



NOMISMA – VENEZIA/ MERCATO IMMOBILIARE: SI CONFERMA UNA SITUAZIONE DI STABILITA'

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

COMUNICATO STAMPA

Venezia, 28 novembre 2018 – *“In questo secondo semestre 2018, il mercato residenziale di Venezia città continua a mostrarsi un mercato in sostanziale stabilità. I sentiment degli addetti ai lavori confermano un certo dinamismo della domanda per acquisto e locazione in tutte le zone della città, con un maggiore interesse per le zone di pregio e per quelle centrali”* - è quanto emerge dal 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2018 di Nomisma.

Venezia Città

Nel **settore residenziale** il mercato delle abitazioni usate ha assistito a una contrazione media annuale dei prezzi ormai prossima allo zero (-0,1%). In tutte le zone cittadine, anche in quelle periferiche, i prezzi si stanno consolidando e hanno registrato variazioni annuali positive e/o contrazioni più attenuate rispetto all'anno scorso. Il comparto registra buoni risultati soprattutto sul versante della locazione. I canoni mostrano valori positivi, sia su base semestrale che annuale: la variazione media annuale è pari all'1,5% e sfiora il 3% in centro e in semicentro. Diminuiscono anche i tempi medi di locazione, assestati sopra i 2,5 mesi in tutte le zone urbane. Lo sconto medio praticato sul prezzo (11,5% per l'usato, 10% per il nuovo) è in flessione e varia tra il 10% delle zone centrali e il 12,5% delle zone periferiche e semicentrali. Il rendimento medio lordo da locazione rimane stabile al 4,3%. La domanda di abitazioni rivolta all'acquisto è circa il 47% del totale, in diminuzione rispetto all'anno scorso, contro il 53% della locazione. La quota di compravendite finanziata ricorrendo al mutuo è appena del 42%, nettamente la più bassa delle 13 città monitorate.

Il mercato immobiliare non residenziale veneziano rimane sempre debole e continua ad essere caratterizzato da dinamiche poco consolidate, complice una ripresa economica che tarda a manifestarsi compiutamente. A livello cittadino i valori immobiliari iniziano a mostrare qualche ripresa, in particolare quelli del comparto commerciale che, dopo un decennio di flessione, tornano in ambito positivo (+0,2%); quelli del comparto direzionale risultano ancora in flessione (-0,2%), anche se tendenzialmente più contenuta rispetto ad un anno fa. Per quanto riguarda il direzionale, offerta e domanda sia per acquisto che locazione, sono poco vivaci ed il numero dei contratti stenta a realizzarsi, quindi non si prevedono significativi cambiamenti nel numero delle quantità scambiate, sia per l'acquisto che per la locazione. Qualche timido segnale positivo proviene dal fronte dei prezzi, dove, rispetto allo scorso anno, sono da segnalare il ritorno in positivo delle variazioni dei prezzi per gli uffici collocati nelle zone periferiche. Il trend di ripresa dei prezzi deve essere percepito, comunque, in modo prudente. Infatti, i tempi medi di vendita (8,5 mesi) e lo sconto praticato (13%), pur in lieve flessione, rimangono molto alti e dimostrano come le richieste iniziali siano accompagnate da una maggiore disponibilità alla trattativa. Anche il segmento della locazione mostra qualche timido miglioramento. Si evidenzia una leggera ripresa dei canoni (+0,3%), con variazioni positive più

consistenti nella periferia terziaria e in periferia. Le stesse dinamiche per zona si ritrovano anche nei tempi medi di locazione, con una media urbana di 5,5 mesi ed abbastanza analoghi tra le zone.

Venezia Mestre

Il **mercato residenziale mestrino** continua a mostrare anche in questa seconda parte dell'anno alcuni timidi segnali di miglioramento, con un aumento delle compravendite, seppure a tassi di crescita non così evidenti. Il possibile irrigidimento delle condizioni di accesso al credito potrebbe indebolire la prospettiva di risalita del mercato immobiliare mestrino dal momento che il peso della componente creditizia sul mercato residenziale mestrino è considerevole (circa il 90% delle compravendite si avvale del mutuo), potrebbe venir meno l'interesse per la domanda di acquisto. Le fragilità del settore sono riscontrabili dai tempi medi di vendita leggermente cresciuti, 7 mesi, e dai margini di sconto sui prezzi di offerta, ancora elevati, pur se in lieve flessione. Il segmento della locazione mostra invece un andamento in linea con le tendenze dello scorso semestre, dove al consolidamento della domanda si assiste una minore disponibilità dal lato dell'offerta. Da sottolineare una riduzione dei tempi medi per affittare e un aumento dei canoni (+1,7% la variazione annua). L'aumento dei canoni è il risultato della minor disponibilità di abitazioni presenti sul mercato e di un certo spostamento della domanda verso la locazione. I rendimenti medi da locazione rimangono stabili attorno al 5,9%.

Il **mercato immobiliare non residenziale di Mestre** non mostra particolari elementi di novità rispetto agli ultimi semestri e, soprattutto per il perdurare delle difficoltà del sistema produttivo e della scarsa dinamicità dei consumi, rimane il comparto maggiormente indebolito. Nel comparto direzionale e in quello commerciale l'offerta in vendita e in locazione rimane ragguardevole, mentre non si intravedono segnali favorevoli sul versante della domanda, percepita ancora in diminuzione. Di conseguenza l'attività transattiva rimane debole, nonostante la contrazione dei valori, più marcata per gli uffici (-3,2%), meno accentuata quella dei negozi (-2,4%) rispetto ad un anno fa. I canoni medi di uffici e negozi, invece, hanno subito flessioni meno marcate dei prezzi, ma leggermente più alte rispetto alla media dei grandi mercati italiani.

Ufficio Stampa Nomisma - ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164