

**RESIDENTIAL SNAPSHOT**  
**Q1 2017**

## Il Mercato

I dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate sul numero di compravendite immobiliari nel 1° trimestre 2017 hanno confermato il trend di crescita del mercato italiano. A livello complessivo, si sono registrate 243.370 transazioni, +9,8% rispetto allo stesso periodo del 2016, con una variazione positiva per tutti i settori. Nel dettaglio, il residenziale ha mostrato una crescita del +8,6%, per un totale di 121.976 transazioni. Bene anche il terziario-commerciale (+10,8%) e il produttivo (+12,2%).

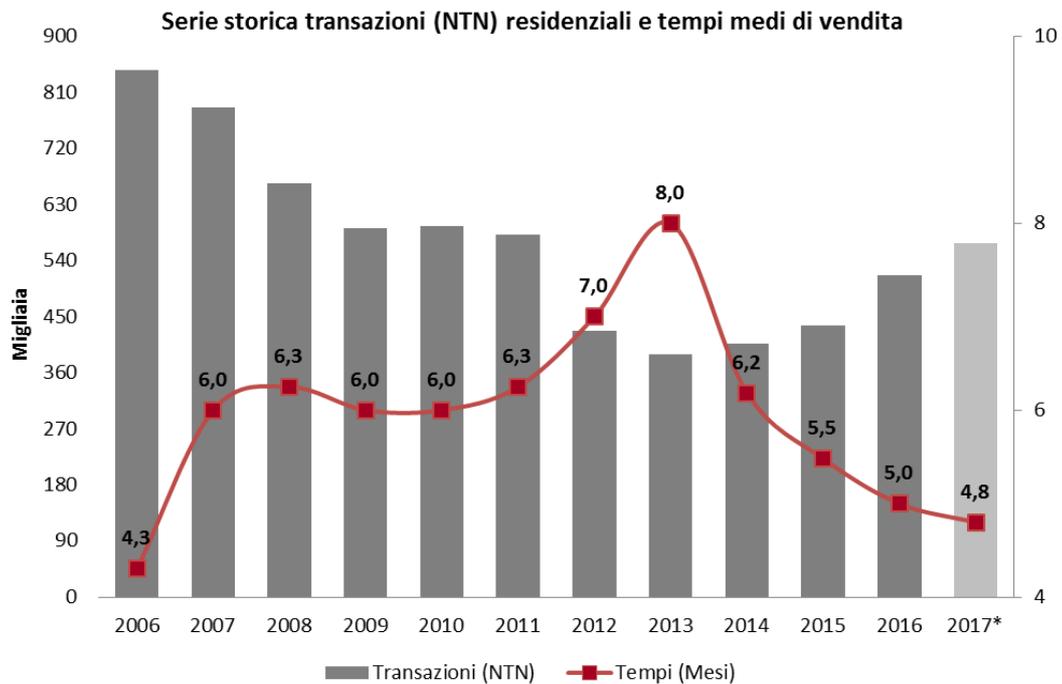
\*Si segnala che i dati del 2017 inaugurano un mutamento nelle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati da parte dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al numero di unità immobiliari compravendute, che coinvolgono la revisione dei dati del periodo 2011-Q1 2017.

NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (Q1 2016 - Q1 2017)						TASSO TENDENZIALE ANNUO	
COMPARTO	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q4 16/15	Q1 17/16
Abitazioni	112.316	140.148	120.537	143.293	121.976	12,8%	8,6%
Depositi pertinenziali	11.691	14.887	12.788	17.527	13.678	24,3%	17,0%
Box e posti auto	65.858	82.907	70.389	88.403	71.579	15,1%	8,7%
Terziario-commerciale	18.561	21.953	20.321	25.196	20.562	9,0%	10,8%
Produttivo	2.076	2.857	2.529	3.639	2.329	19,6%	12,2%
Produttivo agricolo	430	569	521	705	582	15,5%	35,4%
Altri usi	10.792	13.400	12.726	15.660	12.663	10,0%	17,3%
<b>Totale</b>	<b>221.724</b>	<b>276.722</b>	<b>239.811</b>	<b>294.423</b>	<b>243.370</b>	<b>13,7%</b>	<b>9,8%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



