



## VENEZIA/ MERCATO IMMOBILIARE: GRADUALE MIGLIORAMENTO NEL SETTORE RESIDENZIALE, SCARSA DINAMICITA' PER IL NON RESIDENZIALE

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

### COMUNICATO STAMPA

Venezia, 13 luglio 2017 – “Il mercato immobiliare veneziano ha evidenziato, in questi primi mesi del 2017, un graduale miglioramento dei principali indicatori di mercato del comparto residenziale e una scarsa dinamicità per il non residenziale. L'attenuazione della fase recessiva si rileva, oltre che nella ripresa sostenuta delle compravendite registrata nel residenziale, nella progressiva diminuzione della flessione dei valori in tutti i comparti, in molti casi prossima allo zero, e nella riduzione dei tempi medi di formalizzazione dei contratti. Se il clima di fiducia degli operatori si mantiene positivo per quanto riguarda il settore residenziale, la ripresa del mercato nel suo complesso si sta, invece, rivelando molto più problematica.” – è quanto emerge dall'analisi del 2° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma.

Il **comparto residenziale** di Venezia, anche in questo primo semestre del 2017, conferma gli andamenti positivi mostrati nei semestri precedenti. La percezione degli operatori avvalorata una domanda di acquisto, ma soprattutto di locazione, in leggero consolidamento, a cui corrisponde un'offerta stabile per quanto riguarda la compravendita, in calo per la locazione. Questi segnali, che raffigurano una prospettiva di superamento della fase critica, vengono confermati anche dall'incremento dell'attività transattiva, con le compravendite in aumento da qualche semestre. La conferma della ripresa è riscontrabile anche nella ulteriore attenuazione della flessione dei valori, con variazioni prossime allo zero sia per le abitazioni usate che nuove e/o ristrutturate. Per il segmento dell'usato, in particolare, escludendo la periferia si hanno variazioni positive. I tempi medi di vendita sono leggermente diminuiti (7 mesi in media, con tempi leggermente più celeri per le zone di pregio, circa 6 mesi). Lo sconto medio praticato sui prezzi si è mantenuto stabile attorno al 12%, ma nettamente più contenuto rispetto alle 13 città monitorate. Differente il contesto del mercato locativo, dove ad una più robusta domanda si contrappone il venir meno dell'offerta, con conseguente calo del numero dei contratti stipulati. I canoni medi di locazione, dopo alcuni semestri di stabilità, sono in lieve ripresa, leggermente più sostenuti nelle zone di pregio e in quelle semicentrali. I tempi medi di locazione sono pressoché stabili; da segnalare comunque, una certa dinamicità nelle zone di pregio, con riduzione dei tempi sotto i tre mesi. I rendimenti potenziali lordi da locazione non mostrano variazioni, e rimangono i più bassi delle 13 città monitorate. Il focus sul mercato residenziale mostra come a Venezia città l'abitazione acquistata sia ripartita tra le diverse destinazioni, ma per la specificità della città prevale la domanda come seconda casa e quella per investimento. Indicativa anche la ripartizione d'uso delle abitazioni locate: il 30% è per motivi di studio, solo il 20% è la prima casa della famiglia/singolo. Le tipologie contrattuali delle locazioni maggiormente utilizzate sono il contratto libero e quello transitorio.

Considerando **Mestre**, il mercato **residenziale** prosegue la ripresa già manifestatasi nei precedenti semestri. La domanda si sta ulteriormente rafforzando, anche se l'offerta di compravendita risulta ancora ampia, rispetto alla capacità di assorbimento. Segnali confortanti arrivano anche dall'attività transattiva, con le compravendite che confermano i segnali di ripresa dello scorso anno. Tutti sintomi che delineano una chiara prospettiva di uscita dalla crisi, che aveva colpito pesantemente il mercato immobiliare mestrino. Per il segmento dell'usato, i prezzi su base semestrale subiscono un'ulteriore lieve flessione (-0,6%), ma più

contenuta che in passato. In alcune zone della città, dopo diversi anni con variazioni negative, si registrano variazioni leggermente positive: +0,2% nelle zone di pregio e +0,1% in quelle semicentrali. In calo il divario tra prezzi richiesti e prezzi effettivi (14%), con sconti più contenuti nelle zone centrali. La buona dinamicità del settore la si può ravvisare anche nei tempi medi per concludere un contratto di compravendita, passati dai 9 mesi di un anno fa ai 7,5 mesi attuali. La situazione sul versante locativo mostra un andamento in lieve controtendenza. I canoni, su base annua, subiscono una nuova flessione in tutte le aree cittadine (media urbana -1,9%), e in maniera più marcata in quelle periferiche. Anche i tempi per la locazione diminuiscono leggermente rispetto a quelli rilevati un anno fa. Non si registrano variazioni nei rendimenti potenziali lordi da locazione, che si mantengono attorno al 5,7%, tra i più alti delle 13 città. Il mercato residenziale mestrino, dopo un periodo di maggior interesse per la domanda di locazione, mostra un certo interesse per la domanda di acquisto. Il mercato dell'affitto è caratterizzato principalmente dalla richiesta di prima casa per la famiglia o per il singolo componente.

