

Ufficio Studi Gabetti

OVERVIEW RESIDENZIALE: CRESCERE IL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2016. PREZZI VERSO UNA STABILIZZAZIONE E TEMPI DI VENDITA IN RIDUZIONE

Nel 2016, il mercato residenziale ha mostrato una significativa crescita; gli elementi fondamentali sono stati: l'incremento del numero di transazioni, la riduzione dei tempi medi di vendita e degli sconti medi, in un contesto di prezzi che hanno avuto solo lievi variazioni.

I NUMERI DEL 2016

- Nel 2016 le transazioni residenziali hanno superato la soglia delle 500 mila unità, arrivando a **528.865 ntn** (numero di transazioni normalizzate), **+18,9%** rispetto al 2015 (dati Agenzia del Territorio).

I non capoluoghi (+19,1%) hanno mostrato tassi di crescita superiori dei capoluoghi, che hanno chiuso comunque con ottime performance pari al +18,7%.

Positive anche tutte le macro aree territoriali, anche se con un risultato migliore per il Nord (+22,3%), seguito dal Centro (+16,2%) e dal Sud (+14,6%).
- I **prezzi**, secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel 2016 hanno registrato una variazione del **-1,5%** nelle grandi città: nel dettaglio -1% nel primo semestre e -0,5% nel secondo semestre.
- I **tempi medi** di vendita sono scesi a 5 mesi nelle grandi città, mentre gli **sconti medi** si sono attestati al 12%.
- La crescita delle transazioni è stata favorita dal riallineamento graduale delle quotazioni e dalla ripresa delle erogazioni di finanziamenti per acquisto abitazioni alle famiglie: 35,7 Mld € nei primi nove mesi del 2016, +26,8% rispetto al 2015 (dati Banca d'Italia).



I NUMERI DELLE GRANDI CITTA'

Guardando alle otto maggiori città italiane, complessivamente, nel 2016 si sono registrate **93.069 transazioni residenziali, +17,4%** rispetto al 2015. Contestualmente le restanti province hanno registrato una variazione del +20,9%, maggiore rispetto alla media nazionale.

A livello annuale, Torino (+26,4%), seguito da Bologna (+23,7%), Genova (+22,9%) e Milano (+21,9%) hanno mostrato le crescite superiori. Napoli (+17,1%) e Firenze (+16%) hanno presentato performance simili, mentre Roma (+10,6%) e Palermo (+9,2%) hanno evidenziato le crescite inferiori.

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTA' (Q1 2016 - Q4 2016)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTA' (Q1 2016 - Q4 2016)				
Città	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Tot 2016	Δ Q1 16/15	Δ Q2 16/15	Δ Q3 16/15	Δ Q4 16/15	Δ16/15
ROMA	6.569	8.254	6.906	8.524	30.253	12,5%	12,5%	8,9%	8,7%	10,6%
MILANO	4.804	6.151	5.090	5.933	21.978	26,0%	29,8%	23,9%	10,4%	21,9%
TORINO	2.847	3.406	2.733	3.356	12.342	37,2%	24,3%	20,5%	25,2%	26,4%
GENOVA	1.471	1.825	1.581	1.755	6.631	28,0%	27,8%	25,1%	12,7%	22,9%
NAPOLI	1.584	1.852	1.404	1.873	6.714	22,8%	25,4%	2,5%	17,4%	17,1%
PALERMO	1.085	1.337	1.051	1.323	4.795	5,6%	12,4%	6,0%	11,7%	9,2%
BOLOGNA	1.218	1.592	1.262	1.496	5.568	19,3%	33,6%	21,5%	19,7%	23,7%
FIRENZE	1.064	1.384	1.105	1.236	4.788	21,8%	23,3%	13,3%	6,8%	16,0%
TOTALE	20.641	25.801	21.132	25.495	93.069	20,8%	21,5%	15,1%	12,6%	17,4%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati OMI

DETTAGLIO PREZZI

A livello di prezzi il **2° semestre del 2016** ha visto una variazione media intorno al -0,5%, ma è opportuno fare delle distinzioni: Milano, Torino e Napoli (-0,2%) hanno avuto solo lievi variazioni. Seguono Bologna e Roma (-0,3%) oltre a Genova (-0,5%). Palermo (-1%) e Firenze (-1,5%) hanno registrato le variazioni maggiori.

Variazione semestrale prezzi residenziali

Città	VARIAZIONE SEMESTRALE PREZZI RESIDENZIALI	
	H2 2016 / H1 2016	H1 2016 / H2 2015
ROMA	-0,3%	-0,5%
MILANO	-0,2%	-0,3%
TORINO	-0,2%	-0,5%
GENOVA	-0,5%	-0,4%
NAPOLI	-0,2%	-1,0%
PALERMO	-1,0%	-3,5%
BOLOGNA	-0,3%	-0,7%
FIRENZE	-1,5%	-0,7%

Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

TEMPI DI VENDITA E SCONTI MEDI

- I **tempi medi di vendita** nelle grandi città hanno cominciato a ridursi passando da una media di 6 mesi nel 2014 a circa 5,5 mesi nel 2015 fino a **5 mesi nel 2016**. Nel dettaglio, il primo semestre del 2016 ha visto tempi medi di 5,3 mesi, mentre il secondo semestre ha visto ridursi l'indice a 4,7 mesi. 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 su tempistiche variabili tra i 3-4 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.
- Gli **sconti medi** tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città sono stati 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.

PREVISIONI

Per il **1° semestre 2017** si prevede una progressiva stabilizzazione dei prezzi, in un contesto di aumento delle compravendite, che potranno riavvicinarsi verso la soglia delle 600 mila unità.

Si segnala l'impatto positivo di alcune novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2017, che potranno dare ulteriore stimolo al mercato:

- In particolare ci riferiamo all'incentivo all'acquisto di immobili da ristrutturare, con la proroga fino al 31 dicembre 2017 delle detrazioni fiscali relative alle spese sostenute per interventi volti al recupero del patrimonio edilizio e la conferma della detrazione delle spese relative a interventi di riqualificazione energetica degli edifici, nella misura maggiorata del 65%.
- Si segnala inoltre la particolare attenzione rivolta alle misure antisismiche, per cui la detrazione è elevata al 70%, qualora riducano il pericolo sismico in modo tale da comportare il passaggio a una classe di rischio inferiore.
- Infine si richiama la proroga dei piani casa di dieci regioni: Basilicata, Sardegna, Marche, Puglia, Sicilia, Veneto, Calabria, Piemonte, Toscana e Lazio, nell'ottica dello snellimento delle procedure relative ad opere di riqualificazione edilizia.