



L'andamento del mercato immobiliare

Focus su 4 mercati principali: comparto residenziale

FIRENZE

Le compravendite residenziali di Firenze a consuntivo 2019 dovrebbero flettere dopo 7 anni di crescita per assestarsi su 4.900 transazioni (-7,5% annuo) secondo il preconsuntivo Nomisma. Nel secondo semestre 2019, i prezzi medi delle abitazioni nuove e usate confermano tassi in lieve crescita in tutte le zone urbane, ad eccezione del semicentro per quanto riguarda l'usato. Il tempo medio di vendita rimane intorno ai 5 mesi, con tempistiche ancora migliori in centro (3,7 mesi). Lo sconto medio sul prezzo iniziale richiesto è pari al 9-10% nelle zone centrali e di pregio, con picchi del 16% in periferia, ma comunque in calo su base annuale. Crescono i canoni medi (+2,1%), particolarmente nelle zone centrali (+2,7%) e in maniera più attenuata in periferia (+1,4%). I tempi di locazione risultano stabili (2 mesi) così come il rendimento medio da locazione (5,1%).

Tavola 1. FIRENZE - Principali indicatori di mercato (II semestre 2019)

FIRENZE		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	4.539	1,9
Centro	3.695	1,3
Semicentro	2.987	0,3
Periferia	2.305	1,0
Media Firenze	2.821	0,9
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	3.771	1,4
Centro	3.173	1,1
Semicentro	2.540	-0,5
Periferia	1.912	0,6
Media Firenze	2.372	0,5
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	193	2,7
Centro	160	2,7
Semicentro	124	2,7
Periferia	100	1,4
Media Firenze	120	2,1

Fonte: Osservatorio Immobiliare di Nomisma.

VENEZIA

Nel 2019 le compravendite residenziali a Venezia dovrebbero registrare una leggera flessione, inferiore all'1% su base annua, per stabilizzarsi su un consuntivo annuo stimato in circa 3.400 scambi. Nel secondo semestre 2019, i prezzi medi si confermano in crescita su base annua per le abitazioni usate (+1,1%), con una lieve flessione registrata nella zona di pregio (-0,1%). Lo sconto medio sul prezzo iniziale si ferma tra l'11% e il 12% in centro e nelle zone di pregio. Il tempo di collocamento sul mercato si attesta a 6,5 mesi circa per la vendita e a meno di 3 mesi per la locazione. I canoni di locazione si confermano in aumento nelle localizzazioni di pregio e centrali, mentre risulta in calo nel semicentro (-2,8%). La redditività media da locazione, inferiore a quella dei mercati maggiori, si ferma al 4,3%.

Tavola 2. VENEZIA - Principali indicatori di mercato (II semestre 2019)

VENEZIA		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	6.283	1,2
Centro	5.335	2,4
Semicentro	4.037	1,7
Periferia	3.272	0,1
Media Venezia	3.952	1,0
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	4.853	-0,1
Centro	3.977	1,7
Semicentro	3.164	2,2
Periferia	2.541	0,5
Media Venezia	3.053	1,1
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	218	2,8
Centro	178	1,3
Semicentro	134	-2,8
Periferia	107	2,1
Media Venezia	131	0,7

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

GENOVA

Nel 2019 le compravendite residenziali a Genova, stimate in circa 7.400 transazioni, dovrebbero registrare una crescita positiva (+4,7% circa) leggermente superiore all'anno precedente (+4,0%). Nel secondo semestre 2019, i prezzi medi di vendita sono diminuiti dell'1,6% annuo per gli immobili nuovi/ristrutturati e dell'1,7% per gli usati, con risultati molto differenti tra le zone urbane. Lo stesso vale per gli sconti medi sul prezzo richiesto, che variano dal 12% nelle zone di pregio al 21% in periferia. I tempi medi di vendita sono pari a 6 e 8-9 mesi rispettivamente. I canoni medi di locazione risultano in lieve aumento (+0,2%), sebbene la variazione semestrale registri un leggero calo, più sensibile nelle zone periferiche (-0,8%). I tempi di locazione vanno dai 4 mesi in centro ai 5 mesi in periferia. Il rendimento medio lordo potenziale annuo è pari a 5,5%.

Tavola 3. GENOVA - Principali indicatori di mercato (II semestre 2019)

GENOVA		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	3.673	-0,5
Centro	2.593	-0,4
Semicentro	1.876	-1,3
Periferia	1.259	-2,9
Media Genova	1.762	-1,6
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	2.981	-3,4
Centro	2.233	-0,5
Semicentro	1.442	-1,0
Periferia	951	-2,1
Media Genova	1.388	-1,7
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	133	-1,2
Centro	109	0,1
Semicentro	82	1,0
Periferia	58	0,1
Media Genova	76	0,2

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

BARI

Il mercato di Bari dovrebbe chiudere il 2019 con circa 3.500 compravendite residenziali, sostanzialmente stabile su base annua. Nel secondo semestre 2019 i prezzi medi delle abitazioni hanno continuato a registrare un calo (-0,8% annuo), sebbene gli immobili nuovi presentino flessioni ben più contenute nelle zone semicentrali e in periferia (-0,1% e -0,5% rispettivamente). Lo sconto medio sul prezzo richiesto si conferma ancora una volta tra i più elevati dei maggiori mercati italiani (15% in centro e 18% in periferia), con tempi medi di vendita sono stabili (6,5 mesi) così come quelli di locazione (3 mesi). I canoni diminuiscono su base annua in centro e semicentro (-1,9% e -1,0% rispettivamente), e più sensibilmente nelle zone di pregio (-2,5%). Risulta più attenuata la flessione in periferia. Il rendimento medio lordo da locazione rimane stabile su un tasso del 5,2%.

Tavola 4. BARI - Principali indicatori di mercato (II semestre 2019)

BARI		
COMPRAVENDITA ABITAZIONI NUOVE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	3.142	-2,9
Centro	2.709	-1,2
Semicentro	2.073	-0,1
Periferia	1.539	-0,5
Media Bari	1.945	-0,8
COMPRAVENDITA ABITAZIONI USATE		
ZONA	PREZZO (€/MQ)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	2.558	-3,9
Centro	2.218	-3,7
Semicentro	1.648	-1,9
Periferia	1.189	-1,5
Media Bari	1.540	-2,3
LOCAZIONE ABITAZIONI USATE		
ZONA	CANONE (€/MQ/ANNO)	VARIAZIONE ANNUALE (%)
Zone di pregio	126	-2,5
Centro	112	-1,9
Semicentro	83	-1,0
Periferia	66	-0,9
Media Bari	81	-1,3

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.