

TRIESTE

SETTORE RESIDENZIALE

DATI DI CONTESTO









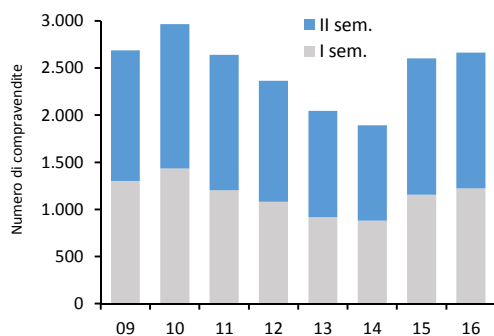
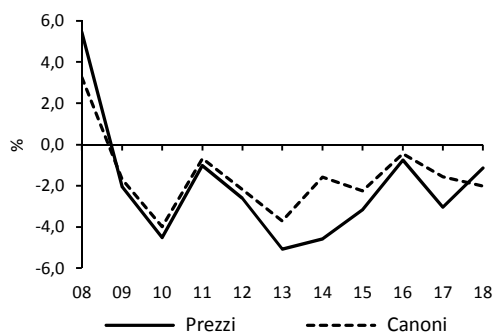
	Trieste capoluogo (ultimo dato e var. annua)	Media 13 città (ultimo dato e var. annua)
 Densità demografica (abitanti per kmq)	2.400 -0,1 %	1.422 0,0 %
 Popolazione (numero)	204.234 -0,1 %	173.818 -0,1 %
 Indice dipendenza giovanile (pop. 0-14/pop. 15-64)x100	18,5 -0,1 p.p.	20,3 -0,1 p.p.
 Indice vecchiaia (pop. > 65 anni/pop. 0-14)x100	253,7 1,3 p.p.	192,6 2,7 p.p.
 Indice grandi vecchi (pop. > 80 anni/pop. 0-14)x100	73,8 1,5 p.p.	55,5 1,5 p.p.
 Numero famiglie	105.967 0,4 %	79.346 0,2 %
 Numero medio di componenti per famiglia	1,90	2,17
 Reddito complessivo IRPEF per contribuente (€/anno)	23.365 1,8 %	23.980 1,7 %

Figura 1
Trieste – Evoluzione delle compravendite residenziali



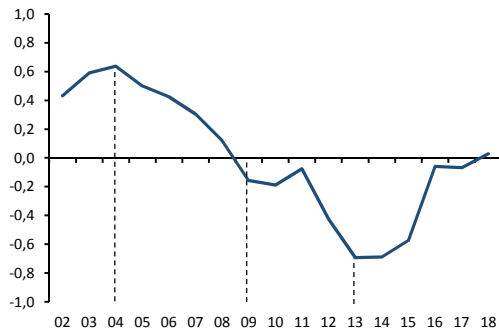
Fonte: Agenzia delle Entrate

Figura 2
Trieste – Abitazioni usate – Evoluzione dei prezzi e dei canoni (var. % annuali)



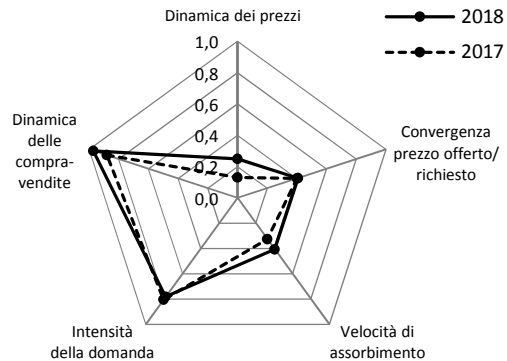
Fonte: Nomisma

Figura 3
Trieste – Evoluzione dell’Indice Nomisma di performance delle abitazioni¹



Fonte: Nomisma

Figura 4
Trieste – Posizionamento delle componenti dell’Indice Nomisma di performance delle abitazioni²



