

Ufficio Studi Gabetti

RESIDENTIAL OVERVIEW

H1 2018

Il Mercato – volumi di compravendita

Nel primo semestre 2018, secondo i dati Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **280.970 transazioni** residenziali, **+5%** rispetto allo stesso periodo del 2017.

In particolare, si sono registrate 127.277 transazioni nel I trimestre e 153.693 nel II trimestre, rispettivamente +4,3% e +5,6% a confronto con gli omologhi trimestri del 2017.

Il contesto

Nel 2018, la situazione macroeconomica generale ha confermato alcuni segnali di ripresa, già evidenziati nel 2017, che si sono riflessi nell'aumento complessivo delle transazioni residenziali.

Nel 2° trimestre 2018 gli indicatori sul mercato del lavoro hanno presentato un miglioramento, caratterizzato da una prosecuzione della crescita dell'occupazione e della diminuzione della disoccupazione. Il **tasso di occupazione** sale al 58,7%, mentre il **tasso di disoccupazione** è sceso al 10,7%.

Secondo i dati Istat, nel 1° trimestre del 2018, il reddito disponibile delle famiglie consumatrici è aumentato in termini congiunturali dello 0,2%, mentre i consumi sono cresciuti dello 0,8%. Di conseguenza, la propensione al risparmio delle famiglie consumatrici è diminuita di 0,5 punti percentuali rispetto al trimestre precedente, scendendo al 7,6%, a causa di una crescita della spesa per consumi finali più sostenuta rispetto a quella registrata per il reddito disponibile lordo.

Per quanto riguarda gli indicatori legati all'andamento del settore immobiliare residenziale, le **erogazioni di finanziamenti per acquisto abitazioni** a famiglie consumatrici, nel 2017 sono state di 47,7 Mld €, in lieve calo rispetto al 2016 e lo stesso trend si è rilevato nel primo trimestre 2018, per un totale di 11,2 Mld € (dati Banca d'Italia).

Nel primo semestre 2018 risulta in calo il rallentamento della domanda di nuovi mutui, con una variazione del **-4,4%**, rispetto allo **stesso periodo 2017** (dati Crif).

Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel 1° semestre 2018 si è registrata una **variazione dei prezzi** intorno al -0,2%, rispetto al 2° semestre 2017.

Questo dato, che segue quello del 2017 (-1%), del 2016 (-1,5%), del 2015 (-4%) e del 2014 (-6,5%) rispetto al 2013, mostra una progressiva attenuazione della diminuzione delle quotazioni, che sono giunte ad una sostanziale stabilità. 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 lievi flessioni.

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 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 divaricazione dei **tempi di vendita** a seconda delle specificità dell'offerta: la media delle grandi città prese in esame è rimasta stabile rispetto al semestre precedente, attestandosi nel 1° semestre 2018 a 4,7 mesi.

Da segnalare che gli immobili con buon rapporto qualità/prezzo 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.

Anche per quanto riguarda gli **sconti** medi tra prezzo inizialmente richiesto e prezzo di chiusura delle trattative, nel primo semestre 2018 la media è rimasta intorno al **12%** 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 2018 si prevede continui stabilizzazione dei prezzi, in un contesto di aumento delle compravendite, nell'ordine del +5 e il +6%.

Si segnala l'impatto positivo degli incentivi introdotti dalla Legge di Bilancio 2018, relativi all'estensione delle detrazioni per interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico

In particolare ci riferiamo all'incentivo all'acquisto di immobili da ristrutturare, con la proroga fino al 31 dicembre 2018 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%.

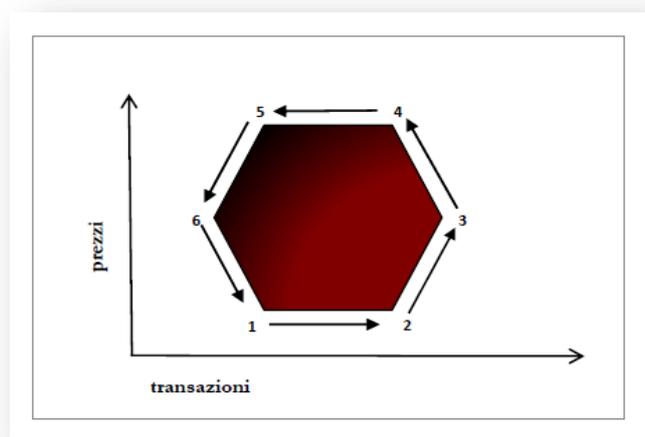
Si segnala, inoltre, la particolare attenzione rivolta alle misure antisismiche, per cui la detrazione è elevata al 70% fino al 2021, qualora riducano il pericolo sismico in modo tale da comportare il passaggio a una classe di rischio inferiore.

