



OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE

LA CONGIUNTURA IMMOBILIARE IN ITALIA

Sintesi aree intermedie

Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia,
Salerno, Taranto, Trieste e Verona

I Rapporto quadrimestrale 2012

Marzo 2012

ANCONA

Prosegue, anzi si aggrava, la crisi del mercato immobiliare dorico. Nonostante un'evidente riduzione dei valori nel 2011, che lascia presagire una nuova fase di revisione dei comportamenti *price resistance* da parte degli operatori, permangono le criticità dovute a una persistente debolezza della domanda, sia nel comparto residenziale che in quello *corporate*, e a un graduale aumento della mole d'offerta che, nell'attuale stato di sostanziale illiquidità, ripropone i problemi irrisolti dell'assorbimento dello stock esistente e della capacità di intercettare alcuni flussi d'investimento. Al progressivo aumento dell'offerta, su tutti i comparti, corrisponde una fragilità della domanda riconducibile sul versante residenziale a un deterioramento delle condizioni economiche delle famiglie e a un peggioramento del saldo migratorio complessivo per la città e, su quello *corporate*, a crescenti fenomeni di disinvestimento. In assenza di una politica strategica per lo sviluppo della città di Ancona, non si intravedono nel medio termine quei fattori di dinamicità capaci di riattivare la domanda e di ricreare le condizioni per la ripartenza del compravenduto. Specie sul mercato abitativo tiene parzialmente il segmento della locazione, mentre risulta più penalizzato quello delle compravendite. Nel corso dell'ultimo anno il numero di transazioni, normalizzato alla quota compravenduta, è calato del 4,2%. Se nelle zone centrali (Rione Adriatico e Borgo Rodi) o considerate più pregiate (Passetto e Pietra La Croce) continuano a tenere le vendite – sia pur con tempistiche allungate a 6-7 mesi –, nelle altre aree della città l'inaccessibilità delle famiglie al comparto della compravendita può essere spiegata da alcuni fattori di debolezza congiunturale. Da un lato, quasi 9 famiglie su 10 sono costrette ad accendere un mutuo per l'acquisto di un'abitazione, ma tale dinamica deve fare i conti con i recenti comportamenti selettivi attuati dalle banche e le conseguenti condizioni di inasprimento. Dall'altro lato, la città risulta essere particolarmente accogliente, ma non attraente nei confronti delle professionalità ad alto valore aggiunto. Da evidenziare, ad esempio, come oltre il 12% di potenziale domanda abitativa provenga dalla popolazione straniera, generalmente caratterizzata da un più alto fabbisogno abitativo e da una più accentuata difficoltà nella sostenibilità dei costi d'ingresso al settore. Incrociando i tempi medi di vendita e gli sconti si può notare come il mercato delle abitazioni della città dorica abbia sofferto nell'ultimo anno di un peggioramento nella liquidità del settore immobiliare, che non lascia spazio a giudizi incoraggianti per i prossimi mesi.

Principali indicatori di mercato, Febbraio 2012

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)	Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Abitazioni usate				Uffici			
Centro	2.442	-1,1	4,4	Centro	2.883	-1,1	4,4
Periferia	1.752	-3,4	4,5	Periferia terziaria	2.225	-3,3	4,5
				Periferia	1.705	-2,9	4,6
<i>Media ponderata</i>	<i>1.925</i>	<i>-2,7</i>	<i>4,5</i>	<i>Media ponderata</i>	<i>2.022</i>	<i>-2,7</i>	<i>4,5</i>
Negozi				Box o garage			
Centro	4.421	-1,7	8,5	Centro	30.500	-1,1	7,7
Periferia	2.151	-2,6	7,8	Periferia	18.233	-2,1	8,1
<i>Media ponderata</i>	<i>2.718</i>	<i>-2,3</i>	<i>8,1</i>	<i>Media ponderata</i>	<i>21.300</i>	<i>-1,8</i>	<i>7,9</i>

Fonte: Nomisma.

BERGAMO

Nel corso del 2011 sono proseguite le difficoltà del mercato immobiliare bergamasco emerse nella rilevazione di un anno fa. Dall'analisi di tutti i comparti emerge una domanda in acquisto sempre più debole e, dunque, incapace di assorbire le quantità offerte sul mercato accumulate in maniera crescente. All'interno del mercato residenziale, l'attività transattiva è risultata in parziale ripresa dopo il minimo toccato nel 2010, ma pur sempre su valori molto contenuti se rapportati ai massimi registrati nella prima metà degli anni Duemila. Per il mercato non residenziale, al contrario, la flessione del numero di contratti è stata marcata e superiore a quella osservata nella precedente rilevazione. La riduzione maggiore dei prezzi ha riguardato il segmento dei capannoni industriali, con un -4,9%, seguita dal -2,0% dei posti auto e dal -1,7% degli uffici. Il mercato residenziale e commerciale mostrano andamenti simili con una variazione negativa più contenuta e vicina al -1,0% in media. A tali correzioni vanno, inoltre, sommati gli sconti medi sul prezzo richiesto concessi dai proprietari nella fase di contrattazione. La maggiore prudenza della domanda in acquisto ha spinto i tempi medi di vendita verso livelli record per la città bergamasca, soprattutto per quanto riguarda i mercati residenziale, direzionale e commerciale. Per quanto riguarda il segmento locativo, invece, le dinamiche sono risultate divergenti a seconda del mercato di riferimento. In particolare, la domanda di uffici, negozi e capannoni industriali è risultata piuttosto rarefatta, con il conseguente rallentamento dell'attività contrattuale. Al contrario, all'interno del comparto residenziale (e in misura proporzionale in quello dei posti auto) la domanda è risultata più dinamica e, dunque, capace di assorbire un'offerta elevata, in larga parte proveniente dal mercato della compravendita. Le flessioni dei canoni hanno riguardato i capannoni (-5,6%) e gli uffici (-3,1%), mentre i canoni medi delle abitazioni e dei negozi hanno riportato una correzione più contenuta (-1,8%). Per quanto concerne i tempi medi di locazione, i livelli raggiunti nel corso del 2011 sono risultati i più elevati degli ultimi dieci anni a prescindere del mercato di riferimento. La redditività lorda da locazione è risultata invariata in tutti i mercati cittadini ad eccezione del comparto commerciale e dei posti auto (ma in entrambi i casi si tratta comunque di variazioni minime). Per i prossimi dodici mesi si prevede il prolungamento delle difficoltà emerse nel corso del 2011 all'interno del mercato degli uffici, dei negozi e dei capannoni mentre, per le abitazioni e i posti auto si prospetta una maggiore tenuta dell'attività transattiva. I valori di compravendita tenderanno, anch'essi, ad adeguarsi ancora alle richieste della domanda in acquisto e, dunque, in tutti i segmenti cittadini si assisterà a nuove flessioni. Dal lato della locazione il numero di contratti conclusi dovrebbe mantenersi sui livelli attuali (sono comunque possibili ulteriori flessioni per il mercato direzionale e una parziale ripresa per le abitazioni). I canoni, infine, dovrebbero rimanere invariati per abitazioni, posti auto e negozi, mentre per uffici e capannoni si prospettano riduzioni aggiuntive.

