

Trend mercato immobiliare 2019, le previsioni di Gabetti

[idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2019/09/23/136379-trend-mercato-immobiliare-2019-le-](https://www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2019/09/23/136379-trend-mercato-immobiliare-2019-le-)



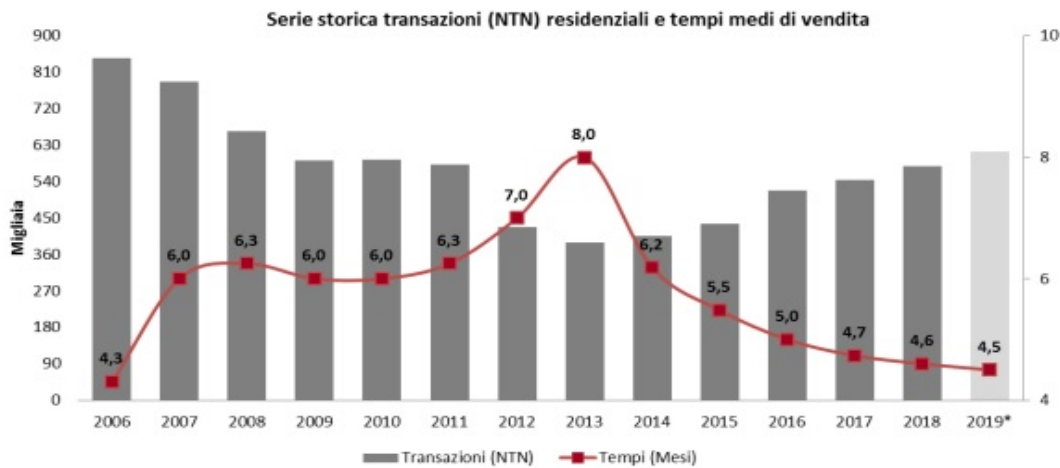
Comprare casa nel 2019, andamento del mercato immobiliare per Gabetti / Gtres

Autore: Redazione

23 settembre 2019, 10:44

Come è andata la prima parte dell'anno e cosa riserva il resto del 2019 al mercato immobiliare? La fotografia dell'overview residenziale dell'Ufficio Studi Gabetti.

“Dopo 5 anni di variazioni tendenziali positive, il residenziale conferma di avere avviato un nuovo ciclo. – dichiara **Marco Speretta, Direttore Generale Gruppo Gabetti** - I dati del primo semestre 2019 confermano questa tendenza e fanno stimare una chiusura dell'anno con transazioni che potrebbero ritornare a varcare la soglia delle 600 mila unità. Le grandi città trainano il mercato in termini di volumi, ma vediamo che anche le restanti province stanno registrando complessivamente le crescite maggiori”.



Fonte NTN: Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate * dato 2019 stimato – Fonte tempi medi grandi città: Gabetti

