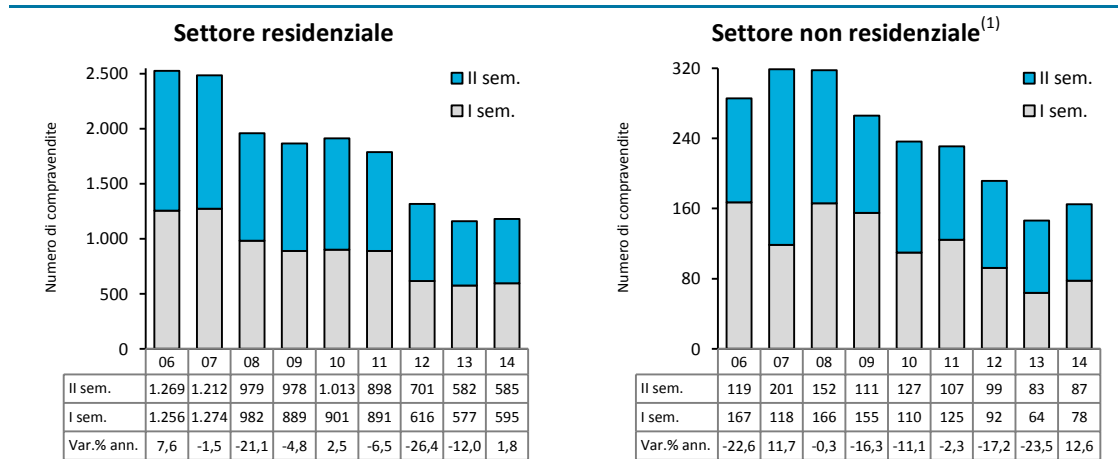


PERUGIA

NOTA CONGIUNTURALE SUL MERCATO IMMOBILIARE A FEBBRAIO 2015¹

Figura 1

Perugia – Evoluzione delle compravendite



⁽¹⁾ Terziario + Commerciale + Produttivo

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Per la prima volta dal 2010, le compravendite nel mercato immobiliare perugino sono in aumento rispetto all'anno precedente. Tale segno positivo non giustifica, tuttavia, professioni di esagerato ottimismo, in quanto le variazioni sono molto ridotte e i trend sono quindi da ricondurre all'interno di un quadro che si può definire di stabilizzazione di faticosa risalita.

Tali dinamiche sono riconducibili ai gradual mutamenti riscontrabili nei trend di domanda e offerta. Da un lato, rallenta la crescita dell'offerta in vendita in quasi tutti i comparti; dall'altro, si interrompe il ciclo di continuo restringimento della domanda, con diversi segnali invece di stabilizzazione, come a significare il raggiungimento di una soglia minima di riduzione rispetto alla quale è lecito non attendersi ulteriori compressioni.

Il segmento locativo segue dinamiche analoghe, con un'ancora più accentuata ripresa della domanda, sostenendo l'ipotesi di un riposizionamento almeno in parte strutturale della domanda, la quale, compressa dal lascito recessivo sui redditi, cerca soluzioni nel più accessibile mercato delle locazioni.

La conseguenza evidente della debolezza che caratterizza il trend di ripresa del mercato perugino sta nella confermata riduzione dei prezzi, i quali, pur diminuendo meno rispetto all'anno precedente, rimangono in territorio negativo, anche in misura più marcata rispetto alla variazione media delle città monitorate.

Discorso diverso, invece, per i canoni, che scontano una riduzione maggiormente allineata alla media delle altre città intermedie, in coerenza con il trend di espansione della domanda in questo segmento.

