



H2 2019

# RESIDENTIAL OVERVIEW



# INDICE

|  |    |
|--|----|
| <b>HIGHLIGHT</b>                                     | 4  |
| <b>IL REPORT IN SINTESI</b>                          | 6  |
| <b>IL CONTESTO</b>                                   | 7  |
| <b>TREND DI MERCATO</b>                              | 8  |
| <b>ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI RESIDENZIALI 2019</b> | 9  |
| <b>TRANSAZIONI PER MACRO AREE - 2019</b>             | 10 |
| <b>INQUADRAMENTO GRANDI CITTÀ</b>                    | 11 |
| <b>MUTUI</b>   | 14 |



## HIGHLIGHTS

Il report analizza i **principali indicatori del mercato residenziale**: andamento delle **compravendite**, **prezzi**, **tempi medi** di vendita e **sconti medi**. L'obiettivo è restituire una fotografia completa sia a livello nazionale,

sia per le principali grandi città. Inoltre, viene proposto un focus sul **mercato dei mutui**, con i trend nazionali relativi ai finanziamenti per acquisto abitazioni.

### NUMERO TRANSAZIONI RESIDENZIALI



**603.541**  
2019



Capoluoghi **+3,6%**  
Non capoluoghi **+4,6%**



NORD  
**+5,2%**



CENTRO  
**+3,2%**



SUD  
**+2,9%**

2019

### MUTUI, Q1 - Q3 2019

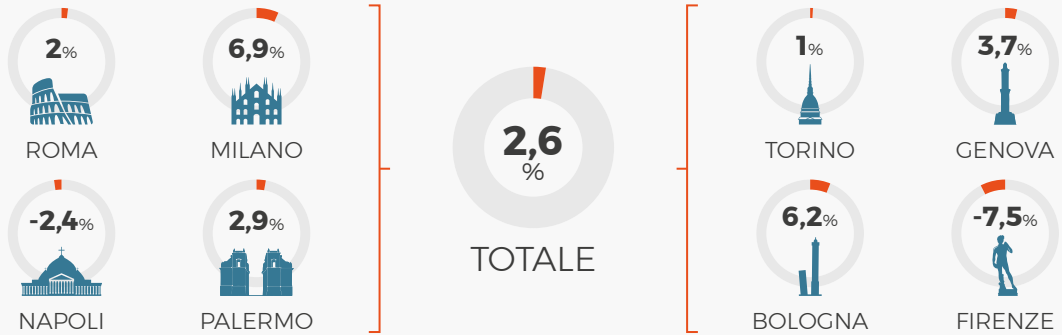


**33,6**

Miliardi di €  
erogati a famiglie  
per acquisto abitazioni

## VARIAZIONE NTN RESIDENZIALI GRANDI CITTÀ

RIFERITI AL PERIODO 2019/ 2018



**+0,1%**

Variazione dei prezzi  
h2 2019/h2 2018



**4,5**  
mesi

Tempi medi  
di vendita



**12%**

Percentuale  
sconti

## VARIAZIONE NTN RESIDENZIALI DATI RESTANTI PROVINCE

RIFERITI AL PERIODO 2019/ 2018



## IL REPORT IN SINTESI

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.



*Per quanto riguarda il 2020 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*



**Marco Speretta**  
Direttore Generale  
Gruppo Gabetti

## IL CONTESTO

Nel 2019, la situazione macroeconomica generale ha confermato alcuni segnali di ripresa, già evidenziati nel 2018, che si sono riflessi nell'aumento complessivo delle transazioni residenziali.

Nel 2019, secondo i dati Istat, prosegue l'**aumento dell'occupazione** che si associa al calo della disoccupazione e a quello più contenuto dell'inattività. In particolare, nel quarto trimestre, il tasso di occupazione sale al 59,2% stabile rispetto al trimestre precedente, mentre il tasso di disoccupazione è sceso al 9,7%.

Secondo i dati Istat, nel terzo trimestre del 2019, il **reddito disponibile** delle famiglie consumatrici è **aumentato dello 0,3%** rispetto al trimestre precedente, mentre i consumi sono cresciuti in termini nominali dello 0,4%.

Per quanto riguarda gli indicatori legati all'andamento del settore immobiliare residenziale, le **erogazioni di finanziamenti per acquisto abitazioni** a famiglie consumatrici, nel terzo trimestre 2019 sono state di 10,6 Mld €, -10,2% rispetto allo stesso trimestre del 2018 (dati Banca d'Italia). Nel 2018 si è ridotta la variazione tendenziale negativa, portandosi al -0,6%, mentre **nei primi nove mesi del 2019** la variazione è stata del **-8,3%** rispetto al periodo gennaio-settembre 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. 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.

Sotto il profilo dell'offerta, si conferma una crescente polarizzazione tra soluzioni di buon livello qualitativo (in termini di caratteristiche costruttive, efficienza energetica, location e contesto) e quelle situate in contesti periferici di scarso appeal le cui peculiarità intrinseche non incontrano le esigenze della domanda.

La ripresa delle transazioni, che, come abbiamo visto, 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 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.

## TREND DI MERCATO

Anche per il 2020, si segnala l'impatto positivo degli **incentivi** introdotti dalla Legge di Bilancio legati alla proroga del potenziamento al 50% della detrazione IRPEF per le **ristrutturazioni** e del bonus mobili e della detrazione per gli interventi di **riqualificazione energetica**, a cui si aggiunge il bonus facciate del 90%. Resta, inoltre, confermata la detrazione IRPEF per interventi rivolti alle misure antisismiche.

Per quanto riguarda la misura relativa l'**unificazione di IMU e Tasi** siamo in attesa di verificare quale impatto potrà avere sui proprietari di immobili quali ville case storiche e abitazioni signorili, oltre che di seconde case. Ci si augura che siano presi in considerazione correttivi da parte dei Comuni, in modo da evitare un aggravio fiscale.

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.

La fase di mercato relativa alla fine del 2019 può essere rappresentata nel "Modello dell'esagono", che suddivide il ciclo immobiliare in sei fasi l'una conseguente all'altra incrociando andamento di prezzi e transazioni. In particolare ora a livello generale il 2019 si è attestato alla fase 1-2 in cui i prezzi tendono a stabilizzarsi. Da segnalare tuttavia che alcune città, tra cui Milano e Bologna hanno già attraversato la fase 1-2 e stanno proseguendo verso la fase successiva 2-3 in cui anche i prezzi iniziano a crescere, seppure in maniera lieve.

