



VENEZIA/ MERCATO IMMOBILIARE: SECONDO SEMESTRE POCO DINAMICO. FRENANO LE COMPRAVENDITE NEL RESIDENZIALE

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

COMUNICATO STAMPA

Venezia, 29 novembre 2017– *“Il mercato immobiliare veneziano, dopo aver evidenziato, nella prima parte dell’anno, un miglioramento degli indicatori di mercato del comparto residenziale e una scarsa dinamicità del non residenziale, nel corso del secondo semestre 2017 continua a mostrarsi non particolarmente vivace, e a consuntivo dovrebbe registrare una leggera frenata delle compravendite del comparto residenziale”* – è quanto emerge dall’analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma**

VENEZIA CITTA’

Il **mercato residenziale a Venezia** nella seconda metà del 2017 conferma i miglioramenti evidenziati nei semestri scorsi, che delineano una prospettiva di stabilizzazione del mercato che è riscontrabile anche nel consolidamento dei valori. Nel segmento dell’usato i valori hanno registrato variazioni positive sia nelle zone di pregio sia quelle centrali (0,6% e 0,3% la variazione su base annuale). Qualche segnale di criticità proviene dalle zone periferiche, che hanno registrato variazioni negative abbastanza consistenti, soprattutto per il segmento dell’usato (-2,7% annuale). I tempi medi di vendita sono rimasti stabili negli ultimi semestri (7,5 mesi, sia per il nuovo che per l’usato). Discorso analogo per lo sconto medio praticato sul prezzo (12% per l’usato, 9,5% per il nuovo). In lieve controtendenza l’andamento sul versante locativo, dove a una domanda ancora abbastanza sostenuta si contrappone il venir meno dell’offerta, con conseguente calo del numero dei contratti stipulati. I canoni medi di locazione sono tutto sommato stabili, con variazioni annuali positive nelle zone di pregio e centrali (rispettivamente 0,5% e 0,7%), e in lieve calo in periferia (-0,7%). Si riducono i tempi medi di locazione che si attestano intorno ai 3 mesi. Non si evidenziano significative variazioni dei rendimenti potenziali lordi da locazione che rimangono nell’ordine del 4,2%.

Il **mercato direzionale** veneziano mostra segni di debolezza anche nel secondo semestre 2017. Offerta e domanda, sia per acquisto sia per locazione sono poco vivaci e il numero dei contratti stenta a realizzarsi. Qualche timido segnale positivo proviene dal fronte dei prezzi, dove nella compravendita mediamente si sono molto attenuate le flessioni rispetto all’anno scorso, dal -2,3% al -0,8% di questo semestre. Da segnalare il ritorno in positivo delle variazioni dei prezzi per gli uffici collocati nelle zone centrali e semicentrali della città (0,3% la variazione annuale). I tempi medi di vendita sono in lieve diminuzione (9,5 mesi). Meno positivi gli indicatori per il segmento della locazione, dove si evidenzia una lieve riduzione dei canoni nel semestre (-0,8%), con variazioni negative più consistenti per gli uffici ubicati nelle zone centrali e semicentrali. Identiche dinamiche per zona si ritrovano anche nei tempi medi di locazione, con una media urbana di 7,5 mesi, e punte più alte per gli uffici periferici. I rendimenti medi da locazione rimangono stabili al 4%.

Il **comparto commerciale** veneziano, non mostra ulteriori elementi di dinamicità. Con riferimento alle quotazioni, si registra una leggera battuta d’arresto, dopo che per alcuni semestri si pensava che si fosse avviato un progressivo, se pur lento, avvicinamento verso un trend di ripresa dei prezzi. La variazione semestrale dei prezzi si attesta in media al -0,6%; aumentano i tempi medi di vendita intorno ai 7,5 mesi. Si

segnalano, invece, alcune novità sul versante della locazione, dove le variazioni dei canoni medi sono tornate in terreno positivo (+0,1%). Stabili al 7,6% i rendimenti medi lordi da locazione.

Le previsioni per il primo semestre 2018 indicano un mercato della compravendita in ripresa per quanto riguarda il residenziale, mentre per i restanti comparti la situazione dovrebbe rimanere nel complesso poco dinamica, con una scarsa attività transattiva e una stabilità di prezzi e canoni.