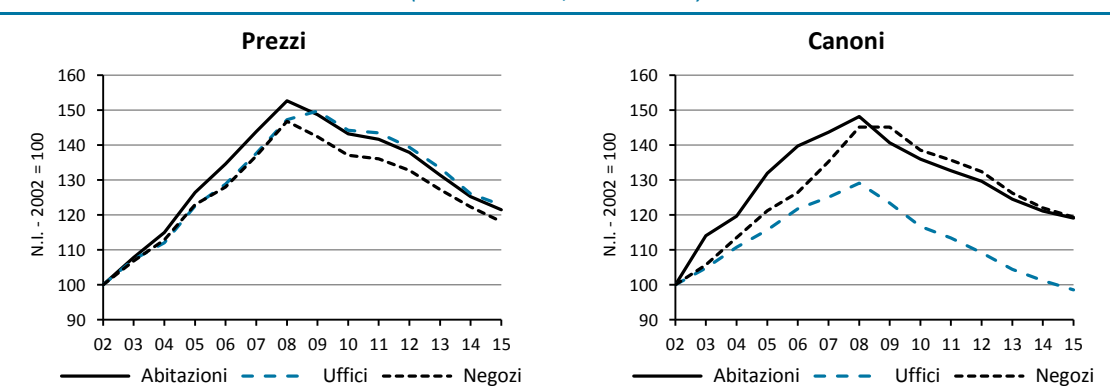
¹ Per un maggiore dettaglio sui dati si rimanda all'Appendice statistica.

La domanda legittima è se esistano le condizioni per cogliere questa domanda e come questo potrebbe riflettersi in termini di sviluppo del mercato immobiliare nel corso del 2015. In effetti, le previsioni per l'anno in corso portano a ipotizzare un consolidamento del numero delle compravendite, in particolare nel settore residenziale, e una sempre meno marcata riduzione dei prezzi.

Segnali di una possibile inversione di tendenza vengono anche dall'andamento dei tempi di vendita e dei divari tra prezzi richiesti e prezzi finali di vendita. Per la prima volta dal 2011, infatti, si registra una riduzione di entrambi gli indicatori in tutti i comparti, evidente segnale dell'avvio di un riavvicinamento tra domanda e offerta.

Figura 2

Perugia – Andamento dei valori immobiliari di abitazioni usate, uffici e negozi
(numeri indice, 2002 = 100)



Fonte: Nomisma

Come per molte altre città italiane, anche a Perugia parte della ripresa passa dai processi di recupero e valorizzazione, in particolare legati alla dismissione e al riutilizzo del patrimonio pubblico. Nel territorio perugino, oltre alla vicenda dell'ex-mattatoio, che proprio recentemente si è sbloccata portando al via libera definitivo dei lavori, è da sottolineare il possibile impatto derivante dall'Agenda urbana dell'Umbria. Tale programma di portata regionale, concentrerà oltre un terzo delle risorse proprio sulla città di Perugia. Si tratta di oltre 11 milioni di euro finalizzati alla realizzazione di interventi per lo sviluppo urbano sostenibile, come azioni di miglioramento della mobilità sostenibile e collettiva, accesso alle tecnologie per la comunicazione, adozione di soluzioni integrate per *smart cities and community*, riduzione dei consumi energetici, tutela dell'ambiente, valorizzazione e riqualificazione degli attrattori culturali e inclusione sociale attiva.

Mercato delle abitazioni

Tavola 1

Perugia – Abitazioni – Prezzi, canoni e rendimenti lordi (febbraio 2015)

Zone	ABITAZIONI NUOVE		ABITAZIONI USATE				
	Prezzi (€/mq)	Variazioni annuali prezzi (%)	Prezzi (€/mq)	Variazioni annuali prezzi (%)	Canoni (€/mq/anno)	Variazioni annuali canoni (%)	Rendimenti da locazione (%)
Centro	2.443	-1,8	1.869	-2,4	98	-1,1	5,2
Periferia	1.528	-2,4	1.192	-3,3	71	-1,9	6,0
Media urbana	1.757	-2,2	1.361	-3,0	78	-1,7	5,7
<i>Media 13 città</i>	<i>2.092</i>	<i>-2,5</i>	<i>1.506</i>	<i>-2,8</i>	<i>77</i>	<i>-2,1</i>	<i>5,1</i>

