

GENOVA/ MERCATO IMMOBILIARE: SETTORE ANCORA STAGNANTE. LE MAGGIORI ASPETTATIVE PER IL FUTURO RIGUARDANO IL RESIDENZIALE

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 2° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Genova, 13 luglio 2017 – “Nonostante alcuni flebili segnali di ripartenza, il settore immobiliare genovese rimane ancora stagnante nel primo semestre 2017. In linea con il trend nazionale, nel corso dell'ultimo anno si è registrato un ritorno di domanda sul mercato residenziale, mentre negli altri comparti la città di Genova esprime ancora un potenziale inattuato – è quanto emerge dall'analisi del **2° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma**.

Il **comparto residenziale genovese**: a livello urbano la riduzione dei prezzi del primo semestre 2017 risulta pari all'1,2% rispetto al semestre precedente e del 2,2% su base annua, il calo risulta più accentuato per le zone periferiche, mentre più contenuto nelle zone centrali. Le tendenze nell'area urbana di Genova, in ogni caso, risultano superiori a quelle registrate dalla media del campione delle 13 grandi aree monitorate, dove il rallentamento della caduta dei prezzi nell'ordine dello 0,6% su base semestrale fa presagire una graduale inversione di tendenza non ancora riscontrabile neppure nel segmento di pregio genovese (-1,5% rispetto al secondo semestre dello scorso anno e 1,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente). A confermare un mercato delle abitazioni usate caratterizzato ancora da asimmetria tra il livello di offerta e di domanda sono sia i tempi di vendita (7 mesi contro i 6,7 della media del campione) sia il divario tra prezzo richiesto ed effettivo (17% contro 14,6% medio). Anche l'andamento nel segmento locativo risulta ancora debole in città, dove si assiste a un ulteriore calo dei canoni rispetto al semestre precedente (-1,0%) e a una sostanziale stabilizzazione dei rendimenti di locazione. La quota di compravendite per motivi di investimento risulta pari a 6,5%, contro il 12,1% registrato dalla media del campione. Tale dato risulta comunque inferiore a quello riscontrato in altre città (portuali) simili e fa acquisire a Genova il primato di città a più bassa propensione all'investimento in abitazioni.

Il **settore commerciale** risulta ancora molto debole. Le variazioni semestrali dei prezzi oscillano tra -0,3% delle zone centrali e -0,6% della periferia, mentre i canoni fanno registrare una tendenza orientata alla sostanziale stabilità. I rendimenti, costanti dal 2014, rimangono sopra la media delle altre città. Seppure in lieve diminuzione, i tempi di vendita e locazione restano elevati (rispettivamente 9 e 6,5 mesi), così come lo sconto accenna a una flebile diminuzione (da 18 a 17%).

Il **mercato direzionale** di Genova non presenta segni di un incremento della domanda, né di acquisto né in locazione, e riflette la difficoltà di ripensare Genova come un attrattore regionale di servizi innovativi. Nonostante il lungo processo di *repricing* che induce i valori di mercato degli uffici genovesi a diminuire di oltre il 2%, i tempi medi di vendita e gli sconti restano

sostanzialmente stabili rispetto al semestre precedente. Per quanto riguarda le locazioni, i canoni degli uffici a Genova si contraggono solo dello 0,2%, a fronte di un -0,7% della media delle 13 aree monitorate, ma non sembra essere un indicatore particolarmente incoraggiante nel contesto generale del comparto. In questo senso anche la stabilità dei rendimenti lordi, dal 2012 i pari al 5,4%, restituisce una fotografia del comparto atrofizzata dalla debolezza della domanda.

Le previsioni per i prossimi mesi confermano uno scenario ancora difficile, con maggiori aspettative della domanda più concentrati nel comparto residenziale, seppure strettamente connessa ad una necessità d'uso familiare più che a logiche di investimento.

Ufficio Stampa Nomisma - ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164