

IL MERCATO IMMOBILIARE DI VENEZIA VISTO DAI NOSTRI COLLABORATORI

REAL ESTATE MARKET FROM OUR NETWORK PERSPECTIVE

Per conoscere meglio l'andamento del mercato immobiliare di Venezia abbiamo chiesto informazioni ad Alessandra Bastianutto, che opera direttamente sul mercato.

Quali sono le zone più richieste dagli acquirenti stranieri?

Rispetto a un po' di anni fa, gli stranieri hanno allargato molto le zone di loro interesse per l'acquisto di una proprietà immobiliare. Pur rimanendo sempre molto richieste la zona di Dorsoduro, adiacenti al ponte dell'Accademia e alla Basilica di Santa Maria della Salute, la zona di San Polo, prospiciente al Ponte di Rialto, e la zona di San Marco, i buyer internazionali oggi cercano case anche in posizioni più "periferiche" o, per meglio dire, meno famose. In queste zone si sono aperti ristoranti e locali notturni e si sono dislocate iniziative artistiche come mostre ed esposizioni.

Quali sono le nazionalità dei maggiori buyer in città?

Principalmente francesi, da sempre innamorati di Venezia, nonché molti tedeschi e svizzeri in crescita negli ultimi 12 mesi. Rimane costante la presenza di acquirenti inglesi ed è evidente nell'ultimo anno un ritorno da parte di americani e canadesi.

Quali sono gli oggetti più richiesti?

Gli appartamenti di piccolo taglio dai 40 ai 70 m² sono molto ricercati a scopo di investimento, per essere poi adibiti ad affittanze turistiche, molto remunerativi nella città di Venezia. Dall'altro lato gli oggetti più prestigiosi come i piani nobili di palazzi importanti e tutte quelle proprietà che godono di una vista caratteristica e magari di una terrazza e di un'altana sono ricercati da una clientela internazionale che sogna una seconda casa per utilizzo personale in laguna.

To better understand the Venetian real estate market trend we asked information to Alessandra Bastianutto who operates in this market.

Which are the most sought-after areas by foreign buyers?

In comparison to a few years ago, nowadays foreigners are considering a much wider area when buying a property. Whilst areas such as the Dorsoduro (adjacent to the Accademia Bridge and the Basilica di Santa Maria della Salute), San Polo opposite Rialto and St Mark remain highly popular, international buyers are also looking in more 'suburban' neighbourhoods or at least less famous. These areas can now boast new restaurants and night clubs as well as artistic initiatives, exhibitions and shows.

What nationalities buy the most in the city?

Mainly French, who are forever in love with Venice, as well as Germans. The number of Swiss buyers has steadily increased during the last 12 months whilst the number of the British remains steady. During the last year we've also witnessed more and more American and Canadian buyers coming back.

What are the most sought-after properties?

The most popular are smaller apartments, from 40 to 70 sqm for a buy-to-let investment. These are often utilised for very lucrative short-term lets for tourists.

On the other hand highly prestigious properties are equally sought-after too. Top floors and all those apartments with a typically Venetian view or a balcony or even a roof terrace are of particular interest to international buyers who dream of a second home on the lagoon for personal use.

What's the average price per square meter in prime locations?

One can expect to pay between €5.000,00/sqm

Residential Market Value(€/m ²)														
	San Marco		Castello		Cannareggio		Dorsoduro		S. Polo		S. Croce		Lido	
	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max.	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max.	Min.	Max.
Restructured	5.100	7.900	4.700	6.400	4.800	6.400	5.100	7.500	4.900	6.700	4.600	6.600	3.800	5.200
To be restructured	4.200	6.300	3.900	4.900	3.900	5.200	3.600	4.500	4.200	5.900	3.900	5.300	3.100	3.800
Luxury market restructured	7.000	11.700	6.500	9.200	6.200	8.700	6.800	12.000	5.900	9.200	5.800	8.600	4.900	6.700

Rental Value for residential market (€/m ² per month)														
	San Marco		Castello		Cannareggio		Dorsoduro		S. Polo		S. Croce			
	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max.	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max.	Min.	Max.
Restructured	16,5	24,2	13,2	19,8	12,1	18,7	15,4	22	12,1	18,7	11	17,6		
To be restructured	14,3	17,6	9,9	15,4	9,9	14,3	10,2	14,9	9,9	14,3	9,9	14,3		

Source: Study Centre Wire Consulting

Qual è il prezzo medio al MQ delle zone in prime location?