Da valutare invece l'impatto di eventuali riforme fiscali, che incidano sull'immobiliare, che potranno essere messe a punto dal nuovo Governo.

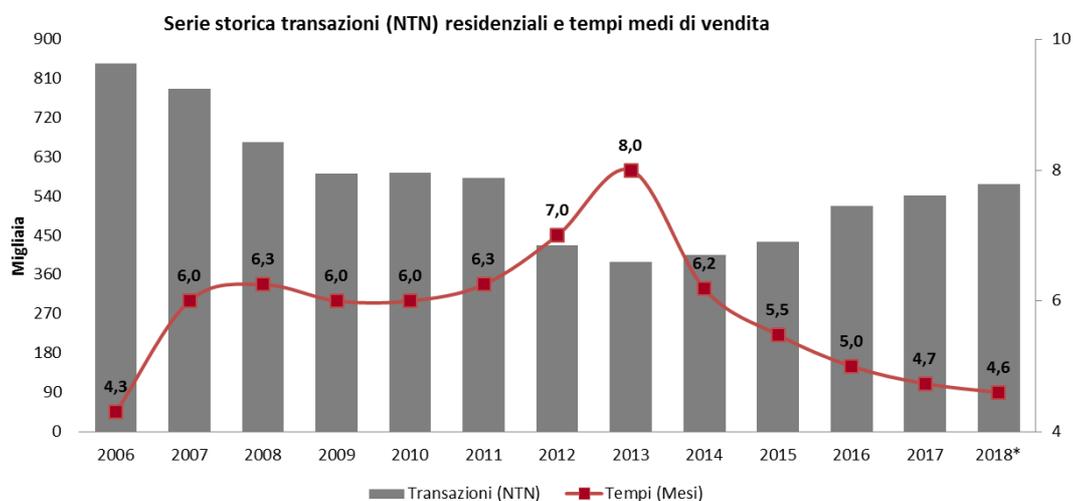
La fase di mercato attuale può essere rappresentata nel "Modello dell'esagono", che suddivide il ciclo immobiliare in sei fasi l'una conseguente all'altra incrociando andamento di prezzi e transazioni. In particolare ora a livello generale ci troviamo ancora nella fase 6 - 1, in cui, grazie alla riduzione dei prezzi, le transazioni hanno ricominciato a crescere e ci stiamo avvicinando alla fase 1-2 in cui i prezzi tendono a stabilizzarsi. Da segnalare tuttavia che alcune città, tra cui Milano e Bologna hanno già attraversato la fase 1-2 e stanno proseguendo verso la fase successiva 2-3 in cui anche i prezzi iniziano a crescere, seppure in maniera lieve.

LE FASI DEL MODELLO:

- fase **tra 1 e 2**: prezzi stabili e aumento del numero di compravendite;
- fase **tra 2 e 3**: prezzi e transazioni in crescita;
- fase **tra 3 e 4**: i prezzi continuano a salire, ma le transazioni rallentano;
- fase **tra 4 e 5**: i prezzi sono stabili e le transazioni in calo;
- fase **tra 5 e 6**: prezzi e transazioni in calo;
- fase **tra 6 e 1**: i prezzi sono in calo e le transazioni ricominciano a crescere.



Andamento delle transazioni residenziali H1 2018



Fonte NTN: Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate * dato 2018 stimato – Fonte tempi medi grandi città: Gabetti

Nel primo semestre 2018, secondo i dati Agenzia delle Entrate, si sono realizzate 280.970 transazioni residenziali, +5% rispetto allo stesso periodo del 2017, in linea con la crescita registrata nel 2017 (**542.480 transazioni** residenziali, +**4,9%** rispetto al 2016). Tale variazione positiva consolida la crescita dei volumi iniziata nel 2014, che ha avuto come culmine il 2016, in cui il mercato residenziale ha segnato un totale di **517.184 transazioni**, +**18,6%** rispetto al 2015.

