

Ufficio Studi Gabetti - nel 2014 si conferma la ripresa del residenziale: +3,6% le transazioni, in crescita erogazioni finanziamenti acquisto abitazioni e domanda di credito delle famiglie.

A livello di prezzi il secondo semestre del 2014 ha visto una variazione media del -3,5% per le grandi città con tempi di vendita in riduzione, a circa 6 mesi in media.

Milano, 13 marzo 2015 – Nel secondo semestre 2014, per il settore residenziale, si è confermata la previsione di crescita complessiva dell'intero anno, evidenziata nel semestre precedente.

Gli elementi che supportano questa tendenza sono: **la crescita delle transazioni, l'aumento delle erogazioni di finanziamenti** per acquisto abitazioni, la **crescita della domanda di credito** e in generale il miglioramento del clima di fiducia delle famiglie.

Per quanto riguarda i **volumi**, nel **2014**, il mercato residenziale ha segnato un totale di **417.524 transazioni, +3,6%** rispetto al 2013, che si era chiuso con una variazione del -9,2% rispetto al 2012.

In particolare nel 2014 si sono registrate **98.446** transazioni nel I trimestre e **107.647** nel II trimestre, rispettivamente +4,1%, -1% a confronto con gli omologhi trimestri del 2013. I dati del III trimestre hanno mostrato una nuova inversione di tendenza, registrando un totale di **94.888** transazioni, **+4,2%** rispetto allo stesso trimestre del 2013, mentre nel IV trimestre si sono realizzate **116.543** transazioni, **+7,1%**.

A livello complessivo, nel 2014, sia i **capoluoghi (+ 7,4%)**, sia i non capoluoghi (**+1,7%**) hanno evidenziato una variazione positiva. Positive anche tutte le macro aree territoriali, anche se con un risultato migliore per il Centro (+6,5%), seguito dal Nord (+4%) e dal Sud (+0,6%).

Guardando alle otto maggiori città italiane per popolazione, le performance (**+9,2%**) sono state migliori rispetto alla media nazionale, confermando il trend già evidenziato che vede crescita maggiori per le grandi città capoluogo. (Elaborazione dati Agenzia del Territorio).

Un altro elemento significativo è costituito dalla crescita delle **erogazioni di finanziamenti per acquisto abitazioni** a famiglie consumatrici: i dati Banca d'Italia indicano infatti un totale di 17.263,8 Mln € di erogato nei primi nove mesi dell'anno, +9,8%, rispetto allo stesso periodo del 2013. Questo trova conferma anche dagli ultimi dati diffusi dall'Agenzia del Territorio, per cui le compravendite di abitazioni realizzate nel 2014 con l'utilizzo di un mutuo con iscrizione di ipoteca sugli immobili acquistati a garanzia del credito (NTN IP) sono state 161.842, **+12,7%**, rispetto al 2013.

Il terzo dato significativo è quello relativo alla **domanda di mutui**, che ha segnato **+15%** nel 2014 rispetto al 2013 (dati Crif), consolidando il trend positivo evidenziato dal mese di luglio del 2013.

Infine l'ulteriore diminuzione dei **prezzi** immobiliari ha contribuito, unitamente alla ripresa delle erogazioni, a favorire una maggiore accessibilità al bene casa per le famiglie.

L'ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI

Secondo le rilevazioni operate dall'Ufficio Studi Gabetti presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel secondo semestre del 2014 si è registrata una variazione media dei prezzi del **-3,5%** per le grandi città, rispetto al I semestre del 2014.

Tale variazione segue quella registrata nel primo semestre del 2014 (-3%) e dell'anno 2013, che aveva visto per le grandi città un **-8%** rispetto al 2012.

In particolare, nel secondo semestre del 2014, Genova ha mostrato la flessione più sensibile (-5,5%); Roma (-3%) e Milano, Napoli e Palermo (-2%) continuano il processo di limatura delle quotazioni; Firenze ha registrato una flessione più sensibile (-5%); Bologna (-4,4%) e Torino (-4%) hanno segnato un calo lievemente superiore, rispetto al semestre precedente.

Variazione semestrale dei prezzi nelle otto grandi città

Città	Δ I SEM 14 /II SEM 13	Δ II SEM 14 /I SEM 14
ROMA	-2,0%	-3,0%
MILANO	-3,0%	-2,0%
TORINO	-3,0%	-4,0%
GENOVA	-6,0%	-5,5%
NAPOLI	-2,8%	-2,0%
PALERMO	-2,0%	-2,0%
BOLOGNA	-3,3%	-4,4%
FIRENZE	-2,2%	-5,0%

Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

LE COMPRAVENDITE

Nel II semestre del 2014, nelle otto grandi città capoluogo si sono realizzate **36.997** transazioni residenziali, **+11,7%** rispetto al II semestre 2013, con performance migliori rispetto alla media nazionale.