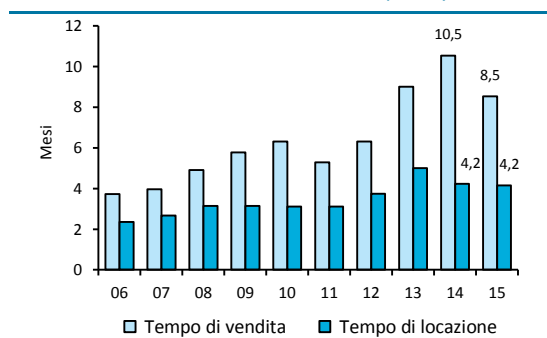
Fonte: Nomisma

Il settore residenziale si trova a Perugia in una situazione di modesto consolidamento, con una crescita delle compravendite nel corso dell'anno dell'1,8%. Tale crescita, oltre ad essere particolarmente contenuta, si è realizzata quasi esclusivamente nel corso del primo semestre del 2014, mentre la seconda parte dell'anno è stata in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente, mettendo in guardia contro troppo facili entusiasmi di ripresa. D'altra parte, l'andamento dei prezzi testimonia che il mercato perugino si trova ancora in una fase di assestamento, con riduzioni medie che, pure se inferiori rispetto all'anno passato, continuano ad essere significative (-3% per l'usato).

Meno intenso invece l'effetto sui canoni, proprio in conseguenza dello spostamento di parte della domanda sul segmento locativo.

Figura 3

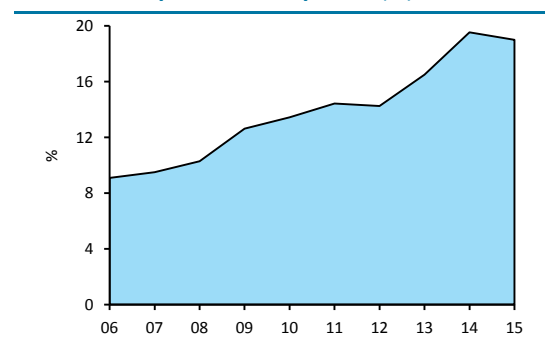
Perugia – Abitazioni usate – Tempi medi di vendita e di locazione (mesi)



Fonte: Nomisma

Figura 4

Perugia – Abitazioni usate – Sconto medio praticato sul prezzo (%)



Fonte: Nomisma

Nonostante la debolezza della ripresa, testimoniata dal trend delle compravendite e dei prezzi, alcuni segnali fanno intravedere una possibile svolta nel mercato residenziale perugino. In particolare, per la prima volta si segnala una riduzione dei tempi di vendita, con un calo di oltre 2 mesi, accompagnata da una stabilizzazione dello sconto richiesto. In sostanza, da un lato si riduce l'effetto aspettativa (i prezzi calano meno dell'anno precedente), dall'altro l'effetto trattativa è arrivato a un

livello massimo e il mercato non sembra attendersi ulteriori sconti in fase di contrattazione.

Perugia – Alcune caratteristiche del mercato residenziale (febbraio 2015)

Caratteristiche	Perugia	Media 13 città intermedie
Quota di compravendite di abitazioni finanziate da mutuo (%)	63,3	63,3
Quota del mutuo sul valore totale dell'abitazione (%)	74,6	72,0
Abitazioni: quota di domanda rivolta all'acquisto (%)	47,8	39,5
Abitazioni: quota di domanda rivolta all'affitto (%)	52,3	60,5