## Andamento delle transazioni residenziali



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

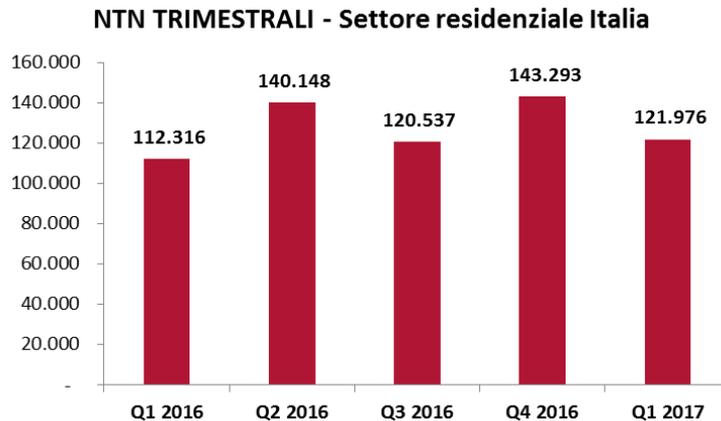
Nel 2016, secondo i nuovi dati ricalcolati da parte dell'Agenzia delle Entrate, il mercato residenziale ha segnato un totale di **516.294 transazioni**, **+18,4%** rispetto al 2015, che si era chiuso con una variazione del +7,4% rispetto al 2014.

Questa significativa crescita, che ha visto i volumi annuali attestarsi sopra le 500 mila unità, potrà riportare, nei prossimi anni, il mercato residenziale a raggiungere nuovamente i volumi medi degli anni 2009-2011. In particolare per il 2017 si prevede una crescita di un ulteriore 10%.

Contestualmente si sono ridotti i tempi medi di vendita, che per le grandi città sono arrivati ad una media di 5 mesi nel 2016 e potrebbero ridursi ulteriormente nel corso del 2017.

## Le transazioni residenziali al Q1 2017

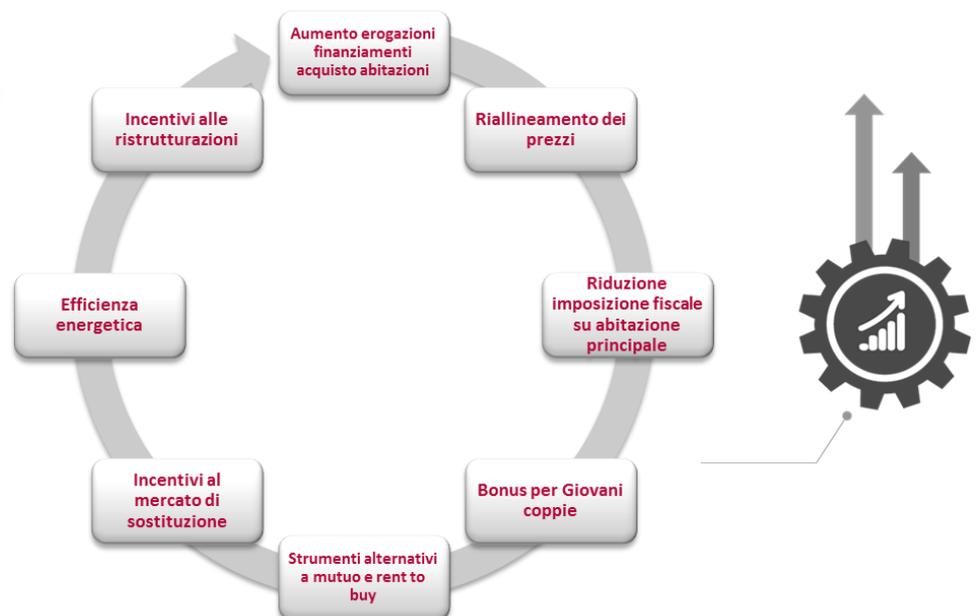
Guardando al numero di transazioni registrate dal 2016, suddivise per trimestre, nel Q1 2017, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate 121.976 transazioni residenziali, +8,6% rispetto allo stesso periodo del 2016.



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

## La ripresa del mercato

Tra gli elementi che stanno determinando questa crescita del mercato residenziale si segnalano la ripresa delle erogazioni di finanziamenti alle famiglie per acquisto abitazioni, la riduzione delle quotazioni e gli incentivi previsti dalla Legge di Stabilità.



