

# IDEALISTA.IT

## Come è andato il mercato residenziale 2019 secondo Gabetti

Mercato residenziale in buona salute dal punto di vista delle compravendite alla fine del 2019. I principali trend nell'overview dell'ufficio Studi Gabetti.

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”.

Gabetti

Gabetti

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.

Per quanto riguarda i finanziamenti all’acquisto, “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”.