Fonte: Nomisma

Mercato dei box o garage

Tavola 2

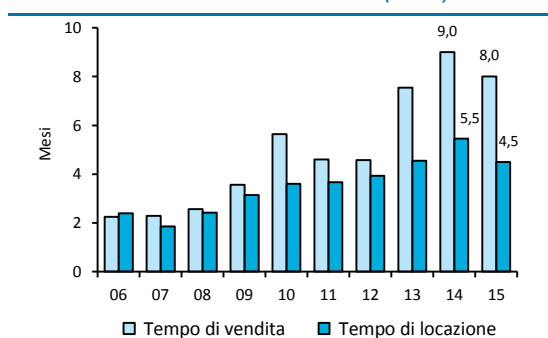
Perugia – Box o garage – Prezzi, canoni e rendimenti lordi (febbraio 2015)

Zone	Prezzi (€)	Var. annuali prezzi (%)	Canoni (€/anno)	Var. annuali canoni (%)	Rendimenti da locazione (%)
Centro	31.078	-2,8	2.153	-3,8	6,9
Periferia	14.792	-3,1	958	-2,1	6,5
Media urbana	18.864	-3,0	1.256	-2,8	6,7
Media 13 città	24.134	-3,2	1.405	-2,5	5,8

Fonte: Nomisma

Figura 5

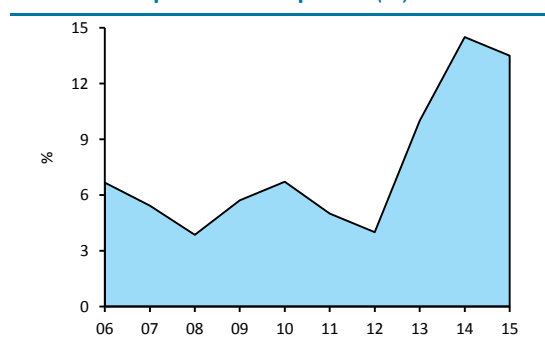
Perugia – Box o garage – Tempi medi di vendita e di locazione (mesi)



Fonte: Nomisma

Figura 6

Perugia – Box o garage – Sconto medio praticato sul prezzo (%)



Fonte: Nomisma

Il mercato dei garage appare a Perugia allineato a quello residenziale. Si registra, infatti, una stabilizzazione sia dal lato dell'offerta che della domanda di acquisto e locazione. Gli effetti di questa dinamica sui prezzi appaiono del tutto analoghi a quanto avviene per le abitazioni, registrandosi anche per il 2014 una riduzione dei prezzi che però è meno marcata rispetto a quanto avvenuto nel 2013.

La conferma di una dinamica di rallentamento della caduta viene anche dalla riduzione dei tempi di vendita e dalla stabilizzazione dello sconto richiesto in fase di trattativa.

Per i canoni si registra invece una riduzione in linea con quella dell'anno precedente, mettendo in evidenza come il processo di riavvicinamento tra domanda e offerta non sia ancora pienamente avviato nemmeno in questo segmento.

Mercato degli uffici

Tavola 3

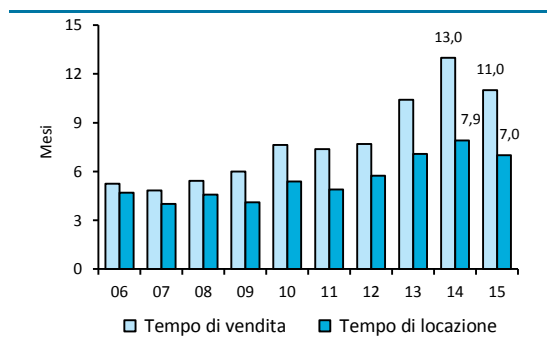
Perugia – Uffici – Prezzi, canoni e rendimenti lordi (febbraio 2015)

Zone	Prezzi (€/mq)	Var. annuali prezzi (%)	Canoni (€/mq/anno)	Var. annuali canoni (%)	Rendimenti da locazione (%)
Centro	2.263	-2,0	115	-2,2	5,1
Periferia terziaria	1.758	-3,1	100	-2,0	5,7
Periferia	1.303	-2,3	77	-3,2	5,9
Media urbana	1.570	-2,5	89	-2,6	5,6
<i>Media 13 città</i>	<i>1.673</i>	<i>-2,8</i>	<i>82</i>	<i>-2,3</i>	<i>4,9</i>