Principali indicatori di mercato, Febbraio 2012

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Abitazioni usate			
Centro	2.249	-0,5	4,6
Periferia	1.413	-1,2	5,3
<i>Media ponderata</i>	<i>1.622</i>	<i>-1,0</i>	<i>5,1</i>

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Uffici			
Centro	2.850	-2,3	4,4
Periferia terziaria	2.100	-1,2	4,6
Periferia	1.693	-1,8	4,4
<i>Media ponderata</i>	<i>1.975</i>	<i>-1,7</i>	<i>4,5</i>

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Negozi			
Centro	4.225	-0,6	6,5
Periferia	1.821	-1,6	7,0
<i>Media ponderata</i>	<i>2.422</i>	<i>-1,1</i>	<i>6,7</i>

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Box o garage			
Centro	43.783	-1,6	4,6
Periferia	20.825	-2,2	5,3
<i>Media ponderata</i>	<i>26.565</i>	<i>-2,0</i>	<i>5,0</i>

Fonte: Nomisma.

BRESCIA

Nel corso del 2011, le difficoltà evidenziate all'interno del mercato bresciano della compravendita a fine 2010, si sono trasferite al segmento locativo per tutte le tipologie immobiliari, con l'eccezione del comparto residenziale e dei box/garage. In generale, dunque, la domanda è risultata piuttosto debole, a fronte di un costante accumulo di unità dal lato dell'offerta. In tale contesto l'assorbimento risulta sempre più difficile e, dunque, il numero di transazioni è continuato a diminuire. In particolare, le compravendite di abitazioni si sono ridotte del 10% rispetto al 2010 mentre, per il non residenziale nel suo complesso, la flessione è stata inferiore.

Il mercato residenziale locativo è l'unico ad aver mostrato una dinamica migliore, caratterizzata da domanda e offerta stabili e numero di contratti in aumento.

I valori di compravendita si sono ridotti per il quarto anno consecutivo. Si tratta, comunque, di variazioni più contenute rispetto al 2010. I prezzi dei capannoni industriali usati cedono del -3,4%, seguiti dal -1,7% dei negozi e dal -1,6% dei box/garage. Si tratta di correzioni in linea con quelle osservate in media nelle 13 città monitorate, mentre all'interno del mercato direzionale e residenziale il calo dei prezzi è stato meno forte rispetto alla media delle altre città (rispettivamente -1,0% e -0,6%). Alle flessioni dei prezzi bisogna aggiungere gli sconti medi concessi dai proprietari sul prezzo richiesto: tale indicatore, dall'inizio della crisi, ha subito una forte crescita attestandosi a livelli record rispetto al 2000. Il divario più elevato ha riguardato gli uffici e i negozi con il 13,0%, seguiti dalle abitazioni usate con il 12,3% e dai capannoni con il 10,8%. La volatilità della domanda ha contribuito ad allungare ulteriormente anche i tempi medi di compravendita e di locazione che raggiungono, nel corso del 2011, livelli mai registrati prima. I canoni seguono un trend negativo più marcato rispetto ai prezzi. I valori di locazione degli uffici, infatti, cedono del -2,9%, mentre le abitazioni e i box hanno fatto segnare un -2,2%; per i negozi la variazione è più contenuta e pari al -1,0%.

Principali indicatori di mercato, Febbraio 2012

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Abitazioni usate			
Centro	2.325	-1,4	4,5
Periferia	1.501	-0,1	5,1
<i>Media ponderata</i>	<i>1.707</i>	<i>-0,6</i>	<i>4,9</i>

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Uffici			
Centro	3.213	0,0	3,7
Periferia terziaria	2.350	-1,0	4,3
Periferia	1.738	-1,5	4,6
<i>Media ponderata</i>	<i>2.123</i>	<i>-1,0</i>	<i>4,3</i>

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Negozi			
Centro	3.590	-1,3	5,6
Periferia	2.264	-1,9	5,5
<i>Media ponderata</i>	<i>2.596</i>	<i>-1,7</i>	<i>5,5</i>

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Box o garage			
Centro	53.000	-1,9	4,5
Periferia	22.500	-1,4	5,4
<i>Media ponderata</i>	<i>30.125</i>	<i>-1,6</i>	<i>5,0</i>

Fonte: Nomisma.

LIVORNO

Prosegue, anche nel 2011, la debole congiuntura del mercato immobiliare livornese espressa da un continuo calo dei valori, dall'allungamento dei tempi medi di vendita e di locazione e dello sconto praticato sul prezzo richiesto.

Permane la situazione di difficoltà riconducibile al calo della domanda, alle esigue quantità che transitano sul mercato e ad un'offerta che continua a crescere, determinando un accumulo della stessa difficilmente assorbibile dal mercato.

A tal proposito si consideri che, dopo un 2010 caratterizzato da una ripresa del numero di compravendite residenziali, nel 2011 si osserva una nuova contrazione dei contratti conclusi che, sebbene non siano sui livelli minimi registrati nel biennio 2008-2009, sono diminuiti notevolmente. Elementi di lieve vivacità derivano, invece, dal settore non residenziale nel suo complesso, dove il numero di compravendite aumenta di qualche unità su base annua.

