



Confronto prezzi alloggi 2005

Il Centro Tutela Consumatori Utenti, tra l'11 luglio e il 12 agosto 2005, ha condotto un'indagine comparativa a campione sui prezzi degli alloggi in Alto Adige e nelle regioni limitrofe. La rilevazione dei dati è stata effettuata nei centri di Bolzano, Merano, Bressanone, Brunico e Silandro, nei loro comuni limitrofi di Prato Isarco/Cornedo, Marlengo, Rio di Pusteria, Terento e Castelbello-Ciardes, nonché nei capoluoghi provinciali di Trento e Innsbruck.

Parametri di interesse:

- a) alloggi di 2 o 3 camere
- b) superficie di 45-50m² o 85-90 m²
- c) posizione: I o II piano
- d) senza giardino
- e) non convenzionati

1. Prezzi degli alloggi

Prezzi d'acquisto per un alloggio di 2 camere

Località	Min	Max
Merano	€ 125.000,--	€ 190.000,--
Terento	€ 132.000,--	€ 211.700,--
Silandro	€ 134.500,--	€ 134.500,--
Brunico	€ 135.000,--	€ 282.000,--
Castelbello-Ciardes	€ 135.000,--	€ 170.000,--
Cornedo	€ 135.000,--	€ 175.000,--
Marlengo	€ 136.000,--	€ 165.000,--
Bolzano	€ 145.000,--	€ 210.000,--
Bressanone	€ 150.000,--	€ 219.000,--
Rio di Pusteria	€ 177.500,--	€ 187.000,--
Innsbruck	€ 103.600,--	€ 229.600,--
Trento	€ 146.000,--	€ 229.600,--

In base ai dati sopra illustrati, gli alloggi di 2 camere più convenienti si trovano a Innsbruck, con un prezzo minimo intorno ai 103.600,-- euro. Il posto più caro per acquistare un'abitazione con le stesse o analoghe caratteristiche è invece Brunico, dove si pagano fino a 282.000,-- euro.

Prezzi d'acquisto per un alloggio di 3 camere

Località	Min	Max
Terento	€ 161.000,--	€ 209.000,--
Bressanone	€ 175.000,--	€ 312.000,--
Brunico	€ 183.000,--	€ 343.200,--
Merano	€ 190.000,--	€ 285.000,--
Castelbello-Ciardes	€ 197.000,--	€ 195.000,--
Silandro	€ 213.700,--	€ 229.600,--
Cornedo	€ 250.000,--	€ 310.000,--
Bolzano	€ 265.000,--	€ 365.000,--
Rio di Pusteria	€ 311.000,--	€ 311.000,--
Marlengo	€ 325.000,--	€ 331.000,--
Innsbruck	€ 233.800,--	€ 335.000,--
Trento	€ 178.000,--	€ 270.000,--

Chi cerca un appartamento di 3 camere a prezzo vantaggioso dovrebbe recarsi a Terento, dove è possibile trovarne per 161.000,-- euro. Il prezzo più caro per questa tipologia di alloggio si registra invece a Bolzano, dove si può arrivare a spendere fino a 365.000,-- euro. Come si può notare, il divario tra questi due dati è particolarmente ampio: 204.000,-- euro.

2. Prezzi degli alloggi al metro quadrato

I prezzi degli alloggi al metro quadro sono stati calcolati come segue:

prezzo d'acquisto : superficie dell'alloggio = prezzo d'acquisto al metro quadro

Prezzo d'acquisto al metro quadro per un alloggio di 2 camere

Località	Min	Max
Castelbello-Ciardes	€ 2.045,45	€ 2.250,--
Merano	€ 2.083,30	€ 4.130,43
Silandro	€ 2.318,97	€ 2.318,97
Bressanone	€ 2.500,--	€ 3.654,55
Bolzano	€ 2.500,--	€ 4.000,--
Brunico	€ 2.535,21	€ 4.248,86
Terento	€ 3.056,18	€ 3.069,77
Rio di Pusteria	€ 3.137,58	€ 4.100,19
Cornedo	€ 3.365,38	€ 3.846,15
Marlengo	€ 3.677,28	€ 3.944,44
Innsbruck	€ 2.158,33	€ 3.260,29
Trento	€ 2.654,55	€ 3.333,33

Un metro quadrato di superficie abitabile nel comune di Castelbello-Ciardes costa 2.045,45 euro, il prezzo più conveniente tra le località campione. Le cifre salgono spostandosi nella parte orientale dell'Alto Adige. Un alloggio di 2 camere a Brunico può costare fino a 4.248,86 euro al metro quadro.