Fonte: Nomisma

Figura 7

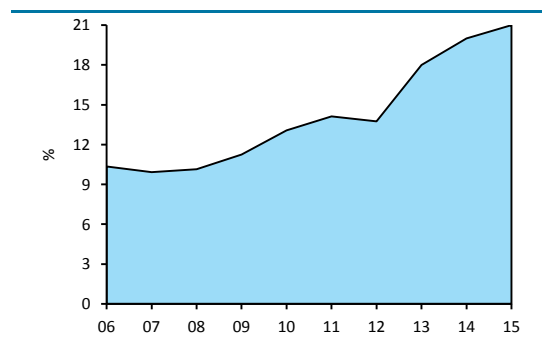
Perugia – Uffici – Tempi medi di vendita e di locazione (mesi)



Fonte: Nomisma

Figura 8

Perugia – Uffici – Sconto medio praticato sul prezzo (%)



Fonte: Nomisma

Il mercato direzionale perugino, già esiguo in termini di numerosità delle compravendite, risente di dinamiche di domanda e offerta non particolarmente vitali. Nel corso del 2014, la domanda di uffici è rimasta debole, con qualche isolato segnale di stabilizzazione, così come l'offerta continua a essere abbondante.

Tuttavia, la dinamica dei prezzi appare in miglioramento, da intendersi naturalmente come un calo più contenuto rispetto all'anno precedente.

Sul versante locativo, i segnali di riavvicinamento tra domanda e offerta appaiono più significativi. Ciò, tuttavia, non ha ancora portato a un impatto significativo sui canoni di locazione, che continuano a ridursi, pur se di qualche punto percentuale in meno rispetto al 2013.

Il segnale che arriva dall'analisi dei tempi medi di vendita e dallo sconto medio praticato sul prezzo è proprio quello di un mercato instabile. Da un lato, infatti, diminuiscono per la prima volta da quattro anni i tempi di vendita; dall'altro, lo sconto medio continua a crescere, pur se meno intensamente, come se, pur di chiudere la transazione in tempi meno lunghi, gli operatori fossero disposti a concedere ancora qualcosa in più nelle fasi di trattativa.

Mercato dei negozi

Tavola 4

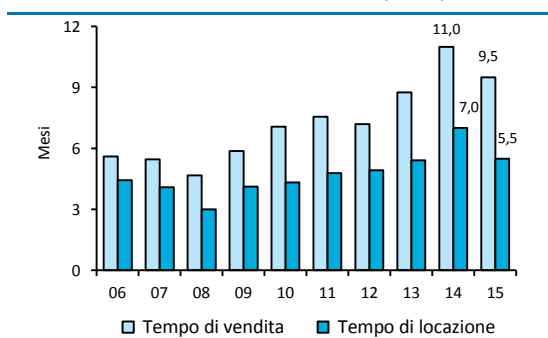
Perugia – Negozi – Prezzi, canoni e rendimenti lordi (febbraio 2015)

Zone	Prezzi (€/mq)	Var. annuali prezzi (%)	Canoni (€/mq/anno)	Var. annuali canoni (%)	Rendimenti da locazione (%)
Centro	3.558	-3,1	273	-1,7	7,7
Periferia	1.778	-3,8	137	-2,5	7,7
Media urbana	2.223	-3,5	171	-2,2	7,7
<i>Media 13 città</i>	<i>2.269</i>	<i>-2,8</i>	<i>163</i>	<i>-2,6</i>	<i>7,2</i>

