

VICENZA CITTA'. MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE
Nicolò Zanon, Affiliato Tecnocasa

Nella prima parte del 2026, il mercato di Vicenza registra prezzi sostanzialmente stabili (+0,3%).

I valori restano invariati nei quartieri di **San Bortolo, Laghetto, San Gaetano e Borgo Santa Lucia**, oltre che nel centro storico, nell'area intorno a corso Palladio. Nel centro storico sono presenti case d'epoca e immobili di pregio: una soluzione in buono stato ha un prezzo medio di 2000 € al mq, con punte di 4000 € al mq per le abitazioni nuove o ristrutturate situate in piazza Castello e piazza dei Signori. **Borgo Santa Lucia**, l'area più vicina al centro, registra prezzi medi di 1800 € al mq. La presenza dell'ospedale attira gli investitori nei quartieri di San Bortolo e San Gaetano. In generale, in città si rileva un aumento dei canoni di locazione: una stanza si affitta da 350 a 500 € al mese. Sono inoltre in corso lavori per la realizzazione di studentati. **San Bortolo** è un quartiere sorto negli anni '70 e situato fuori dalle mura, dove le nuove costruzioni sono acquistabili a prezzi medi di 3000 € al mq. Più periferico, il **Villaggio dei Fiori** presenta quotazioni inferiori rispetto alle zone centrali e attira quindi anche molti giovani con capitali contenuti, intorno a 160-170 mila €. Insieme a San Gaetano, il quartiere si è sviluppato negli anni '70 ed è composto da palazzi e alcune villette. Chi cerca soluzioni indipendenti si orienta invece verso **Laghetto**, dove prevalgono bifamiliari e villette a schiera. Il quartiere, più decentrato e periferico, offre soprattutto costruzioni degli anni '70.

Villaggio del Sole registra una diminuzione dei valori immobiliari. Si tratta di un'area di edilizia popolare che continua a interessare acquirenti con una disponibilità di spesa più contenuta, anche a seguito di una maggiore attenzione nell'erogazione del credito. La presenza di abitazioni di ampie dimensioni richiama soprattutto le famiglie. Una soluzione in buono stato costa intorno a 1000 € al mq. A **Santa Bertilla**, la presenza di contesti abitativi degli anni '70-'80, spesso da ristrutturare, ha determinato un lieve calo dei valori. La zona continua, tuttavia, a suscitare l'interesse di potenziali acquirenti attenti alla classe energetica dell'immobile. Una tipologia usata è acquistabile intorno a 1200-1300 € al mq. Il quartiere richiama anche investitori interessati alla messa a reddito, che si orientano soprattutto verso i bilocali, affittati intorno a 600 € al mese. Piscine offre immobili più signorili, con una disponibilità limitata sul mercato. Un buon usato costa intorno a 1500-1700 € al mq; anche in questa zona, tuttavia, le soluzioni che richiedono importanti interventi di ristrutturazione hanno registrato una lieve revisione dei prezzi verso il basso. Sono inoltre in corso alcuni interventi di nuova costruzione, con quotazioni di 2500-2600 € al mq. Restano stabili i valori del **quartiere Ferrovieri**.

Le quotazioni rimangono contenute: una casa usata costa intorno a 700 € al mq. A Vicenza, infine, nell'area dell'ex aeroporto è sorto un importante polmone verde, il Parco della Pace.

Nelle aree dello **Stadio e di San Pio X** si registra un leggero aumento dei prezzi immobiliari. A San Pio X acquistano spesso persone immigrate, che attribuiscono maggiore importanza alla metratura rispetto allo stato di conservazione dell'immobile. Quando trovano la dimensione adatta alle proprie esigenze, sono quindi disposte a spendere qualcosa in più, anche per immobili di edilizia popolare. Un buon usato si vende intorno a 1000 € al mq. La zona dello Stadio è apprezzata per la vicinanza al centro della città. Il patrimonio edilizio è composto da palazzine costruite negli anni '70, spesso dotate di riscaldamento centralizzato. Un buon usato degli anni '70 si scambia a prezzi medi di 1500 € al mq, mentre per gli immobili risalenti agli anni '50 si scende a 1200 € al mq. Il mercato è sostenuto anche da una forte domanda di investimento destinata agli affitti agli studenti. In genere vengono acquistate abitazioni con tre camere da letto: una stanza singola si affitta a 400 € al mese, mentre un bilocale costa intorno a 500-550 € al mese.

