

OVERVIEW RESIDENZIALE

UFFICIO STUDI GABETTI:

NEL 2019 TRANSAZIONI ANCORA IN AUMENTO, +4,2%.

MILANO IN TESTA PER NUMERO DI COMPRAVENDITE (+6,9%) SEGUITA DA BOLOGNA (+6,2%) E GENOVA (+3,7%)

Prezzi in leggero aumento (+0,1%) e diminuzione dei tempi di vendita a 4,5 mesi

Nel 2019, secondo i dati Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **603.541 transazioni** residenziali, **+4,2%** rispetto al 2018.

In particolare, si sono registrate 138.525 transazioni nel primo trimestre e 159.619 nel secondo trimestre, rispettivamente +8,7% e +3,8% a confronto con gli omologhi trimestri del 2018; 137.099 transazioni nel terzo trimestre e 168.298 nel quarto trimestre, rispettivamente +5% e +0,7% rispetto allo stesso periodo del 2018.

*“Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel 2019, nelle grandi città si è registrata una **variazione dei prezzi** intorno al **+0,1%** rispetto al 2018. – dichiara **Marco Speretta, direttore generale Gruppo Gabetti** - Questo dato, che segue quello del 2018, in cui i prezzi si erano stabilizzati (-0,3%), mostra un’inversione di tendenza rispetto agli anni precedenti in cui si erano susseguite variazioni negative, seppure decrescenti. I capoluoghi secondari hanno mostrato maggiore volatilità, presentando casi in cui le quotazioni sono state sostanzialmente stabili e casi in cui invece si sono verificate lievi flessioni. Nelle otto principali città italiane, nel 2019 si è registrato un **+2,6%** in termini di compravendite, rispetto al 2018. Si segnalano le ottime performance di Milano, Bologna, Genova, Palermo, Roma e Torino”.*

La ripresa delle transazioni, che, come abbiamo visto, non è uniforme per tutte le aree, è stata caratterizzata da una diminuzione dei **tempi di vendita** a seconda delle specificità dell’offerta: la media delle grandi città prese in esame è diminuita rispetto al 2018, attestandosi a **4,5** mesi.

Da segnalare che gli immobili con buon rapporto qualità/prezzo vengono assorbiti anche in tempi più brevi rispetto a questa media; al contrario, l’offerta posta in vendita a prezzi troppo elevati o che per caratteristiche non incontra le esigenze della domanda, presenta tempi di assorbimento molto più lunghi.

Anche per quanto riguarda gli **sconti** medi tra prezzo inizialmente richiesto e prezzo di chiusura delle trattative, nel 2019 la media è rimasta intorno al **12%** per le grandi città, ma anche in questo caso abbiamo forti differenze a seconda dello specifico immobile.

“Per quanto riguarda l’andamento delle compravendite e dei prezzi, allo stato attuale è ancora da valutare quale impatto potrà avere l’emergenza Coronavirus sul mercato residenziale: ciò dipenderà dalla durata del fenomeno, che attualmente non è prevedibile. Al momento l’attività risulta rallentata nelle aree maggiormente interessate dall’emergenza e la recente chiusura consigliata alle agenzie immobiliari, porterà sicuramente ad un calo più marcato delle transazioni. A livello annuale, qualora dovesse permanere una situazione di questo tipo, gli effetti porterebbero ad un calo dei volumi, al contrario, se nel secondo semestre dovesse rientrare l’emergenza, potrebbe esserci un effetto rimbalzo” sottolinea Speretta.

INQUADRAMENTO GRANDI CITTA'

Tutte le macro-aree hanno riscontrato una variazione positiva nel 2019 rispetto all’anno precedente: +5,2% il Nord, +3,2% il Centro e +2,9% il Sud.

In Italia, si sono registrate variazioni positive sia per i capoluoghi (+3,6%), che per i non capoluoghi (+4,6%). La crescita maggiore è stata registrata nei capoluoghi del Nord (+5%) e nei non capoluoghi del Nord (+5,3%).

Nelle otto principali città italiane, nel 2019 si è registrato un +2,6% in termini di compravendite, rispetto al 2018, registrando un totale di 104.409 transazioni nel settore residenziale.

Si segnalano variazioni positive rispetto al 2018 per Milano (+6,9%), Bologna (+6,2%), Genova (+3,7%), Palermo (+2,9%), Roma (+2,0%), Torino (+1,0%). Variazioni negative si registrano solamente per le città di Firenze (-7,5%) e Napoli (-2,4%).