VENEZIA MESTRE

Nella seconda parte del 2017 il **mercato residenziale mestrino** prosegue nella ripresa già manifestatasi nel corso del 2016, anche se in forma meno accentuata. Per il comparto dell'usato, i prezzi su base annua sono diminuiti del 2,1%, mentre per il nuovo sono scesi dell'1,3%, con variazioni minori per le zone di pregio e centrali. I tempi medi di vendita fanno segnare una significativa riduzione rispetto agli 8 mesi di un anno fa e tornano, dopo molti anni, al livello di 6,5 mesi. La situazione sul versante locativo mostra un andamento abbastanza in linea con le tendenze del primo semestre. I canoni su base annua subiscono una contrazione contenuta (media urbana -0,9%), e in maniera più marcata nelle zone semicentrali. Da segnalare le variazioni positive dei canoni nelle zone più dinamiche, soprattutto nella zona centro. Di contro, si riduce il tempo medio per la locazione delle abitazioni (2,5 mesi per l'usato, 2 mesi per il nuovo).

Nel corso del secondo semestre del 2017, sul fronte del **mercato direzionale** non si registrano significativi cambiamenti. Il comparto degli uffici, pur nella ripresa economica del territorio che si inizia a manifestare, continua a scontare gli effetti della crisi, oltre che gli eccessi di offerta presenti sul mercato. Tale dinamica influisce sull'andamento dei prezzi di mercato, che segnano un'ulteriore flessione (-1,5% su base annua), anche se più attenuata rispetto all'anno scorso. Qualche timido segnale positivo lo si intravede sia dall'ulteriore riduzione dei tempi medi di vendita (10,5 mesi), con diminuzione più marcata per gli uffici ubicati nelle zone centrali, sia dal calo dello sconto concesso in fase di trattativa, che pur rimanendo alto si attesta al 14,5%. Sul fronte locativo si continua a segnalare una domanda di uffici poco vivace, con conseguente mantenimento dello sfitto e una diminuzione dei canoni, in media del -1,4% annuo. I tempi medi di locazione riflettono le problematiche del segmento e rimangono alti e intorno agli 8 mesi. I rendimenti medi lordi da locazione risultano stazionari da diversi semestri, attorno al 5,6%.

Il **comparto commerciale** mestrino segue sviluppi simili a quello direzionale, ma risulta molto condizionato da un eccesso di offerta che non riesce ad essere assorbita da una domanda contenuta. Il mancato incontro tra domanda e offerta influisce sull'andamento dei prezzi di mercato, che registrano un'ulteriore flessione (-2,7% su base annua). Le criticità del comparto commerciale permangono anche dall'analisi dei tempi medi di vendita e degli sconti concessi in fase di trattativa, che pur iniziando a calare rimangono alti, rispettivamente 10,5 mesi e 14%. Anche il mercato della locazione risente della scarsa dinamicità della domanda. I canoni proseguono la loro flessione, anche se con minore intensità rispetto ai periodi precedenti (-1,6% annuo). I tempi medi di locazione si attestano attorno ai 7,4 mesi, il rendimento medio lordo da locazione è stabile da diversi anni e si aggira attorno all'8%.

Relativamente al **comparto dei capannoni industriali** gli operatori segnalano una scarsa dinamicità sia sul versante delle compravendite che su quello delle locazioni. Prezzi e canoni si contraggono ulteriormente, anche se in maniera molto meno accentuata rispetto allo scorso anno e con poca differenza tra il nuovo e l'usato. In particolare, il decremento annuale dei prezzi per i capannoni nuovi è pari a -1,4% e per gli immobili usati a -1,9%. I canoni hanno subito una flessione più marcata rispetto ai prezzi e un maggior decremento rispetto al 2016 (-2,9%). Per concludere qualche trattativa è necessario applicare sconti molto elevati sul prezzo richiesto, in media del 18,5%, in lieve flessione rispetto agli anni precedenti. I tempi di collocamento, sia quelli di vendita che quelli di locazione, pur riducendosi rimangono alti (rispettivamente 13,5 e 10,5 mesi). La redditività media lorda da locazione risulta pressoché stabile (6,9% per l'usato, 6,3% per il nuovo).

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164