

RESIDENTIAL SNAPSHOT
Q1 2018

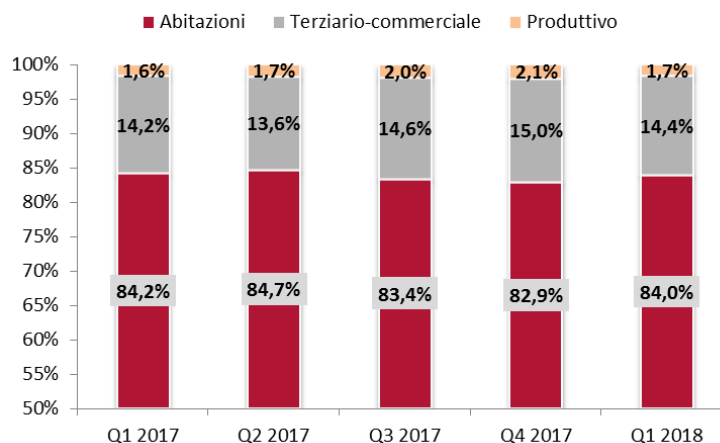
Il Mercato

I dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate sul numero di compravendite immobiliari nel 1° trimestre 2018 hanno confermato il trend di crescita del mercato italiano. A livello complessivo, nei primi 3 mesi del 2018, si sono registrate 253.160 transazioni, +4% rispetto allo stesso periodo del 2017, con una variazione positiva per tutti i settori. Nel dettaglio, il residenziale ha mostrato una crescita del +4,3%, per un totale di 127.277 transazioni. Bene anche il terziario-commerciale (+5,9%) e il produttivo (+8,2%).

**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.*

COMPARTO	NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (Q1 2017 - Q1 2018)						TASSO TENDENZIALE ANNUO					
	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	TOT 2017	Q1 17/16	Q2 17/16	Q3 17/16	Q4 17/16	Q1 18/17	TOT. 17/16
Abitazioni	121.972	145.527	122.373	152.608	127.277	542.480	8,4%	3,7%	1,4%	6,3%	4,3%	4,9%
Depositi pertinenziali	13.684	16.406	14.291	19.736	15.045	64.116	16,7%	9,9%	11,5%	12,2%	9,9%	12,4%
Box e posti auto	71.603	85.159	71.092	91.910	72.997	319.764	8,6%	2,6%	0,9%	3,8%	1,9%	3,8%
Terziario-commerciale	20.562	23.325	21.426	27.594	21.782	92.908	10,5%	6,0%	5,2%	9,2%	5,9%	7,7%
Produttivo	2.329	2.996	2.894	3.818	2.521	12.038	11,9%	4,7%	14,3%	2,8%	8,2%	7,6%
Produttivo agricolo	582	645	521	777	599	2.525	35,2%	13,3%	-1,3%	10,0%	3,0%	13,0%
Altri usi	12.663	14.464	12.661	16.963	12.939	56.751	17,1%	7,7%	-0,9%	7,9%	2,2%	7,6%
Totale	243.394	288.523	245.258	313.406	253.160	1.090.582	9,6%	4,1%	2,1%	6,2%	4,0%	5,4%

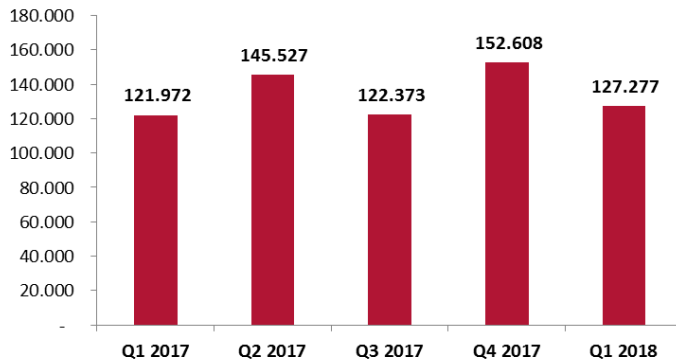
Peso NTN di ogni asset class 2017-Q1 2018



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Le transazioni residenziali al Q1 2018

NTN TRIMESTRALI - Settore residenziale Italia



Guardando al numero di transazioni suddivise per trimestre, nel Q1 2018, secondo i dati dell'Agencia delle Entrate, si sono realizzate 127.277 transazioni residenziali, +4,3% rispetto allo stesso periodo del 2017, che si era chiuso con un totale di 121.972 transazioni. I precedenti trimestri del 2017 avevano visto un totale di 152.608 nel IV trimestre 2017, 122.373 nel III trimestre e 145.527 nel II trimestre.

