



## **NOMISMA – MODENA/ MERCATO IMMOBILIARE: CONTINUA LA RIPRESA DEL SETTORE E IL RECUPERO DALLA FASE DI CRISI**

**È quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2019 di Nomisma**

---

### **COMUNICATO STAMPA**

Modena, 20 marzo 2019 – *“Il buon posizionamento di Modena rispetto alle altre città osservate continua ad essere il presupposto di una dinamica del mercato immobiliare in ripresa, soprattutto per quanto riguarda il segmento residenziale”* - è quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2019 di Nomisma presentato oggi a Milano.

#### **Residenziale**

L'indice Nomisma di performance delle abitazioni continua a mostrare un segno positivo, recuperando, quindi, la fase di crisi degli anni precedenti soprattutto grazie alla dinamica della domanda e al numero di compravendite. La buona performance dell'Indice Nomisma, invece, non è stata sostenuta dai prezzi, che continuano a diminuire, su base annuale, del -0,6% per le abitazioni usate (-1,9% nel 2017) e del -1,2% per le abitazioni nuove o ristrutturate (-0,3% nel 2017). La domanda in acquisto continua ad essere rappresentata in prevalenza da famiglie alla ricerca della prima casa o nell'ottica di una sostituzione (75% del totale compravenduto); la componente da investimento risulta in lieve ripresa (tra il 2017 e il 2018) dall'11,5% al 15%. Lo sconto medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo si è ridotto per le abitazioni sia nuove sia usate, passando rispettivamente dal 9,5% al 7,5% e dal 15,0% al 13,5% anche se tali livelli implicano che la riduzione dei valori è ancora rimandata alla fase della trattativa. Si sono ridotti anche i tempi medi di vendita, passati da 8,3 a 6,5 mesi per le abitazioni nuove e da 7,6 a 6,8 mesi per le abitazioni usate. Nonostante la domanda interessata all'acquisto sia elevata, non sempre a tale interesse fa seguito la concessione di un credito da parte del sistema bancario. Per Nomisma la difficoltà di accesso al finanziamento con ogni probabilità aumenterà nel corso del 2019, dato il difficile contesto economico sostenendo l'aumento della domanda di abitazioni in locazione, guidata ad oggi per circa il 46% da famiglie o singoli e, a seguire, da motivi di studio e lavoro per il 37,4% dei casi. In aumento anche la quota di locazioni transitorie, passate dall'11,0% al 16,7%, certificata anche da un rialzo dei canoni pari all'1,2% su base annuale. I tempi medi di locazione risultano ormai compresi per le abitazioni sia nuove sia usate, al punto che un immobile locabile rimane sfitto rispettivamente per 1,5 o 1,4 mesi, corrispondenti sempre più agli adempimenti legati alla stipula piuttosto che alla trattativa vera e propria.

#### **Previsioni**

Nel corso dei prossimi mesi, gli operatori intervistati prevedono il mantenimento del numero di compravendite raggiunto al termine del 2018 a fronte di una sostanziale invarianza dei prezzi. Al contrario, sul fronte della locazione ci si attende un ulteriore aumento dei canoni data la difficoltà a trovare immobili effettivamente disponibili.

### **Non residenziale**

Nel corso del 2018, il numero di compravendite non residenziali è aumentato del 18,5% dopo un 2017 mediamente positivo, durante il quale le transazioni concluse erano cresciute solamente del 6,1%. Il dato aggregato è la sintesi di andamenti differenti a seconda del comparto di riferimento. La performance migliore ha riguardato il settore terziario (+61,5% di transazioni), seguito da quello commerciale (+10,7%) e dal settore produttivo (+6,0%). I prezzi hanno visto un ulteriore ribasso pari al -1,1% mentre i canoni del -1,5% su base annuale. La variazione dei prezzi è stata compensata da una riduzione dello sconto medio rispetto al prezzo richiesto, che si è attestato al 15,5% rispetto al 18,0% del 2018. Per quanto riguarda il segmento degli uffici, nonostante la ripresa del numero di compravendite rispetto al biennio 2016-2017, la domanda risulta ancora debole rispetto allo stock attualmente disponibile. Il segmento commerciale risulta ancora caratterizzato da una fase di transizione; i segnali – per Nomisma – potrebbero far pensare ad una prossima inversione di tendenza che, invece, non trova ancora riscontro in altri indicatori come i tempi medi di vendita e locazione, entrambi in aumento nell'ultimo anno (rispettivamente 10 e 6,5 mesi).

### **Previsioni**

L'incertezza proseguirà anche nel corso del 2019; Nomisma da un lato si attende una tenuta del numero di compravendite mentre i prezzi tenderanno ancora a calare, soprattutto per quanto riguarda il segmento degli uffici.

Ufficio Stampa Nomisma - [ufficiostampa@nomisma.it](mailto:ufficiostampa@nomisma.it)

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164