Per quanto riguarda le rispettive province, si osserva che nel 2019 tutte le otto province analizzate presentano variazioni positive, ad eccezione di Firenze (-3,2%). Segni positivi per la provincia di Milano (+5,4%), Palermo e Roma (+5,1%), Napoli (+3,3%), Genova (+3,2%) Torino (+1,9%) e Bologna (+1,8%).

PREZZI, TEMPI DI VENDITA E SCONTI

A livello di prezzi, il 2019 ha visto una variazione media intorno al +0,1%, ma è opportuno fare delle distinzioni: Milano (+3,5%) e Bologna (+2,5%) hanno mostrato le variazioni positive più rilevanti, seguite da Firenze (+1,2%). Napoli (-0,5%) e Torino (-0,7%) hanno mostrato una lieve flessione, mentre Genova (-2,1%), Palermo (-1,9%) e Roma (-1,6%) hanno registrato prezzi in calo.

Variazione semestrale prezzi residenziali

Città	2018 / 2017	2019 / 2018
ROMA	-0,3%	-1,6%
MILANO	1,5%	3,5%
TORINO	-1,6%	-0,7%
GENOVA	-1,5%	-2,1%
NAPOLI	-0,3%	-0,5%
PALERMO	-0,6%	-1,9%
BOLOGNA	0,5%	2,5%
FIRENZE	0,0%	1,2%
MEDIA	-0,3%	0,1%

Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

I **tempi** medi di vendita nelle grandi città si stanno riducendo, passando da una media di 6 mesi nel 2014 a circa **5,5 mesi nel 2015 fino a 5 mesi nel 2016**. Nel **primo semestre 2017** la media si è attestata a **4,8 mesi**, per poi passare a **4,7** nel secondo semestre 2017, a **4,6 nel 2018** e a **4,5 mesi nel 2019**. La situazione resta tuttavia molto differenziata, in relazione alle specifiche caratteristiche del prodotto immobiliare e soprattutto al prezzo a cui gli immobili vengono posti sul mercato.

In particolare, gli immobili i cui prezzi sono stati riallineati, con caratteristiche appetibili, hanno tempi di vendita che si stanno riportando tra i 3 e i 4 mesi; al contrario, le tempistiche si sono allungate per gli immobili immessi sul mercato a prezzi troppo elevati, che vedono successivi ribassi, e per quelli che hanno caratteristiche intrinseche per cui non attraggono l'interesse della domanda.

Nel 2019, gli **sconti medi** tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città si sono mantenuti su una media del **12%**, per le soluzioni usate. Anche questa media vede in realtà una sensibile differenza tra immobili "a prezzo", che vedono ridursi la percentuale indicata anche sotto il 10%, e quelli che invece vengono immessi sul mercato a prezzi non attuali, con successivi ribassi.

EROGAZIONE FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

I dati Banca d'Italia relativi ai finanziamenti per l'acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici hanno segnalato nel 2014 un erogato di 24,2 Mld di euro, +13% rispetto al 2013. Nel

2015 si è registrata una consistente crescita, per un totale di 41,2 Mld di euro, +70,6% rispetto al 2014. Nel 2016 il volume di erogazioni è arrivato a 49,7 Mld di euro, +20,5% rispetto al 2015. Nel 2017, il totale erogato è arrivato a 47,7 Mld di euro, -4% rispetto allo stesso periodo del 2016, mentre nel 2018 si è arrivati nuovamente ai livelli del 2016 con 56,6 Mld di euro.

*“Secondo Banca d’Italia nei primi 9 mesi del 2019 i finanziamenti per l’acquisto di abitazioni alle famiglie sono stati pari a 33,6 miliardi di euro. Si è registrato pertanto un calo di poco inferiore ai 3 miliardi rispetto allo stesso periodo del 2018, in parte causato da una minore domanda di mutui (-0,8%). – dichiara **Antonio Ferrara, amministratore delegato Monety** - Difficile effettuare previsioni sul 2020, a causa delle note vicende legate al covid-19, ma nell’immediato abbiamo registrato un’ulteriore, imprevista, riduzione dei tassi dovuta alla caduta dell’Eurirs che, da qualche giorno, è sceso in territorio negativo. L’effetto è di poter sottoscrivere un mutuo a tasso fisso, a 30 anni, a meno dell’1%: un valore mai visto prima, che induce a prendere in seria considerazione un investimento immobiliare”.*

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l’intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata mirata a soddisfare ogni esigenza e aspettativa di privati, aziende e operatori istituzionali. È proprio dall’integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi che emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto a tutti i competitors. Il modello organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l’integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell’ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa www.gabettigroup.com

Ufficio stampa

Sec Spa

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 3386272146

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – 335 7233872