

OVERVIEW RESIDENZIALE

UFFICIO STUDI GABETTI: NEL PRIMO SEMESTRE DELL'ANNO PREZZI ANCORA IN LIEVE CALO (-0,2%) MA VERSO LA STABILIZZAZIONE. PREVISTO AUMENTO DELLE TRANSAZIONI DEL 5-6% A FINE ANNO.

Napoli è la città che ha meglio performato nella prima parte dell'anno con un aumento delle compravendite del 6,7%. Seguono Torino, Palermo e Milano, città nella quale i prezzi crescono più velocemente.

Nel primo semestre 2018, secondo i dati Agenzia delle Entrate, si sono realizzate 280.970 transazioni residenziali, +5% rispetto allo stesso periodo del 2017, in linea con la crescita registrata nel 2017 (**542.480 transazioni** residenziali, **+4,9%** rispetto al 2016). Tale variazione positiva consolida la crescita dei volumi iniziata nel 2014, che ha avuto come culmine il 2016, in cui il mercato residenziale ha segnato un totale di **517.184 transazioni**, **+18,6%** rispetto al 2015.

Nel 1° semestre 2018 tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione positiva: **+5,8% al Nord**, **+3,1% il Centro** e **+5% il Sud**. Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del +3,8%, mentre i non capoluoghi del +5,7%. **La variazione positiva maggiore si è rilevata nei capoluoghi del Sud (+6,8%) e nei non capoluoghi del Nord (+6,4%).**

Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei **network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi**, nel 1° semestre 2018 si è registrata una **variazione dei prezzi intorno al -0,2%**, rispetto al 2° semestre 2017. Questo dato, che segue quello del 2017 (-1%), del 2016 (-1,5%), del 2015 (-4%) e del 2014 (-6,5%) rispetto al 2013, mostra una progressiva attenuazione della diminuzione delle **quotazioni, che sono giunte ad una sostanziale stabilità. 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.

La ripresa delle transazioni, che non è uniforme per tutte le aree, è stata caratterizzata da una divaricazione dei **tempi di vendita** a seconda delle specificità dell'offerta: la media delle grandi città prese in esame è rimasta stabile rispetto al semestre precedente, attestandosi nel 1° semestre 2018 a **4,7 mesi**.

Anche per quanto riguarda gli **sconti** medi tra prezzo inizialmente richiesto e prezzo di chiusura delle trattative, nel primo semestre 2018 la media è rimasta intorno al **12%** per le grandi città, ma anche in questo caso abbiamo forti differenze a seconda dello specifico immobile. Nei casi in cui i prezzi sono già stati riallineati in fase di richiesta la percentuale si riduce sotto il 10%, mentre saliamo oltre il 20% quando le richieste non sono adeguate ai parametri attuali.

*“La nuova crescita che sta caratterizzando il mercato immobiliare, soprattutto quello residenziale, si sta dimostrando costante e duratura nel tempo, senza segnali di arresto. – commenta **Marco Speretta, direttore generale Gruppo Gabetti** - Questo ci porta a ipotizzare un secondo semestre dell’anno ancora in crescita, con valori intorno al +5-6%, con prezzi che stanno ormai entrando in una fase di stabilizzazione e potrebbero iniziare crescere in modo più diffuso il prossimo anno. In aumento anche le compravendite con ricorso a mutui, particolarmente favorevoli dati i bassi tassi d’interesse, che insieme alle basse quotazioni rendono l’acquisto di una casa particolarmente appetibile. Il 2019 potrebbe essere il reale anno di svolta”*

Trend di mercato: previsioni a fine anno

Per il 2° semestre 2018 si prevede continui stabilizzazione dei prezzi, in un contesto di aumento delle compravendite, nell’ordine del +5 e il +6%.

Si segnala l’impatto positivo degli incentivi introdotti dalla Legge di Bilancio 2018, relativi all’estensione delle detrazioni per interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico.

In particolare ci riferiamo all’incentivo all’acquisto di immobili da ristrutturare, con la proroga fino al 31 dicembre 2018 delle detrazioni fiscali relative alle spese sostenute per interventi volti al recupero del patrimonio edilizio e la conferma della detrazione delle spese per 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% fino al 2021. Da valutare invece l’impatto di eventuali riforme fiscali, che incidano sull’immobiliare, che potranno essere messe a punto dal nuovo Governo.

A livello generale ci troviamo nel momento in cui, grazie alla continua riduzione dei prezzi, le transazioni hanno ricominciato a crescere, avvicinandoci così alla fase in cui i prezzi tendono a stabilizzarsi. Da segnalare tuttavia che alcune città, tra cui **Milano e Bologna**, hanno già attraversato la fase di stabilizzazione e stanno proseguendo verso quella in cui i prezzi iniziano a crescere, seppure in maniera lieve.

