

Ufficio Studi Gabetti: nel primo semestre 2016 boom delle compravendite residenziali

*Nel primo semestre del 2016 variazione media dei prezzi del -1%,
tempi medi di vendita 5,3 mesi nelle grandi città*

Milano, 13 ottobre 2016 – Nel primo semestre 2016 il settore residenziale ha segnato una decisiva crescita in termini di transazioni, rispetto ai risultati del 2015, che si era chiuso con un totale di **444.636** transazioni residenziali, **+6,5%** rispetto al 2014. (dati Agenzia del Territorio).

Nel dettaglio si sono realizzate **258.380** transazioni residenziali nei primi sei mesi dell'anno, **+21,9%** rispetto allo stesso periodo del 2015.

La ripresa **delle transazioni** è stata sostenuta da diversi fattori: dall'**aumento delle erogazioni di finanziamento** per acquisto abitazioni, accompagnato da una **crescita della domanda di credito**, **dalle misure a sostegno del mercato e dagli incentivi alle ristrutturazioni previsti dalla Legge di Stabilità**. Netto miglioramento anche degli indicatori del mercato del lavoro e del potere d'acquisto delle famiglie.

In particolare tale risultato è frutto di 115.135 transazioni nel 1° trimestre (+20,6%) e di 143.245 nel 2° trimestre (+22,9%).

Nel primo semestre 2016 sia i capoluoghi (+23%), sia i non capoluoghi (+21,3%) hanno evidenziato una variazione positiva. Positive anche tutte le macro aree territoriali, con un risultato migliore per il Nord (+24,5%), seguito dal Centro (+19,7%) e dal Sud (+18,5%).

In questo quadro, i principali indicatori legati all'andamento del settore immobiliare residenziale hanno mostrato nel primo semestre 2016 alcuni dati significativi.

Innanzitutto le **erogazioni di finanziamenti per acquisto abitazioni** a famiglie consumatrici, nel primo semestre 2016 sono state di 24.277 mln €, **+39,6%** rispetto allo stesso semestre del 2015 (dati Banca d'Italia). Nel 2016 si conferma inoltre trend positivo **del numero di richieste di mutuo con una variazione del + 14,6%** confrontando i primi sei mesi dell'anno con lo stesso periodo del 2015 (Dati Crif).

L'ulteriore lieve diminuzione dei **prezzi** immobiliari ha contribuito inoltre a favorire l'accessibilità al bene casa per le famiglie.

“I dati del primo semestre ci hanno dimostrato che il mercato residenziale non solo ha consolidato la ripresa – dichiara Marco Speretta, direttore generale Gruppo Gabetti- ma ha iniziato a crescere in maniera sostenuta, segnando un +21,9%, rispetto allo stesso periodo del 2015. La crescita complessiva ora non interessa solo le grandi città (+21,2%) e in generale capoluoghi (+23%), ma anche i centri minori, che hanno registrato una variazione del +21,3%. Anche a livello territoriale abbiamo dati positivi in tutte le macro aree, a dimostrazione che la ripresa del mercato è diventata un fenomeno ormai diffuso in tutta Italia. L’esperienza maturata nelle nostre agenzie Gabetti, Grimaldi e Professionecasa, ci porta a prevedere un 2016 in crescita a fronte di una progressiva stabilizzazione dei prezzi”.

L’ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI

Secondo le rilevazioni dell’Ufficio Studi Gabetti presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel primo semestre 2016 si è registrata una variazione media dei prezzi del -1% per le grandi città, rispetto al II semestre 2015.

Questo dato, che segue quello del 2015 (-4%) rispetto al 2014 e del 2014 (-6,5%) rispetto al 2013, mostra una progressiva attenuazione della diminuzione delle quotazioni. I capoluoghi secondari hanno mostrato maggiore volatilità, presentando casi in cui le quotazioni sono state sostanzialmente stabili e casi in cui invece si sono verificate flessioni più sensibili.

A livello di prezzi il 1° semestre del 2016 ha visto una variazione media intorno al -1%, ma è opportuno fare delle distinzioni: Milano (-0,3%), Genova (-0,4%), Roma e Torino (-0,5%) hanno registrato solo lievi variazioni. Lievi cali anche a Bologna e Firenze (-0,7%). Cali più sensibili a Palermo (-3,5%).