Qualche timido segnale di ripresa del mercato proviene dal settore degli immobili industriali nella compravendita, le cui variabili quantitative sono complessivamente stabili, e dal segmento dei box e garage dove, ad una crescita della domanda, si affianca una ripresa del numero degli scambi, tanto nella compravendita quanto nella locazione.

Come accennato, la scarsa dinamicità del mercato la si può cogliere anche dalle tempistiche medie di vendita e dagli sconti applicati sul prezzo finale che, in tutti i comparti, con la sola eccezione dei posti auto, raggiunge livelli record per la città di Livorno. Si allungano anche i tempi medi di locazione, ad eccezione del settore direzionale dove si osserva una sostanziale stabilità.

Le difficoltà sono accentuate dal continuo tracollo sia dei prezzi che dei canoni, in tutti i comparti e in tutte le zone cittadine.

I rendimenti lordi da locazione rimangono invariati per capannoni e posti auto, mentre tendono a crescere per abitazioni, uffici e negozi.

Nei prossimi mesi il mercato sarà caratterizzato da una stabilità dei prezzi, dei canoni e del numero di scambi che interesserà il *retail*, l'industriale e gli spazi destinati a box e garage; il settore direzionale sarà contraddistinto da una tenuta delle quotazioni, che non sarà comunque sufficiente a scuotere l'attività transattiva. Ancora diverso il trend nel segmento residenziale, dove nella compravendita perdurerà l'attuale andamento riflessivo mentre, sul versante della locazione, a fronte di una tenuta dei canoni, si avrà una ripresa del numero dei contratti conclusi.

Principali indicatori di mercato, Febbraio 2012

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)	Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Abitazioni usate				Uffici			
Centro	1.908	-5,3	5,9	Centro	2.058	-4,7	5,8
Periferia	1.489	-4,5	6,2	Periferia terziaria	1.737	-4,4	5,9
<i>Media ponderata</i>	<i>1.594</i>	<i>-4,8</i>	<i>6,1</i>	Periferia	1.450	-4,2	5,8
				<i>Media ponderata</i>	<i>1.619</i>	<i>-4,4</i>	<i>5,8</i>
Negozi				Box o garage			
Centro	3.313	-4,9	7,5	Centro	31.167	-1,8	6,3
Periferia	1.783	-4,3	6,7	Periferia	22.617	-2,1	6,6
<i>Media ponderata</i>	<i>2.166</i>	<i>-4,5</i>	<i>7,0</i>	<i>Media ponderata</i>	<i>24.754</i>	<i>-2,0</i>	<i>6,5</i>

Fonte: Nomisma.

MESSINA

La fase congiunturale del mercato immobiliare messinese continua ad essere nel complesso ancora negativa. Nel corso del 2011 l'entità della flessione, sia a livello di attività che di valori, è risultata più contenuta rispetto a quanto previsto un anno fa, e con un calo più moderato rispetto alla media delle 13 città intermedie. Gli elementi di criticità, in riferimento alla dinamicità del periodo pre-crisi, derivano soprattutto da una domanda ancora debole per quanto concerne le compravendite, anche se nel mercato residenziale, rispetto al 2010, si assiste ad una leggera ripresa dell'attività transattiva (+4,9%). Stabili, invece, le transazioni degli immobili non residenziali, su livelli vicini ai minimi registrati nell'ultimo decennio. I valori di compravendita hanno subito una leggera correzione verso il basso, tranne i prezzi degli uffici che si mantengono abbastanza stabili. Lo scarso dinamismo delle compravendite ha spinto i proprietari a concedere ulteriori sconti sui prezzi richiesti. L'aumento maggiore del divario si è registrato per le abitazioni usate e per gli uffici. Le difficoltà del mercato immobiliare messinese si colgono anche nelle tempistiche medie di vendita che tendono a crescere, in particolare nel comparto residenziale, anche se rimangono sempre al di sotto delle corrispettive medie nazionali. In questo contesto abbastanza negativo, qualche segnale positivo proviene dal mercato locativo residenziale. Qui la domanda risulta più stabile e capace di assorbire l'offerta di immobili presente sul mercato. Ciò favorisce anche l'attività contrattuale che, dunque, tende a recuperare rispetto alle contrazioni precedenti. I tempi medi di locazione delle abitazioni tendono comunque a crescere, segno del permanere di tensioni sul mercato. Da notare come le tempistiche degli altri comparti, sia per la vendita che per la locazione, si collocano ben al di sotto della media delle 13 città intermedie. I prezzi flettono ancora e le variazioni, ad eccezione di quelle degli uffici, risultano più marcate rispetto a quelle registrate un anno fa. Anche i canoni seguono tale andamento e si contraggono ulteriormente. La flessione minore riguarda i negozi (-1,3%), seguita dagli uffici e dalle abitazioni, con una flessione che si aggira sul -2%. La redditività media lorda rimane generalmente invariata ed è sostanzialmente in linea con i valori medi delle 13 città intermedie.

Le previsioni per il 2012 indicano un mercato delle compravendite stabile per quanto riguarda la componente residenziale, dei negozi e dei box/garage, con una leggera flessione dei prezzi. La componente direzionale e quella dei capannoni industriali, invece, dovrebbe manifestare una flessione sia dell'attività transattiva che dei prezzi. Per quanto riguarda il segmento locativo, si presume che la situazione rimarrà invariata, con l'eccezione di una nuova flessione dei canoni dei capannoni industriali.

Principali indicatori di mercato, Febbraio 2012

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)	Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Abitazioni usate				Uffici			
Centro	1.915	-1,6	4,2	Centro	2.575	-1,0	3,6
Periferia	1.170	-1,5	4,8	Periferia terziaria	1.585	-0,9	4,3
<i>Media ponderata</i>	<i>1.356</i>	<i>-1,5</i>	<i>4,6</i>	Periferia	1.325	-1,1	4,4
				<i>Media ponderata</i>	<i>1.578</i>	<i>-1,0</i>	<i>4,2</i>
Negozi				Box o garage			
Centro	3.882	-2,1	6,8	Centro	27.000	-1,6	8,6
Periferia	1.880	-1,7	7,1	Periferia	14.400	-2,4	9,9
<i>Media ponderata</i>	<i>2.381</i>	<i>-1,9</i>	<i>6,9</i>	<i>Media ponderata</i>	<i>17.550</i>	<i>-2,1</i>	<i>9,4</i>

Fonte: Nomisma.