### LE FASI DEL MODELLO

**FASE TRA 1 E 2:**  
prezzi stabili e aumento del numero di compravendite;

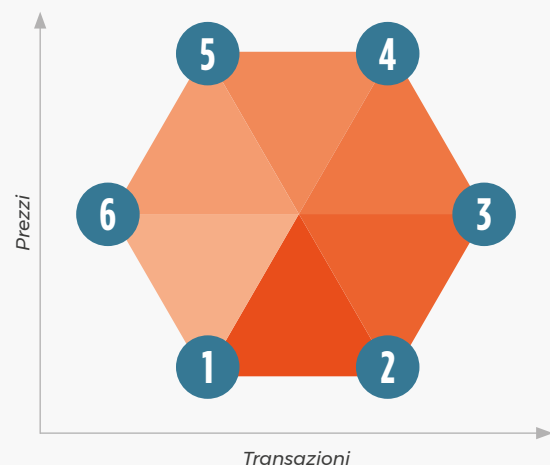
**FASE TRA 2 E 3:**  
prezzi e transazioni in crescita;

**FASE TRA 3 E 4:**  
i prezzi continuano a salire, ma le transazioni rallentano;

**FASE TRA 4 E 5:**  
i prezzi sono stabili e le transazioni in calo;

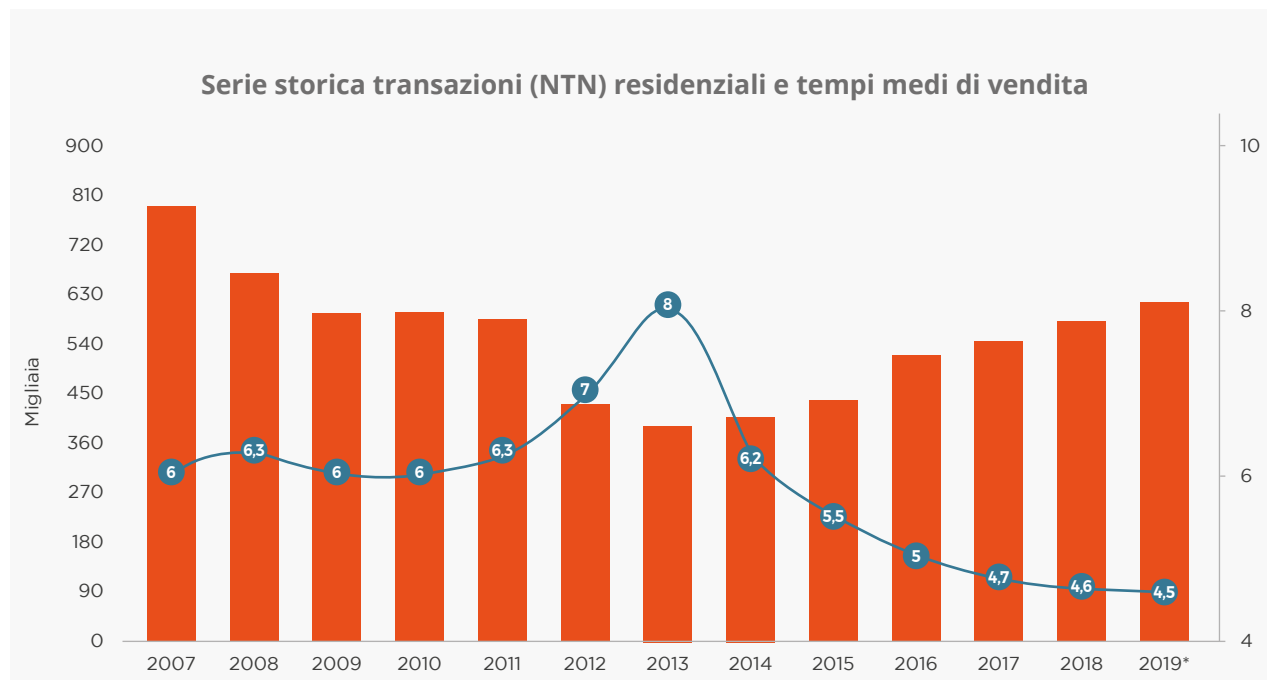
**FASE TRA 5 E 6:**  
prezzi e transazioni in calo;

**FASE TRA 6 E 1:**  
i prezzi sono in calo e le transazioni ricominciano a crescere.





# ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI RESIDENZIALI 2019



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

■ Transazioni (NTN) —●— Tempi (Mesi)

Nel 2019, secondo i dati Agenzia delle Entrate, si sono realizzate di **603.541 transazioni**, **+4,2%** rispetto all'anno precedente, che si era chiuso ancora con una variazione del **+6,6%**.

In questo contesto, la maggiore vivacità in termini di compravendite va di pari passo con la progressiva riduzione dei **tempi medi di vendita**, che, dal massimo registrato nel 2013, picco negativo anche in termini di transazioni, si sono riportati **sotto i 5 mesi** per le grandi città.

# TRANSAZIONI PER MACRO AREE 2019

Tutte le macro aree hanno riscontrato una **variazione positiva** nel 2019 rispetto all'anno precedente: +5,2% il Nord, +3,2% il Centro e +2,9% il Sud.

In Italia, si sono registrate variazioni positive sia per i capoluoghi (+3,6%), che per i non capoluoghi (+4,6%). La crescita maggiore è stata registrata nei capoluoghi del Nord (+5%) e nei non capoluoghi del Nord (+5,3%).

| COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE<br>MACRO AREE (Q1 2018 - Q4 2019) |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| LIVELLO TERRITORIALE  |                | Q1 2018        | Q2 2018        | Q3 2018        | Q4 2018        | Tot 2018       | Q1 2019        | Q2 2019        | Q3 2019        | Q4 2019        | Tot 2019       |
| <b>NORD</b>   | Capoluoghi     | 21.787         | 26.890         | 21.851         | 28.759         | 99.288         | 24.102         | 27.808         | 23.641         | 28.719         | 104.271        |
|   | Non Capoluoghi | 45.590         | 57.199         | 48.394         | 62.654         | 213.837        | 50.242         | 59.466         | 51.063         | 64.354         | 225.125        |
|   | <b>TOTALE</b>  | <b>67.377</b>  | <b>84.089</b>  | <b>70.245</b>  | <b>91.413</b>  | <b>313.124</b> | <b>74.345</b>  | <b>87.274</b>  | <b>74.704</b>  | <b>93.073</b>  | <b>329.396</b> |
| <b>CENTRO</b>   | Capoluoghi     | 12.243         | 14.877         | 12.593         | 15.896         | 55.609         | 13.454         | 15.196         | 12.977         | 15.122         | 56.749         |
|   | Non Capoluoghi | 13.828         | 16.574         | 14.580         | 18.617         | 63.599         | 15.372         | 17.591         | 15.024         | 18.258         | 66.246         |
|   | <b>TOTALE</b>  | <b>26.071</b>  | <b>31.452</b>  | <b>27.173</b>  | <b>34.513</b>  | <b>119.208</b> | <b>28.826</b>  | <b>32.788</b>  | <b>28.001</b>  | <b>33.380</b>  | <b>122.994</b> |
| <b>SUD</b>  | Capoluoghi     | 10.114         | 11.559         | 9.431          | 11.663         | 42.766         | 10.406         | 11.502         | 9.784          | 12.012         | 43.705         |
|   | Non Capoluoghi | 23.839         | 26.729         | 23.903         | 29.636         | 104.109        | 24.948         | 28.056         | 24.610         | 29.833         | 107.446        |
|   | <b>TOTALE</b>  | <b>33.954</b>  | <b>38.288</b>  | <b>33.334</b>  | <b>41.299</b>  | <b>146.875</b> | <b>35.355</b>  | <b>39.557</b>  | <b>34.394</b>  | <b>41.845</b>  | <b>151.151</b> |
| <b>ITALIA</b>   | Capoluoghi     | 44.144         | 53.326         | 43.875         | 56.318         | 197.663        | 47.963         | 54.506         | 46.402         | 55.854         | 204.724        |
|   | Non Capoluoghi | 83.257         | 100.502        | 86.878         | 110.907        | 381.544        | 90.562         | 105.113        | 90.697         | 112.445        | 398.817        |
|   | <b>TOTALE</b>  | <b>127.401</b> | <b>153.828</b> | <b>130.753</b> | <b>167.225</b> | <b>579.207</b> | <b>138.525</b> | <b>159.619</b> | <b>137.099</b> | <b>168.298</b> | <b>603.541</b> |

| COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO<br>MACRO AREE (Q1 2018 - Q4 2019) |                |             |             |             |              |             |              |             |             |              |             |
|---|----------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| LIVELLO TERRITORIALE  |                | Δ Q1 18/17  | Δ Q2 18/17  | Δ Q3 18/17  | Δ Q4 18/17   | Δ 18/17     | Δ Q1 19/18   | Δ Q2 19/18  | Δ Q3 19/18  | Δ Q4 19/18   | Δ 19/18     |
| <b>NORD</b>   | Capoluoghi     | 2,1%        | 6,5%        | 5,4%        | 11,4%        | 6,6%        | 10,6%        | 3,4%        | 8,2%        | -0,1%        | 5,0%        |
|   | Non Capoluoghi | 5,5%        | 7,3%        | 8,7%        | 9,0%         | 7,7%        | 10,2%        | 4,0%        | 5,5%        | 2,7%         | 5,3%        |
|   | <b>TOTALE</b>  | <b>4,4%</b> | <b>7,0%</b> | <b>7,7%</b> | <b>9,7%</b>  | <b>7,4%</b> | <b>10,3%</b> | <b>3,8%</b> | <b>6,3%</b> | <b>1,8%</b>  | <b>5,2%</b> |
| <b>CENTRO</b>   | Capoluoghi     | -0,8%       | 1,4%        | 6,3%        | 11,7%        | 4,8%        | 9,9%         | 2,1%        | 3,0%        | -4,9%        | 2,0%        |
|   | Non Capoluoghi | 5,4%        | 5,1%        | 7,6%        | 12,9%        | 7,9%        | 11,2%        | 6,1%        | 3,0%        | -1,9%        | 4,2%        |
|   | <b>TOTALE</b>  | <b>2,4%</b> | <b>3,3%</b> | <b>7,0%</b> | <b>12,3%</b> | <b>6,4%</b> | <b>10,6%</b> | <b>4,2%</b> | <b>3,0%</b> | <b>-3,3%</b> | <b>3,2%</b> |
| <b>SUD</b>  | Capoluoghi     | 6,7%        | 6,7%        | 4,4%        | 5,0%         | 5,7%        | 2,9%         | -0,5%       | 3,7%        | 3,0%         | 2,2%        |
|   | Non Capoluoghi | 5,3%        | 3,4%        | 4,6%        | 7,0%         | 5,1%        | 4,7%         | 5,0%        | 3,0%        | 0,7%         | 3,2%        |
|   | <b>TOTALE</b>  | <b>5,7%</b> | <b>4,3%</b> | <b>4,5%</b> | <b>6,4%</b>  | <b>5,3%</b> | <b>4,1%</b>  | <b>3,3%</b> | <b>3,2%</b> | <b>1,3%</b>  | <b>2,9%</b> |
| <b>ITALIA</b>   | Capoluoghi     | 2,3%        | 5,1%        | 5,5%        | 10,1%        | 5,9%        | 8,7%         | 2,2%        | 5,8%        | -0,8%        | 3,6%        |
|   | Non Capoluoghi | 5,4%        | 5,8%        | 7,4%        | 9,1%         | 7,0%        | 8,8%         | 4,6%        | 4,4%        | 1,4%         | 4,5%        |
|   | <b>TOTALE</b>  | <b>4,3%</b> | <b>5,6%</b> | <b>6,7%</b> | <b>9,4%</b>  | <b>6,6%</b> | <b>8,7%</b>  | <b>3,8%</b> | <b>4,9%</b> | <b>0,6%</b>  | <b>4,2%</b> |

Tasso tendenziale annuo: esprime la variazione percentuale tra un trimestre e lo stesso trimestre dell'anno precedente  
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

# INQUADRAMENTO GRANDI CITTÀ

## TRANSAZIONI

Nelle **otto principali città italiane**, la performance nel 2019 ha registrato un **+2,6%** in termini di compravendite, rispetto al 2018, registrando un totale di **104.409 transazioni** nel settore residenziale. In ordine decrescente si segnalano variazioni positive rispetto al 2018 per Milano (+6,9%), Bologna (+6,2%), Genova (+3,7%), Palermo (+2,9%), Roma (+2,0%), Torino (+1,0%). Variazioni negative si registrano solamente per le città di Firenze (-7,5%) e Napoli (-2,4%). Per quanto riguarda le rispettive province, si osserva che nel 2019 tutte le otto province analizzate presentano variazioni positive, ad eccezione di Firenze (-3,2%). Segni positivi per la provincia di Milano (+5,4%), Palermo e Roma (+5,1%), Napoli (+3,3%), Genova (+3,2%) Torino (+1,9%) e Bologna (+1,8%).

