



GENOVA/ MERCATO IMMOBILIARE: PREVISTA UN'ULTERIORE FLESSIONE DELLE COMPRAVENDITE NELLA SECONDA PARTE DEL 2015

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

COMUNICATO STAMPA

Genova, 25/11/2015 – *“Il mercato immobiliare genovese dovrebbe registrare, nella seconda parte del 2015, un'ulteriore flessione delle dinamiche delle compravendite, con sensibili ripercussioni sui prezzi di mercato e sull'allungamento dei tempi di vendita. I prezzi delle abitazioni nel complesso registrano una flessione più marcata rispetto all'anno scorso (-3,8% su base annua). In questo quadro, è da sottolineare come la domanda – seppure ancora troppo debole per assorbire l'offerta – può trovare nel credito un rinnovato interesse verso gli investimenti in immobili. A Genova, infatti, le compravendite assistite da mutuo sono aumentate nella seconda parte dell'anno e rappresentano il 45% degli scambi”* – è quanto emerge dall'analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2015 di Nomisma**

Il **mercato residenziale** genovese non mostra miglioramenti rispetto a sei mesi fa: l'offerta abitativa risulta in crescita, mentre la domanda rimane debole con evidenti effetti sul numero delle compravendite, che nell'anno in corso dovrebbero contrarsi del -5,5%. I prezzi di mercato registrano una flessione più marcata rispetto al 2014 (-3,9% su base annua per le abitazioni usate), mentre i tempi medi di vendita rimangono superiori agli 8 mesi, con punte di 10 mesi nelle zone più periferiche. Lo sconto applicato in fase di compravendita continua a mantenersi su livelli molto elevati, pari al 17%, e in lieve crescita rispetto all'anno precedente. Nel segmento locativo l'offerta tende a stabilizzarsi, rispetto ad una domanda locativa in lieve crescita. Ciò si riflette in una flessione dei canoni locativi di minore intensità rispetto all'anno precedente (-1,2% su base annua, rispetto al -3,7%), mentre i tempi medi di locazione, pari a 4,8 mesi registrano un lieve aumento. I rendimenti potenziali lordi da locazione rimangono piuttosto simili ai semestri precedenti, attestandosi al 5,3%.

Il mercato genovese **degli immobili direzionali** risulta scarsamente dinamico e caratterizzato da una domanda debole e selettiva. Ciò si riflette sui prezzi di vendita, che continuano a calare del -4,5% annuo, con intensità maggiore rispetto all'anno precedente (-3,5%). Rispetto al 2014, anche lo sconto praticato sul prezzo iniziale è in crescita e si attesta al 18,5%, a conferma dello stato di stagnazione del segmento. La debolezza del comparto emerge anche dall'allungamento dei tempi medi di vendita, che si attestano a 10,5 mesi con punte di 12 mesi per le zone più periferiche. Simile la situazione sul versante locativo, dove la domanda rimane debole e l'attività contrattuale esigua. L'allungamento dei tempi di locazione, arrivati in media a 7 mesi, e la flessione dei canoni risultano una conseguenza inevitabile della debolezza che continua a connotare il mercato.

Il **segmento commerciale** presenta tendenze simili a quello direzionale: continua la flessione dei prezzi medi, anche se in maniera meno marcata rispetto al primo semestre (-1,2% rispetto al -1,5% della prima parte del 2015). La flessione annuale dei prezzi si attesta al -2,6%, dopo il -4,6% dell'anno scorso, a dimostrazione del perdurare delle difficoltà dal lato della domanda. Lo sconto praticato sul prezzo iniziale si mantiene su livelli molto elevati (17,5%), ed in lieve crescita rispetto al primo semestre 2015. I tempi medi di vendita si stabilizzano a quota 10 mesi, con punte di 12,4 mesi in periferia. Anche il versante locativo

mostra un'offerta in crescita e una domanda poco reattiva, testimoniato dall'allungamento dei tempi di locazione che raggiunge i 7 mesi. Risultano stazionari e nell'ordine del 7,5% i rendimenti potenziali da locazione.

La fase negativa che coinvolge il **mercato dei capannoni industriali** genovesi non accenna a fermarsi: i prezzi, sia per il nuovo sia per l'usato, hanno registrato un'ulteriore flessione (variazione annuale del -4,7%). Aumentano anche i tempi medi di vendita e locazione, che raggiungono rispettivamente i 13 e i 9,5 mesi.

Per i prossimi sei mesi, le **previsioni** degli operatori sembrano interiorizzare i primi segnali di miglioramento del mercato residenziale, segnalando un potenziale incremento del numero di compravendite e delle locazioni, senza però che ciò si traduca in un miglioramento dei prezzi e dei canoni. Sul fronte degli immobili non residenziali, gli operatori mostrano un atteggiamento più cauto, soprattutto rispetto alle compravendite, mentre prevedono una leggera ripresa del segmento locativo.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164