Variazione semestrale dei prezzi nelle otto grandi città

Città	VARIAZIONE SEMESTRALE PREZZI RESIDENZIALI	
	H2 2015 / H1 2015	H1 2016 / H2 2015
ROMA	-0,9%	-0,5%
MILANO	-1,3%	-0,3%
TORINO	-1,5%	-0,5%
GENOVA	-4,0%	-0,4%
NAPOLI	-1,0%	-1,0%
PALERMO	-5,0%	-3,5%
BOLOGNA	-1,6%	-0,7%
FIRENZE	-0,5%	-0,7%

Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

L'ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI

Guardando alle otto maggiori città italiane per popolazione, le performance del **Q2 2016** sono tutte positive, con una variazione media del **+21,5%**. Considerando i dati semestrali, nel **primo semestre 2016** si sono realizzate **46.418 transazioni nelle grandi città, +21,2%** rispetto al primo semestre 2015.

In ordine di crescita si segnalano: Torino (+29,9%), Milano (+28,1%), Genova (+27,7%), Bologna (+27%), Napoli (+24,2%), Firenze (+22,6%), Roma (+12,4%) e Palermo (+9%). Positive anche le restanti province, con performance simili rispetto a quelle dei capoluoghi.

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN PRINCIPALI CITTA'				COMPARTO RESIDENZIALE -TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTA'		
Città	Q1 2016	Q2 2016	H1 16	Δ Q1 16/15	Δ Q2 16/15	H1 16
ROMA	6.564	8.250	14.814	12,5%	12,4%	12,4%
MILANO	4.804	6.150	10.954	26,0%	29,7%	28,1%
TORINO	2.847	3.406	6.253	37,2%	24,3%	29,9%
GENOVA	1.468	1.823	3.290	27,8%	27,6%	27,7%
NAPOLI	1.584	1.851	3.435	22,8%	25,3%	24,2%
PALERMO	1.084	1.332	2.416	5,5%	12,0%	9,0%
BOLOGNA	1.218	1.591	2.809	19,3%	33,5%	27,0%
FIRENZE	1.063	1.384	2.446	21,7%	23,3%	22,6%
TOTALE	20.632	25.787	46.418	20,7%	21,5%	21,2%

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 circostante) e quelle situate in zone periferiche di scarso appeal, o le cui peculiarità intrinseche 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 diversificazione dei **tempi di vendita** a seconda delle specificità dell'offerta: la media delle grandi città prese in esame è lievemente diminuita, attestandosi nel primo semestre 2016 intorno ai **5,3 mesi**, rispetto ai 5,5 mesi del 2015.

Da segnalare che gli immobili con buon rapporto qualità/prezzo ora vengono assorbiti anche in tempi più brevi rispetto a questa media; al contrario, l'offerta posta in vendita a prezzi troppo elevati, o che per caratteristiche non incontra le esigenze della domanda, presenta tempi di assorbimento molto più lunghi.

Per quanto riguarda gli **sconti** medi tra prezzo inizialmente richiesto e prezzo di chiusura delle trattative, nel primo semestre 2016 la media è stata intorno al 12,5% 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 2° semestre 2016 si prevede una progressiva stabilizzazione dei prezzi, in un contesto di aumento delle compravendite.

Si conferma l'impatto positivo di alcune novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016, che potranno dare ulteriore stimolo al mercato:

L'abolizione della TASI per le abitazioni principali (con l'eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9).

Per gli acquisti di sostituzione la possibilità di fruire dell'agevolazione prima casa (imposta di registro del 2% o dell'IVA al 4%), a patto che l'altra abitazione posseduta – acquistata con agevolazioni – sia alienata entro un anno dalla data del nuovo atto di acquisto.

Il secondo tema riguarda chi acquista immobili da ristrutturare, con la proroga fino al 31 dicembre 2016 delle detrazioni fiscali relative alle spese sostenute per interventi volti al recupero del patrimonio edilizio, il bonus mobili e arredi, oltre alle detrazioni per riqualificazione energetica.

Un'ultima novità riguarda la detrazione IRPEF del 50% per le spese sostenute per l'acquisto di mobili e arredo per le giovani coppie, che acquistano un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.

Infine da menzionare il leasing immobiliare, in particolare al contratto di locazione finanziaria per l'acquisto di un immobile da destinare ad abitazione principale, che costituisce una interessante opportunità per il mercato residenziale.