



NOMISMA – ROMA/ MERCATO IMMOBILIARE: GENERALE RALLENTAMENTO IN TUTTI I COMPARTI

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

COMUNICATO STAMPA

Roma, 28 novembre 2018 – *“Se nel corso del primo semestre 2018 il mercato immobiliare capitolino lasciava intravedere segnali di maggiore stabilizzazione e la tendenza verso una dinamica più espansiva, in questa seconda parte dell’anno il quadro è quello di un generale rallentamento ravvisabile in tutti i comparti.”* - è quanto emerge dal 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2018 di Nomisma.

Nel **settore residenziale** anche in conseguenza di un paventato irrigidimento delle condizioni di accesso al credito, i volumi delle attività del comparto dovrebbero attestarsi sui livelli dello scorso anno, interrompendo una crescita iniziata a partire dal 2013. Di pari passo, anche per i prezzi si continuano a registrare variazioni negative nell’ordine del 2% circa annuo, sia per le abitazioni nuove sia per quelle usate. Dall’analisi dei dati si evince chiaramente come l’attenuazione del ritmo di crescita sia riconducibile, più che a un calo della domanda, ad una maggiore prudenza nell’erogazione del credito e nella chiusura delle trattative. Le tempistiche di formalizzazione degli scambi restano, infatti, stabili e su livelli elevati per il comparto (7,5 mesi in media per le abitazioni nuove e 6,5 per quelle usate), mentre gli sconti medi, in attenuazione per il nuovo (8,5%) e ormai stabile da diversi semestri per l’usato (14%), evidenziano la progressiva riduzione del gap che separa le aspettative di chi vende dalla disponibilità di chi intende acquistare. Meno negativa rispetto alla dinamica dei prezzi, la situazione che si registra in corrispondenza dei canoni di locazione (-0,9% sull’anno).

Comparto non residenziale

Si presenta piuttosto in salita la ripresa del mercato immobiliare non residenziale romano, che continua ad essere caratterizzato da dinamiche ancora negative, con una riduzione significativa dei volumi commercializzati. Le compravendite, secondo il preconsuntivo Nomisma, subiranno infatti nel 2018 una brusca battuta di arresto, così come i contratti di locazione, che già a inizio anno venivano registrati in diminuzione, specialmente per quanto riguarda gli uffici.

A livello locale i valori immobiliari, indipendentemente dal segmento di mercato, risultano ancora in flessione, con variazioni in linea con quelle rilevate sei mesi fa, in particolar modo per quanto riguarda il settore direzionale (-1,4%). Nel comparto le difficoltà si riflettono sulle tempistiche di formalizzazione degli scambi, in progressivo aumento sia per la compravendita (9,5 mesi in media, con picchi superiori ai 10,5 mesi in periferia), sia per la locazione (superiore ai 6 mesi). Simile l’andamento per il comparto dei negozi, con un’intonazione leggermente meno negativa per quanto riguarda i canoni (-0,3% la variazione registrata nel semestre).

Dal **punto di vista previsionale**, la situazione continua ad essere ancora non univocamente delineata. Se da un lato ci si attende un ulteriore incremento del numero di compravendite e di locazioni, dall'altro non si ritiene ancora completamente esaurita la fase di flessione dei valori, previsti ancora in leggera diminuzione.

Ufficio Stampa Nomisma - ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164