| COMPARTO RESIDENZIALE<br>NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ (Q1 2019 - Q4 2019) |               |               |               |               |                | COMPARTO RESIDENZIALE<br>TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTÀ |             |             |              |             |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---|-------------|-------------|--------------|-------------|
| CITTÀ   | Q1 2019       | Q2 2019       | Q3 2019       | Q4 2019       | Tot 2019       | Δ Q1 19/18  | Δ Q2 19/18  | Δ Q3 19/18  | Δ Q4 19/18   | Δ 19/18     |
| ROMA  | 7.921         | 8.769         | 7.481         | 8.588         | 32.759         | 11,8%   | 2,7%        | 4,5%        | -8,0%        | 2,0%        |
| MILANO  | 6.119         | 7.080         | 5.873         | 7.154         | 26.226         | 11,3%   | 6,1%        | 11,3%       | 1,1%         | 6,9%        |
| TORINO  | 3.156         | 3.698         | 3.013         | 3.781         | 13.647         | 2,0%  | -1,1%       | 4,3%        | -0,4%        | 1,0%        |
| GENOVA  | 1.882         | 1.857         | 1.742         | 1.915         | 7.396          | 14,8%   | -4,0%       | 11,5%       | -3,9%        | 3,7%        |
| NAPOLI  | 1.831         | 2.069         | 1.586         | 1.944         | 7.431          | -1,4%   | -3,4%       | 2,0%        | -5,4%        | -2,4%       |
| PALERMO   | 1.354         | 1.477         | 1.310         | 1.553         | 5.695          | 1,9%  | -0,4%       | 4,3%        | 6,1%         | 2,9%        |
| BOLOGNA   | 1.390         | 1.750         | 1.440         | 1.710         | 6.290          | 12,7%   | 11,6%       | 1,4%        | 0,6%         | 6,2%        |
| FIRENZE   | 1.160         | 1.329         | 1.167         | 1.310         | 4.966          | -5,2%   | -9,1%       | -5,5%       | -9,6%        | -7,5%       |
| <b>TOTALE</b>   | <b>24.812</b> | <b>28.029</b> | <b>23.613</b> | <b>27.955</b> | <b>104.409</b> | <b>8,1%</b>   | <b>1,8%</b> | <b>5,6%</b> | <b>-3,2%</b> | <b>2,6%</b> |

| COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE<br>ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2019 - Q4 2019) |               |               |               |               |                | COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE<br>ANNUO PRINCIPALI PROVINCE |             |             |              |             |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--|-------------|-------------|--------------|-------------|
| CITTÀ   | Q1 2019       | Q2 2019       | Q3 2019       | Q4 2019       | Tot 2019       | Δ Q1 19/18   | Δ Q2 19/18  | Δ Q3 19/18  | Δ Q4 19/18   | Δ 19/18     |
| ROMA  | 3.847         | 4.346         | 3.474         | 4.384         | 16.050         | 12,4%  | 8,7%        | -0,5%       | 0,5%         | 5,1%        |
| MILANO  | 8.414         | 10.033        | 8.042         | 10.317        | 36.806         | 12,6%  | 2,5%        | 5,8%        | 2,6%         | 5,4%        |
| TORINO  | 3.678         | 4.706         | 3.831         | 4.776         | 16.992         | 4,2%   | 4,9%        | 4,2%        | -4,2%        | 1,9%        |
| GENOVA  | 825           | 881           | 808           | 997           | 3.511          | 4,9%   | -11,8%      | 14,5%       | 9,4%         | 3,2%        |
| NAPOLI  | 2.993         | 3.193         | 2.503         | 3.174         | 11.863         | 5,4%   | 5,7%        | 1,0%        | 0,9%         | 3,3%        |
| PALERMO   | 998           | 1.151         | 935           | 1.091         | 4.175          | 4,9%   | 20,5%       | 3,9%        | -6,5%        | 5,1%        |
| BOLOGNA   | 1.764         | 2.057         | 1.817         | 2.210         | 7.848          | 8,9%   | 0,7%        | 2,9%        | -3,2%        | 1,8%        |
| FIRENZE   | 1.421         | 1.738         | 1.537         | 1.772         | 6.467          | 4,3%   | -2,6%       | -0,6%       | -10,9%       | -3,2%       |
| <b>TOTALE</b>   | <b>23.940</b> | <b>28.104</b> | <b>22.947</b> | <b>28.721</b> | <b>103.711</b> | <b>8,9%</b>  | <b>3,8%</b> | <b>3,5%</b> | <b>-0,6%</b> | <b>3,6%</b> |

Tasso tendenziale annuo: esprime la variazione percentuale tra un trimestre e lo stesso trimestre dell'anno precedente  
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

## PREZZI

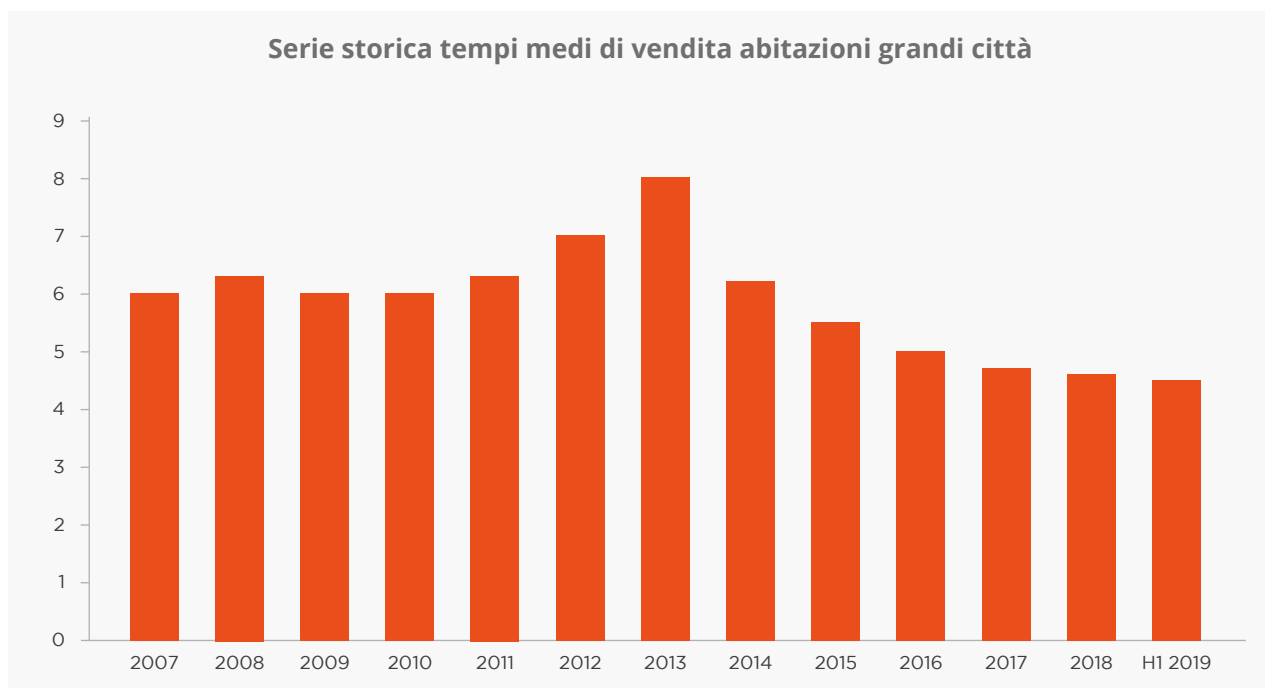
A livello di prezzi, il 2019 ha visto una **variazione media** intorno al **+0,1%**, ma è opportuno fare delle distinzioni: Milano (+3,5%) e Bologna (+2,5%) hanno mostrato le variazioni positive più rilevanti, seguite da Firenze (+1,2%). Napoli (-0,5%) e Torino (-0,7%) hanno mostrato una lieve flessione, mentre Genova (-2,1%), Palermo (-1,9%) e Roma (-1,6%) hanno registrato prezzi in calo.

*Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi*

| CITTÀ        | VARIAZIONE SEMESTRALE PREZZI RESIDENZIALI |             |
|--------------|---|-------------|
|              | 2018 / 2017                               | 2019 / 2018 |
| ROMA         | -0,3%                                     | -1,6%       |
| MILANO       | 1,5%                                      | 3,5%        |
| TORINO       | -1,6%                                     | -0,7%       |
| GENOVA       | -1,5%                                     | -2,1%       |
| NAPOLI       | -0,3%                                     | -0,5%       |
| PALERMO      | -0,6%                                     | -1,9%       |
| BOLOGNA      | 0,5%                                      | 2,5%        |
| FIRENZE      | 0,0%                                      | 1,2%        |
| <b>MEDIA</b> | <b>-0,3%</b>                              | <b>0,1%</b> |

## 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 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.

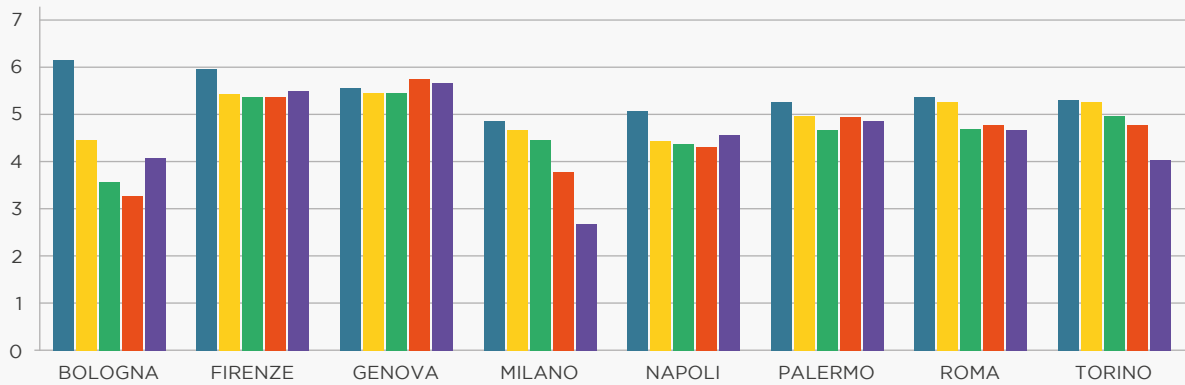


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

■ Media Grandi Città

In particolare, gli immobili i cui prezzi sono stati riallineati, con caratteristiche appetibili, hanno tempi di vendita che si stanno riportando tra i 3 e i 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.

## Tempi medi di vendita - Grandi città (mesi)

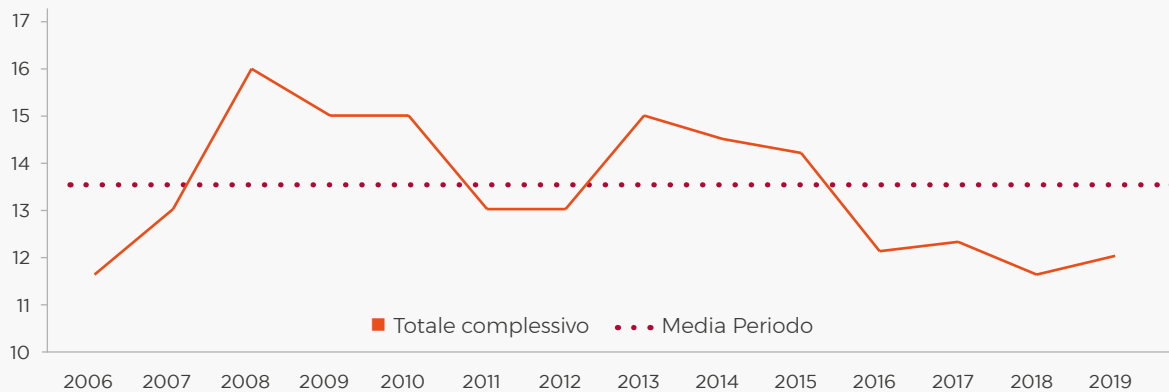


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

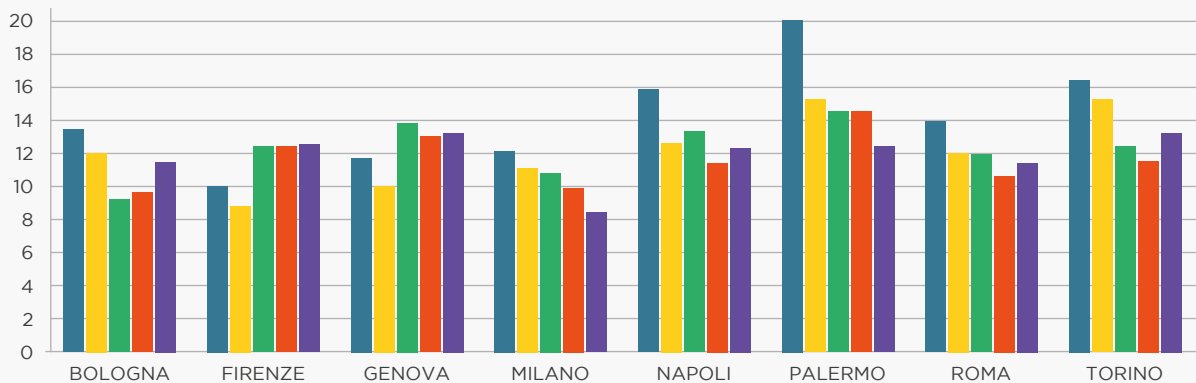
■ 2015    ■ 2016    ■ 2017    ■ 2018    ■ 2019

Nel 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.