Prezzo d'acquisto al metro quadro per un alloggio di 3 camere

Località	Min	Max
Terento	€ 1.705,26	€ 2.348,31
Castelbello-Ciardes	€ 1.969,70	€ 1.969,70
Bressanone	€ 2.023,12	€ 3.351,24
Silandro	€ 2.200,--	€ 2.393,18
Merano	€ 2.317,07	€ 3.475,61
Brunico	€ 2.614,29	€ 3.895,89
Cornedo	€ 2.777,78	€ 3.734,94
Bolzano	€ 2.880,43	€ 4.055,56
Rio di Pusteria	€ 3.612,08	€ 3.612,08
Marlengo	€ 4.276,32	€ 4.298,70
Innsbruck	€ 2.513,98	€ 3.681,32
Trento	€ 2.197,53	€ 3.000,00

Da questi risultati emerge che il prezzo più basso al metro quadro per un appartamento di 3 camere si registra a Terento e corrisponde a circa 1.705,26 euro. Chi cerca lo stesso tipo di alloggio, ma nel comune di Marlengo, deve prepararsi a investire molto di più, precisamente fino a 4.298,70 euro al metro quadro.

Conclusione

L'indagine mette in luce differenze rilevanti tra i prezzi d'acquisto di un alloggio nelle varie località campione. Mentre nei comuni periferici alcune categorie di abitazioni hanno un costo decisamente vantaggioso, le cifre aumentano sensibilmente quando ci si sposta nei principali centri urbani. Fa eccezione il confronto tra Merano e Marlengo, con prezzi che in quest'ultimo comune superano quelli della città.

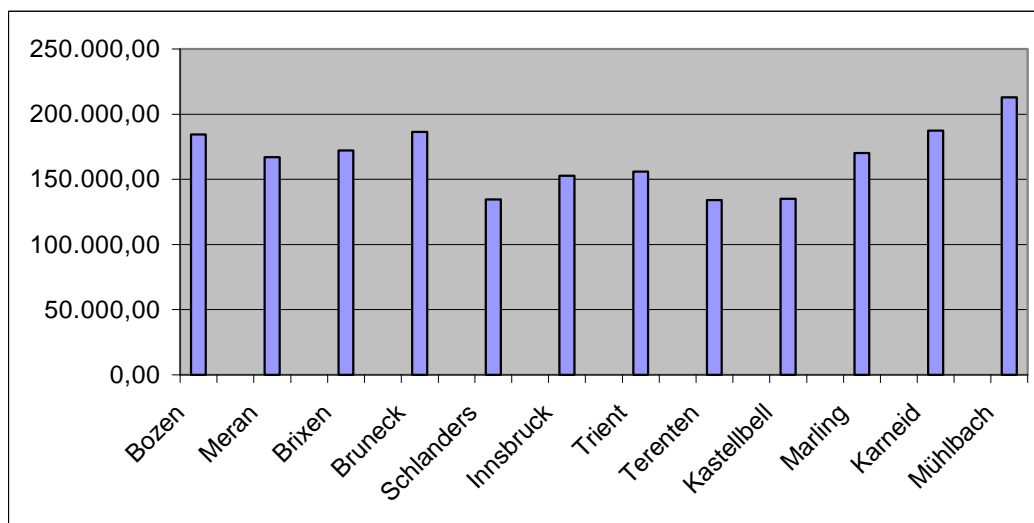
Rispetto all'Alto Adige, i prezzi degli alloggi nelle province limitrofe – Trentino e Tirolo – si collocano nel mezzo.

