



VENEZIA/ MERCATO IMMOBILIARE: TEMPI DI VENDITA IN CALO E PREZZI DEI NEGOZI IN CRESCITA, LA RIPRESA INIZIA DA VENEZIA

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

COMUNICATO STAMPA

Venezia, 25 novembre 2015 – *“Nel secondo semestre 2015 risulta per Venezia città, un mercato caratterizzato da domanda e offerta stabili, con segnali di aumento della domanda per quanto riguarda il mercato residenziale nelle zone di pregio e in centro. A Mestre si rileva un ulteriore raffreddamento della domanda di uffici e negozi, mentre cresce la domanda di acquisto e locazione residenziale, quest’ultima positivamente influenzata anche dalla domanda universitaria. A Venezia città si rileva il buon risultato del prezzo medio dei negozi (+0,2% su base semestrale), oltre alla buona tenuta dei canoni che mostrano un interesse in crescita dell’1% nelle zone centrali.”* - è quanto emerge dall'analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2015 di Nomisma**

VENEZIA CITTÀ

Il **mercato residenziale** rileva una domanda per acquisto e locazione stabile in tutte le zone, con segnali di aumento nelle zone di pregio e centrali. Il mercato delle abitazioni usate ha assistito a una contrazione media annuale dei prezzi pari a -1,6%. Diminuisce lo sconto medio finale sul prezzo (13%), che varia sensibilmente a seconda delle zone (da 14,5% in periferia a 11,9% nelle zone di pregio). Buona la performance dei prezzi delle abitazioni nuove, la cui flessione media annuale è modestissima (-0,4% annuale; -0,5% semestrale). Su base semestrale, inoltre, i canoni in media registrano un lieve segno positivo (+0,2%). I tempi medi di vendita e locazione diminuiscono (rispettivamente 7,5 mesi e 3,5 mesi). Per le locazioni il rendimento lordo medio annuo è pari al 4,1%. Il finanziamento delle compravendite è associato all'accensione di un mutuo solamente nel 23% dei casi, contro il 60,4% relativo alla media delle 13 città monitorate.

Per il **comparto degli uffici**, la domanda e l'offerta rimangono stabili, come anche il numero dei contratti. Diminuiscono su base annuale i tempi medi di vendita (10 mesi) e restano stabili quelli di locazione (6,5 mesi), mentre si riduce lo sconto medio, ora pari al 14%. I prezzi diminuiscono mediamente dell'1,2% su base semestrale. La buona performance degli uffici riguarda anche i canoni, che mediamente risultano stabili (-0,1% su base semestrale). I rendimenti medi lordi da locazione rimangono stabili sul 4% annuo.

Il **comparto commerciale** presenta performance migliori rispetto agli altri comparti. Segnali di maggiore dinamicità arrivano dalle tempistiche di collocamento sul mercato. Diminuiscono infatti i tempi medi di vendita (7,5 mesi) e di locazione (5 mesi). Il mercato resta meno dinamico in periferia. Sul fronte della compravendita, in quasi tutte le zone della città si è registrato un aumento dei prezzi medi, che nel centro si assestano su un incoraggiante risultato del +0,6% semestrale. Diminuiscono anche gli sconti medi accordati in fase di negoziazione (11,5%). I risultati del comparto locativo sono in linea: la flessione semestrale media dei canoni è quasi nulla (-0,3%) e i rendimenti restano stabili per tutte le localizzazioni urbane (7,6%).

VENEZIA MESTRE

Il **mercato residenziale** segna un aumento generalizzato della domanda di abitazioni, sia per acquisto che per locazione, associato ad un'offerta stabile. Prosegue la flessione dei prezzi delle abitazioni, che su base annua è pari al -1,4%. La rilevazione presenta anche segnali positivi sul fronte prezzi: per le abitazioni usate la variazione annuale delle localizzazioni centrali è, infatti, pari a +0,5%, mentre per le abitazioni nuove i prezzi sono cresciuti ad un tasso del +0,2% nelle zone di pregio. La performance dei canoni è invece peggiore, con una flessione annuale del -2,5%. La localizzazione che meglio ha tenuto è la zona del centro, i cui prezzi hanno registrato solo un lieve decremento (-0,5% su base annuale). Continua a diminuire lo sconto medio accordato in sede di trattativa finale, che si assesta al 12-13% per il centro e al 18% per la periferia. Rimangono sostanzialmente stabili i tempi medi di vendita (9 mesi) e si allungano quelli di locazione (4 mesi). Il rendimento medio lordo da locazione rimane stazionario al 5,7%.

Per il **comparto direzionale** prosegue il trend al ribasso di domanda per acquisto e locazione. Sul fronte delle quotazioni, i prezzi registrano una modesta contrazione semestrale (-0,4%). La contrazione semestrale dei canoni si assesta sul -0,8%. Si riscontra una diminuzione dei tempi di collocamento, pari a 12,5 mesi per la vendita e 8,5 mesi per la locazione. Diminuisce anche lo sconto accordato sul prezzo (14%). Il rendimento medio lordo annuo da locazione rimane stabile sul tasso del 5,6%.

Il **mercato dei negozi** continua a registrare, anche nel secondo semestre, una diminuzione della domanda e un aumento dell'offerta. Tuttavia il comparto ha tenuto meglio di altri, da momento che i prezzi e i canoni hanno registrato una flessione semestrale minima (rispettivamente -0,6% e -0,4%). I tempi di collocamento hanno avvertito una sensibile diminuzione, soprattutto dei tempi di locazione (7,5 mesi). Il rendimento medio lordo annuo da locazione resta pressoché invariato (8%).

Relativamente al **comparto industriale** si rileva una stabilità sia della domanda che dell'offerta per quanto riguarda le locazioni, mentre sul versante delle compravendite la domanda diminuisce, a fronte di un'offerta stazionaria. Questo comparto ha registrato una flessione media dei prezzi poco significativa (-1,1% su base annua per gli immobili nuovi, -2,5% per quelli usati). Lo sconto medio si assesta al 20%. I tempi di collocamento si sono ridotti per la prima volta dal 2007: i tempi medi di vendita sono ora pari a 15 mesi, quelli di locazione a 12 mesi. I rendimenti potenziali annui sono rimasti stabili (6,9% per l'usato, 6,3% per il nuovo).

Le **previsioni** per il primo semestre del 2016 sono differenziate per i diversi comparti di mercato. Per le abitazioni si prevedono contratti di compravendita e locazione in aumento, associate a stabilità di prezzi e canoni. Per gli uffici e i capannoni, le previsioni sono più pessimistiche e indicano una diminuzione dei prezzi e canoni in modo generalizzato. Da ultimo, per il segmento commerciale, gli operatori riferiscono un possibile aumento di compravendite e prezzi, e stabilità per contratti di locazione e canoni. Per Mestre il mercato dei negozi dovrebbe rimanere stazionario.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164