Inquadramento grandi città’

Guardando alle otto maggiori città italiane per popolazione, complessivamente nel 1° semestre 2018 si sono registrate **50.459 transazioni, +1,7%** rispetto allo stesso semestre del 2017. Contestualmente le restanti province hanno registrato una variazione del +6,5%. A livello semestrale, **Napoli ha registrato la variazione maggiore (+6,7%)**, seguita da Torino (+4%); variazioni simili per Palermo (+3,1%) e Milano (+2,8%); seguono con variazioni positive più contenute Firenze (+2%) e Genova (+1,1%); sostanzialmente stabile Bologna (+0,3%), mentre **Roma ha mostrato una variazione lievemente negativa (-1,3%)**.

A livello di **prezzi**, il 1° semestre del 2018 ha visto una **variazione media intorno al -0,2%**, ma è opportuno fare delle distinzioni: Milano (+1%) e Bologna (+0,2%) hanno mostrato variazioni positive; Roma è rimasta sostanzialmente stabile; Torino (-0,3%) e Napoli (-0,4%) hanno mostrato un leggero calo dei valori, seguite da Genova e Palermo (-0,9%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTA' (Q1 2017 - Q2 2018)				COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTA'		
Città	Q1 2018	Q2 2018	H1 2018	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ H1 18/17
ROMA	7.077	8.535	15.612	-1,9%	-0,8%	-1,3%
MILANO	5.496	6.674	12.170	0,9%	4,4%	2,8%
TORINO	3.095	3.738	6.832	3,9%	4,0%	4,0%
GENOVA	1.634	1.928	3.562	-3,0%	4,7%	1,1%
NAPOLI	1.855	2.138	3.993	11,8%	2,7%	6,7%
PALERMO	1.328	1.481	2.809	1,7%	4,4%	3,1%
BOLOGNA	1.232	1.564	2.796	-2,7%	2,8%	0,3%
FIRENZE	1.224	1.462	2.685	-1,1%	4,7%	2,0%
TOTALE	22.939	27.520	50.459	0,7%	2,5%	1,7%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Variazione semestrale prezzi residenziali

Città	VARIAZIONE SEMESTRALE PREZZI RESIDENZIALI	
	H2 2017/ H1 2017	H1 2018/ H2 2017
ROMA	-1,0%	0,0%
MILANO	0,2%	1,0%
TORINO	-1,0%	-0,3%
GENOVA	-0,7%	-0,9%
NAPOLI	0,0%	-0,4%
PALERMO	-0,4%	-0,9%
BOLOGNA	0,5%	0,2%
FIRENZE	0,0%	-0,4%

Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

Tempi di vendita e sconti medi

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 e nel 1° semestre 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 1° semestre 2018, 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.

Mutui

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 €, +13% rispetto al 2013. Nel 2015 si è registrata una consistente crescita, per un totale di 41,2 Mld €, +70,6% rispetto al 2014. Nel 2016 il volume di erogazioni è arrivato a 49,7 Mld €, +20,5% rispetto al 2015. Nel 2017, il totale erogato è arrivato a 47,7 Mld €, -4% rispetto allo stesso periodo del 2016.

Così commenta **Antonio Ferrara, amministratore delegato Monety**, società del Gruppo Gabetti specializzata in mediazione creditizia: *“Analizzando i dati del primo semestre 2018, si continua a registrare un segno negativo relativamente alla domanda di nuovi mutui per effetto principalmente della riduzione del fenomeno delle surroghe, che ha trascinato il mercato a partire dal 2014 toccando i suoi massimi nel 2016, opportunità che, secondo le stime Monety, ha garantito alle famiglie risparmi sulle rate pari a circa 2.500 euro l'anno, in considerazione del fatto che la maggior parte dello stock dei mutui surrogati erano stati erogati ad un tasso medio del 5%.*

Se nel primo semestre del 2018 abbiamo registrato una ridotta domanda di mutui per surroghe, la richiesta di finanziamenti per acquisto di nuove abitazioni risulta in crescita e in linea con aumento delle transazioni; il decremento dei volumi è principalmente causato dalla riduzione dei prezzi delle abitazioni che sommato a tassi da tempo ai minimi storici, rendono particolarmente appetibile l'investimento nel mattone”.

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. www.gabettigroup.com

Ufficio stampa: Sec Spa
Daniele Pinosa – Francesca Brambilla

Via Panfilo Castaldi 11 – 20124 Milano
Tel. 02.624999.1 e-mail: pinosa@secrp.com; brambilla@secrp.com