



BOLOGNA/ MERCATO IMMOBILIARE: BATTUTA D'ARRESTO RISPETTO AI PRIMI MESI DELL'ANNO

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2018 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Bologna, 28 novembre 2018 – “Nel corso del secondo semestre del 2018, il mercato residenziale bolognese ha subito una battuta di arresto rispetto alle prospettive evidenziate nella prima parte dell'anno ” – è quanto emerge dall'analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2018 di Nomisma**

Il comparto **residenziale ha evidenziato nella seconda** parte del 2018 un forte spostamento della domanda dal mercato della compravendita a quello della locazione tornando sui livelli osservati nel 2014. Tale dispersione è dovuta a due componenti, uno strutturale e uno congiunturale. Il fattore strutturale riguarda la difficoltà, da parte dei nuclei con minori capacità reddituali, ad accedere alla proprietà, anche a causa dell'impossibilità di accedere ad un mutuo (la quota di compravendite finanziate da mutuo è passata dal 65,4% al 72,9%), che provoca, in molti casi, la scelta obbligata della locazione. Il secondo fattore, di tipo congiunturale, riguarda la forte pressione di domanda per la locazione, sostenuta dalla locazione turistica, che sta ingessando anche il mercato della compravendita. I potenziali venditori, dopo un primo semestre positivo, sono tornati a concedere una riduzione del prezzo medio offerto. L'effetto trattativa ha mitigato solo in parte la riduzione dei prezzi portandoli al -0,2% per le abitazioni nuove e al -0,3% per quelle usate. Allo stesso modo, si è ridotto il divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo fino al 7,3% per le abitazioni nuove e al 10,5% per le abitazioni usate. I tempi medi di vendita risultano, anch'essi, in calo fino a 6,5 mesi per le nuove realizzazioni e 5,4 mesi per l'usato. Del tutto identici i tempi medi di locazione, pari a 1,8 mesi sia che si tratti di abitazioni usate o nuove. Sul fronte locativo, la domanda di abitazioni risulta in crescita esponenziale mentre l'offerta è sempre più rarefatta soprattutto in centro e semicentro. Tale disallineamento, dovuto alla forte pressione di domanda turistica verso la locazione a breve termine, ha mutato profondamente il mercato della locazione spingendo al rialzo i canoni medi dallo 0,4% del primo semestre al 2,0% del secondo semestre.

Il comparto non residenziale

Per quanto riguarda il comparto direzionale si riduce il numero di compravendite a fronte di un ulteriore calo dei prezzi sul semestre.

Il mercato stagnante continua a provocare un effetto aspettative negativo, anche se in riduzione rispetto alla prima parte dell'anno. L'effetto trattativa non riesce a compensare l'andamento dei prezzi e, pertanto, i valori medi di compravendita diminuiscono del -2,3% rispetto al -1,1% del primo semestre del 2018. La maggiore disponibilità in fase di trattativa emerge se si osserva il divario medio relativo agli uffici, in lieve diminuzione (dal 13,5% al 13,0% su base semestrale) a livello cittadino.

L'attendimento della seconda parte dell'anno, invece, emerge osservando l'andamento dei tempi medi di vendita, che si mantengono pari a 9 mesi tra il primo e il secondo semestre. Sul fronte locativo, la domanda in locazione di uffici è rimasta stabile a fronte di un'offerta in aumento dopo due semestri di contrazione. L'andamento dei canoni non può che diminuire (-1,5% sul semestre) data la distanza tra domanda e offerta e i tempi medi di locazione si riducono anch'essi nel semestre raggiungendo i 6 mesi in media. Situazione simile all'interno del comparto commerciale, con una domanda statica e un'offerta in costante accumulo. La

variazione annuale dei prezzi si attesta al -1,8% rispetto allo 0,9% di inizio 2018. Tale aumento risulta in parte compensato dal divario tra prezzo offerto e prezzo effettivo, in riduzione dal 13,0% al 12,0%.

La maggiore richiesta nelle zone centrali (high street in prevalenza) e nella zona semicentrale permette, invece, di raggiungere divari compresi all'incirca tra il 9% e il 12%. Al contrario, in periferia, dove la dinamica del mercato risulta più complessa e l'offerta risulta poco appetibile o male posizionata, il divario è ancora elevato e pari al 15,2%, anche se in calo rispetto al picco del 2013 in cui il divario medio aveva superato il 20,0%. I tempi medi di vendita di un negozio si aggirano tra gli 8 e i 9 mesi da ormai tre anni.

I canoni continuano a ridursi in misura pari al -1,2%, dato in linea con quanto osservato all'inizio dell'anno.

Nel corso del prossimo semestre, gli operatori prevedono un aumento del numero di compravendite, con prezzi del tutto invariati, mentre nel mercato della locazione ci si aspetta un aumento del numero locazioni e un rimbalzo ulteriore da parte dei canoni.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164