Fonte: Nomisma

DATI DI MERCATO

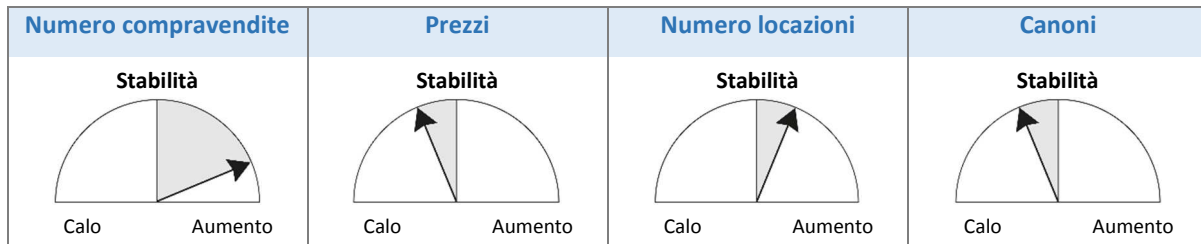
	Trieste capoluogo (ultimo dato e var. annua)	Media 13 città (ultimo dato e var. annua)
Abitazioni nuove - Prezzo medio (€/mq)	1.788 -0,6 %	2.005 -1,2 %
Abitazioni usate - Prezzo medio (€/mq)	1.222 -1,1 %	1.417 -1,9 %
Abitazioni usate - Canone medio (€/mq/anno)	73 -2,0 %	75 -0,6 %
Abitazioni usate - Rendimento lordo annuo (%)	6,0 -5 p.b.	5,3 7 p.b.
Abitazioni usate - Tempo medio di vendita (mesi)	6,5 -15 gg.	7,7 -12 gg.
Abitazioni usate - Tempo medio di locazione (mesi)	2,7 -3 gg.	2,5 -9 gg.
Abitazioni usate - Sconto medio sul prezzo (%)	14,5 0,0 p.p.	15,6 -0,5 p.p.

¹ L’Indice Nomisma di performance fa sintesi dell’andamento di cinque componenti che descrivono la dinamicità del mercato, e che sono esplicitate in figura 4. Per maggiori dettagli, si veda la “Guida alla lettura” all’inizio dei Rapporti città.

² Il grafico esprime il livello raggiunto dalle cinque componenti dell’Indice Nomisma di performance nell’anno in corso e in quello precedente. Ciascuna componente ha un campo di variazione tra 0 (il punto centrale del radar) e 1 (il vertice esterno del radar) che rappresentano, rispettivamente, il valore minimo e massimo registrati nel periodo di osservazione dal 2000 ad oggi.

Trieste – Sentiment previsionali per il mercato residenziale

(differenza tra la percentuale dei giudizi di aumento e la percentuale dei giudizi di calo)



Sono proseguiti per tutto il 2017 i segnali di miglioramento del mercato immobiliare residenziale triestino, riscontrabili in primo luogo in un irrobustimento della domanda di abitazioni, soprattutto quella rivolta alla compravendita, che sempre più frequentemente si è concretizzata in un acquisto. Il settore residenziale ha confermato, infatti, nell'anno appena concluso, oltre a una certa dinamicità sul fronte delle transazioni, anche un'attenuazione della flessione dei prezzi e una riduzione delle tempistiche di formalizzazione dei contratti. Più statico il segmento della locazione, riguardo al quale non si evidenziano significativi mutamenti, rispetto alla precedente rilevazione, nelle componenti di domanda e offerta, così come per i tempi di collocamento sul mercato, che per le abitazioni nuove vengono percepiti addirittura in leggero aumento.

La buona qualità della vita della città friulana, in termini di ambiente e servizi, cultura e tempo libero, ricchezza e consumi, congiuntamente al contenuto livello dei prezzi delle abitazioni, sta favorendo infatti un consolidamento delle compravendite, che in città rappresentano ben il 65% della domanda abitativa. Se si osserva il dettaglio della composizione delle richieste di alloggi, si può notare che oltre il 70% è rappresentato da acquisti per prima casa o per sostituzione, spesso collocati su una fascia di prezzo medio-bassa.

L'allentamento della spinta recessiva è riscontrabile anche nell'attenuazione della flessione dei prezzi che, se per le abitazioni usate sono diminuiti del -1,1%, per quelle nuove sono pressoché in linea con quelli dello scorso anno, evidenziando una contrazione ormai prossima allo zero.