MODENA

Il 2011 conferma l'inversione di rotta che ha caratterizzato nell'ultimo triennio il mercato modenese, dopo il vigore del settore negli anni precedenti l'attuale crisi economico-finanziaria. Continuano a manifestarsi, infatti, le conseguenze legate all'incertezza economica e a una domanda sempre molto riflessiva, che rende poco dinamico il mercato nel complesso. Il numero di compravendite nel residenziale, secondo i dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio, nel 2011 è diminuito di circa 10 punti percentuali su base annua, registrando il livello più basso osservato in città dal 2000 ad oggi. Cresce, di poche unità, il numero di contratti conclusi nel settore non residenziale nel suo complesso, anche se, complessivamente, si rimane ben al di sotto dei livelli registrati negli anni precedenti l'inizio della crisi economico-finanziaria. Si indebolisce la domanda e cala, dunque, il numero dei contratti di vendita conclusi in tutti i settori, ad eccezione del mercato dei box e garage dove tali variabili sono rimaste stabili rispetto a quanto rilevato dodici mesi fa. L'offerta, a differenza di quanto osservato negli ultimi anni, si è arrestata, dando così la possibilità al mercato di assorbire quanto sin qui prodotto. Non è molto diverso il quadro che emerge dall'analisi delle variabili quantitative del segmento locativo: l'offerta è tendenzialmente stabile con lievi segnali di crescita nel residenziale e nel commerciale, il numero di contratti conclusi è in flessione soprattutto nel settore *corporate*. L'unica eccezione, che è opportuno sottolineare, è relativa ad una crescita della domanda di abitazioni. Le variazioni annue dei prezzi registrano ancora un segno negativo ma di entità pari a quelle dello scorso anno, segno di come piano piano il mercato si stia complessivamente stabilizzando. Un calo consistente si riscontra nel mercato degli immobili industriali dove mediamente, per capannoni nuovi ed usati, il prezzo diminuisce di circa 5 punti percentuali. I canoni registrano ancora variazioni annue negative, ma di entità più contenuta rispetto agli ultimi 2-3 anni o, come per il mercato direzionale, in egual misura. L'andamento delle quotazioni sul versante locativo e della compravendita ha determinato una generale stazionarietà dei rendimenti; in tendenziale aumento la redditività nel mercato dei box e garage. Gli effetti di tali fattori si traducono in un ulteriore allungamento dei tempi medi di vendita che, in quasi tutti i comparti, raggiungono livelli record per la città emiliana. I tempi medi di locazione seguono, invece, tendenze differenti in relazione al settore; da notare come per gli immobili non residenziali, pur rimanendo sugli stessi livelli dello scorso anno, risultino i più alti rilevati nel capoluogo emiliano e i più ampi del campione.

Note poco positive provengono altresì anche dai divari percentuali medi tra prezzo richiesto e prezzo effettivamente contrattualizzato all'atto della transazione, che si allungano in alcuni casi anche di 4 punti percentuali (per i box e garage). Per i prossimi mesi *sentiment* sono orientati verso una generale contrazione dei prezzi di compravendita, mentre i canoni dovrebbero rimanere sugli stessi livelli attuali. In sostanziale tenuta il numero di scambi nella locazione, mentre è ancora in calo l'attività transattiva nella compravendita.

Principali indicatori di mercato, Febbraio 2012

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)	Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Abitazioni usate				Uffici			
Centro	2.335	-3,6	4,1	Centro	2.850	-3,1	4,7
Periferia	1.736	-3,6	4,3	Periferia terziaria	2.267	-2,7	4,6
				Periferia	1.819	-3,1	4,6
<i>Media ponderata</i>	<i>1.886</i>	<i>-3,6</i>	<i>4,2</i>	<i>Media ponderata</i>	<i>2.094</i>	<i>-2,9</i>	<i>4,6</i>
Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)	Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Negozi				Box o garage			
Centro	3.950	-0,6	6,8	Centro	47.983	-1,1	4,2
Periferia	2.088	-1,8	6,4	Periferia	19.950	-1,5	5,6
<i>Media ponderata</i>	<i>2.553</i>	<i>-1,3</i>	<i>6,5</i>	<i>Media ponderata</i>	<i>26.958</i>	<i>-1,3</i>	<i>5,0</i>

Fonte: Nomisma.

NOVARA

La fase congiunturale del mercato novarese continua ad essere particolarmente negativa. La flessione della domanda ha raffreddato ancora una volta l'attività transattiva, riducendo i livelli di assorbimento delle quantità offerte sul mercato che, al contrario, sono risultate in crescita.

La crisi economico-finanziaria, che ha colpito il settore produttivo della provincia novarese, ha particolarmente nuociuto al comparto non residenziale nel suo complesso. Nel 2011, secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, il numero di compravendite ha toccato il livello minimo dell'ultimo decennio. La crisi ha toccato anche il settore residenziale, le cui compravendite fanno segnare un -4,8% rispetto al 2010.

I prezzi diminuiscono di nuovo ma in misura leggermente inferiore rispetto al 2010: in particolare, il segmento residenziale mostra la variazione peggiore, con il -3,3% delle abitazioni usate, seguito dagli uffici, -2,6%, e dai negozi, -2,1%.

Il mercato locativo novarese ha mostrato un andamento leggermente più soddisfacente rispetto a quello della compravendita, con un'offerta in tendenziale aumento o stabile in tutti i comparti cittadini. La domanda di abitazioni in locazione è l'unica risultata in lieve crescita, così come il numero dei contratti stipulati, e infatti i canoni delle abitazioni hanno fatto registrare la performance meno negativa del segmento (-0,4%), dato più confortante rispetto alle flessioni dei canoni di uffici e negozi (rispettivamente -2,1% e -2,9%).

La scarsità della domanda nel mercato delle abitazioni, degli uffici e dei negozi ha contribuito ad un aumento dei divari medi tra prezzo richiesto e prezzo effettivo; fa eccezione solo il comparto delle abitazioni nuove, con uno sconto in leggera flessione.

