

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%).

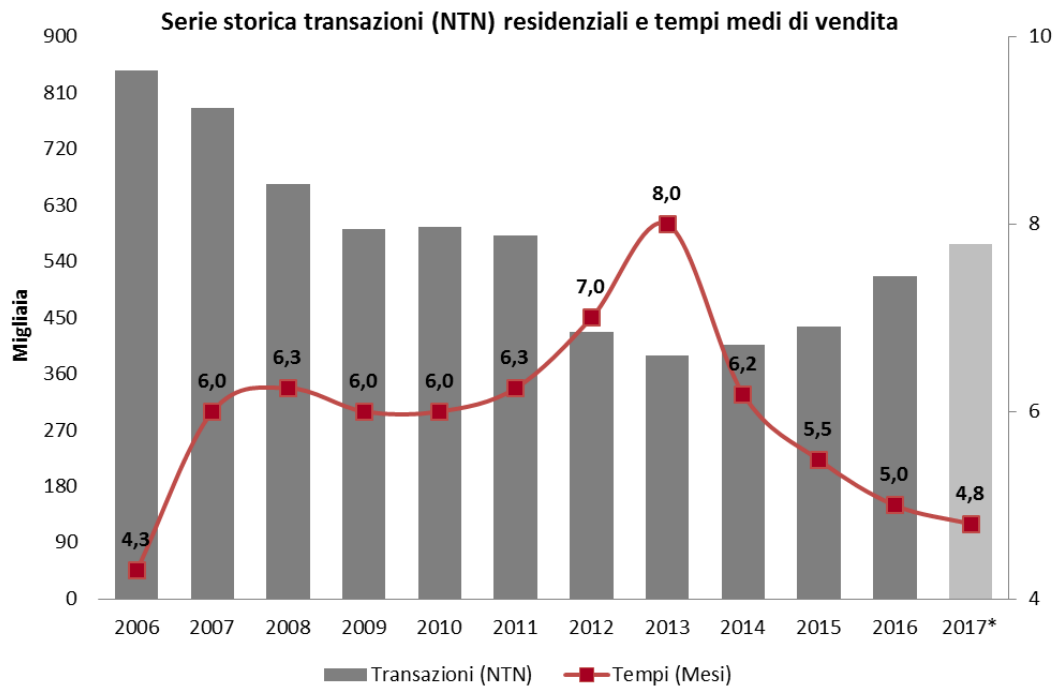
*Si segnala che i dati del 2017 inaugurano un mutamento nelle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati da parte dell’Agenzia delle Entrate, relativamente al numero di unità immobiliari compravendute, che coinvolgono la revisione dei dati del periodo 2011-Q1 2017.

| 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% |
| Totale | 221.724 | 276.722 | 239.811 | 294.423 | 243.370 | 13,7% | 9,8% |

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



Andamento delle transazioni residenziali



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

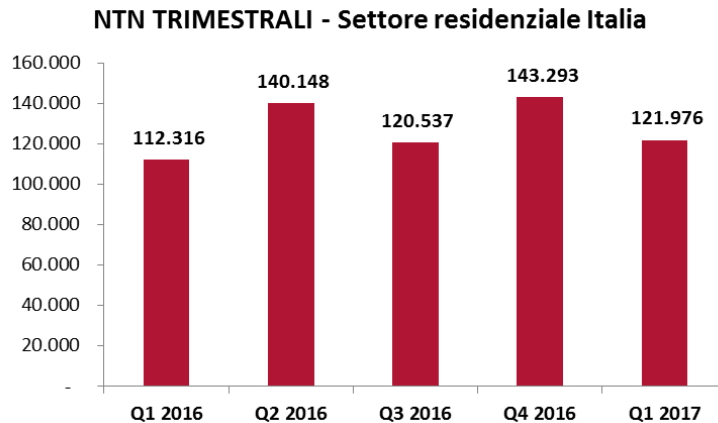
Nel 2016, secondo i nuovi dati ricalcolati da parte dell'Agenzia delle Entrate, il mercato residenziale ha segnato un totale di **516.294 transazioni**, **+18,4%** rispetto al 2015, che si era chiuso con una variazione del +7,4% rispetto al 2014.

