



NOMISMA – MESSINA/ MERCATO IMMOBILIARE: CONTINUA LA FLESSIONE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI -3,0% SU BASE ANNUA

È quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2018 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Messina, 21 marzo 2018 – *“Permangono nel 2017 i segnali di fragilità del mercato residenziale messinese, riscontrabili non solo in una contrazione dei prezzi delle case più intensa rispetto all’anno precedente, ma anche di un rallentamento della dinamica delle compravendite a consuntivo 2017 e di un allungamento dei tempi di vendita. La dinamicità della domanda percepita dagli operatori (che ha influito sull’incremento delle compravendite nella seconda parte dell’anno) è infatti ancora modesta e fortemente condizionata dall’accesso al credito per poter determinare un cambiamento strutturale del mercato”* – è quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2018 di Nomisma.

La debolezza del mercato residenziale si ripercuote in modo consistente sulla flessione dei prezzi delle case sia nuove che usate (rispettivamente di -2,4% e -3%), con una intensità maggiore rispetto ad un anno fa, perdendo dal 2008 ad oggi circa il 20% del proprio valore. A livello localizzativo, il calo dei prezzi riguarda sia il centro città che la periferia.

La dinamicità della domanda percepita dagli operatori (che ha portato un incremento delle compravendite di +2% nel II semestre 2017 rispetto allo stesso periodo 2016) è infatti ancora modesta per determinare un cambiamento strutturale del mercato, oltre ad essere fortemente condizionata dall’accesso al credito.

Lo sconto concesso in fase di trattativa sul prezzo iniziale per le abitazioni usate si riduce lievemente, continuando però a mantenersi al di sopra della media delle 13 città intermedie (17%); per le abitazioni nuove lo sconto medio è dell’11%, invariato rispetto ad un anno fa.

Il segmento della locazione – che rappresenta più del 50% della domanda abitativa di Messina – è risultato nell’ultimo anno più stazionario, contando su una maggiore convergenza della domanda e dell’offerta e rappresentando per oltre il 68% un fabbisogno legato alla prima casa. I tempi di affitto sono rimasti invariati (intorno a 3,5 mesi per l’usato e 3,2 per il nuovo), mentre si è accentuata la flessione dei canoni, in media intorno al -2%, con una maggiore intensità in periferia (-2,5%) rispetto al centro città (-1,1%). I rendimenti potenziali lordi da locazione rimangono sostanzialmente invariati, intorno al 4,8%.

Per i prossimi mesi, gli operatori prevedono una situazione ancora piuttosto incerta, attendendosi una stabilità degli scambi e dei contratti di locazione ed un'ulteriore flessione dei prezzi e dei canoni che, probabilmente, non hanno ancora raggiunto il loro punto minimo.

Un forte impulso al sistema provinciale potrebbe derivare dal programma di riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie.

Per quanto riguarda il mercato non residenziale messinese, le dinamiche risultano ancora piuttosto instabili, con un lieve aumento degli scambi nei comparti commerciale e direzionale a fronte di una continua flessione dei valori immobiliari. I capannoni industriali risentono più degli altri della crisi strutturale del sistema produttivo locale, soprattutto in termini di compravendite.

Nel segmento direzionale si rileva una lieve ripresa dell'attività transattiva che però non è in grado di influenzare la dinamica dei prezzi, che segnano una flessione media annua del -3,1%, più accentuata rispetto al dato medio delle 13 città monitorate. La riduzione dei prezzi non ha limitato l'aumento dello sconto concesso in fase di trattativa che è arrivato in media al 17,5%, con un allungamento dei tempi medi di vendita che si attestano a 11,5 mesi.

I canoni calano dell'1,6%, anche a causa di una domanda rarefatta, con tempi di assorbimento in crescita che arrivano a 6,5 mesi. Il rendimento medio lordo annuo si attesta intorno al 4,4%.

Il settore commerciale è caratterizzato da tendenze molto simili a quello direzionale, con una lieve crescita dell'attività transattiva che, anche in questo caso, non ha influito sulla dinamica dei prezzi. La flessione dei valori di mercato è stata, infatti, più marcata dello scorso anno, pari a -2,5% e superiore al dato medio delle 13 città. Anche i canoni medi sono ulteriormente diminuiti (-1,3%), seppur con minore intensità rispetto ad un anno fa. I tempi medi di vendita e locazione sono sostanzialmente invariati. Il rendimento lordo annuo potenziale si mantiene nell'ordine del 7,3%.

Per quanto riguarda il mercato dei box e garage, si segnala una flessione di prezzi e canoni prossima allo zero, rispettivamente pari a -0,4 % e -0,7%, che si accompagna ad un allungamento dei tempi di assorbimento, sia per la vendita che per la locazione. A seguito di tali dinamiche, i rendimenti lordi annui aumentano lievemente, portandosi a 9,6% e distanziandosi ulteriormente dalla media delle 13 città monitorate (5,8%).

Per i prossimi mesi, le previsioni sono molto caute, sia sul fronte delle compravendite che delle locazioni, aspettandosi un'ulteriore flessione di prezzi e canoni.

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164