In questo contesto, la maggiore vivacità in termini di compravendite va di pari passo con la progressiva riduzione dei **tempi medi di vendita**, che, dal massimo registrato nel 2013, picco negativo anche in termini di transazioni, si stanno riportando **sotto i 5 mesi** per le grandi città.

Transazioni per Macro Aree – H1 2018

Nel 1° semestre 2018 tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione positiva: 5,8% al Nord, +3,1% il Centro e +5% il Sud. Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del +3,8%, mentre i non capoluoghi del +5,7%. La variazione positiva maggiore si è rilevata nei capoluoghi del Sud (+6,8%) e nei non capoluoghi del Nord (+6,4%)

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q2 2017 - Q2 2018)							
Livello territoriale		Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	H1 2018
NORD	Capoluoghi	25.227	20.710	25.794	21.768	26.874	48.641
	Non Capoluoghi	53.294	44.490	57.431	45.552	57.143	102.696
	Totale	78.521	65.200	83.225	67.320	84.017	151.337
CENTRO	Capoluoghi	14.651	11.829	14.224	12.232	14.867	27.100
	Non Capoluoghi	15.722	13.521	16.461	13.828	16.580	30.408
	Totale	30.373	25.350	30.685	26.060	31.448	57.508
SUD	Capoluoghi	10.816	9.017	11.092	10.105	11.547	21.651
	Non Capoluoghi	25.817	22.807	27.605	23.792	26.682	50.474
	Totale	36.633	31.824	38.697	33.897	38.229	72.125
ITALIA	Capoluoghi	50.694	41.555	51.110	44.105	53.288	97.392
	Non Capoluoghi	94.833	80.818	101.497	83.172	100.406	183.578
	Totale	145.527	122.373	152.608	127.277	153.693	280.970

COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q2 2017 - Q2 2018)							
Livello territoriale		Δ Q2 17/16	Δ Q3 17/16	Δ Q4 17/16	Q1 2018	Q2 2018	H1 2018
NORD	Capoluoghi	1,8%	0,6%	7,4%	2,1%	6,5%	4,5%
	Non Capoluoghi	5,0%	0,5%	6,6%	5,5%	7,2%	6,4%
	Totale	3,9%	0,5%	6,9%	4,4%	7,0%	5,8%
CENTRO	Capoluoghi	3,8%	-0,5%	0,3%	-0,7%	1,5%	0,5%
	Non Capoluoghi	3,1%	1,2%	5,4%	5,6%	5,5%	5,5%
	Totale	3,4%	0,4%	3,0%	2,5%	3,5%	3,1%
SUD	Capoluoghi	2,7%	4,5%	8,4%	6,8%	6,8%	6,8%
	Non Capoluoghi	3,5%	3,7%	7,6%	5,4%	3,3%	4,3%
	Totale	3,3%	3,9%	7,8%	5,8%	4,4%	5,0%
ITALIA	Capoluoghi	2,6%	1,1%	5,5%	2,3%	5,1%	3,8%
	Non Capoluoghi	4,3%	1,5%	6,7%	5,5%	5,9%	5,7%
	Totale	3,7%	1,4%	6,3%	4,3%	5,6%	5,0%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

INQUADRAMENTO GRANDI CITTA'