Bologna registra una variazione del **+18,3%**, seguita da Roma (+16,1%), Firenze (+15,5%), Napoli (13,1%), Genova (12,2%), Palermo e Milano (+4,8%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN		
Città	Δ I sem. 2014/2013	Δ II sem. 2014/2013
ROMA	11,8%	16,1%
MILANO	5,2%	4,8%
TORINO	1,9%	9,4%
GENOVA	17,6%	12,2%
NAPOLI	-16,0%	13,1%
PALERMO	3,2%	4,8%
BOLOGNA	18,8%	18,3%
FIRENZE	11,2%	15,5%
TOTALE	6,8%	11,7%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia del Territorio

Guardando i dati trimestrali, nel Q4 spiccano le variazioni positive delle città di **Roma** (+19,8%), **Bologna** (+18%), Napoli e Torino (+17,6%). Inoltre si nota un andamento positivo per le restanti province di Firenze (+19,7%) e Genova (+13,2%).

Su base **annuale**, si vede come le grandi città, nel loro complesso, abbiano registrato un totale di **74.795 transazioni**, **+9,2%** rispetto al 2013, con variazioni positive per tutte le realtà considerate, ad eccezione di Napoli, che tuttavia ha visto una progressiva ripresa nel 2° semestre del 2014.

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE E VARIAZIONI PRINCIPALI CITTA'								
Città	TOT 2013	Δ 13/12	Q3 2014	Δ Q3 14/13	Q4 2014	Δ Q4 14/13	TOT 2014	Δ 14/13
ROMA	23.819	-7,3%	6.059	11,8%	7.502	19,8%	27.132	13,9%
MILANO	15.140	3,4%	3.475	6,8%	4.346	3,2%	15.899	5,0%
TORINO	8.585	-8,2%	1.959	0,7%	2.445	17,6%	9.051	5,4%
GENOVA	4.643	-10,3%	1.197	10,4%	1.358	13,9%	5.338	15,0%
NAPOLI	5.585	-15,2%	1.128	7,3%	1.537	17,6%	5.378	-3,7%
PALERMO	3.736	-7,0%	907	8,9%	1.032	1,5%	3.886	4,0%
BOLOGNA	3.645	1,5%	979	18,7%	1.165	18,0%	4.321	18,5%
FIRENZE	3.344	-2,3%	855	22,8%	1.049	10,2%	3.789	13,3%
TOTALE	68.497	-5,5%	16.558	9,6%	20.433	13,5%	74.795	9,2%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia del Territorio

TEMPI E SCONTI MEDI

Secondo i dati **Gabetti, Professionecasa e Grimaldi**, 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 o che hanno peculiarità intrinseche, per cui 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 si è riportata intorno ai **6 mesi**, ma in realtà gli immobili con buon rapporto qualità/prezzo ora vengono assorbiti anche in tempi più brevi. Viceversa, l'offerta posta in vendita a prezzi troppo elevati o che per caratteristiche non incontra le esigenze della domanda, può rimanere in vendita anche oltre gli 8-12 mesi per poi essere ritirata dal mercato.

Per quanto riguarda gli **sconti medi** tra prezzo inizialmente richiesto e prezzo di chiusura delle trattative, siamo su una media del **15%** per le grandi città, ma anche in questo caso abbiamo forti differenze, a seconda dello specifico immobile. Nei casi in cui i prezzi sono già stati riallineati in

fase di richiesta la percentuale si riduce sotto il 10%, mentre saliamo oltre il 20% quando le richieste non sono adeguate ai parametri attuali.

TREND DI MERCATO

Per il 2015 si prevede un ulteriore riallineamento dei prezzi, che, se unito al consolidamento del credito alle famiglie, potrà determinare un trend positivo sul versante compravendite.

In tale contesto, continuano ad essere essenziali le iniziative tese a sostenere l'accesso al credito per categorie quali giovani coppie e giovani titolari di rapporti di lavoro atipici, che altrimenti non potrebbero concretizzare l'acquisto dell'abitazione; in questo contesto si segnala il Fondo di Garanzia "prima casa", all'interno della legge di Stabilità 2014.

Tra le novità che potranno contribuire a dare stimolo al mercato si segnalano inoltre, nell'ambito del DL 133/2014 – Sblocca Italia, l'introduzione della fattispecie contrattuale del rent to buy e le disposizioni volte ad incentivare l'investimento dei privati in abitazioni da concedere in locazione.