



## **PADOVA/MERCATO IMMOBILIARE: SEGNALI DI MIGLIORAMENTO DEL MERCATO RESIDENZIALE, SI ATTENUA LA DISCESA DEI PREZZI**

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

---

### **COMUNICATO STAMPA**

Padova, 25/11/2015 – *“Il mercato immobiliare di Padova manifesta alcuni importanti segnali di allentamento della fase recessiva, che riguardano prevalentemente il segmento residenziale. Si prevede, infatti, un aumento delle compravendite di immobili residenziali (+13,2%) a conferma della crescita del 2014. Ciò influisce sul rallentamento della flessione dei prezzi di vendita delle abitazioni e sulla diminuzione dei tempi di vendita. Le compravendite assistite da mutuo nel 2015 sono percepite in netta crescita rispetto agli ultimi anni. In aumento anche la domanda per acquisto”* – è quanto emerge dall'analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2015 di Nomisma**.

Il **comparto residenziale**, nel secondo semestre del 2015, manifesta alcuni segnali di allentamento della fase recessiva manifestati da un tendenziale incremento dell'attività transattiva e dall'attenuazione della flessione dei prezzi di vendita. Infatti, le compravendite dovrebbero segnare una crescita annua intorno al 13%, mentre i prezzi si contraggono del -2,5% su base annua, con un'intensità minore rispetto all'anno precedente. A contribuire al miglioramento ha concorso la riduzione del divario tra prezzo richiesto ed effettivo, che si attesta su un valore medio del 15%. È da segnalare, come elemento positivo, anche una riduzione dei tempi di vendita (in media 9 mesi). Per quanto riguarda il segmento della locazione, si assiste a un lieve aumento della domanda a fronte di un'offerta che tende a stabilizzarsi. Ciò si riflette in una flessione dei canoni (-2,3% su base annua), mentre i tempi di locazione rimangono stabili attestandosi intorno ai 4 mesi. I rendimenti da locazione rimangono su valori simili a quelli del semestre precedente 5,4%.

Per quanto riguarda il **segmento direzionale**, il quadro risulta essere scarsamente dinamico e caratterizzato da una persistente flessione dell'attività transattiva. Infatti, all'ulteriore ampliamento dell'offerta, non ha fatto riscontro un aumento della domanda, ancora debole e rarefatta. Di conseguenza, anche nella seconda parte del 2015, i prezzi degli uffici continuano a diminuire (-2,4% su base annua rispetto al -4,6% rilevato nella precedente osservazione), così come i canoni di locazione (-3,9% su base annua). È da segnalare, come elemento positivo, la diminuzione dei tempi di vendita e di locazione degli uffici, che nel secondo semestre, si attestano rispettivamente a 12,5 e 7,5 mesi. Nel complesso rimane stabile il divario medio tra prezzo richiesto ed effettivo, che si mantiene su livelli elevati (17%). Si evidenziano difficoltà anche sul fronte locativo, con effetti negativi sul numero degli affitti. In questo quadro, il rendimento potenziale lordo si mantiene stabile al 5,3%.

Il **settore commerciale** è ancora caratterizzato da una domanda debole e da un'offerta in crescita, sia per quanto riguarda la compravendita sia per la locazione. Ciò si riflette negativamente sul numero delle compravendite che vengono percepite in calo, con effetti negativi sui prezzi che continuano a scendere (-2,9% su base annua), seppur con minore intensità rispetto agli ultimi tre anni. Lo sconto applicato in fase di compravendita continua a mantenersi su livelli elevati (16,5%). La situazione sul versante locativo si mantiene precaria: i canoni subiscono una flessione del -4% annuo. Un elemento positivo riguarda la

diminuzione sia dei tempi di vendita, sia dei tempi di locazione, oggi rispettivamente a 12 mesi e 6,3 mesi. Il rendimento potenziale lordo da locazione si mantiene stabile al 7,6%.

Rimane critico il quadro del **settore industriale**. Qualche segnale incoraggiante proviene dal comparto locativo, con una stabilizzazione dei contratti e una lieve diminuzione dei tempi necessari all'affitto di un capannone. I canoni segnano una flessione (-1,8%), minore rispetto a quella dell'anno scorso (-4,6%), mentre i prezzi subiscono un calo più accentuato (-5,4% per l'usato e -4,4% per il nuovo). La minore flessione dei canoni rispetto a quella dei prezzi ha determinato una leggera crescita dei rendimenti lordi da locazione, pari a 6,8% per gli immobili usati e 6,5% per quelli nuovi.

Le **previsioni** degli operatori per il primo semestre 2016 confermano i segnali positivi sull'incremento delle compravendite e delle locazioni residenziali. Per gli altri comparti, invece, le previsioni non sono altrettanto positive.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

[ufficiostampa@nomisma.it](mailto:ufficiostampa@nomisma.it)

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164