Macro Aree Q1 2018

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2017 - Q1 2018)							COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q1 2017 - Q1 2018)						
Livello territoriale		Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Tot 2017	Q1 2018	Δ Q1 17/16	Δ Q2 17/16	Δ Q3 17/16	Δ Q4 17/16	Δ 17/16	Q1 2018
NORD	Capoluoghi	21.329	25.227	20.710	25.794	93.060	21.768	8,6%	1,8%	0,6%	7,4%	4,5%	2,1%
	Non Capoluoghi	43.179	53.294	44.490	57.431	198.394	45.552	9,8%	5,0%	0,5%	6,6%	5,4%	5,5%
	Totale	64.508	78.521	65.200	83.225	291.454	67.320	9,4%	3,9%	0,5%	6,9%	5,1%	4,4%
CENTRO	Capoluoghi	12.324	14.651	11.829	14.224	53.027	12.232	10,0%	3,8%	-0,5%	0,3%	3,2%	-0,7%
	Non Capoluoghi	13.100	15.722	13.521	16.461	58.805	13.828	5,5%	3,1%	1,2%	5,4%	3,8%	5,6%
	Totale	25.424	30.373	25.350	30.685	111.832	26.060	7,7%	3,4%	0,4%	3,0%	3,5%	2,5%
SUD	Capoluoghi	9.460	10.816	9.017	11.092	40.385	10.105	6,4%	2,7%	4,5%	8,4%	5,5%	6,8%
	Non Capoluoghi	22.580	25.817	22.807	27.605	98.809	23.792	7,3%	3,5%	3,7%	7,6%	5,5%	5,4%
	Totale	32.040	36.633	31.824	38.697	139.194	33.897	7,0%	3,3%	3,9%	7,8%	5,5%	5,8%
ITALIA	Capoluoghi	43.112	50.694	41.555	51.110	186.472	44.105	8,5%	2,6%	1,1%	5,5%	4,4%	2,3%
	Non Capoluoghi	78.859	94.833	80.818	101.497	356.008	83.172	8,4%	4,3%	1,5%	6,7%	5,2%	5,5%
	Totale	121.972	145.527	122.373	152.608	542.480	127.277	8,4%	3,7%	1,4%	6,3%	4,9%	4,3%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agencia delle Entrate

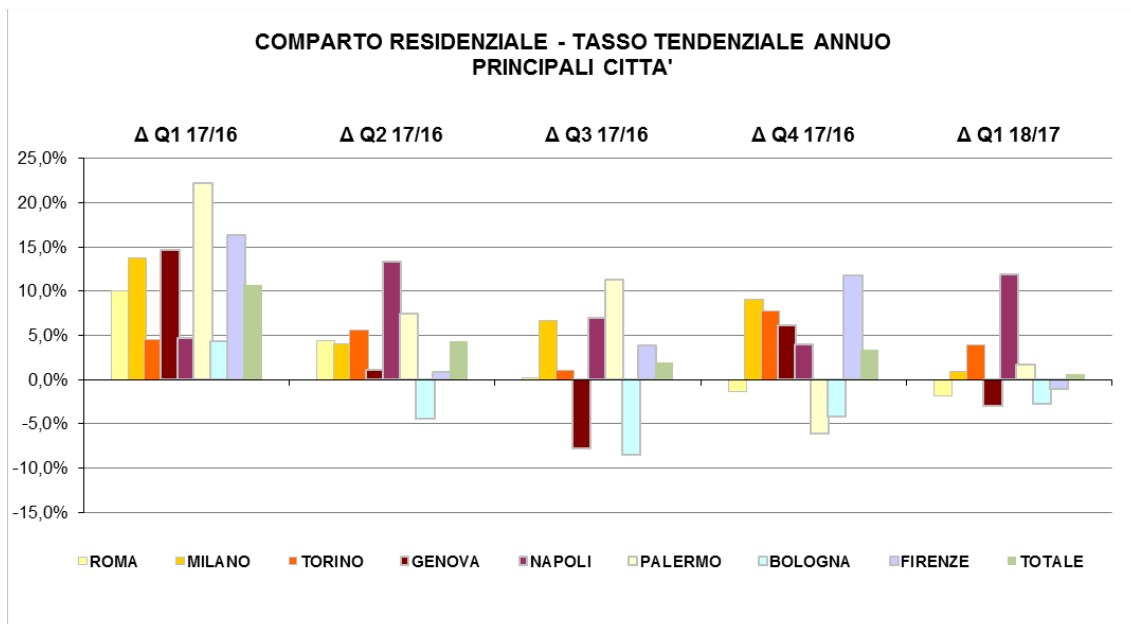
Nel Q1 2018 tutte le macro aree considerate hanno registrato una variazione positiva: +5,8% il Sud, +4,4% il Nord e +2,5% il centro. A crescere in maniera più significativa sono stati i capoluoghi del Sud (+6,8%), i non capoluoghi del Centro (+5,6%) e i non capoluoghi del Nord (+5,5%).