## Serie storica sconti medi % compravendita abitazioni grandi città


■ Totale complessivo    ⋯ Media Periodo

## Sconti medi % grandi città



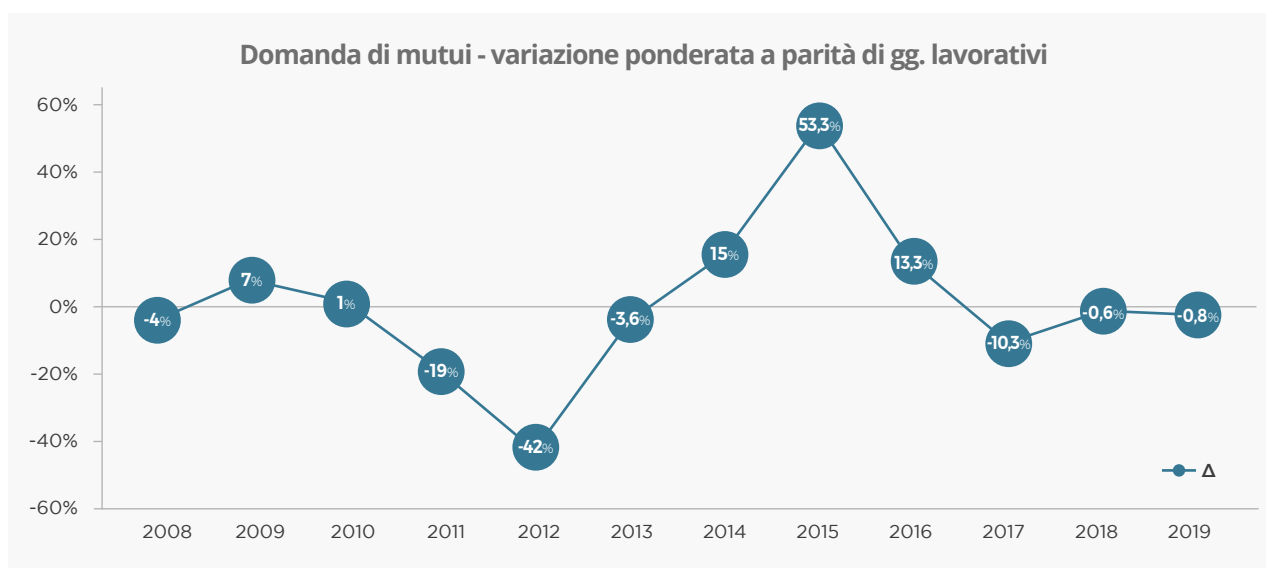
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

■ 2015    ■ 2016    ■ 2017    ■ 2018    ■ 2019

# MUTUI

## LA DOMANDA DI MUTUI

Nel **2016**, secondo i dati Crif, il valore aggregato relativo al **numero di richieste di mutuo e surroge** ha registrato una **variazione del +13,3%**. Tale crescita segue al significativo aumento registrato nel 2015, pari al +53,3%, rispetto al 2014, seguendo il trend positivo del 2014 (+15%) con una decisiva inversione di tendenza rispetto al 2013 (-3,6%) e al 2012 (-42%). **Nel 2017, l'andamento delle richieste** è risultato negativo, con una variazione del **-10,3%** rispetto al 2016. Nel 2018 si è ridotta la variazione tendenziale, portandosi al **-0,6%**, mentre **nel 2019** la variazione si è ridotta ulteriormente dello **-0,8%**.



Ufficio Studi Gabetti su Crif

## RAPPORTO LOAN TO VALUE

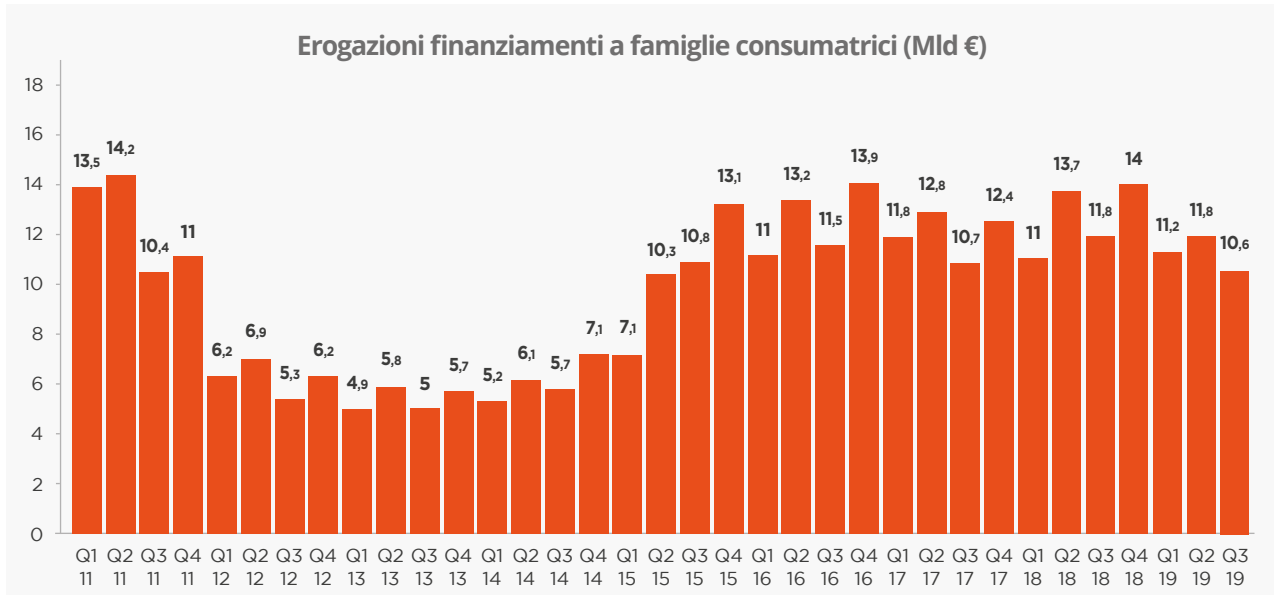
Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel **terzo trimestre 2019** il **rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile** (Ltv) è stato pari al **76,4%**, in aumento sia rispetto al dato del trimestre precedente (76,2%), sia rispetto allo stesso trimestre 2018 (74,3%).



