



NAPOLI/MERCATO IMMOBILIARE: SCENARIO ANCORA NON BEN DELINEATO, DIMINUISCONO PREZZI E CANONI

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

COMUNICATO STAMPA

Napoli, 25/11/2015 – *“Lo scenario del mercato immobiliare napoletano appare ancora non ben delineato. Da un lato sembra essersi arrestato in maniera definitiva lo scivolamento verso il basso delle compravendite; dall'altro, prezzi e canoni sono ancora in fase discendente e la ripresa della domanda non appare sufficientemente solida per ridare slancio alla ripresa in tempi brevi. Si stabilizza la domanda di acquisto e locazione nel comparto residenziale, mentre negli altri settori il maggior dinamismo delle compravendite, previste in crescita di quasi il 20% rispetto all'anno precedente, non è sufficiente a creare i presupposti per un'inversione di tendenza dei valori di vendita, che diminuiscono ancora, sia nel comparto direzionale sia in quello commerciale”* – è quanto emerge dall'analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2015 di Nomisma**.

Il **comparto residenziale**, nel secondo semestre del 2015, segue una dinamica tendenzialmente lineare: a fronte di un aumento dell'offerta, il debole incremento della domanda non è sufficiente a contrastare il trend negativo dei prezzi (-1,5% sul semestre). Le dinamiche relative alle diverse zone della città mostrano andamenti non uniformi: le zone di pregio, centrali e semicentrali registrano, infatti, una riduzione dei valori decisamente più contenuta rispetto alle zone periferiche della città. Il discorso è quasi opposto per il mercato della locazione: nelle zone centrali e semicentrali i canoni si riducono maggiormente rispetto alla periferia, dove sono stazionari o in leggera crescita; il trend nel complesso rimane leggermente negativo (-0,4% sul semestre). Per il secondo anno di fila si riducono sia i tempi medi di vendita (8 mesi per le abitazioni usate), sia lo sconto medio praticato sul prezzo (17%), a sottolineare proprio come una leggera ripresa del mercato residenziale sia concentrata sulle compravendite più che sul mercato locativo. Nel 2015 inoltre, la componente di compravendite sostenute da mutuo cresce in maniera rilevante, passando dal 54% al 61%.

Il **comparto direzionale** continua la sua fase negativa. In particolare, mentre si registra un incremento dal lato dell'offerta in vendita, la domanda rimane debole, risultando in una diminuzione semestrale dei prezzi degli uffici (-2,2% in media). Sul versante locativo i segnali non sono migliori: le dinamiche di domanda e offerta sono le stesse e si registra un'ennesima contrazione dei canoni (-1,4% sul semestre). Ulteriori segnali di stallo vengono anche dai tempi medi di vendita (10,5 mesi) e dallo sconto medio praticato sul prezzo (18,5%).

Nella componente non residenziale il **settore commerciale** presenta segnali meno critici, anche se non si può parlare di vera e propria ripresa. Il trend della domanda sia di acquisto che di locazione non è completamente negativo, in particolare nelle zone centrali. Per il 2015 si prevede una crescita delle compravendite del 25% rispetto all'anno scorso. Questa dinamica non è sufficiente a portare in positivo l'andamento di prezzi e canoni, che diminuiscono nuovamente (rispettivamente, -1,7% e -0,9% sul semestre). I tempi medi si riducono a 9 mesi per la vendita e a 6 mesi per la locazione e lo sconto medio sul prezzo (16,5%) continua lungo una curva discendente.

Il **comparto industriale** non è ancora uscito da una fase di forte contrazione. La domanda, sia per l'acquisto che per la locazione, rimane molto bassa e non ci sono segnali di ripresa nel breve periodo. L'offerta permane stabile o in leggero aumento. Per concludere un contratto di vendita ci vogliono oltre 14 mesi, 10 per una locazione.

Le previsioni per i prossimi mesi non consentono di immaginare segnali di ripresa confortanti. Non si attendono, infatti, grandi slanci né dal lato delle transazioni, che rimarranno stabili o in debole crescita per tutti i comparti, né da quello dei valori, che rimarranno in territorio negativo pur con intensità decrescente.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164