I tempi medi di venditari sentono, anch'essi, del mancato incontro tra domanda ed offerta e tendono ad allungarsi in tutti i segmenti, in particolare per uffici (9,5 mesi) e capannoni (9,5 mesi). Leggermente inferiori le tempistiche necessarie a concludere un contratto di locazione, ma comunque in forte aumento rispetto agli anni precedenti: solamente nel comparto dei box si segnalano tempi di locazione stabili.

La redditività lorda da locazione, generalmente inalterata rispetto al 2011, tranne un leggero aumento nel settore residenziale, è tendenzialmente maggiore alla media delle 13 città intermedie.

Le previsioni per i prossimi mesi sono interamente rivolte verso il mantenimento delle attuali tendenze, sia nella compravendita che nei prezzi. Un timido segnale ottimistico proviene dalla domanda di locazione nel comparto abitativo.

Principali indicatori di mercato, Febbraio 2012

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)	Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Abitazioni usate				Uffici			
Centro	1.807	-1,4	4,8	Centro	2.337	-2,6	5,0
Periferia	1.093	-4,3	5,5	Periferia terziaria	1.592	-1,4	5,4
				Periferia	1.288	-3,2	5,2
<i>Media ponderata</i>	<i>1.271</i>	<i>-3,3</i>	<i>5,3</i>	<i>Media ponderata</i>	<i>1.524</i>	<i>-2,6</i>	<i>5,2</i>
Negozi				Box o garage			
Centro	3.258	-1,7	8,7	Centro	29.429	-1,1	5,1
Periferia	1.583	-2,4	8,6	Periferia	14.982	-2,7	5,3
<i>Media ponderata</i>	<i>2.002</i>	<i>-2,1</i>	<i>8,6</i>	<i>Media ponderata</i>	<i>18.594</i>	<i>-2,1</i>	<i>5,2</i>

Fonte: Nomisma.

PARMA

Gli elementi congiunturali su cui si fonda l'analisi del mercato immobiliare parmigiano all'inizio del 2012 presentano, a tratti, caratteristiche migliorative rispetto al contesto nazionale e, per contro, dinamiche peggiorative rispetto al passato. In primo luogo, si segnala che il segmento residenziale torna a crescere per il secondo anno consecutivo in termini di quantità compravendute (fonte: Agenzia del Territorio), in controtendenza rispetto alla media delle città intermedie. Malgrado gli operatori percepiscano una diminuzione degli scambi, il mercato parmigiano ha registrato nel 2011 un aumento delle compravendite di immobili residenziali (+6,5%) e non residenziali (+0,4%). La percezione pessimistica degli operatori riguardo al volume delle compravendite, confutata dai dati, può avere origine da diversi elementi: una conduzione dell'attività più faticosa a causa del raffreddamento della domanda e dell'inasprimento delle condizioni generali di mercato, la preferenza della domanda per unità immobiliari di taglio inferiore con conseguente contrazione del business o, ancora, la presenza parallela sul mercato di canali di vendita diretti, soprattutto per le abitazioni nuove. Si segnala, inoltre, che a Parma l'acquisto di abitazioni nuove sul totale compravenduto è superiore alla media del panel monitorato (38% contro il 31%) e che negli ultimi anni il capoluogo emiliano è stato interessato da una sostenuta attività edilizia. Gli operatori riferiscono, comunque, sia per il versante della compravendita che per quello della locazione, un aumento generalizzato dello stock offerto in tutti i comparti, ad eccezione degli spazi destinati a parcheggio, ed un raffreddamento generalizzato della domanda, a cui fanno eccezione il comparto locativo residenziale e ancora una volta i box/garage. Si riaccutizza la variazione negativa dei prezzi per tutti i comparti, con l'eccezione dei prezzi delle abitazioni che si mantengono sui livelli del 2011. Dal 2008 i prezzi di abitazioni, uffici e negozi hanno infatti iniziato a perdere terreno (figura 1), rimanendo in territorio negativo, pur con diverse oscillazioni, più marcate per i negozi e gli uffici e meno per le abitazioni. Il deprezzamento medio nel comparto residenziale è, comunque, inferiore al panel monitorato. Parma si conferma un mercato di rango elevato, in virtù delle quotazioni di prezzi di alcuni segmenti fra le più alte del campione: i prezzi delle abitazioni e degli uffici superano del 21% il prezzo medio delle 13 città intermedie e gli spazi destinati a parcheggio del 10%. Un diffuso disagio degli operatori deriva, tuttavia, dal fatto che in una situazione economica congiunturale come quella attuale il mercato diventa più esigente dal lato della domanda e più nervoso dal lato dell'offerta. Anche i tempi di vendita si sono allungati sensibilmente, raggiungendo per uffici e capannoni il picco più alto dell'ultimo decennio e allo stesso tempo sono aumentati i divari, con sconti record del 15% per uffici e negozi, ben superiori alla media del panel. I rendimenti sono sostanzialmente stabili dal 2010, con modeste variazioni migliorative per abitazioni e uffici e peggiorative per i negozi. Le previsioni non sono ottimistiche. La depressione generalizzata di tutte le variabili di mercato – prezzi, canoni, domanda, offerta, tempi di vendita e di locazione, con poche isolate eccezioni – non incoraggia la fiducia degli operatori nel mercato.

Principali indicatori di mercato, Febbraio 2012

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Abitazioni usate			
Centro	2.688	-0,3	4,3
Periferia	1.748	-1,5	4,9
<i>Media ponderata</i>	<i>1.983</i>	<i>-1,1</i>	<i>4,7</i>

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Negozi			
Centro	4.194	-2,2	7,6
Periferia	2.213	-2,7	7,3
<i>Media ponderata</i>	<i>2.708</i>	<i>-2,5</i>	<i>7,4</i>

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Uffici			
Centro	3.188	-3,0	4,5
Periferia terziaria	2.350	-1,2	4,7
Periferia	1.971	-4,3	4,7
<i>Media ponderata</i>	<i>2.253</i>	<i>-3,1</i>	<i>4,7</i>

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Box o garage			
Centro	53.929	-2,3	4,0
Periferia	21.393	-3,7	4,3
<i>Media ponderata</i>	<i>29.527</i>	<i>-3,1</i>	<i>4,2</i>

Fonte: Nomisma.