Transazioni

Guardando alle otto maggiori città italiane per popolazione, complessivamente nel 1° semestre 2018 si sono registrate 50.459 transazioni, +1,7% rispetto allo stesso semestre del 2017. Contestualmente le restanti province hanno registrato una variazione del +6,5%. A livello semestrale, Napoli ha registrato la variazione maggiore (+6,7%), seguita da Torino (+4%); variazioni simili per Palermo (+3,1%) e Milano (+2,8%); seguono con variazioni positive più contenute Firenze (+2%) e Genova (+1,1%); sostanzialmente stabile Bologna (+0,3%), mentre Roma ha mostrato una variazione lievemente negativa (-1,3%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTA' (Q1 2017 - Q2 2018)				COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTA'		
Città	Q1 2018	Q2 2018	H1 2018	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ H1 18/17
ROMA	7.077	8.535	15.612	-1,9%	-0,8%	-1,3%
MILANO	5.496	6.674	12.170	0,9%	4,4%	2,8%
TORINO	3.095	3.738	6.832	3,9%	4,0%	4,0%
GENOVA	1.634	1.928	3.562	-3,0%	4,7%	1,1%
NAPOLI	1.855	2.138	3.993	11,8%	2,7%	6,7%
PALERMO	1.328	1.481	2.809	1,7%	4,4%	3,1%
BOLOGNA	1.232	1.564	2.796	-2,7%	2,8%	0,3%
FIRENZE	1.224	1.462	2.685	-1,1%	4,7%	2,0%
TOTALE	22.939	27.520	50.459	0,7%	2,5%	1,7%

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2017 - Q2 2018)				COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE		
Provincia	Q1 2018	Q2 2018	H1 2018	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ H1 18/17
ROMA	3.415	3.994	7.409	5,3%	1,9%	3,4%
MILANO	7.469	9.783	17.252	4,7%	9,7%	7,5%
TORINO	3.524	4.484	8.008	5,6%	5,6%	5,6%
GENOVA	785	997	1.782	8,7%	10,1%	9,5%
NAPOLI	2.835	3.016	5.851	10,8%	-0,6%	4,6%
PALERMO	948	954	1.903	10,1%	3,9%	6,9%
BOLOGNA	1.617	2.040	3.657	8,6%	9,4%	9,1%
FIRENZE	1.362	1.783	3.145	8,6%	11,9%	10,5%
TOTALE	21.955	27.053	49.007	6,6%	6,5%	6,5%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Prezzi

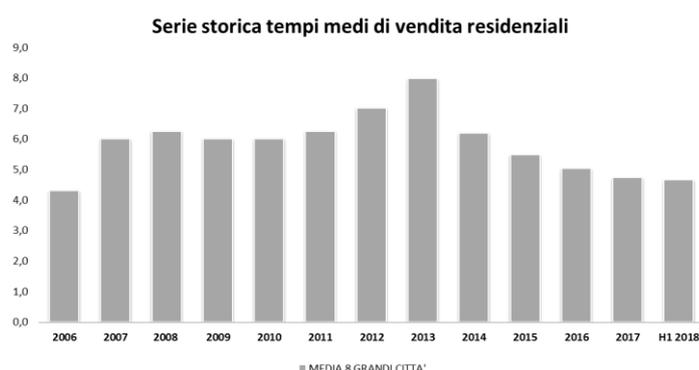
A livello di prezzi, il 1° semestre del 2018 ha visto una variazione media intorno al -0,2%, ma è opportuno fare delle distinzioni: Milano (+1%) e Bologna (+0,2%) hanno mostrato variazioni positive; Roma è rimasta sostanzialmente stabile; Torino (-0,3%) e Napoli (-0,4%) hanno mostrato un leggero calo dei valori, seguite da Genova e Palermo (-0,9%) .

Variazione semestrale prezzi residenziali

Città	VARIAZIONE SEMESTRALE PREZZI RESIDENZIALI	
	H2 2017/ H1 2017	H1 2018/ H2 2017
ROMA	-1,0%	0,0%
MILANO	0,2%	1,0%
TORINO	-1,0%	-0,3%
GENOVA	-0,7%	-0,9%
NAPOLI	0,0%	-0,4%
PALERMO	-0,4%	-0,9%
BOLOGNA	0,5%	0,2%
FIRENZE	0,0%	-0,4%

Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

Tempi di vendita e sconti medi



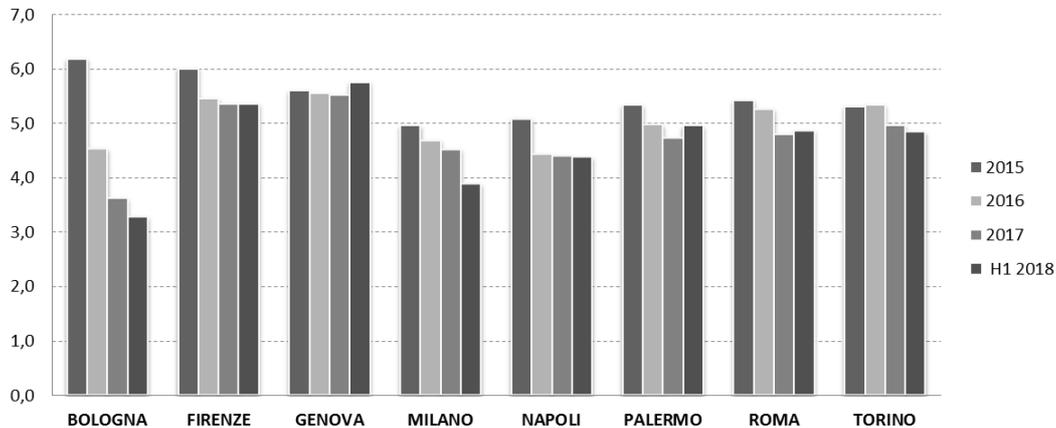
I **tempi** medi di vendita nelle grandi città si stanno riducendo, passando da una media di 6 mesi nel 2014 a circa **5,5 mesi nel 2015 fino a 5 mesi nel 2016**. Nel **primo semestre 2017** la media si è attestata a **4,8 mesi**, per poi passare a **4,7** nel secondo semestre 2017 e nel 1° semestre 2018. 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.

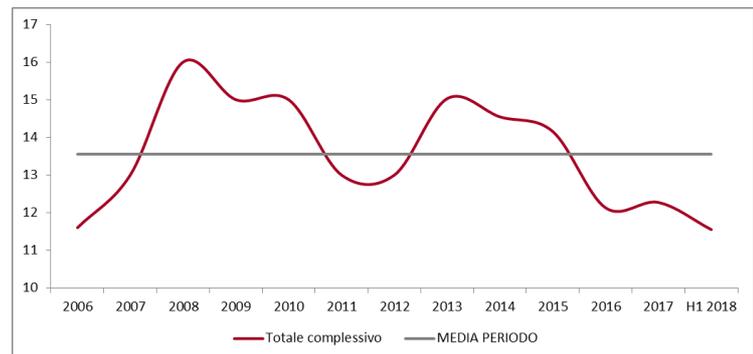
In particolare, gli immobili i cui prezzi sono stati riallineati, con caratteristiche appetibili, hanno tempi di vendita che si stanno riportando tra i 3 e i 4 mesi; al contrario, le tempistiche si sono allungate per gli

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.

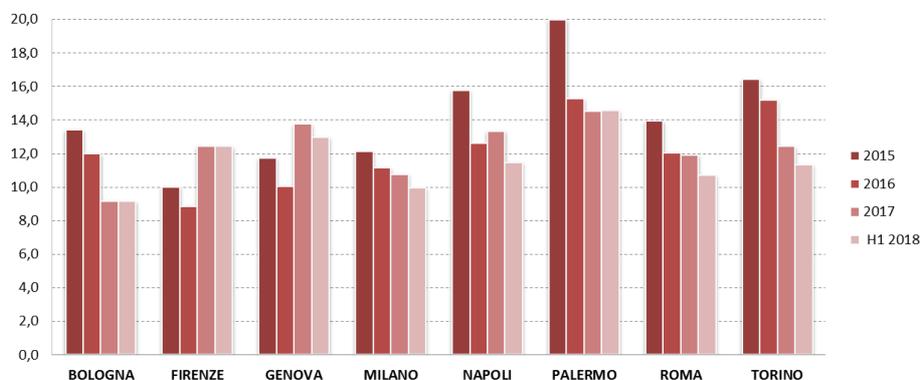
Tempi medi di vendita - grandi città (mesi)



Nel 1° semestre 2018, gli **sconti medi** tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città si sono mantenuti 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.