Anche i tempi di vendita, come anticipato, hanno continuato ad accorciarsi, arrivando a una media di 6,5 mesi per la compravendita di un immobile usato e intorno ai 7 mesi per il nuovo.


Sono rimasti stazionari gli sconti sul prezzo, soprattutto in virtù dell'azzeramento dell'effetto trattativa rispetto al prezzo di vendita. Negli ultimi anni, infatti, si è via via assistito ad una convergenza tra prezzo offerto e prezzo di vendita, dovuto alla progressiva riduzione delle aspettative di realizzo, già recepite nel momento di proposizione del bene sul mercato.

È risultato, invece, un po' più asfittico il segmento della locazione, che in città rappresenta circa un terzo della domanda abitativa e copre per oltre il 55% del totale un fabbisogno legato a motivi di studio e lavoro e con contratti di tipo transitorio. Si è nuovamente accentuata la flessione dei canoni, in media intorno al -2%, e si sono ampliate le tempistiche necessarie alla definizione contrattuale per le abitazioni nuove, nell'ordine dei 3 mesi in media, mentre sono rimaste stabili per quelle usate. Non si evidenziano sostanziali variazioni dei rendimenti potenziali lordi da locazione, stabili intorno al 6%.

Dal punto di vista previsionale, la situazione del mercato residenziale continua ad essere nel complesso ancora piuttosto instabile. Se per quanto riguarda gli scambi ci si attende, infatti, un incremento del numero di contratti, i valori non sembrano ancora aver raggiunto il punto di minimo e ci si attende pertanto una ulteriore, seppur lieve, flessione dei valori.







SETTORE NON RESIDENZIALE

DATI DI CONTESTO







	Trieste provincia	Media 13 province
 Tasso di imprenditorialità (<i>numero di imprese attive/popolazione</i>)x100	7,9	10,1
 Tasso di occupazione (<i>occupati 15-64 anni/totale popolaz. 15-64 anni</i>)x100	65,2	60,3
 Valore aggiunto totale (<i>milioni di euro</i>)	7.089	16.665
 Numero Start Up innovative su numero società di capitale (<i>x 1.000</i>)	20,5	9,2
 Numero addetti in Ricerca scientifica e sviluppo su totale addetti (<i>x 10.000</i>)	106,1	16,1
 Numero imprese con brevetti su numero imprese attive (<i>x 1.000</i>)	3,5	3,9
 Numero imprese con partecipate estere su numero di imprese attive (<i>x 10.000</i>)	35,1	20,1
 TASSI DI SPECIALIZZAZIONE SETTORIALE ³		
Fabbricazione di carta e di prodotti di carta	2,11	1,19
Fabbricazione di computer e prodotti di elettronica e ottica, apparecchi elettromedicali, apparecchi di misurazione e di orologi	2,73	0,87
Fabbricazione di altri mezzi di trasporto	4,56	1,06
Trasporto e magazzinaggio	1,61	1,02
Attività finanziarie e assicurative	2,92	1,05

³ I tassi di specializzazione settoriale sono così calcolati: (Numero di addetti in provincia di Trieste nel settore y/Totale addetti in provincia di Trieste) / (Numero di addetti in Italia nel settore y/Totale addetti in Italia).







DATI DI MERCATO – UFFICI

	Trieste capoluogo (ultimo dato e var. annua)	Media 13 città (ultimo dato e var. annua)
 Prezzo medio (€/mq)	1.211 -2,0 %	1.564 -2,2 %
 Canone medio (€/mq/anno)	71 -1,6 %	78 -1,4 %
 Rendimento lordo annuo (%)	5,8 3 p.b.	5,0 4 p.b.
 Tempo medio di vendita (mesi)	10,0 0 gg.	11,3 -5 gg.
 Tempo medio di locazione (mesi)	6,0 0 gg.	7,0 +4 gg.
 Sconto medio sul prezzo (%)	17,5 0,5 p.p.	17,7 -0,5 p.p.