PERUGIA

Nel 2011 il comparto immobiliare perugino ha continuato a scontare il peggioramento generalizzato delle condizioni del mercato, soprattutto per quanto riguarda il segmento residenziale, dove si registra un aumento degli immobili offerti, associato ad una domanda in contrazione che porta con sé una compressione del numero di compravendite e di locazioni.

Nel 2011 le compravendite residenziali hanno raggiunto il picco minimo per consistenza dal 2000. Il volume degli scambi è diminuito del 6,5% rispetto al 2010, a conferma di un trend altalenante ma decrescente, che ha avuto inizio nel 2008, dopo la performance positiva del triennio 2005-2007, quando il numero di transazioni medie si assestava sulle 2.382 unità. Sono rimaste sostanzialmente stabili le compravendite del comparto non residenziale rispetto all'anno precedente, ma inferiori alla media dell'ultimo quadriennio (2008-2011) di quasi 5 punti percentuali.

Le quotazioni di prezzi e canoni si posizionano su un rango differente, probabilmente in virtù della vocazione locativa del mercato dovuta alla sede universitaria. È facile notare infatti come, per tutti i comparti, il livello dei prezzi sia sensibilmente inferiore alla media delle 13 città intermedie monitorate, mentre il livello dei canoni di abitazioni, uffici e negozi sia di fatto superiore. Si rileva inoltre, a margine, che la quota di compravendite per investimento è significativamente più alta rispetto alla media delle città intermedie (26,3% contro 13,4%), di nuovo a conferma di una vocazione locativa più spiccata rispetto ad altri mercati.

Da qualche anno i prezzi si contraggono di anno in anno, secondo una tendenza generalizzata nel panorama nazionale. Dopo la rapida inversione dei tassi di crescita positivi dei prezzi dei primi anni Duemila - registrata tra il 2008 e il 2009 - le quotazioni nell'ultimo triennio hanno continuato a fluttuare in territorio negativo, con qualche spiraglio di risalita nel 2011, subito represso dalla nuova diminuzione dei prezzi rilevata nel febbraio 2012.

Tra gli elementi positivi del mercato vi sono i tempi di collocamento, sia in compravendita, che in locazione, generalmente più contenuti rispetto al panorama nazionale, anche se il discorso vale in particolar modo per il settore non residenziale.

Per il 2012 gli operatori manifestano cauti segnali di fiducia con riferimento alla tenuta del mercato della locazione di abitazioni, uffici e negozi. Più fosche le aspettative sul versante della compravendita, dove per tutti i comparti, ad eccezione degli spazi destinati a parcheggio, si prevede una contrazione del numero dei contratti stipulati.

Principali indicatori di mercato, Febbraio 2012

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)	Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Abitazioni usate				Uffici			
Centro	2.081	-3,2	5,0	Centro	2.569	-3,4	5,0
Periferia	1.366	-2,5	5,7	Periferia terziaria	1.969	-3,7	5,6
				Periferia	1.490	-2,1	5,7
<i>Media ponderata</i>	<i>1.545</i>	<i>-2,7</i>	<i>5,5</i>	<i>Media ponderata</i>	<i>1.781</i>	<i>-2,9</i>	<i>5,5</i>
Negozi				Box o garage			
Centro	4.024	-2,2	7,5	Centro	34.417	-1,3	6,9
Periferia	1.992	-2,5	7,7	Periferia	16.500	-1,1	6,3
<i>Media ponderata</i>	<i>2.500</i>	<i>-2,4</i>	<i>7,6</i>	<i>Media ponderata</i>	<i>20.979</i>	<i>-1,2</i>	<i>6,5</i>

Fonte: Nomisma.

SALERNO

Marcata rigidità dei valori immobiliari sulla piazza di Salerno, nonostante il quadro negativo espresso da tutti gli indicatori del mercato.

È questa una prima sintesi della congiuntura immobiliare dell'anno appena trascorso, che ha visto una riduzione dei prezzi e dei canoni in tutti i segmenti, ma di entità minore rispetto al 2010 e, ancora di più, rispetto al 2009, anno che ha fatto segnare il minimo dell'attuale ciclo negativo dei valori.

La domanda di acquisto si è ridotta e ciò ha comportato un calo delle transazioni in tutti i segmenti. Contemporaneamente l'offerta è cresciuta, ma non sono mancati gli operatori che hanno percepito un calo, in contrasto con quanto avvenuto fino al 2010.

Questo indebolimento dell'offerta, che sembra ritirarsi dal mercato, è riconducibile allo sconto medio praticato sul prezzo richiesto, che subisce un significativo aumento nell'anno, esprimendo così la propensione dei proprietari a smobilizzare il proprio capitale a valori inferiori a quelli attesi, pur in presenza di un calo dei prezzi.

Altro fenomeno trasversale a tutti i segmenti è l'allungamento dei tempi medi di vendita e di locazione.

A risentire di più dell'attuale congiuntura, in termini di riduzione dei valori, è il mercato del centro cittadino, sia delle abitazioni che di uffici e negozi, al contrario di ciò che accade mediamente nei 13 mercati monitorati da Nomisma.

Infine si confermano i bassi rendimenti da locazione del mercato salernitano, dove la distanza tra i prezzi e i canoni è molto più marcata a favore dei prezzi, rispetto agli altri mercati.

Le previsioni degli operatori per il 2012 propendono per un nuovo calo dei contratti e dei valori nel segmento residenziale, mentre in quello non residenziale le previsioni si ripartiscono tra calo e stabilità dei contratti, mentre vi è concordanza circa un nuovo calo dei prezzi e dei canoni.

