

Ufficio Studi Gabetti

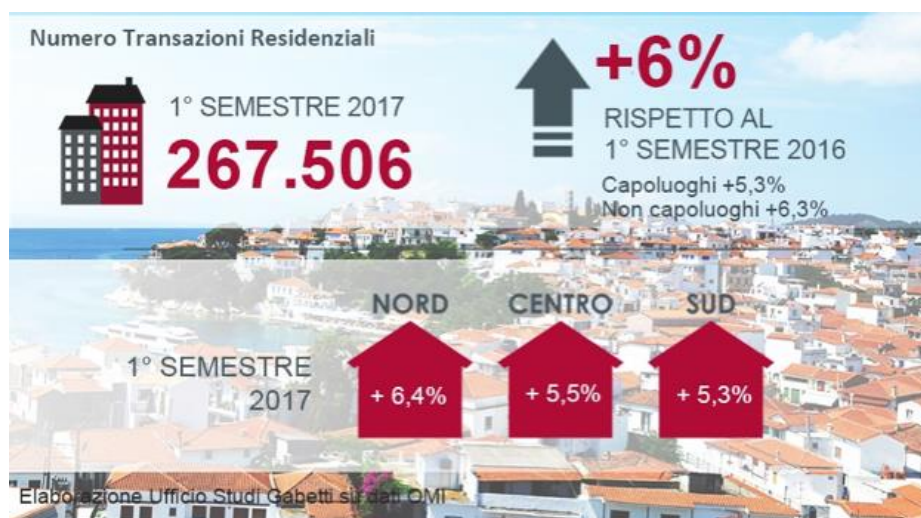
OVERVIEW RESIDENZIALE:

**CRESCE IL MERCATO IMMOBILIARE NEL PRIMO SEMESTRE 2017.
CONTINUA LA STABILIZZAZIONE DEI PREZZI E LA DIMINUZIONE DEI TEMPI DI VENDITA.**

Nel **primo semestre 2017**, il mercato residenziale ha consolidato la crescita; gli elementi fondamentali sono stati: l'incremento del numero di transazioni e la riduzione dei tempi medi di vendita, in un contesto di prezzi che hanno avuto solo lievi variazioni.

I NUMERI DEL PRIMO SEMESTRE 2017

- Nel primo semestre del 2017, le **transazioni residenziali** sono state **267.506**, **+6%** rispetto allo stesso periodo del 2016 (dati NTN Agenzia delle Entrate).
- Tutte le **macro aree** hanno riscontrato una variazione positiva: **+6,4%** il Nord, **+5,5%** il Centro e **+5,3%** il Sud. Nel complesso i **capoluoghi** presentano una variazione del **+5,3%**, mentre i **non capoluoghi** del **+6,3%**. La variazione positiva maggiore si è rilevata nei non capoluoghi del Nord (**+7,2%**), seguiti dal Centro (**+6,7%**).
- A livello di **prezzi**, il 1° semestre del 2017 ha visto una variazione media intorno al **-0,7%**, ma è opportuno fare delle distinzioni tra città che hanno mostrato i primi segnali positivi e quelle che hanno rilevato ancora lievi flessioni.
- I **tempi medi di vendita** nelle grandi città si stanno riducendo, passando da una media di 5 mesi nel 2016 a **4,8 mesi nel primo semestre 2017**. 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.
- I dati Banca d'Italia relativi ai **finanziamenti per l'acquisto di abitazioni a di famiglie consumatrici** hanno segnalato per il primo trimestre 2017 una variazione positiva. In particolare l'erogato è stato di **12,3 Mld di €** nel primo trimestre, **+11,5%** rispetto allo stesso periodo del 2016.



