



GENOVA/ MERCATO IMMOBILIARE: LA CITTA' FATICA AD AGGANCIARE IL TREND DELLA RIPRESA

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Genova, 29 novembre 2017– *“Il mercato immobiliare genovese rimane molto debole, e quasi tutti gli indicatori che dovrebbero esprimere la dinamicità del mercato, già segnalati nella prima parte dell'anno, inducono a pensare ad una fase stagnante, e ci portano a considerare come non pienamente superata la fase recessiva”* – è quanto emerge dall'analisi del 3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma

Nel corso del secondo semestre 2017, il mercato residenziale genovese non ha mostrato visibili segnali di ripresa. A livello urbano la riduzione media dei prezzi su base annua risulta pari a -2,5% mentre i tempi medi di vendita si attestano intorno ai 6,5 mesi. Gli sconti più consistenti si registrano nelle zone periferiche (oltre il 20%) e calano progressivamente all'avvicinarsi delle zone più centrali. Il comparto locativo prosegue la tendenza verso una stabilità dell'offerta e una lieve ripresa della domanda, con conseguente rialzo dei canoni rispetto ai semestri precedenti, tornati, tranne nelle zone periferiche, a variazioni positive.

I tempi medi di locazione si attestano a 4 mesi, mentre i rendimenti lordi da locazione rimangono pressoché inalterati (5,4%).

Il **mercato direzionale** genovese continua a mostrarsi in difficoltà e a breve non si intravedono segnali di miglioramento significativi che possano far presagire una ripresa del comparto. I prezzi di mercato segnano un'ulteriore flessione (-2,1% su base annua) in linea con la rilevazione dell'anno scorso, ma anche rispetto al semestre precedente. Ciò si riflette sia in un leggero aumento dei tempi medi di vendita, passati da 9,5 a 10 mesi, sia sugli sconti concessi in fase di trattativa, che rimangono sempre molto alti, in media 17,5%. Sul fronte locativo, la stazionarietà di domanda e offerta ha mantenuto i contratti stipulati sui livelli precedenti, ma nel corso dell'anno si sta assistendo ad alcuni timidi segnali di ripresa della domanda di locazione di uffici, con la conseguente contenuta diminuzione dei canoni a livello cittadino (-0,3% semestrale). Il rendimento medio lordo da locazione rimane stazionario attorno al 5,5%.

Il **comparto commerciale** genovese, nel corso del secondo semestre del 2017, appare sempre debole. L'offerta continua ad essere sovrabbondante rispetto alla domanda, causando una riduzione sia dei prezzi di compravendita (-1,2% semestrale), sia dei canoni, anche se più contenuta (-0,5%). Altri indicatori, come le tempistiche di vendita e gli sconti medi praticati sul prezzo confermano tutte le difficoltà che sta attraversando il comparto dei negozi. I tempi medi di vendita continuano ad essere alti (9,5 mesi). Anche la locazione mostra andamenti simili: domanda e offerta abbastanza stabili, e lieve variazione dei canoni (-0,8% annuale). I rendimenti medi lordi da locazione si mantengono abbastanza elevati (7,6%).

Anche nella seconda parte del semestre non cessa la crisi del **comparto dei capannoni**. La flessione risulta, comunque, meno intensa rispetto agli anni precedenti, quando oscillava attorno al -4%: i prezzi dei capannoni nuovi hanno registrato un calo del -2,7%, mentre quelli usati del -2,6%. La scarsa dinamicità del comparto risulta anche dalla poco significativa riduzione dei tempi medi di vendita e di locazione, che si attestano rispettivamente a 11,5 e 8,5 mesi. Anche gli sconti segnano una leggera flessione, perdendo un

punto percentuale rispetto allo scorso anno e attestandosi al 18%, segnalando una minore rigidità dei proprietari a voler diminuire sul mercato i propri prezzi.

Le previsioni per i prossimi mesi confermano uno scenario ancora difficile, con maggiori aspettative della domanda nel comparto residenziale, più rivolta alla necessità d'uso familiare che all'investimento.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164