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia

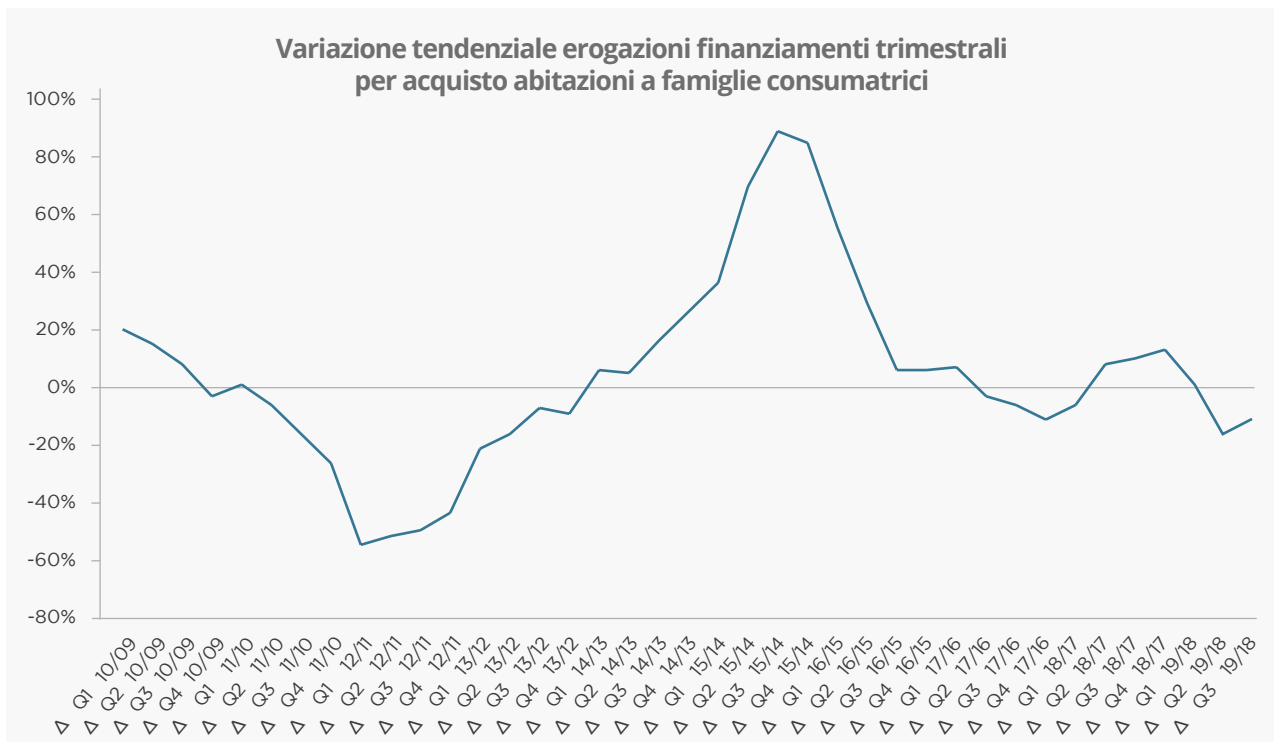
## EROGAZIONE FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

I dati Banca d'Italia relativi ai **finanziamenti per l'acquisto di abitazioni** a famiglie consumatrici hanno segnalato nei **primi 9 mesi del 2019** un totale di **33,6 Mld €**; nel dettaglio nel primo trimestre si è registrato un totale di 11,2 Mld €, nel secondo 11,8 Mld € e nel terzo trimestre 10,6 Mld €.



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia

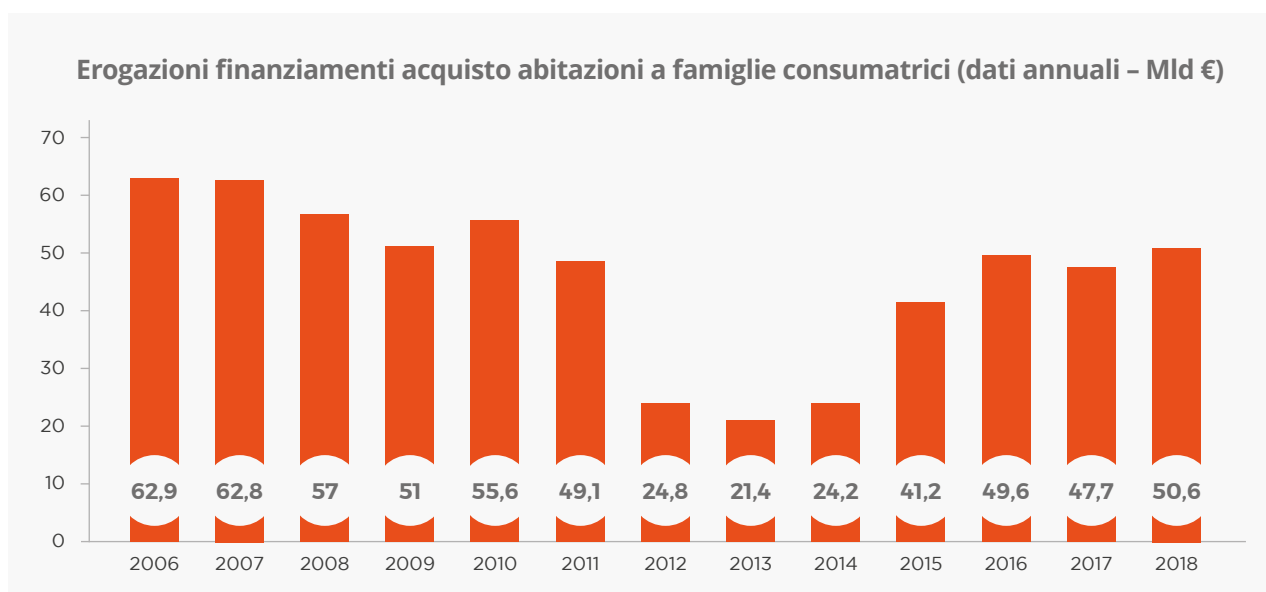
Guardando le variazioni tendenziali registrate nei vari trimestri emerge come, a partire **dal Q1 2014**, si siano registrate **variazioni positive** per tutti i trimestri considerati, invertendo il trend negativo precedente, fino al **Q1 2017**, da cui si è **invertita la tendenza**, ripresentando **variazioni negative**, per poi **ritornare positive dal Q2 2018** fino al Q4 2018. Le variazioni tendenziali per i trimestri Q1, Q2 e Q3 2019 si presentano nuovamente negative.



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia

## EROGAZIONE FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI - DATI ANNUALI

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 di euro, +13% rispetto al 2013. Nel 2015 si è registrata una consistente crescita, per un totale di 41,2 Mld di euro, +70,6% rispetto al 2014. Nel 2016 il volume di erogazioni è arrivato a 49,7 Mld di euro, +20,5% rispetto al 2015. Nel **2017**, il totale erogato è arrivato a **47,7 Mld di euro**, -4% rispetto allo stesso periodo del 2016, mentre **nel 2018** si è arrivati nuovamente ai livelli del 2016 con **56,6 Mld di euro**.