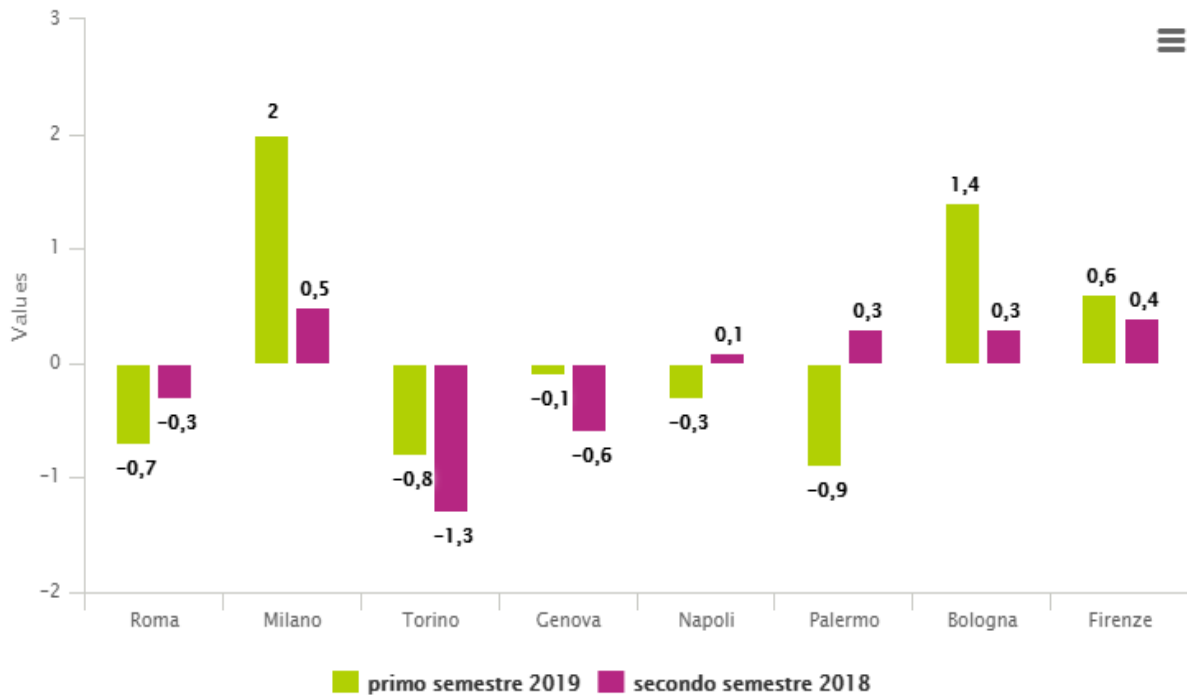
Gabetti

Transazioni residenziali 2019

Nel primo semestre 2019, secondo i dati Agenzia delle Entrate, si sono realizzate 298.144 transazioni residenziali, **+6,1% rispetto allo stesso periodo del 2018**. In particolare, si sono registrate 138.525 transazioni nel primo trimestre e 159.619 nel secondo, rispettivamente +8,8% e +3,9% a confronto con gli omologhi trimestri del 2018. 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.

In particolare, secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel 1° semestre 2019 tutte le **macro aree hanno riscontrato una variazione positiva**: +6,8% al Nord, +7,2% il Centro e +3,9% il Sud. Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del +5,2%, mentre i non capoluoghi del +6,6%. La variazione positiva maggiore si è rilevata nei non capoluoghi del centro (+8,6%) e nei non capoluoghi del Nord (+6,8%).

Guardando alle **otto maggiori città italiane per popolazione**, complessivamente nel 1° semestre 2019 si sono registrate 52.841 transazioni, +4,7% rispetto allo stesso semestre del 2018. Contestualmente le restanti province hanno registrato una variazione del +6,2%. A livello semestrale, le variazioni positive maggiori sono state **Bologna** (+12,3%) e **Milano** (+8,5%), seguite da **Roma** (+6,9%) e **Genova** (+5%). Crescite più contenute per **Palermo** (+0,8%) e **Torino** (+0,3%). Variazioni negative per **Napoli** (-2,3%) e **Firenze** (-7,3%).



Residential Overview Gabetti

Residential Overview GabettiCondividi

Prezzi degli immobili nelle grandi città

Nelle grandi città si è registrata una variazione dei prezzi intorno al +0,2%, rispetto al semestre precedente. 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.

E' però opportuno fare delle distinzioni: **Milano (+2%)** e **Bologna (+1,4%)** hanno mostrato variazioni positive; **Firenze (+0,6%)**, **Genova (-0,1%)** e **Napoli (-0,3%)** sono rimaste sostanzialmente stabili, mentre **Roma (-0,7%)**, **Torino (-0,8%)** e **Palermo (-0,9%)** hanno avuto variazioni negative similari.

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, a 4,6 nel 2018 e a 4,5 mesi nel primo semestre 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.

Nel 1° semestre 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.

Previsioni 2019

Per il 2° semestre 2019 si prevede continui una lieve crescita dei prezzi, in un contesto di **aumento delle compravendite nell'ordine del +6 e il +8%**. 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.

Pubblicità:

Trova la casa che cerchi prima di tutti. Scarica la app