Fonte: Nomisma

Figura 9

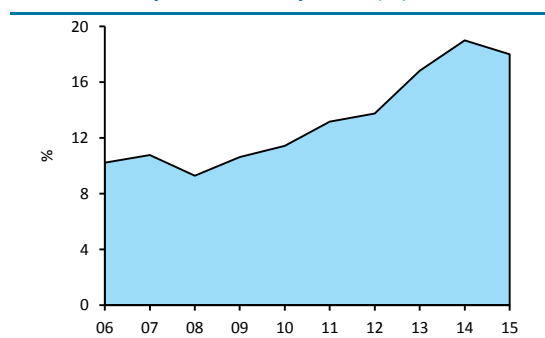
Perugia – Negozi – Tempi medi di vendita e di locazione (mesi)



Fonte: Nomisma

Figura 10

Perugia – Negozi – Sconto medio praticato sul prezzo (%)



Fonte: Nomisma

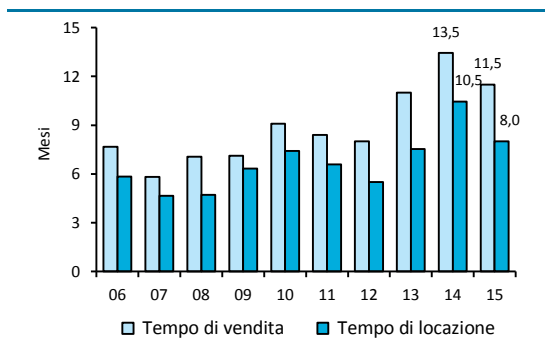
Nel comparto commerciale, il mercato immobiliare perugino registra segnali di parziale stabilizzazione. Innanzitutto la dinamica di domanda e offerta appare orientarsi verso un deciso riavvicinamento. In particolare, l'offerta in vendita si stabilizza e la domanda si riattiva debolmente, mentre sul versante locativo l'offerta continua a essere in crescita, a fronte di una domanda che si stabilizza significativamente.

L'effetto complessivo sulla dinamica di prezzi e canoni è differenziato: per quanto riguarda le compravendite, i prezzi sono ancora in forte calo, con una riduzione percentuale in linea con quella dell'anno precedente e superiore alla media delle città intermedie monitorate. Dal lato delle locazioni, invece, si assiste a un effetto più evidente sui canoni, che, pur continuando a diminuire nel corso del 2014, registrano un calo percentuale significativamente inferiore rispetto al 2013.

Il trend di parziale stabilizzazione del comparto commerciale è confermato anche dalla riduzione dei tempi medi di vendita e di locazione, nonché dalla stabilizzazione dello sconto medio sul prezzo.

Mercato dei capannoni industriali

Figura 11
Perugia – Capannoni industriali – Tempi medi di vendita e di locazione (mesi)



Fonte: Nomisma

Tavola 5
Perugia – Capannoni industriali – Prezzi medi e rendimenti medi lordi (febbraio 2015)

Capannoni nuovi	
Prezzo medio (€/mq)	785
Variazione annuale (%)	-4,0
Rendimento da locazione (%)	7,8
Capannoni usati	
Prezzo medio (€/mq)	531
Variazione annuale (%)	-5,5
Rendimento da locazione (%)	8,0

Fonte: Nomisma

Il mercato dei capannoni industriali a Perugia non appare ancora fuori dalla crisi. Se dal lato della dinamica dell'offerta si registra infatti una parziale stabilizzazione, la domanda continua ad essere molto debole, in particolare per quanto riguarda il segmento locativo.

Tali dinamiche si riflettono sul trend dei prezzi e canoni: nel 2014 i prezzi sono diminuiti del 4% per i capannoni nuovi e del 5,5% per quelli usati. Si tratta di valori superiori alla media delle città monitorate e che non fanno presagire una rapida ripresa del comparto.

In questo senso, la riduzione dei tempi di vendita e locazione può essere letta come la necessità di liquidare qualche *asset* anche a costo di concedere prezzi di partenza ribassati.