Le grandi città Q1 2018

Guardando le otto maggiori città italiane per popolazione, le *performance* di crescita del Q1 2018 (+0,7%) sono inferiori rispetto alla media nazionale (+4,3%), con un andamento differenziato a seconda della specifica città.

In ordine di crescita si segnalano: Napoli (+11,8%), Torino (+3,9%), Palermo (+1,7%) e Milano (+0,9%). Variazioni lievemente negative per Firenze (-1,1%), Roma (-1,9%), Bologna (-2,7%) e Genova (-3%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTA' (Q1 2017 - Q1 2018)							TASSO TENDENZIALE ANNUO	
Città	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Tot 2017	Δ Q1 18/17	Δ ultimi 12 mesi
ROMA	7.212	8.602	6.913	8.404	7.077	31.131	-1,9%	0,4%
MILANO	5.447	6.395	5.403	6.461	5.496	23.707	0,9%	5,2%
TORINO	2.977	3.595	2.758	3.611	3.095	12.940	3,9%	4,8%
GENOVA	1.683	1.841	1.453	1.861	1.634	6.838	-3,0%	-0,6%
NAPOLI	1.659	2.082	1.497	1.916	1.855	7.153	11,8%	9,1%
PALERMO	1.306	1.418	1.156	1.230	1.328	5.109	1,7%	3,2%
BOLOGNA	1.265	1.521	1.144	1.395	1.232	5.326	-2,7%	-4,9%
FIRENZE	1.237	1.396	1.149	1.381	1.224	5.163	-1,1%	3,7%
TOTALE	22.787	26.849	21.472	26.258	22.939	97.366	0,7%	2,7%

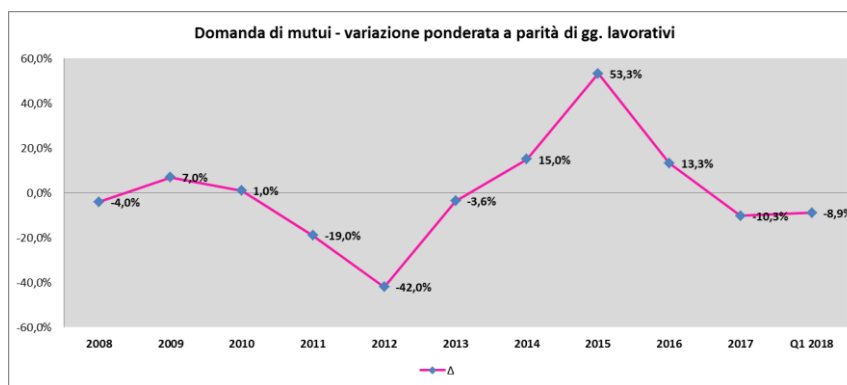


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

MUTUI

La domanda di mutui

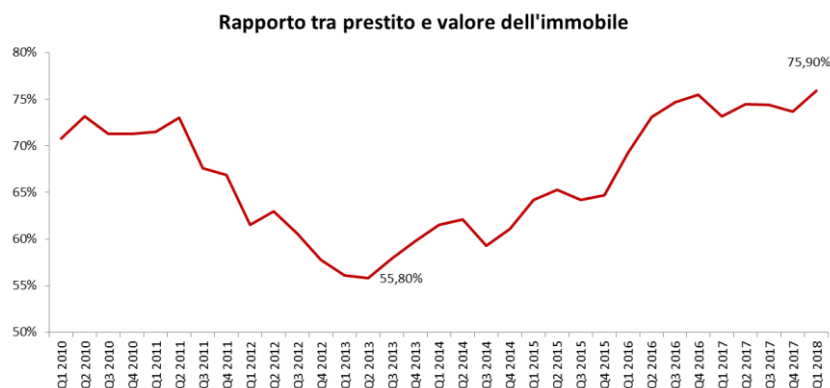
Nel 2016, secondo i dati Crif, il valore aggregato relativo al numero di richieste di mutuo e surroghe ha registrato una variazione del +13,3%. Tale crescita segue al significativo aumento registrato nel 2015, pari al +53,3%, rispetto al 2014, seguendo il trend positivo del 2014 (+15%) con una decisiva 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 **Q1 2018** si conferma il calo delle richieste di mutui (-8,9%) a causa del ridimensionamento delle surroghe.