## Macro Aree Q1 2017

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2016 - Q1 2017)							COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO	
Livello territoriale		Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Δ Q4 16/15	Δ Q1 17/16
<b>NORD</b>	Capoluoghi	19.617	24.767	20.570	23.992	21.332	14,8%	8,7%
	Non Capoluoghi	39.284	50.711	44.255	53.806	43.180	16,6%	9,9%
	<b>Totale</b>	<b>58.902</b>	<b>75.478</b>	<b>64.825</b>	<b>77.798</b>	<b>64.512</b>	<b>16,0%</b>	<b>9,5%</b>
<b>CENTRO</b>	Capoluoghi	11.184	14.101	11.873	14.167	12.325	6,2%	10,2%
	Non Capoluoghi	12.373	15.216	13.319	15.547	13.100	11,0%	5,9%
	<b>Totale</b>	<b>23.557</b>	<b>29.317</b>	<b>25.192</b>	<b>29.714</b>	<b>25.425</b>	<b>8,7%</b>	<b>7,9%</b>
<b>SUD</b>	Capoluoghi	8.880	10.501	8.613	10.216	9.460	10,5%	6,5%
	Non Capoluoghi	20.978	24.852	21.908	25.566	22.580	9,0%	7,6%
	<b>Totale</b>	<b>29.857</b>	<b>35.352</b>	<b>30.521</b>	<b>35.781</b>	<b>32.040</b>	<b>9,4%</b>	<b>7,3%</b>
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	39.681	49.369	41.056	48.374	43.116	11,3%	8,7%
	Non Capoluoghi	72.635	90.779	79.482	94.919	78.860	13,5%	8,6%
	<b>Totale</b>	<b>112.316</b>	<b>140.148</b>	<b>120.537</b>	<b>143.293</b>	<b>121.976</b>	<b>12,8%</b>	<b>8,6%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nel Q1 2017 tutte le macro aree considerate hanno registrato una variazione positiva: +9,5% il Nord, +7,9% il Centro e +7,3% il Sud. A crescere in maniera più significativa sono stati i capoluoghi del Centro (+10,2%), i non capoluoghi del Nord (+9,9%) e i capoluoghi del Nord (+8,7%).

## Le grandi città Q1 2017

Guardando alle otto maggiori città italiane per popolazione, le performance di crescita del Q1 2017 (+10,8%) sono lievemente al di sopra rispetto a quelle della media nazionale (+8,6%).

In ordine di crescita si segnalano: Palermo (+22,4%), Firenze (+16,5%), Genova (+15%), Milano (+13,8%) e Roma (+10,2%); più contenute le variazioni positive per Napoli (+4,8%), Torino (+4,6%) e Bologna (+4,4%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ (Q1 2016 - Q1 2017)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO	
Città	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Δ Q4 16/15	Δ Q1 17/16
<b>ROMA</b>	6.544	8.235	6.894	8.500	7.213	7,7%	10,2%
<b>MILANO</b>	4.789	6.143	5.062	5.915	5.447	9,1%	13,8%
<b>TORINO</b>	2.846	3.400	2.726	3.350	2.978	20,0%	4,6%
<b>GENOVA</b>	1.463	1.818	1.568	1.752	1.683	8,8%	15,0%
<b>NAPOLI</b>	1.583	1.832	1.396	1.839	1.659	12,7%	4,8%
<b>PALERMO</b>	1.067	1.309	1.036	1.306	1.306	11,2%	22,4%
<b>BOLOGNA</b>	1.212	1.589	1.250	1.456	1.265	15,1%	4,4%
<b>FIRENZE</b>	1.062	1.384	1.105	1.235	1.237	5,4%	16,5%
<b>TOTALE</b>	<b>20.565</b>	<b>25.711</b>	<b>21.038</b>	<b>25.353</b>	<b>22.789</b>	<b>10,5%</b>	<b>10,8%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

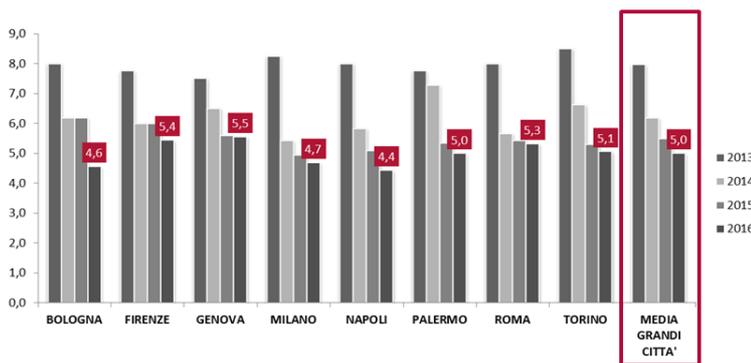
## Prezzi – tempi – sconti H2 2016

La **riduzione dei prezzi** ha reso più accessibile il bene casa, avvicinando domanda e offerta.

Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie del network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel 2016 si è registrata una variazione media delle **quotazioni** intorno al **-1,5%** nelle grandi città. Questo dato, che segue quello del 2015 (-4%) e del 2014 (-6,5%) rispetto al 2013, mostra una progressiva attenuazione della diminuzione delle quotazioni. Per il 2017 si prevede una maggiore stabilità per quanto riguarda le quotazioni.

Analizzando le serie storiche di tempi e sconti è possibile vedere come progressivamente entrambi gli indicatori si stiano riportando ai valori medi che precedono l'anno 2007.

### Tempi medi di vendita abitazioni grandi città

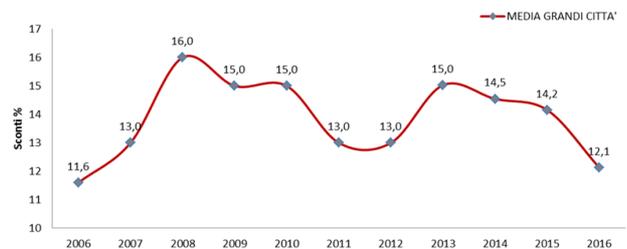


Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

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.

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.

### Serie storica sconti medi % grandi città – compravendita abitazioni

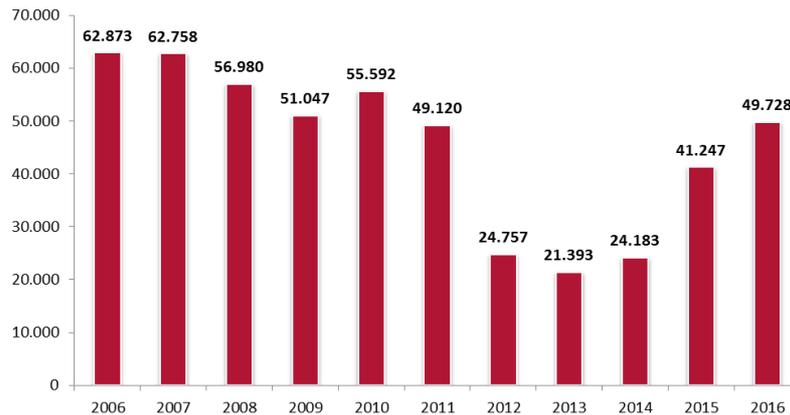


Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

## Erogazioni di finanziamenti per acquisto abitazioni

I dati Banca d'Italia relativi ai finanziamenti per l'acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici hanno segnalato nel 2015 un erogato di 41.247 Mln €, +70,6% rispetto al 2014. Nel 2016 si è registrata una ulteriore crescita, per un totale di 49.728 Mln €, +20,6% rispetto al 2015.

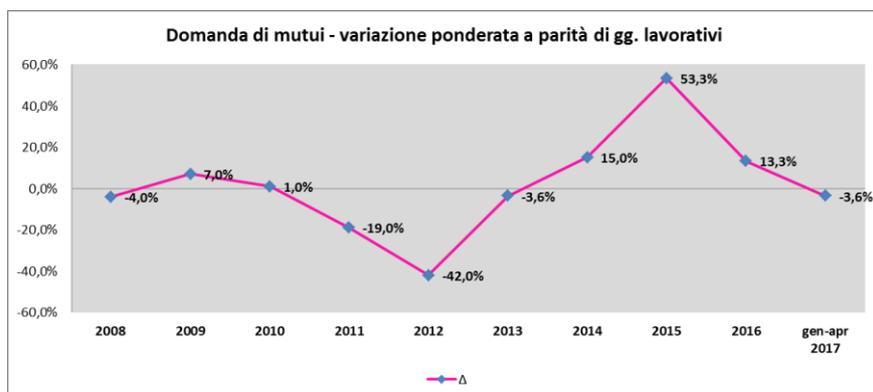
### Erogazioni finanziamenti acquisto abitazioni a famiglie consumatrici (dati annuali – Mln €)



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

## La domanda di mutui

Nel periodo gennaio – aprile 2017, secondo i dati Crif, il valore aggregato relativo al numero di richieste di mutuo e surroghe ha registrato una variazione del -3,6%. Tale flessione segue una crescita del +13,3% del 2016 e il 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%).



Ufficio Studi Gabetti su Crif

*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. 2017*

## Ufficio Studi Gabetti Property Solutions

Contatti:

**Francesca Fantuzzi - Responsabile**  
[ffantuzzi@gabetti.it](mailto:ffantuzzi@gabetti.it)

**Giulia Sanna - Analista Junior**  
[gsanna@gabetti.it](mailto:gsanna@gabetti.it)