DATI DI MERCATO – NEGOZI

	Trieste capoluogo (ultimo dato e var. annua)	Media 13 città (ultimo dato e var. annua)
 Prezzo medio (€/mq)	1.744 -1,6 %	2.143 -2,0 %
 Canone medio (€/mq/anno)	141 -0,9 %	156 -1,5 %
 Rendimento lordo annuo (%)	8,1 6 p.b.	7,3 4 p.b.
 Tempo medio di vendita (mesi)	9,0 +15 gg.	9,9 -4 gg.
 Tempo medio di locazione (mesi)	6,5 +30 gg.	5,8 +6 gg.
 Sconto medio sul prezzo (%)	13,5 0,5 p.p.	16,1 -0,2 p.p.

DATI DI MERCATO – CAPANNONI INDUSTRIALI

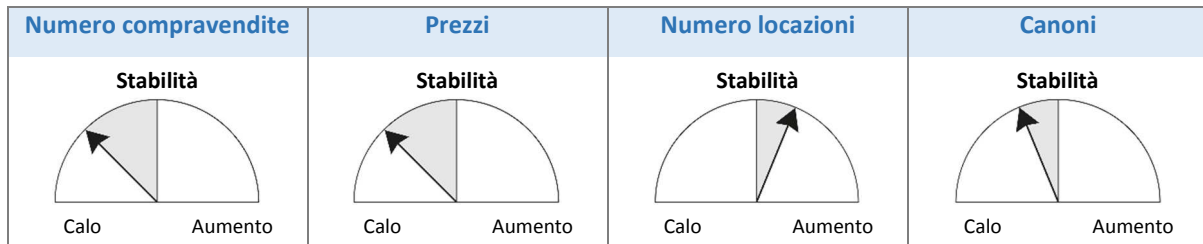
	Trieste capoluogo (ultimo dato e var. annua)	Media 13 città (ultimo dato e var. annua)
 Prezzo medio capannoni in buono stato (€/mq)	654 -0,2 %	652 -2,1 %
 Canone medio capannoni in buono stato (€/mq/anno)	51 -2,7 %	49 -2,2 %
 Rendimento lordo annuo capannoni in buono stato (%)	7,7 -20 p.b.	7,5 -1 p.b.
 Tempo medio di vendita (mesi)	12,0 -30 gg.	13,3 -28 gg.
 Tempo medio di locazione (mesi)	9,5 0 gg.	9,1 -22 gg.
 Sconto medio sul prezzo (%)	21,0 1,5 p.p.	20,0 -1,0 p.p.

DATI DI MERCATO – BOX O GARAGE

	Trieste capoluogo (ultimo dato e var. annua)	Media 13 città (ultimo dato e var. annua)
 Prezzo medio (€)	25.967 -1,1 %	22.878 -1,4 %
 Canone medio (€/anno)	1.556 -2,5 %	1.338 -1,8 %
 Rendimento lordo annuo (%)	6,0 -9 p.b.	5,8 -2 p.b.
 Tempo medio di vendita (mesi)	4,5 -30 gg.	7,2 -14 gg.
 Tempo medio di locazione (mesi)	2,5 -30 gg.	3,7 -16 gg.
 Sconto medio sul prezzo (%)	8,5 -0,5 p.p.	10,7 -1,2 p.p.

Trieste – Sentiment previsionali per il mercato degli uffici

(differenza tra la percentuale dei giudizi di aumento e la percentuale dei giudizi di calo)



Trieste – Sentiment previsionali per il mercato dei negozi

(differenza tra la percentuale dei giudizi di aumento e la percentuale dei giudizi di calo)