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

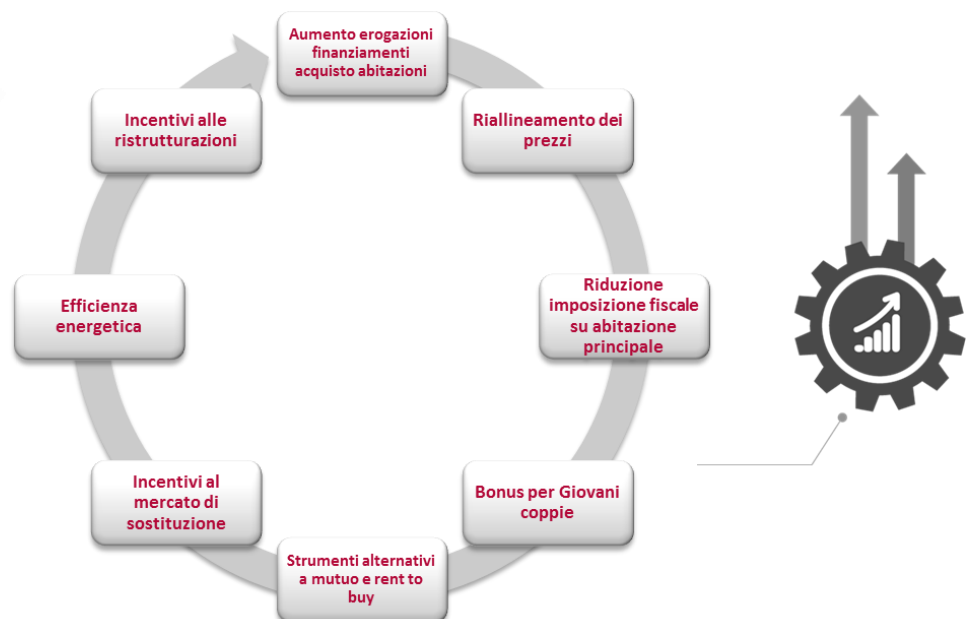
Guardando al numero di transazioni registrate dal 2016, suddivise per trimestre, nel Q1 2017, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate 121.976 transazioni residenziali, +8,6% rispetto allo stesso periodo del 2016.



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 |
| NORD | 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% |
| | Totale | 58.902 | 75.478 | 64.825 | 77.798 | 64.512 | 16,0% | 9,5% |
| CENTRO | 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% |
| | Totale | 23.557 | 29.317 | 25.192 | 29.714 | 25.425 | 8,7% | 7,9% |
| SUD | 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% |
| | Totale | 29.857 | 35.352 | 30.521 | 35.781 | 32.040 | 9,4% | 7,3% |
| ITALIA | 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% |
| | Totale | 112.316 | 140.148 | 120.537 | 143.293 | 121.976 | 12,8% | 8,6% |

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 |
| ROMA | 6.544 | 8.235 | 6.894 | 8.500 | 7.213 | 7,7% | 10,2% |
| MILANO | 4.789 | 6.143 | 5.062 | 5.915 | 5.447 | 9,1% | 13,8% |
| TORINO | 2.846 | 3.400 | 2.726 | 3.350 | 2.978 | 20,0% | 4,6% |
| GENOVA | 1.463 | 1.818 | 1.568 | 1.752 | 1.683 | 8,8% | 15,0% |
| NAPOLI | 1.583 | 1.832 | 1.396 | 1.839 | 1.659 | 12,7% | 4,8% |
| PALERMO | 1.067 | 1.309 | 1.036 | 1.306 | 1.306 | 11,2% | 22,4% |
| BOLOGNA | 1.212 | 1.589 | 1.250 | 1.456 | 1.265 | 15,1% | 4,4% |
| FIRENZE | 1.062 | 1.384 | 1.105 | 1.235 | 1.237 | 5,4% | 16,5% |
| TOTALE | 20.565 | 25.711 | 21.038 | 25.353 | 22.789 | 10,5% | 10,8% |