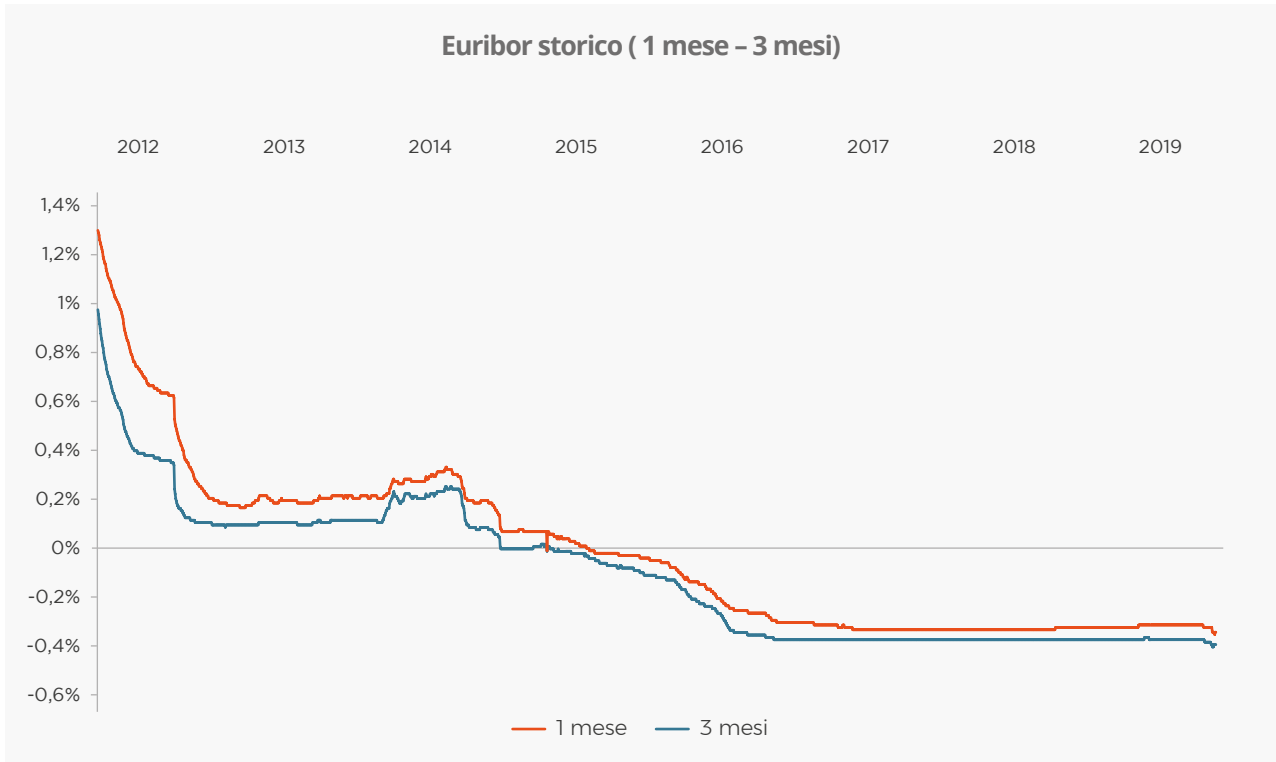
*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia*

## DINAMICA DELL'EURIBOR

Dalla prima ondata di liquidità di dicembre 2011 da parte della BCE, gli Euribor che regolano i prestiti variabili si sono notevolmente ridotti. Guardando i successivi passaggi, dopo la decisione della BCE del 5 luglio 2012 di abbassare i **tassi di interesse** di un quarto di punto, portando il tasso di riferimento a quota 0,75%, l'Euribor è sceso ulteriormente: all'inizio di maggio 2013 la decisione della BCE di tagliare i tassi di interesse, portandoli allo 0,50%, l'ulteriore taglio a novembre, che ha fissato i tassi allo 0,25% e il taglio dei tassi allo 0,15% stabilito il 5 giugno 2014. Il taglio relativo al mese settembre 2014 ha portato i tassi allo 0,05%, mentre nel marzo 2016 il tasso è stato fissato allo 0,00%.

Nel 2014 la dinamica dell'Euribor è stata influenzata dal taglio dei tassi: la scadenza a 3 mesi è passata dallo 0,29% del mese di febbraio, allo 0,31% di maggio, per poi scendere intorno allo 0,2% tra giugno e agosto, allo 0,1% a settembre e allo 0,07% a dicembre. La scadenza a un mese è passata dallo 0,22% di febbraio, allo 0,25% di maggio, per poi scendere allo 0,15% di giugno, 0,09 di agosto e 0,02% di settembre, chiudendo a questo valore anche il mese di dicembre. Nel 2015, dopo essere stata a zero nel mese di febbraio, la scadenza a un mese ha iniziato una dinamica negativa che si è chiusa con -0,21% a dicembre. La scadenza a tre mesi ha iniziato invece ad avere valore negativo nel mese di aprile, chiudendo con -0,13 % a dicembre. Nel 2016 è proseguita la dinamica negativa: la scadenza a un mese è passata dal -0,22% di gennaio al -0,37%, costante da luglio a dicembre; la scadenza a tre mesi è passata da -0,14% a gennaio, a -0,3% ad agosto e a -0,32% a dicembre. Nel 2017 la scadenza a un mese e a 3 mesi sono rimaste stabili rispettivamente a -0,37% e -0,33%, mentre nel 2018 la scadenza a un mese è rimasta stabile a -0,37% e quella a 3 mesi è variata da -0,33% a -0,31%. Nel 2019 la scadenza a un mese è passata da -0,37% di gennaio a -0,45% di dicembre; quella a tre mesi da 0,31% di gennaio a -0,4% di dicembre.





Elaborazione Ufficio studi Gabetti su dati Euribor.it

## TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze di Pregio



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://gabettigroup.com) nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

*Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al contenuto del presente report. Le informazioni e i dati contenuti nel report possono essere pubblicati a condizione che se ne citi la fonte. A parte quanto precede, non devono essere in alcun modo riprodotti, in tutto o in parte, né ad essi si può fare riferimento alcuno senza la preventiva autorizzazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2020*



**Ufficio Studi**

**Francesca Fantuzzi**

*Responsabile*

[ffantuzzi@gabetti.it](mailto:ffantuzzi@gabetti.it)

**Chiara Grandino**

*Analista*

[cgrandino@gabetti.it](mailto:cgrandino@gabetti.it)

**Diego Vitello**

*Analista*

[dvitello@gabetti.it](mailto:dvitello@gabetti.it)