I NUMERI DELLE GRANDI CITTA'

Guardando alle otto maggiori città italiane, complessivamente, nel 1° semestre 2017, si sono registrate **49.637 transazioni**, **+7,3%** rispetto allo stesso periodo del 2016. Contestualmente le restanti province hanno registrato una variazione del +5,8%. A livello semestrale, Palermo presenta la crescita maggiore (+14,6%), seguito da Napoli (+9,5%) e Milano (+8,3%). Crescite simili per Firenze (+7,7%), Genova (+7,4%) e Roma (+7%). Torino ha mostrato una variazione del +5,2%, mentre Bologna ha visto una sostanziale stabilità (-0,5%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTA' (Q1 2016 - Q2 2017)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTA' (Q1 2017 - Q2 2017)		
Città	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	H1 2017	Δ Q1 17/16	Δ Q2 17/16	Δ H1 17/16
ROMA	6.894	8.500	7.213	8.602	15.815	10,2%	4,5%	7,0%
MILANO	5.062	5.915	5.447	6.395	11.842	13,8%	4,1%	8,3%
TORINO	2.726	3.350	2.978	3.595	6.573	4,6%	5,7%	5,2%
GENOVA	1.568	1.752	1.683	1.841	3.524	15,0%	1,3%	7,4%
NAPOLI	1.396	1.839	1.659	2.082	3.740	4,8%	13,6%	9,5%
PALERMO	1.036	1.306	1.306	1.418	2.724	22,4%	8,3%	14,6%
BOLOGNA	1.250	1.456	1.265	1.521	2.787	4,4%	-4,3%	-0,5%
FIRENZE	1.105	1.235	1.237	1.396	2.633	16,5%	0,9%	7,7%
TOTALE	21.038	25.353	22.789	26.849	49.637	10,8%	4,4%	7,3%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati OMI

DETTAGLIO PREZZI

A livello di prezzi, il 1° semestre del 2017 ha visto una variazione media intorno al -0,7%, ma è opportuno fare delle distinzioni: Milano (+0,9%), Bologna (+0,5%), Napoli (+0,4%) e Firenze (+0,1%) hanno visto un'inversione di tendenza, registrando variazioni di segno positivo, seppure lieve. Roma (-0,4%), Torino (-1,2%), Palermo (-2,2%) e Genova (-3,5%) hanno registrato ancora cali delle quotazioni.

Variazione semestrale prezzi residenziali

Città	VARIAZIONE SEMESTRALE PREZZI RESIDENZIALI	
	H2 2016 / H1 2016	H1 2017/ H2 2016
ROMA	-0,3%	-0,4%
MILANO	-0,2%	0,9%
TORINO	-0,2%	-1,2%
GENOVA	-0,5%	-3,5%
NAPOLI	-0,2%	0,4%
PALERMO	-1,0%	-2,2%
BOLOGNA	-0,3%	0,5%
FIRENZE	-1,5%	0,1%

Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

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. 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.

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.

Nel primo semestre 2017, gli **sconti** medi tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città sono stati su una media del 13%, 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.

PREVISIONI

Per il 2° semestre 2017, a livello generale, si prevede una progressiva stabilizzazione dei prezzi, in un contesto di aumento delle compravendite.

Grazie alla riduzione dei prezzi degli ultimi anni, le transazioni hanno ricominciato a crescere e ci stiamo avvicinando alla fase in cui i prezzi tendono a stabilizzarsi. Da segnalare tuttavia che alcune città, tra cui Milano, hanno già attraversato la fase di stabilizzazione e stanno proseguendo verso la fase successiva in cui anche i prezzi iniziano a crescere, seppure in maniera lieve.

Si segnala l'impatto positivo degli incentivi introdotti dalla Legge di Bilancio 2017, relativi all'estensione delle detrazioni per interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico, che si auspica siano prorogati anche per il 2018.

In particolare ci riferiamo all'incentivo all'acquisto di immobili da ristrutturare, con la proroga fino al 31 dicembre 2017 delle detrazioni fiscali relative alle spese sostenute per interventi volti al recupero del patrimonio edilizio e la conferma della detrazione delle spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, nella misura maggiorata del 65%.

Si segnala, inoltre, la particolare attenzione rivolta alle misure antisismiche, per cui la detrazione è elevata al 70% fino al 2021, qualora riducano il pericolo sismico in modo tale da comportare il passaggio a una classe di rischio inferiore.