere: un segnale che il settore delle costruzioni non viaggia più ai ritmi di prima. Una trend che potrebbe favorire anche l'edilizia privata, con un contenuto calo dei prezzi». «Sicuramente - dice Guglielmi - c'è sempre più interesse per le case degli anni '70 e '80, che si decide di abitare senza grandi ristrutturazioni. Si conferma inoltre la tendenza che vede i paesi più attrattivi rispetto

ai grandi centri». E questa è una tendenza diffusa.

Lo conferma una ricerca nazionale di Confedilizia - organizzazione che tutela i proprietari di immobili - su dati dell'Agenzia delle entrate: sta crescendo il mercato immobiliare delle periferie a scapito delle città; solo nel 2025 i comuni più piccoli hanno registrato più della metà della crescita totale delle compravendite in Italia.

Ma la tendenza è in atto da anni. In sei anni nei comuni non capoluogo le transazioni immobiliari sono aumentate del +32,7% (più del doppio rispetto al +15,5% dei capoluoghi di provincia) e nei centri ancora più piccoli l'aumento è del +42,3%. Il confronto con le città "big" rende ancora più evidente il fenomeno: negli ultimi 6 anni le compravendite nei comuni più piccoli sono cresciute sette volte di più che a Milano e Roma ferme al +5,9%. Le grandi città e i capoluoghi di provincia, sono sempre meno attrattivi e i motivi sono intuibili: innanzitutto per i prezzi degli immobili, insostenibili per moltissime famiglie soprattutto nei centri più importanti, e per il rincaro dei mutui; d'altra parte, lo smart working diffusosi durante la pandemia ha favorito la possibilità di acquistare casa dove i prezzi sono più accessibili e la vita meno cao-

tica. Un cambiamento di esigenze abitative che - sottolinea Confedilizia - va però accompagnato: con investimenti in infrastrutture di collegamento con i grandi centri e interventi per riequilibrare il mercato, riducendo i fattori che frenano gli acquisti nelle aree urbane.



Una veduta di Valdagno La vicinanza della Pedemontana influisce sui prezzi degli immobili