Sono in corso interventi per la costruzione di due studentati e per la riqualificazione dell'ex area occupata dal cotonificio Rossi. Nel quartiere di **Borgo Berga** sorge oggi il nuovo Palazzo di Giustizia.

Fonte: Gruppo Tecnocasa

L'ampio progetto di riqualificazione urbanistica ha previsto anche la realizzazione di un complesso multifunzionale con spazi direzionali e commerciali.

Diversi gli interventi in corso sul territorio della città che, in futuro, potrebbero avere effetti positivi sul mercato immobiliare. Vanno avanti gli interventi per l'alta velocità che sta già modificando l'area di **Vicenza Ovest, viale Verona, via dei Montecchi** e **l'area della stazione**. Il Comune sta inoltre lavorando con RFI alla nuova configurazione della stazione che, una volta ultimata, rappresenterà un elemento di attrattività per tutta l'area che sarà bene collegata con la nuova stazione.

Sono in corso i lavori per il BRT (metrobus) un nuovo sistema di trasporto pubblico locale a basso impatto ambientale che modificherà i collegamenti tra periferia, stazione e centro della città. Particolarmente importante è il corridoio di **corso Santi Felice e Fortunato**, collegato alla futura pedonalizzazione di piazzale De Gasperi. È già iniziato infatti il percorso di riqualificazione di quest'ultimo, che rientra in un più ampio progetto di rigenerazione urbana della città e che prevede la pedonalizzazione dell'area, il riordino dello slargo vicino a Porta Castello e una nuova viabilità tra viale Roma e corso San Felice e Fortunato. L'obiettivo è la creazione di uno spazio urbano inclusivo e pedonale tra i Giardini Salvi e Porta Castello, valorizzando l'ingresso alla città altomedievale. Questo potrebbe avere effetti positivi sul mercato delle case che sorgono nell'area interessata dalle migliorie. È in corso un piano di rigenerazione urbana per trasformare l'ex Palazzo di Giustizia in un grande albergo (circa 120 camere) nel centro storico. Il progetto prevede la creazione di una nuova piazzetta, il recupero dei chiostri e di parti dell'ex convento danneggiati dai bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale, un asse pedonale e una piazza giardino sopra un parcheggio interrato. Il progetto ha l'obiettivo di rilanciare da un punto di vista del turismo, dei servizi e delle attività commerciali, tutta la zona di Santa Corona.

Terminati i lavori di bonifica per il recupero **dell'ex area Zambon**, un vasto ex complesso industriale farmaceutico di circa 32.000–36.000 metri quadrati situato, tra via dei Cappuccini e via Monte Zovetto (a nord del quartiere Santa Bertilla e dietro l'attuale Questura). L'area è ora destinata a una grande opera di rigenerazione urbana per creare un grande parco urbano aperto ai cittadini con percorsi pedonali e ciclabili.

Prevista anche la riqualificazione della zona universitaria che si concentra principalmente su **viale Margherita** e sulle aree limitrofe, con interventi di rigenerazione urbana, nuovi spazi verdi, studentati e mobilità sostenibile. Si prevedono 4.500 mq di nuovo verde pubblico, la realizzazione di 2 edifici (1.800 mq di superficie commerciale - direzionale), una nuova fermata del bus con ricarica elettrica e creazione di un parcheggio pubblico di 2.300 mq e di un collegamento ciclopedonale con passerella verso Santa Caterina. Sorgerà anche un nuovo studentato da 33 posti letto e saranno recuperati dei locali commerciali trasformati in appartamenti per residenze universitarie.

Fonte: Gruppo Tecnocasa