



NOMISMA – PALERMO/ MERCATO IMMOBILIARE: CONTINUANO A CALARE I PREZZI SIA PER LE ABITAZIONI CHE PER GLI IMMOBILI NON RESIDENZIALI

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

COMUNICATO STAMPA

Palermo, 28 novembre 2018 – *“Gli effetti della congiuntura nazionale che, nonostante i segnali di rallentamento, rimane positivamente orientata, si riflettono solo parzialmente sul mercato immobiliare del capoluogo siciliano, in corrispondenza del quale si assiste da molti mesi a questa parte ad un andamento dicotomico tra compravendite e valori”* - è quanto emerge dal 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2018 di Nomisma.

Nel **settore residenziale**, sebbene le transazioni chiuderanno per quest’anno con un segno positivo (circa +8% rispetto allo scorso anno secondo il preconsuntivo Nomisma sui dati dell’Agenzia delle Entrate), i prezzi continuano a registrare riduzioni sia per le abitazioni nuove che usate (rispettivamente -1,6% e -1,9% su base annua), senza sostanziali differenze tra zone centrali e periferiche. La domanda destinata all’acquisto dell’abitazione (56%) è da anni superiore a quella rivolta all’affitto e la percentuale di transazioni finanziate da mutuo a Palermo sfiora il 78% (contro il 69% della media delle 13 città monitorate dall’Osservatorio). L’evoluzione delle compravendite è in parte riconducibile all’incremento della componente interessata all’investimento, che ha beneficiato della diffusione di nuove soluzioni di affitto breve o temporaneo. Anche a Palermo, come in altre grandi città, tale dinamica si è riflessa sull’andamento dei canoni di locazione, che pur registrando una variazione negativa su base annua (-0,4%), mostrano una maggiore tenuta e vitalità se confrontati con i valori riferiti al comparto della compravendita.

Continuano a diminuire i tempi medi di vendita per le abitazioni usate (5,8 mesi), mentre il tempo necessario per concludere un contratto d’affitto si aggira sui 3,5 mesi ormai da cinque anni. Non subisce variazioni il divario tra prezzo richiesto ed effettivo (16,5% anche per questo semestre), nonostante l’ormai consolidata tendenza dell’offerta a ridurre le richieste già in fase di immissione degli immobili sul mercato.

L’andamento del **mercato non residenziale** si conferma meno dinamico rispetto al settore delle abitazioni. Sebbene da due anni a questa parte il calo dei prezzi sia più contenuto rispetto ai periodi di maggiore intensità della crisi, la flessione dei valori rimane ancora notevole, sia in corrispondenza degli uffici che dei negozi (rispettivamente -2,4% e -1,1% su base annuale). I tempi medi di vendita confermano lo stato di fatica del settore attestandosi anche per questo semestre a 9 mesi per il comparto direzionale e a 8 mesi per quello commerciale. Meno critica, seppure non ancora positiva, la situazione sul versante locativo, in corrispondenza del quale si registrano percentuali di calo più esigue (-0,9% per gli uffici e -0,8% per i negozi su base annuale). Rispetto alle precedenti rilevazioni, le flessioni sono risultate più contenute in tutte le zone cittadine, comprese quelle periferiche, che hanno sempre scontato una minore attrattività per entrambi i

comparti. I rendimenti potenziali lordi si sono mantenuti su livelli analoghi a quelli dell'anno precedente (5,2% per gli uffici e 7,3% per i negozi).

Le previsioni degli operatori per i primi mesi del 2019 ipotizzano l'aumento del numero di transazioni nel settore residenziale nonché, in misura meno rilevante, della quota di locazioni in entrambi i settori, a fronte di un ulteriore calo dei valori sia nel segmento della compravendita che in quello dell'affitto.

Ufficio Stampa Nomisma - ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164