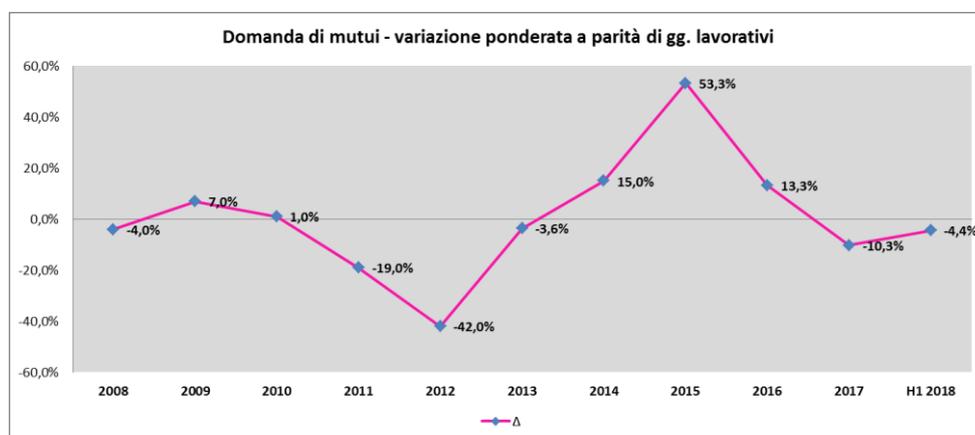
Sconti medi % grandi città



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 primo semestre 2018 si è ridotta la variazione tendenziale, portandosi al -4,4%.



Ufficio Studi Gabetti su Crif

Rapporto loan to value

Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel 2° trimestre 2018 il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (Ltv) è stato pari al **75%**, in lieve diminuzione rispetto al dato del trimestre precedente (75,9%) e in aumento rispetto allo stesso trimestre 2017 (74,5%).

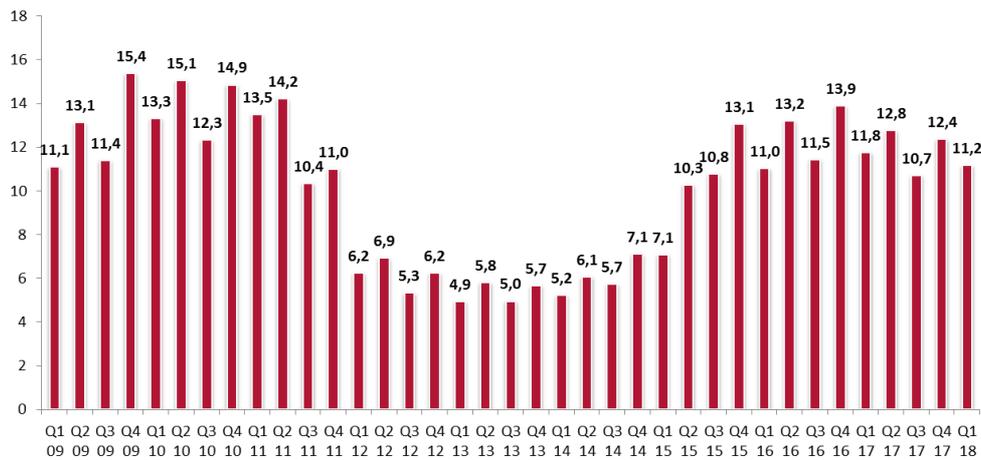


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia

Erogazione finanziamenti per l'acquisto di abitazioni

I dati Banca d'Italia relativi ai finanziamenti per l'acquisto di abitazioni a di famiglie consumatrici hanno segnalato per il primo trimestre del 2018 un totale di 11,2 Mld € (-5,1% rispetto allo stesso periodo 2017). Analizzando i trimestre precedenti, si nota come nel Q4 2017 vi sia stato un erogato di 12,4 Mld € e nel Q3 2017 DI 10,7 Mld€.

Erogazioni finanziamenti a famiglie consumatrici (Mld €)



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

Guardando le variazioni tendenziali registrate nei vari trimestri emerge come, a partire dal Q1 2014, si siano registrate variazioni positive per tutti i trimestri considerati, invertendo il trend negativo precedente, fino al Q1 2017, da cui si è invertita la tendenza, ripresentando variazioni negative.