3. Prezzi medi

I prezzi medi per un alloggio di 2 camere nelle località esaminate sono i seguenti:

Prezzi medi per un alloggio di 2 camere

Località	Prezzi medi
Terento	€ 134.000,--
Silandro	€ 134.500,--
Castelbello-Ciardes	€ 135.000,--
Merano	€ 167.000,--
Marlengo	€ 170.166,67
Bressanone	€ 172.000,--
Bolzano	€ 184.285,71
Brunico	€ 186.520,--
Cornedo	€ 187.500,--
Rio di Pusteria	€ 213.000,--
Innsbruck	€ 152.800,--
Trento	€ 155.857,14

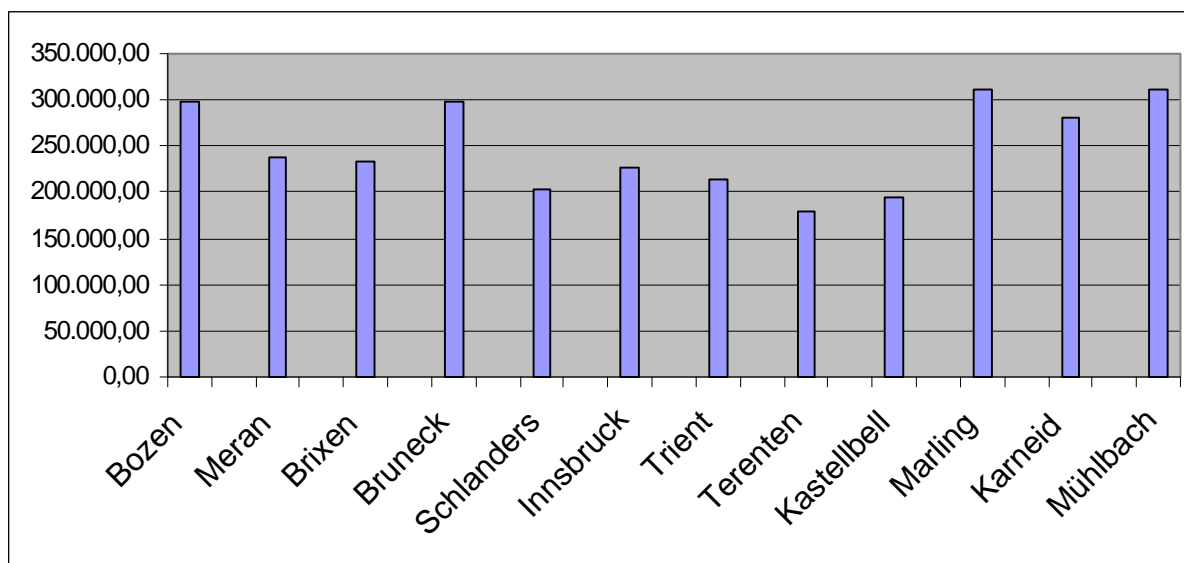


Dal grafico emerge che i prezzi medi più alti per un alloggio di 2 camere si registrano a Rio di Pusteria. Non è però da escludere che questo risultato sia parzialmente distorto a causa della scarsa disponibilità di dati per la località in questione.

Il comune con il prezzo medio più conveniente risulta essere Terento, dove un alloggio di 2 camere costa in media attorno ai 134.000,-- euro.

Prezzi medi per un alloggio di 3 camere

Località	Prezzi medi
Terento	€ 179.833,33
Castelbello-Ciardes	€ 195.000,--
Silandro	€ 203.532,--
Bressanone	€ 234.000,--
Merano	€ 238.333,33
Cornedo	€ 280.000,--
Brunico	€ 297.175,67
Bolzano	€ 299.000,--
Rio di Pusteria	€ 311.000,--
Marlengo	€ 312.000,--
Innsbruck	€ 227.300,--
Trento	€ 213.200,--



I prezzi medi più bassi per un alloggio di 3 camere si trovano a Terento, dove si spendono in media circa 179.833,33 euro. Il posto più caro dove acquistare questo tipo di alloggio è Marlengo, con un prezzo medio di circa 312.000,-- euro, seguito da Rio di Pusteria con 311.000,-- euro.