



BOLOGNA/ MERCATO IMMOBILIARE: SEGNALI DI RIPRESA NON UNIVOCI

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2015 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Bologna, 25/11/2015 – *“Nella seconda parte del 2015 gli attesi segnali di ripresa del mercato immobiliare non sono stati univoci. Il segmento residenziale si conferma in piena stabilità dal punto di vista di tutti gli indicatori ed è accompagnato da un ridimensionamento della flessione dei prezzi e dei canoni. Il settore non residenziale, invece, lamenta uno stato di sofferenza causato da una mancanza di dinamicità di tutti i comparti monitorati che, pur mantenendo bilanciato il rapporto tra domanda e offerta, vedono in calo sostanziale i volumi transati. Le compravendite del settore non residenziale nel suo complesso, dopo un 2014 in crescita di quasi il 35%, dovrebbero segnare un netto calo rispetto allo scorso anno e tornare ai bassi livelli del 2012-2013”* – è quanto emerge dall'analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2015 di Nomisma**

Il **mercato delle abitazioni** nel capoluogo emiliano sta attraversando una fase di assestamento e di transizione: la domanda per acquisto negli ultimi due anni è passata dal 26,6% al 46,5% e a fine 2015 le compravendite dovrebbero assestarsi sugli stessi volumi del 2014 (4.400 circa). I tempi per concludere i contratti si restringono, sia sul versante delle compravendite, dove si ritorna ai livelli del 2012 (7,5 mesi), sia su quello delle locazioni, che ritornano ai livelli pre-crisi del 2006 (3 mesi). Alla riduzione dei tempi non si accompagna una contrazione della distanza tra domanda e offerta; infatti, per vedere conclusa una trattativa, lo sconto applicato si conferma al 14,5% dell'importo inizialmente richiesto. I prezzi degli immobili calano nuovamente, senza distinzione tra nuovo e usato. La variazione semestrale (-1,9%) è più marcata rispetto a quella registrata sei mesi fa, ma su base annuale è la minore degli ultimi cinque anni (-3% per le abitazioni usate). I canoni, dopo la lieve ripresa osservata nella prima parte dell'anno, si contraggono dell'1% semestrale, ma su base annuale il calo è il minore dal 2008 (-0,5%). I rendimenti medi lordi da locazione confermano il dato del primo semestre (4,4%) e mantengono il trend crescente iniziato nel 2010.

Il **mercato degli uffici** di Bologna ha finalmente arrestato il rapido declino rilevato negli ultimi anni. L'offerta, sia nel segmento della locazione che in quello della compravendita, ha visto un calo delle nuove proposte sul mercato, mentre la domanda non manifesta alcun segnale di interesse o di stimolo. I tempi medi per concludere un contratto sono in netta diminuzione, sia per la vendita sia per la locazione (rispettivamente 10 e 5,5 mesi). I prezzi hanno accusato maggiormente rispetto ai canoni la fase di stagnazione del mercato. Infatti, con variazioni analoghe a quelle riscontrate a fine 2014, i valori si riducono del 2% su base semestrale e del 4,2% su base annua. I canoni, invece, fanno segnare una variazione negativa prossima allo zero (-0,3%) su base semestrale, la più bassa dal 2008 ad oggi.

Il **comparto commerciale** bolognese attraversa una fase di assestamento. Gli operatori del settore percepiscono stabili sia le compravendite sia le locazioni. Dai tempi per concludere gli scambi arrivano però segnali positivi: le compravendite segnano un valore che non si osservava dal 2012 (9 mesi) e le locazioni toccano quota 5 mesi e mezzo, valore più basso degli ultimi cinque anni. Il divario tra prezzo richiesto ed

effettivo rimane sui livelli di un anno fa, 15%. I prezzi e i canoni hanno visto una riduzione del proprio valore, rispettivamente del -2,6% e del -2,5% semestrale, e i rendimenti lordi da locazione restano in linea con i valori osservati negli ultimi sette anni e confermano il valore del primo semestre del 2015 (6,8%).

Il **mercato produttivo** si conferma la realtà meno dinamica all'interno del capoluogo emiliano. Nel comparto delle compravendite l'offerta è complessivamente stabile ma la domanda, seppur in lieve rialzo, resta ancora sotto i livelli ottimali di assorbimento. Il tempo medio di vendita si mantiene su livelli record per la città di Bologna, 13,5 mesi, così come lo sconto medio sul prezzo richiesto, da tre anni sopra il 20%. Segnali di lieve ripresa vengono dalla locazione, dove, di riflesso alla contrazione del calo della domanda si registra una riduzione dei tempi medi di locazione (10 mesi). Le flessioni dei prezzi arrestano la forte caduta e si assestano al -3,1% per i capannoni nuovi (-5,7% nel 2014) e al -3,8% per quelli usati (-6,5% nel 2014).

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164