VARIAZIONE TENDENZIALE EROGAZIONI FINANZIAMENTI TRIMESTRALI PER ACQUISTO ABITAZIONI A FAMIGLIE CONSUMATRICI

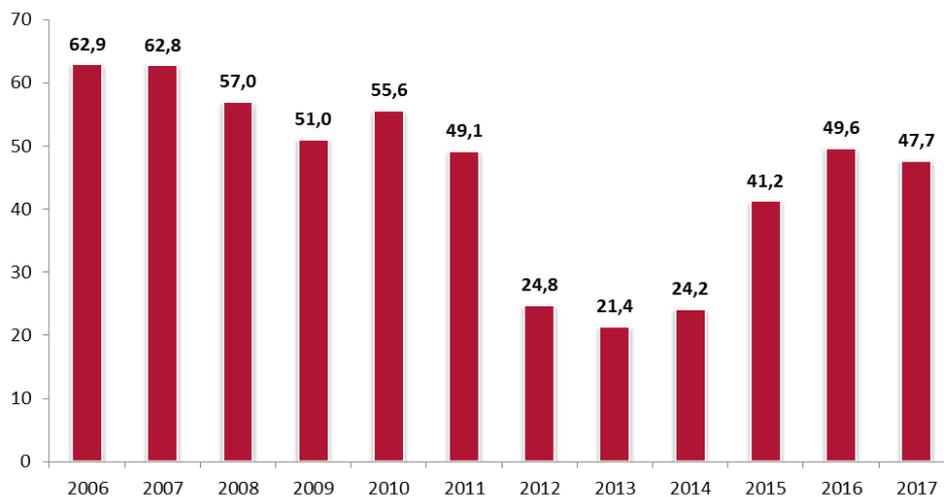


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia

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 €, +20,5% 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 €)

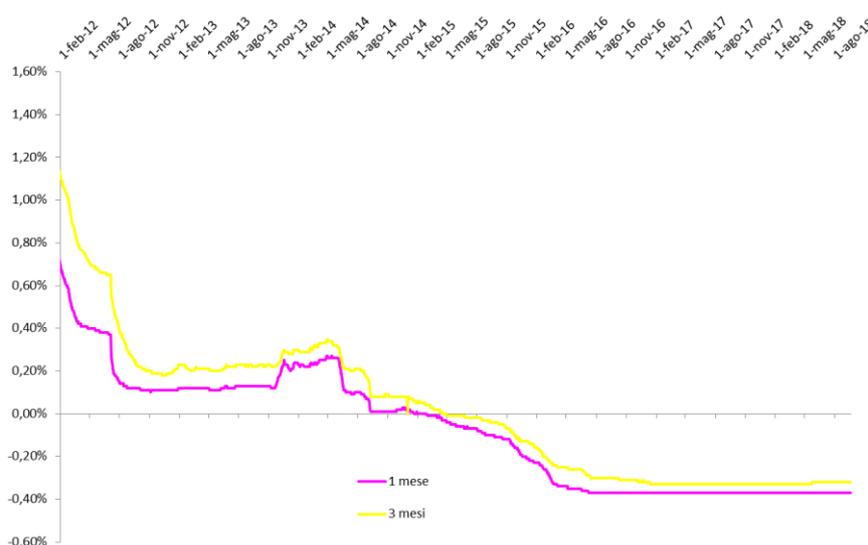


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia

Dinamica dell'euribor

Dalla prima ondata di liquidità di dicembre 2011 da parte della BCE, gli Euribor che regolano i prestiti variabili si sono notevolmente ridotti. Guardando i successivi passaggi, dopo la decisione della BCE del 5 luglio 2012 di abbassare i **tassi di interesse** di un quarto di punto, portando il tasso di riferimento a quota 0,75%, l'Euribor è sceso ulteriormente: all'inizio di maggio 2013 la decisione della BCE di tagliare i tassi di interesse, portandoli allo 0,50%, l'ulteriore taglio a novembre, che ha fissato i tassi allo 0,25% e il taglio dei tassi allo 0,15% stabilito il 5 giugno 2014. Il taglio relativo al mese settembre 2014 ha portato i tassi allo 0,05%, mentre nel marzo 2016 il tasso è stato fissato allo 0,00%.

EURIBOR STORICO (1 MESE – 3 MESI)



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

Chiara Grandino – Analista
cgrandino@gabetti.it