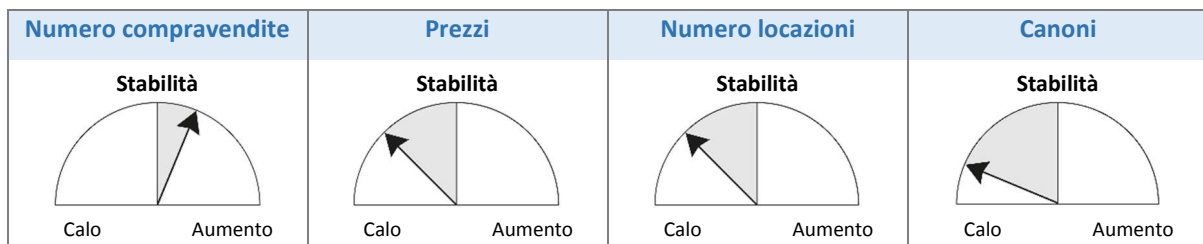
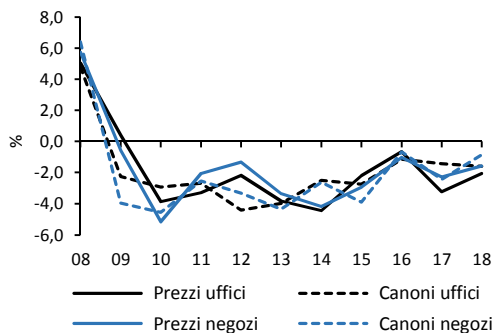


Figura 5
Trieste – Uffici e negozi – Evoluzione
dei prezzi e dei canoni (var. % annuali)



Fonte: Nomisma

Il mercato immobiliare non residenziale del capoluogo giuliano continua ad essere caratterizzato da dinamiche non ancora consolidate. A livello locale i valori immobiliari, indipendentemente dal segmento di mercato, risultano ancora in flessione, anche se tendenzialmente di entità mediamente più contenute rispetto a quanto rilevato un anno fa. Complessivamente la domanda risulta ancora poco consistente per tutte le tipologie, specialmente quella destinata agli immobili produttivi, mentre parte dell’offerta che era stata progressivamente ritirata dal mercato inizia timidamente ad essere riproposta, in particolare nel comparto commerciale.

Il contesto economico provinciale appare ancora deteriorato, evidenziando un rapporto tra imprese registrate e abitanti molto negativo (solo 7,9 ogni 100) e un tasso di disoccupazione giovanile elevato, pari al 27%. Gli ultimi dati mostrano, tuttavia, alcuni risultati incoraggianti, in particolare per quanto riguarda le esportazioni, soprattutto a livello regionale, e il numero di start-up innovative, rispetto alle quali Trieste rappresenta la prima provincia italiana. Da sempre considerata tra le eccellenze nel campo della ricerca scientifica, Trieste è stata infatti recentemente proclamata Capitale Europea della Scienza e sarà chiamata, nel 2020, ad ospitare l’evento nazionale di lancio di “Euroscience Open Forum 2020”.

In attesa che da queste premesse si possano innescare meccanismi virtuosi, con ricadute nei diversi settori economici, la fotografia odierna del mercato immobiliare riflette ancora l’arretramento causato dalla più grave crisi economica che ha interessato il nostro Paese, e non solo, dal dopoguerra ad oggi.

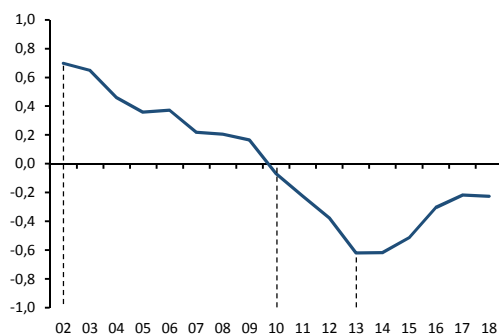
Nel settore direzionale, se da un lato si è attenuata la spinta all’ampliamento dell’offerta, dall’altro non si sono ancora palesati segnali favorevoli sul versante della domanda che, specialmente per l’intenzione all’acquisto, è percepita ancora in diminuzione. La stasi dell’attività

transattiva si è accompagnata ad una prosecuzione della contrazione dei valori che, anche per questo comparto, è però tendenzialmente meno marcata rispetto allo scorso anno.

Prezzi e canoni si sono contratti nell'anno rispettivamente del -2% e -1,6%, mentre è rimasto inalterato il rendimento medio da locazione. La riduzione dei valori non ha frenato l'incremento dello sconto mediamente concesso per la vendita, che è cresciuto di circa mezzo punto percentuale, portandosi al 17,5%. Si è momentaneamente arrestata la riduzione dei tempi medi di vendita e di locazione che si sono assestati intorno ai 10 mesi i primi e sui 6 mesi quelli propedeutici a formalizzare una locazione.

