



NOMISMA – PERUGIA/ MIGLIORANO LEGGERMENTE LE QUOTAZIONI NEL RESIDENZIALE: -1% LA FLESSIONE MEDIA DEI PREZZI

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

COMUNICATO STAMPA

Perugia, 20 marzo 2019 – *“Nel corso dell’ultimo anno sono emersi risultati incoraggianti che proiettano il mercato residenziale perugino in una fase di miglioramento delle quotazioni le quali, nonostante la flessione in media del -1%, con un calo più marcato per l’usato, si contraggono meno rispetto al recente passato. Resta però il fatto che dal 2008 ad oggi i prezzi sono scesi di circa il 25%, senza particolari differenze sulla base dello stato manutentivo. Il settore è quindi un settore provato, con dinamiche ancora contrastanti”* – è quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2019 di Nomisma presentato oggi a Milano.

Residenziale

Nel comparto residenziale, a un migliore andamento dei prezzi e dei canoni (-1% la variazione annua) si contrappone una stabilità dei tempi medi di vendita (8 mesi) e un allungamento dei tempi medi di locazione (2,7 mesi). Il prezzo medio al mq varia tra i 1.277 € per un’abitazione usata ed i 1.650 € per un’abitazione nuova. I rendimenti medi lordi da locazione salgono e si portano al 5,8%, oscillando tra il 5,3% del centro e il 6% della periferia.

La domanda è complessivamente percepita in tendenziale crescita, a sottolineare il continuo interesse verso il mattone. Rispetto al 2018, diminuisce la percentuale di chi è interessato all’affitto per motivi di studio e/o lavoro. Tale tendenza non è assolutamente trascurabile, se si considera che Perugia è sempre stata una città in cui la componente degli studenti ha avuto un’incidenza fondamentale nell’andamento dell’economia perugina.

Previsioni

Dal punto di vista previsionale, la situazione del mercato residenziale continua ad essere nel complesso ancora piuttosto instabile. Se, per quanto riguarda gli scambi ci si attende, infatti, un incremento del numero di contratti, i valori non sembrano ancora aver raggiunto il punto di minimo e si ipotizza pertanto una ulteriore, seppur lieve, flessione degli stessi.

Non residenziale

I segnali incoraggianti, seppur lievi, evidenziati nel mercato residenziale perugino non trovano riscontro nell’analisi dei comparti non residenziali, dove emerge una diffusa intonazione negativa in tutti i segmenti. La domanda appare in continua flessione, mentre l’offerta tende ad accumularsi evidenziando una difficoltà strutturale di assorbimento dello stock esistente. In tutti i comparti prezzi e canoni registrano contrazioni. Ad accusare maggiormente il colpo è il comparto direzionale

(-2% e -2,8% la variazione annuale di prezzi e canoni). Le riduzioni dei valori hanno avuto ripercussioni sugli sconti medi tra prezzi richiesti ed effettivi, che si attestano in media nell'ordine del 20%. I tempi medi di assorbimento seguono dinamiche differenti in relazione al segmento (dai 12 mesi per concludere una vendita nel comparto direzionale, ai 9,5 mesi nel commerciale). I rendimenti lordi da locazione rimangono stabili su base annuale per i negozi e gli uffici, con differenze tra le varie zone della città (tendenzialmente più contenuti nelle zone centrali e più alti nelle zone periferiche).

Previsioni

Per il 2019, le indicazioni invitano nuovamente alla prudenza. In attesa che i dati economici si consolidino e le previsioni di investimento vengano attuate, ci si aspetta, pressoché per tutti i comparti, un'ulteriore flessione dei valori e dell'attività transattiva.

Ufficio Stampa Nomisma - ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164