



NOMISMA – PADOVA/ MERCATO IMMOBILIARE: I PREZZI CONTINUANO A DIMINUIRE SIA PER LE ABITAZIONI NUOVE SIA PER LE USATE

È quanto emerge dal 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2018 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Padova, 28 novembre 2018 – *“La domanda di abitazioni è piuttosto dinamica ma circoscritta ad immobili di qualità situati nelle zone centrali e di pregio della città, rispetto ad un’offerta che si sta via via stabilizzando. In questo contesto i prezzi continuano a diminuire sia per le abitazioni nuove sia per le usate con una minore intensità rispetto ad un anno fa e si attestano rispettivamente a -1,2% (su base annua) e a -1,5% (su base annua)”* - è quanto emerge dal 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2018 di Nomisma.

Nel **comparto residenziale**, a seguito dell’effetto *repricing*, le quotazioni delle abitazioni usate si attestano su un valore medio di 1.450 €/mq, compreso dai 1.050 €/mq delle zone periferiche ai 2.800 €/mq delle zone di pregio della città. Per il nuovo i prezzi si attestano attorno ad un valore medio di quasi 2.000 €/mq, e oscillano dai 3.900 €/mq delle zone di pregio ai 1.370 €/mq della periferia. I tempi di vendita rimangono stazionari (in media 8 mesi), così come gli sconti (14%), per effetto di un maggior allineamento delle aspettative dei proprietari alle richieste del mercato. Il segmento della locazione viene percepito dagli operatori dinamico, l’andamento positivo dei contratti si riflette su una leggera riduzione dei tempi di locazione (circa 2 mesi e mezzo), accompagnata però da una flessione piuttosto marcata dei canoni medi (-1,4% su base annua). I canoni medi di locazione si attestano su un valore medio di 81 €/mq/annuo, con un range che varia da 134 €/mq/annuo nelle zone di pregio a 64 €/mq/annuo nella periferia della città. Per effetto di tali dinamiche, il rendimento medio da locazione si mantiene stabile e si attesta intorno al 5,6%.

Comparto non residenziale

Il mercato degli immobili di impresa padovano continua a risultare meno performante rispetto al segmento residenziale. A causa del disallineamento tra domanda e offerta, le quotazioni degli immobili non residenziali continuano a ridursi, segnando un’ulteriore flessione pari a -1,2% su base annua sia per il comparto direzionale sia per quello commerciale. È da segnalare, comunque, che il ridimensionamento dei prezzi è di intensità minore rispetto agli ultimi anni. A livello localizzativo, sono gli immobili – soprattutto commerciali – situati nel centro città a beneficiare di un maggior dinamismo del mercato. Nel comparto dei negozi, il ridimensionamento dei prezzi ha riguardato soprattutto gli immobili periferici (-4%), mentre le zone del centro e del semicentro della città hanno iniziato a registrare un recupero – seppur di lieve entità – dei valori di mercato. A seguito di tali dinamiche, le quotazioni dei negozi nel secondo semestre 2018 variano in un range tra 4.500 €/mq nel centro a 2.400 €/mq nel semicentro e a 1.500 €/mq in periferia. Nel segmento direzionale, la flessione dei prezzi ha invece riguardato tutte le zone, seppur con diverse intensità, portando le quotazioni ad un livello di circa 2.650 €/mq in centro, 1.950 €/mq in semicentro e 1.200 €/mq in periferia. Anche i tempi medi di assorbimento degli immobili di impresa (che si attestano a 11,5 mesi) recepiscono le difficoltà del mercato, aumentando leggermente rispetto al primo semestre 2018

e spaziando da 9 mesi nel centro città fino ad arrivare a 14 mesi in periferia (per le trattative di immobili commerciali).

Le **previsioni** degli operatori per i primi mesi del 2019 confermano le aspettative positive delle transazioni nel comparto residenziale, seppur con un ritmo di crescita più attenuato rispetto al 2017 e al 2018, e una sostanziale stabilità del numero di locazioni.

Ufficio Stampa Nomisma - ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164