Ufficio Studi Gabetti su Crif

Rapporto loan to value

Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel 4° trimestre 2017 il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (Ltv) è stato pari al 73,7%, in lieve diminuzione rispetto al dato del trimestre precedente (74,4%) e rispetto allo stesso trimestre 2016 (75,5%). Nel Q1 2018 l'indicatore LTV è cresciuto portandosi al **75,90%**.

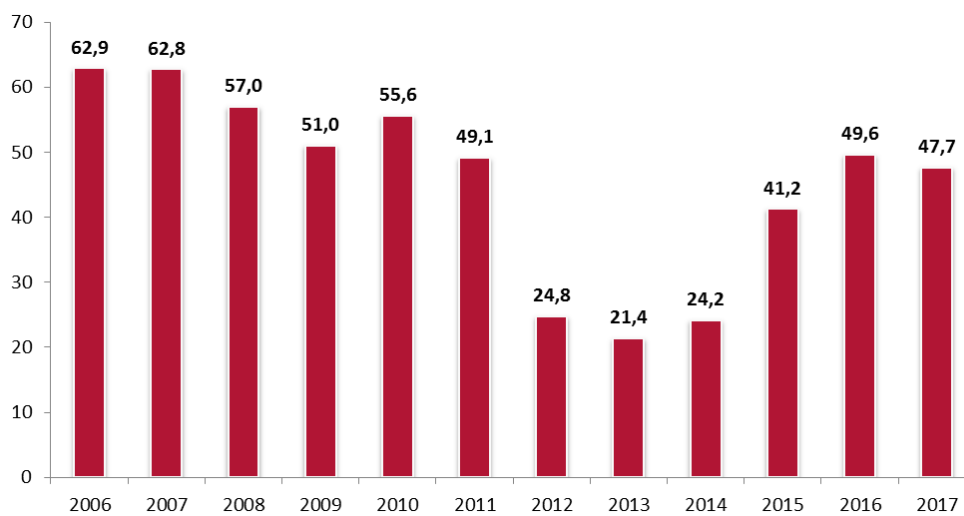


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia

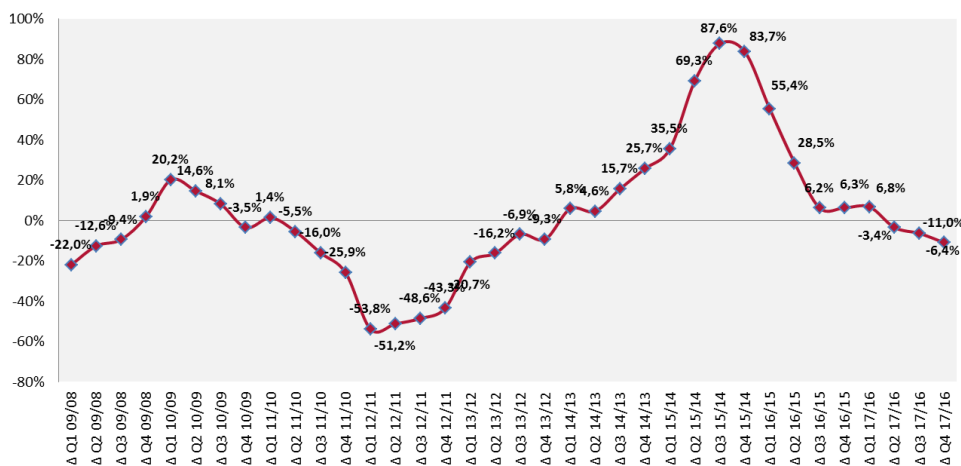
Erogazione finanziamenti per l'acquisto di abitazioni - dati annuali

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 €, +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 **49,6 Mld €, +20,3% rispetto al 2015**. Nel 2017, il totale erogato è arrivato a 47,7 Mld €, -4% rispetto allo stesso periodo del 2016.

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



VARIAZIONE TENDENZIALE EROGAZIONI FINANZIAMENTI TRIMESTRALI PER ACQUISTO ABITAZIONI A FAMIGLIE CONSUMATRICI



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

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. 2018

Ufficio Studi Gabetti Property Solutions

Contatti:

Francesca Fantuzzi - Responsabile
ffantuzzi@gabetti.it

Giulia Sanna - Analista Junior
gsanna@gabetti.it