

Ufficio Studi Gabetti

OVERVIEW RESIDENZIALE: CRESCERE IL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2018 +6,5% DI TRANSAZIONI RISPETTO AL 2017

*Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie del network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel 2018 si è registrata una **variazione dei prezzi** intorno al -0,3%, rispetto all'anno precedente.*

Nel 2018, secondo i dati Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **578.647 transazioni** residenziali, **+6,5%** rispetto al 2017.

In particolare, si sono registrate 280.970 transazioni nei primi sei mesi dell'anno -registrando una variazione di circa il 5% rispetto allo stesso periodo del 2017 e 297.677 nel secondo semestre, con una variazione intorno all' 8%.

*“Prosegue il trend positivo del settore residenziale, che per numero di compravendite si sta riportando ai livelli pre-crisi. – dichiara **Marco Speretta, direttore generale Gruppo Gabetti** - In questo scenario, per il prossimo anno, si prevede un moderato aumento delle compravendite residenziali a fronte di un andamento dei prezzi che tenderà alla stabilità.*

Milano e Roma rimangono le due principali location per numero di transazioni anche se, a fronte di un congruo rapporto tra qualità del prodotto e prezzo, altre città come Bologna e Napoli potrebbero registrare performance interessanti.”

I NUMERI DEL 2018

- Nel 2018 tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione positiva rispetto al 2017: **+7,2% il Nord, +6,4% il Centro e +5,1% il Sud**. A livello nazionale i **capoluoghi** presentano una variazione del **+5,8%**, mentre i **non capoluoghi del +6,9%**. La variazione positiva maggiore si è rilevata nei capoluoghi del Nord (+6,5%) e nei non capoluoghi del Centro (+8%).
- Per quanto concerne i **prezzi**, nel 2018 nelle otto grandi città si è registrata una variazione media del **-0,3%**. Il dato mostra segnali di ripresa rispetto al 2017 (-1%) e agli anni precedenti. Analizzando l'andamento delle quotazioni nel **secondo semestre 2018**, nelle otto grandi città si è registrata una variazione media del **-0,1%**; Milano (+0,5%), Firenze (+0,4%), Bologna e Palermo (+0,3%) e Napoli (+0,1%) hanno mostrato variazioni positive; Genova (-0,6%) e Roma (-0,3%) hanno mostrato un leggero calo dei valori, mentre Torino ha registrato una variazione negativa del -1,3%.

- In questo contesto, nelle grandi città analizzate, la maggiore vivacità in termini di compravendite va di pari passo con la progressiva riduzione dei **tempi medi di vendita**, che, a partire dal 2016, si stanno riportando **sotto i cinque mesi**. La massima dilatazione dei tempi medi di vendita si è registrata nel 2013, anno in cui contestualmente si è registrato il punto di minimo nel numero delle transazioni nell'arco temporale 2006-2018.

I NUMERI DELLE GRANDI CITTA'

Con riferimento alle **otto maggiori città italiane** per popolazione, complessivamente nel 2018 si sono registrate più di 101.600 transazioni, +4,2% rispetto all'anno precedente. Bologna e Palermo sono le città che hanno performato meglio nel 2018, registrando rispettivamente una variazione del +10,5% e +7,7% rispetto al 2017. Seguono con variazioni sempre positive ma più contenute Napoli (+5,9%), Torino (+4,3%), Firenze (+3,9%), Genova (+3,6%), Milano (+3,4%) e Roma (+3%).

Anche le restanti province, eccezion fatta per la provincia di Genova (-0,5%), hanno complessivamente registrato variazioni positive con un aumento del +6,9% rispetto al 2017.

DETTAGLIO PREZZI

Nel 2018 nelle otto grandi città si è registrata una **variazione media del -0,3%**. Il dato mostra segnali di ripresa rispetto al 2017 (-1%) e agli anni precedenti.

Analizzando l'andamento delle quotazioni nel secondo semestre 2018, nelle otto grandi città si è registrata una variazione media del -0,1%; Milano (+0,5%), Firenze (+0,4%), Bologna e Palermo (+0,3%) e Napoli (+0,1%) hanno mostrato variazioni positive; Genova (-0,6%) e Roma (-0,3%) hanno mostrato un leggero calo dei valori, mentre Torino ha registrato una variazione negativa del -1,3%.

Variazione semestrale prezzi residenziali

Città	H1 2018/H2 2017	H2 2018/H1 2018
ROMA	0,0%	-0,3%
MILANO	1,0%	0,5%
TORINO	-0,3%	-1,3%
GENOVA	-0,9%	-0,6%
NAPOLI	-0,4%	0,1%
PALERMO	-0,9%	0,3%
BOLOGNA	0,2%	0,3%
FIRENZE	-0,4%	0,4%

TEMPI DI VENDITA E SCONTI MEDI

- I **tempi medi di vendita** nelle grandi città si stanno riducendo, passando da una media di sei mesi nel 2014 a quattro/cinque mesi nel 2018, in linea con quanto rilevato nel 2017. Nello specifico, si è passati da 4,7 mesi del primo semestre a 4,6 mesi nel secondo semestre del 2018. 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.
- Nel 2018, gli **sconti** tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città si sono mantenuti su una **media dell'11-12%** (nello specifico, 11,6%). Anche in questo caso si registra 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, che subiscono successivi ribassi.

MUTUI

I dati **Banca d'Italia** relativi ai finanziamenti per l'acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici hanno segnalato per il terzo trimestre del 2018 un totale di 11,8 Mld € (+10% rispetto allo stesso periodo 2017). Nei primi nove mesi del 2018 è stata pari a 36,6 Mld di euro, registrando una variazione positiva del +3,7% rispetto allo stesso periodo del 2017.

PREVISIONI

Per il primo semestre del 2019 si prevede una generale progressiva stabilizzazione dei prezzi, in un contesto di aumento delle compravendite. In città come Milano, dove il mercato risulta da sempre più vivace, si prevedono, seppur lievi, variazioni positive per le quotazioni.

Anche per il 2019, si segnala l'impatto positivo degli incentivi introdotti dalla Legge di Bilancio. La legge di Bilancio 2019 conferma, infatti, la proroga del potenziamento al 50% della detrazione IRPEF per le ristrutturazioni e del bonus mobili e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica. Resta, inoltre, confermata la detrazione IRPEF per interventi rivolti alle misure antisismiche.