Il **settore commerciale** di **Venezia** città, dopo le timide indicazioni positive dei semestri scorsi, non mostra particolare dinamicità. Gli operatori segnalano una stazionarietà diffusa di domanda, offerta e numero di compravendite. Le tempistiche e gli sconti praticati sul prezzo, anche per i negozi delle zone centrali, mostrano la scarsa vivacità del comparto. Da segnalare, comunque, che anche i negozi delle zone periferiche, pur scontando la lontananza dei flussi turistici, mantengono pur sempre queste due variabili sotto la media delle 13 città prese in esame. Con riferimento ai valori, non si registrano variazioni significative rispetto al semestre precedente, e ciò porta a ritenere che il comparto si stia stabilizzando. Il mercato meno dinamico rimane sempre quello della periferia. Non si evidenziano cambiamenti di rilievo sul versante della locazione, dove le variazioni dei canoni rimangono su flessioni del tutto modeste (-0,5% medio semestrale), con decrementi più marcati nelle zone periferiche, ma con variazioni positive in centro. I rendimenti medi lordi da locazione rimangono stabili al 7,6%.

A **Mestre** le variazioni dei prezzi dei **negozi**, sia semestrali che annuali, sono omogenee in tutte le zone cittadine e si mantengono rispettivamente sotto il -1% e -3%. Il permanere delle difficoltà del comparto commerciale emerge anche dall'analisi dei tempi medi di vendita, che pur flettendo rimangono decisamente alti (11 mesi, due mesi oltre la media delle città campione). Anche lo sconto concesso in fase di trattativa si mantiene elevato (15%). A livello localizzativo si conferma una peggiore tenuta del mercato dei negozi in periferia, soprattutto penalizzati dal posizionamento in zone decentrate e in ambiti degradati. Anche il mercato della locazione risente della scarsa vivacità della domanda. I canoni proseguono la loro flessione, in linea con le variazioni negative del periodo precedente (-2,6% annuo). I tempi medi di locazione sono ancora decisamente alti e nettamente i più alti delle 13 città.

Il **mercato direzionale** di **Venezia** città vede l'offerta e la domanda, sia di acquisto che locazione, mantenersi stabili e anche i contratti stipulati faticano a sostanzarsi. La tendenza propende verso una certa stabilità delle quantità scambiate, sia per l'acquisto che per la locazione. Si coglie qualche timido segnale sul fronte dei prezzi, dove si sono attenuate le flessioni. Da segnalare la variazione positiva dei prezzi degli uffici ubicati in centro, dopo molti semestri negativi. Si deve comunque essere prudenti nel ritenere avviato il progressivo, se pur lento, avvicinamento verso un trend di ripresa dei prezzi; l'aumento dello sconto praticato ha raggiunto il 15%. I tempi medi di vendita non subiscono variazioni (10 mesi), con picchi di 12 mesi in periferia. Le stesse dinamiche per zona si ritrovano anche nei tempi medi per la locazione, con una media urbana di 6,5 mesi, in leggera flessione rispetto alle precedenti rilevazioni, ma con punte di 8,7 mesi per gli uffici periferici. Gli indicatori del segmento locativo hanno lo stesso andamento, dove si evidenzia una riduzione dei canoni su base annua, con variazioni positive per gli uffici ubicati nelle zone centrali. I rendimenti medi lordi da locazione rimangono stabili al 4%, nettamente i più bassi delle 13 grandi città (5,1%).

A **Mestre** l'offerta e la domanda di **uffici**, sia di acquisto che di locazione, si mantengono stabili, ma il numero dei contratti fatica a sostanzarsi. Diminuiscono leggermente i tempi medi di vendita (11,5 mesi), con picchi nella periferia di oltre 14 mesi. Le stesse dinamiche per zona si trovano anche nei tempi medi di locazione, con una media urbana di 8 mesi e punte di oltre 9 mesi per gli uffici periferici. Gli sconti medi

praticati sul prezzo risultano in flessione rispetto al semestre scorso. Sul fronte locativo si continua a segnalare la scarsità di domanda di uffici, con il conseguente aumento dell'offerta e una diminuzione dei canoni, in media -2,8% annuo, abbastanza omogenea in tutte le zone cittadine. I tempi medi di locazione riflettono le problematiche del segmento e quindi, pur riducendosi leggermente, rimangono i più elevati delle 13 città monitorate. I rendimenti medi lordi da locazione rimangono stazionari attorno al 5,6%, mezzo punto in più del rendimento medio delle 13 città.

**Le previsioni:** la situazione inizia a mostrare nel complesso alcuni timidi segnali di ripresa. Se per il mercato residenziale ci si attende un ulteriore incremento del numero dei contratti, sia per la compravendita che per la locazione con valori stabili, per gli altri comparti si prevede una certa stabilità dell'attività transattiva e una più contenuta flessione dei prezzi e dei canoni.

Ufficio Stampa Nomisma - [ufficiostampa@nomisma.it](mailto:ufficiostampa@nomisma.it)

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164