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

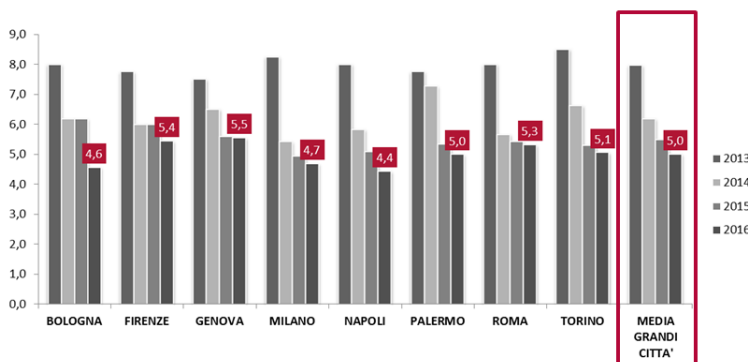
Prezzi – tempi – sconti H2 2016

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

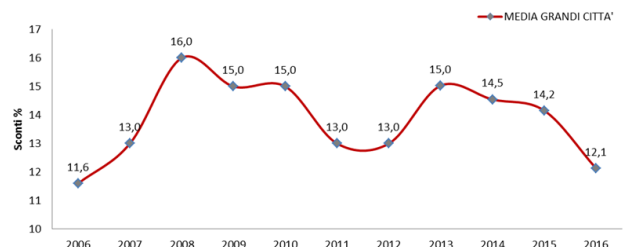


Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

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

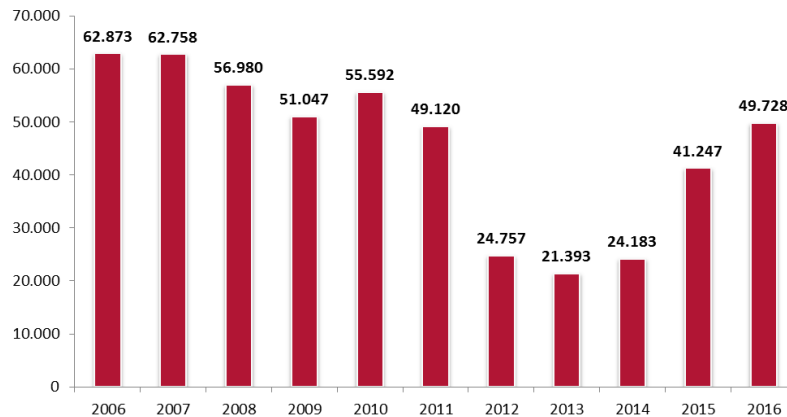


Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

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.

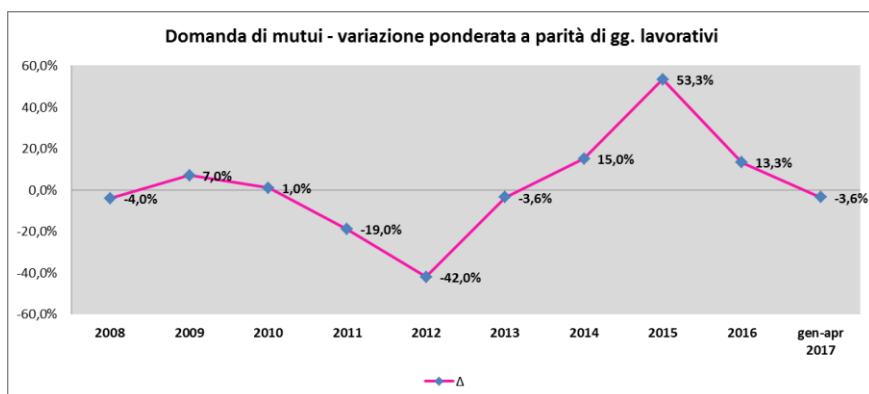
Erogazioni finanziamenti acquisto abitazioni a famiglie consumatrici (dati annuali – Mln €)



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

Giulia Sanna - Analista Junior
gsanna@gabetti.it