Principali indicatori di mercato, Febbraio 2012

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)	Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Abitazioni usate				Uffici			
Centro	3.779	-1,8	3,5	Centro	3.913	-1,9	3,9
Periferia	2.192	-0,8	4,0	Periferia terziaria	2.733	-1,5	4,0
<i>Media ponderata</i>	<i>2.589</i>	<i>-1,2</i>	<i>3,8</i>	Periferia	2.090	-0,7	4,1
				<i>Media ponderata</i>	<i>2.534</i>	<i>-1,2</i>	<i>4,0</i>
Negozi				Box o garage			
Centro	5.488	-1,8	6,2	Centro	67.750	0,7	4,5
Periferia	3.180	-1,6	5,9	Periferia	36.250	-1,7	5,7
<i>Media ponderata</i>	<i>3.757</i>	<i>-1,7</i>	<i>6,0</i>	<i>Media ponderata</i>	<i>44.125</i>	<i>-0,8</i>	<i>5,3</i>

Fonte: Nomisma.

TARANTO

La congiuntura negativa che caratterizza da qualche anno il mercato immobiliare tarantino sembra essersi ulteriormente inasprita nel corso del 2011. Indicativa del momento di difficoltà è l'opinione, sempre più diffusa, di una contrazione dei volumi scambiati e di una riduzione sia dell'offerta che della domanda. I dati relativi al numero di transazioni concluse nel 2011, di fonte Agenzia del Territorio, confermano le sensazioni degli operatori. Il volume delle transazioni del 2011, infatti, oltre ad essere in leggero calo rispetto al 2010, continua ad aggirarsi attorno ai valori minimi registrati nell'ultimo decennio, in particolare per il settore residenziale. La leggera flessione dei prezzi e dei canoni, che ha interessato quasi tutti i comparti, non è dunque stata sufficiente a favorire la ripresa del mercato. Nemmeno il ridimensionamento delle richieste iniziali da parte dei venditori ha avuto effetti positivi, e l'unica conseguenza di ciò è stata una diffusa riduzione riscontrata negli sconti, e cioè tra i prezzi richiesti e quelli effettivamente praticati al termine delle trattative. All'interno di questo panorama sembra distinguersi il comparto residenziale: se il settore appare in difficoltà sul versante delle compravendite, non altrettanto si può dire per quello della locazione. Molti operatori di settore, infatti, ravvisano una domanda e un numero di contratti finalizzati in crescita, a fronte di un'offerta che sembra mantenersi stabile. A questo proposito, dunque, non stupisce che le variazioni percentuali annuali dei canoni delle abitazioni siano state più contenute rispetto a quelle dei comparti non residenziali. Proseguendo con l'analisi dei dati quantitativi, va innanzitutto rimarcato che i valori immobiliari del mercato tarantino si confermano come i più bassi tra le 13 città monitorate. Per quanto riguarda i prezzi di vendita, si è riscontrata una flessione che, pur rimanendo al di sotto della media rilevata, ha interessato tutti i comparti ed è stata particolarmente marcata in quello dei capannoni industriali. Anche sul fronte dei canoni, le variazioni sono state più contenute rispetto alle altre città intermedie, fatta eccezione per il comparto dei box e garage. Tempi di vendita maggiormente allungati sono stati registrati in ogni settore, ad esclusione delle abitazioni usate, mentre tempistiche più brevi rispetto all'anno precedente sono state riscontrate per la locazione di abitazioni usate, di negozi e di uffici. Non si segnalano variazioni di rilievo nei rendimenti per tutti i comparti, ad eccezione di quello dei capannoni industriali che prosegue il trend di flessione iniziato qualche anno fa. Volendo prefigurare la congiuntura del 2012, la maggior parte degli operatori ritiene che il mercato locale non solo non darà segnali di rilancio, ma addirittura potrebbe subire un'ulteriore flessione. Fa eccezione il settore delle abitazioni, dove ci si attende una timida ripresa delle compravendite e delle locazioni.

Principali indicatori di mercato, Febbraio 2012

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)	Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Abitazioni usate				Uffici			
Centro	1.248	-1,5	5,9	Centro	1.869	-1,6	4,4
Periferia	1.040	-1,0	5,5	Periferia terziaria	1.330	-2,4	5,2
<i>Media ponderata</i>	<i>1.092</i>	<i>-1,2</i>	<i>5,6</i>	Periferia	1.043	-1,8	5,3
				<i>Media ponderata</i>	<i>1.243</i>	<i>-1,9</i>	<i>5,1</i>
Negozi				Box o garage			
Centro	2.608	-1,1	7,7	Centro	30.583	-2,3	7,2
Periferia	1.530	-1,3	7,6	Periferia	20.679	-2,5	7,6
<i>Media ponderata</i>	<i>1.800</i>	<i>-1,2</i>	<i>7,6</i>	<i>Media ponderata</i>	<i>23.155</i>	<i>-2,4</i>	<i>7,5</i>

Fonte: Nomisma.

TRIESTE

Sul mercato immobiliare triestino permangono le criticità dovute a una persistente debolezza della domanda sia nel segmento residenziale che in quello *corporate*, con la sola eccezione del settore dei box e garage in cui la domanda appare tendenzialmente dinamica. A nulla servono, al momento, le continue contrazioni dei prezzi che determinano ancora un elevato valore d'ingresso nel settore che, unito ad una redditività complessivamente in declino, sebbene in molti comparti si attestino ancora su alti livelli rispetto alle restanti città del campione, pregiudica l'accesso da parte della domanda spingendo gli investitori verso altri settori di investimento. Rispetto all'anno precedente, infatti, diminuisce di 5 punti percentuali la quota di coloro che dichiara di rivolgersi al mercato per effettuare un investimento. La fase congiunturale continua a prospettare delle criticità che sono ancor più accentuate nel segmento della locazione dove, a fronte di una domanda in calo, si ha un'offerta complessivamente ferma (addirittura in diminuzione nel comparto degli immobili industriali) che non presenta, quindi, l'*input* necessario per consentire un ritorno della domanda ed una ripresa dell'attività transattiva, in forte flessione in tutti i comparti sia nella compravendita che nella locazione. Per tutti i settori la variazione annua dei canoni è negativa e risulta essere più intensa rispetto a quella fatta segnare dai prezzi di compravendita. La perdurante discrasia tra domanda ed offerta ha stabilito un ampliamento dei divari tra prezzi richiesti e prezzi effettivi che, in alcuni casi, hanno raggiunto il livello massimo mai osservato a Trieste, a dimostrazione di come tra le aspettative dell'offerta e la reale disponibilità della domanda ci siano delle differenze significative che possono essere ricondotte non solo all'entità dei valori, ma anche alla qualità degli immobili. Da tale contesto le uniche eccezioni sono riconducibili ai settori degli immobili industriali e degli spazi destinati a parcheggio in cui si osserva, nel primo caso, una stabilità dello sconto rispetto al dato rilevato un anno fa, mentre nel secondo caso il divario non solo è diminuito su base annua ma risulta essere il più basso del campione. Nonostante le difficoltà fin qui descritte, i tempi medi di vendita e di locazione si contraggono pressoché in tutti i comparti, raggiungendo i livelli minimi del campione di città indagate nel settore dei box e garage, mentre sono stabili nel residenziale con una tendenza ad allungarsi soltanto per gli immobili nuovi. Per i prossimi mesi è prevista una nuova flessione dei prezzi e dei canoni che potrebbe determinare, quantomeno, un'invarianza dei contratti conclusi i quali, dopo un periodo di flessione, dovrebbero stabilizzarsi.