Si va dai 5000,00 €/m² per immobili da restaurare fino a 9000 per immobili in ottime condizioni, con vista e collocati in ottimi contesti. Ovviamente, i prezzi sul Canal Grande sono molto più alti.

C'è un argomento di attualità che ha inciso sul mercato immobiliare di Venezia?

Da un lato, parecchie campagne pubblicitarie e parecchi film girati di recente hanno visto come sfondo la nostra meravigliosa città. Dall'altro lato, una clientela istituzionale di varia provenienza si sta proprio negli ultimi mesi, riaffacciando a Venezia alla ricerca di iniziative di sviluppo e rivalutazione.



Alessandra Bastianutto
Real Estate Broker
Wire International Realty

for a property that needs work up to €9,000.00/ sqm for a property in excellent condition with a view and in a prime location. It goes without saying that buying prices along the Grand Canal are much higher.

Has there been anything in particular recently that has influenced the real estate market in Venice?

On one hand our beautiful Venice has frequently featured of late in films as well as commercials. On the other hand right in these last few months institutional clients from various backgrounds have, started considering Venice as an ideal place for enhancement and development initiatives.

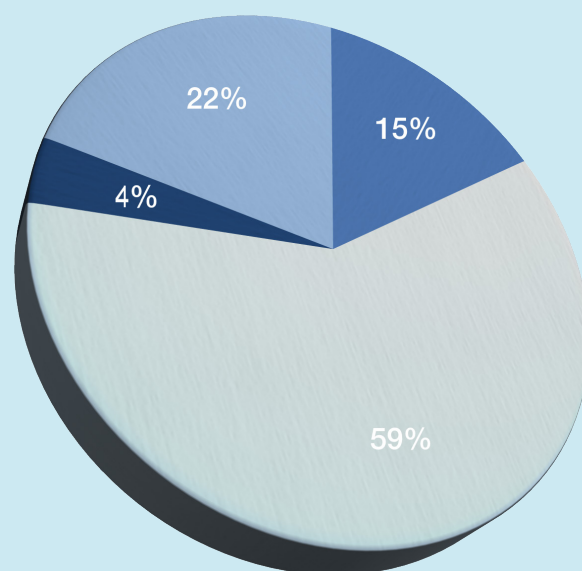
ALCUNI NUMERI SUL MERCATO IMMOBILIARE DI VENEZIA

SOME DATAS ON VENICE REAL ESTATE MARKET

Nel 2016 le compravendite di immobili a Venezia sono aumentate dell'11,9%, per un volume di 300 mila metri quadrati. Nel 2017 il valore delle quotazioni nel centro storico rispetto all'anno precedente si attesta in media a un aumento del 2,2%. Il dato comprende valori che vanno oltre il 3% in zona "San Marco" e intorno all'1% in zone come "Zattere". I clienti internazionali costituiscono circa il 70% delle vendite. Il 25% sono britannici, il 20% francesi, il 10% tedeschi. Per quanto riguarda le vendite il volume delle transazioni nel mercato di fascia medio-alta, i dati mostrano che un quarto di esse sono superiore a 1.000.000 di euro.

In 2016, properties sale and purchase in Venice increased by 11.9%, for a volume of 300 thousand the historical center compared to the previous year had an average increase of 2.2%. The figure includes values that go beyond more than 3% in the "San Marco" area and around 1% in areas such as "Zattere". International customers account for around 70% of sales. 25% are British, 20% French, 10% are German. With regard to sales, the volume of transactions in the mid-to-high-end market, data show that a quarter of them are more than 1,000,000 euros.

VALUE	SOLD UNITS
0 - 250.000 €	15%
250.000 - 500.000 €	59%
500.000 - 1.000.000 €	4%
+ 1.000.000 €	22%



Source: Study Centre Wire Consulting