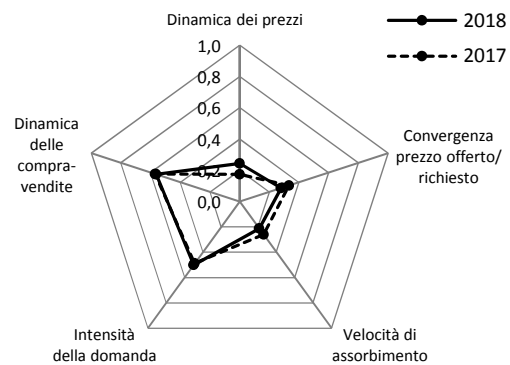
Analoghe tendenze hanno caratterizzato il settore commerciale, anche se con un'intonazione lievemente più negativa per quanto riguarda livelli di attività e tempi di collocamento sul mercato che, sia per la vendita che per la locazione, vengono indicati in aumento.

Figura 6
Trieste – Evoluzione dell'Indice Nomisma di performance del settore non residenziale⁴



Fonte: Nomisma

Figura 7
Trieste – Posizionamento delle componenti dell'Indice Nomisma di performance del settore non residenziale



Fonte: Nomisma

È ancora il comparto produttivo ad essere maggiormente penalizzato dal perdurare delle difficoltà del settore industriale: la domanda di capannoni è nuovamente diminuita e si sono contratti gli scambi. Si è tuttavia assistito ad una riduzione dell'entità della flessione dei prezzi, sia per il nuovo (-1,3%) che per l'usato (-0,2%), mentre è continuato l'aggiustamento dei canoni con variazioni tra il -2,7% e il -2,9% in media.

Ancora fiacco il mercato di box e posti auto, dove sono proseguiti i segnali di inattività evidenziati negli ultimi anni, a conferma di uno scarso interesse per lo specifico segmento. Non si segnalano mutamenti significativi per quanto riguarda interesse della domanda e disponibilità di offerta, con una conseguente staticità dei contratti su livelli ormai fisiologici.

Diversamente da quanto accade per le abitazioni, per queste pertinenze gli aggiustamenti dei valori sono stati più accentuati, rispetto allo scorso anno, sia per quanto riguarda i prezzi, che si sono contratti di un ulteriore -1,1%, sia per i canoni, in flessione di un -2,5%, favorendo così la rapidità di incontro tra domanda ed offerta. Stabili, invece, al 6% i rendimenti lordi da locazione.

Per quanto riguarda gli investimenti che potranno, nei prossimi mesi, avere ricadute positive sull'economia del territorio, si segnalano in particolare: l'acquisizione effettuata da un gruppo austriaco dell'ex fiera, che verrà trasformata con un investimento stimato di circa 65 milioni di euro; il via libera da parte della Commissione regionale per il patrimonio culturale per la vendita all'asta dello storico Palazzo Carciotti, attualmente di proprietà del Comune; l'ampliamento dell'interporto di Ferneti, che ha acquisito un lotto di terreno di circa 26 ettari, con 70 mila mq di

⁴ Indice Nomisma ponderato di uffici e negozi.

magazzini e 250.000 mq di piazzali, comprensivo di raccordo ferroviario collegato con la stazione di Aquilinia. L'operazione, il cui valore (tra acquisizione e riconversione del sito) è stato valutato in circa 20 milioni di euro, dovrebbe avere ricadute positive sull'occupazione, con la creazione stimata di oltre 100 posti di lavoro, grazie anche all'interessamento espresso da operatori portuali e investitori stranieri sull'area.

Per i mesi a venire, ancora una volta, le indicazioni invitano alla prudenza. In attesa che i dati economici si consolidino e le previsioni di investimento vengano attuate, ci si aspetta, pressoché per tutti i comparti, un'ulteriore flessione dei valori, di entità solo in parte più contenuta rispetto quanto fino ad oggi evidenziato, e una stasi dell'attività transattiva sui attualmente livelli raggiunti.