Principali indicatori di mercato, Febbraio 2012

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)	Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Abitazioni usate				Uffici			
Centro	1.739	-1,3	5,8	Centro	1.973	-2,9	5,7
Periferia	1.373	-3,2	5,6	Periferia terziaria	1.513	-2,1	5,8
<i>Media ponderata</i>	<i>1.464</i>	<i>-2,6</i>	<i>5,6</i>	Periferia	1.255	-2,0	5,6
				<i>Media ponderata</i>	<i>1.431</i>	<i>-2,2</i>	<i>5,6</i>
Negozi				Box o garage			
Centro	3.417	-1,3	8,1	Centro	40.750	0,3	5,7
Periferia	1.579	-1,3	8,0	Periferia	26.400	-1,9	6,0
<i>Media ponderata</i>	<i>2.038</i>	<i>-1,3</i>	<i>8,0</i>	<i>Media ponderata</i>	<i>29.988</i>	<i>-1,2</i>	<i>5,9</i>

Fonte: Nomisma.

VERONA

La fase congiunturale del mercato immobiliare veronese continua ad essere, nel complesso, negativa e caratterizzata da flessioni, sia dei livelli di attività che dei valori, in alcuni casi anche piuttosto rilevanti. Continua ad essere tendenzialmente in calo la domanda, mentre l'offerta inizia in alcuni segmenti di mercato ad essere più rarefatta. Nonostante ciò, i dati forniti dall'Agenzia del Territorio relativamente all'andamento delle compravendite nel 2011, evidenziano una crescita dei livelli di attività via via sempre più sostenuta a partire dall'anno 2009, quando il numero di transazioni ha raggiunto il livello minimo dall'inizio degli anni Duemila. Riguardo all'anno appena concluso, l'offerta di immobili in vendita ha continuato ad aumentare per abitazioni, in compravendita e in locazione, uffici e negozi, esclusivamente in locazione, mentre si è contratta in tutti gli altri comparti. Indipendentemente dalla tipologia immobiliare considerata, gli operatori hanno segnalato ancora la presenza di rilevanti quantità di immobili invenduti, con l'unica eccezione del mercato dei box e posti auto, il cui andamento da sempre si discosta da quello degli altri segmenti. Tuttavia, è possibile riscontrare delle peculiarità dei singoli comparti con andamenti differenti per compravendita e locazione. Sia per il segmento residenziale che per quello commerciale si assiste, infatti, ad un peggioramento dei principali indicatori legati all'acquisto di unità immobiliari, il cui andamento è sicuramente fortemente influenzato dalla difficile situazione economica generale e dalla ulteriore stretta effettuata dagli istituti finanziari sulla possibilità di accesso al credito per famiglie ed imprese. Pur essendo ancora poco dinamico sul fronte dei contratti, il relativo comparto della locazione è, invece, caratterizzato da una tendenza alla stabilizzazione della domanda che contribuisce a mantenere vive le motivazioni dell'offerta. Si mantiene ancora difficile la situazione del mercato direzionale e di quello industriale, per i quali la domanda è ritenuta in netto calo, così come le quantità scambiate, sia in compravendita sia in locazione. In questa fase fortemente negativa del ciclo immobiliare, i valori hanno continuato a contrarsi per tutte le tipologie immobiliari, mentre i tempi di vendita e locazione, dopo che avevano raggiunto livelli record nel 2010, tendono ora a ridimensionarsi. La svalutazione dei prezzi che si è manifestata negli ultimi anni in tutti i settori ha comportato, da parte dei venditori, una progressiva stretta sullo sconto praticato sul prezzo di vendita, che si riduce in tutti i segmenti. Rimangono pressoché immutati ormai da alcuni anni i rendimenti potenziali lordi degli investimenti immobiliari, che rappresentano tuttavia i valori più bassi mai toccati dal mercato veronese. Le previsioni per il 2012 concordano nel non considerare esaurita la fase di debolezza tuttora in atto, per cui si ritengono probabili ulteriori aggiustamenti dei valori, in particolare dei canoni, e ancora deboli livelli di attività.

Principali indicatori di mercato, Febbraio 2012

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Abitazioni usate			
Centro	2.835	-3,1	4,5
Periferia	1.443	-2,0	5,6
<i>Media ponderata</i>	<i>1.791</i>	<i>-2,4</i>	<i>5,2</i>

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Uffici			
Centro	3.613	-2,1	3,5
Periferia terziaria	2.088	-0,6	4,8
Periferia	1.692	-2,5	4,7
<i>Media ponderata</i>	<i>2.079</i>	<i>-1,9</i>	<i>4,4</i>

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Negozi			
Centro	5.580	-1,4	6,6
Periferia	2.331	-1,2	7,4
<i>Media ponderata</i>	<i>3.143</i>	<i>-1,3</i>	<i>7,0</i>

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni % annuali	Rendimenti da locaz. (%)
Box o garage			
Centro	80.500	-1,2	2,9
Periferia	21.300	-2,1	4,6
<i>Media ponderata</i>	<i>36.100</i>	<i>-1,6</i>	<i>3,7</i>

Fonte: Nomisma.