



NOMISMA –TRIESTE/ MERCATO IMMOBILIARE: RALLENTAMENTO RAVVISABILE IN TUTTI I COMPARTI

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

COMUNICATO STAMPA

Trieste, 20 marzo 2019 – *“Nel corso del 2018 è sembrata attenuarsi la spinta espansiva che aveva caratterizzato il mercato immobiliare triestino nell’anno precedente; il quadro generale è quello di un diffuso rallentamento ravvisabile in tutti i comparti”* - è quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2019 di Nomisma presentato oggi a Milano.

Residenziale

Sul versante delle compravendite si profila una stabilizzazione dei livelli di attività del 2018, su quello dei prezzi l’agognato raggiungimento dell’invarianza risulta ulteriormente posticipato. I valori continuano a registrare variazioni negative nell’ordine dell’1,6% circa annuo, sia per le abitazioni nuove sia per quelle usate, con un’accentuazione per quelle localizzate nelle zone periferiche, mentre risultano meno penalizzate le abitazioni ristrutturate ubicate nel centro città. Rispetto al dato relativo alle erogazioni di mutui per l’acquisto di abitazioni, Trieste presenta il peggiore dato tra le 13 città esaminate; per Nomisma la conferma del rallentamento in atto.

Passando al segmento locativo si evidenzia una dinamica dei prezzi meno negativa (-1,1% la variazione annuale dei canoni) senza dimenticare che Trieste presenta la componente affitto per prima casa più bassa tra le città monitorate. Ciò è reso possibile dal fatto che le città, specie se vivaci dal punto di vista turistico, stanno vedendo la diffusione di soluzioni di affitto breve o transitorio, in favore della componente di utilizzo temporaneo. I tempi di locazione si riducono sui 2,6 mesi in media, mentre rimane stabile la redditività lorda da locazione (6% in media).

Previsioni

La situazione continua ad essere non univocamente delineata; se da un lato si attende un incremento del numero di compravendite, dall’altro non si ritiene ancora completamente esaurita la fase di flessione dei valori, ritenuti ancora in diminuzione.

Non residenziale

Si presenta ancora piuttosto in salita la ripresa del mercato immobiliare non residenziale del capoluogo friulano, in quanto continua a essere caratterizzato da dinamiche ancora negative, con una riduzione significativa dei volumi commercializzati. Sono ancora molto contenute le compravendite come anche i nuovi contratti di locazione i quali, in particolare per gli uffici, sono in diminuzione. I valori immobiliari si presentano in flessione, più accentuata per i negozi rispetto al settore direzionale.

Per quest’ultimo (direzionale) la contrazione dei prezzi è in media intorno al -0,7%, con le peggiori performance registrate in periferia (-2,1%). I tempi di formalizzazione degli scambi restano elevati

(6,5 mesi in media per l'affitto e 9 per la compravendita); lo sconto mediamente concesso rispetto al prezzo iniziale richiesto risulta stabile al 17%.

Passando ai negozi, i prezzi diminuiscono ancora del -2,0%, mentre le variazioni dei canoni si attestano a -1,8%. In leggera attenuazione i tempi di formalizzazione degli scambi, a fronte di uno sconto percentuale medio sul prezzo richiesto in lieve aumento.

Previsioni

Le aspettative per Nomisma non sono incoraggianti; per i mesi a venire gli operatori non si aspettano miglioramenti significativi. Pressoché per tutti i comparti è attesa un'ulteriore flessione dei valori, in linea con quanto fino ad oggi evidenziato senza dimenticare un ulteriore rallentamento dell'attività transattiva.

Ufficio Stampa Nomisma - ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164