

**Ufficio Studi Gabetti: confermati nel I semestre 2014 i segnali di miglioramento dal mercato immobiliare residenziale con ripresa delle transazioni, aumento delle erogazioni di finanziamenti acquisto abitazioni, crescita della domanda di credito.**

***A livello di prezzi il primo semestre del 2014 ha visto una variazione media del -3% per le grandi città con tempi di vendita in riduzione, a circa 6-7 mesi in media.***

*Milano, 7 ottobre 2014* – Nel primo semestre del 2014, i segnali di ripresa per il settore residenziale, evidenziati nel II semestre del 2013, si sono concretizzati in modo tangibile attraverso questi elementi: la **ripresa 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.

Certamente questa ripresa va calata in un contesto macroeconomico che deve ancora consolidarsi, ma i principali indicatori legati all'andamento del settore immobiliare residenziale hanno mostrato nel I semestre 2014 alcuni dati significativi.

Per quanto riguarda i volumi, nel **primo semestre del 2014**, il mercato residenziale ha segnato 205.998 transazioni, con una **variazione del +1,4%** rispetto allo stesso semestre del 2013. In particolare si sono realizzate 98.403 transazioni nel primo trimestre (+4,1%) e 107.595 nel secondo trimestre (-1%).

A livello complessivo, **i capoluoghi hanno confermato un andamento positivo nel primo semestre (+ 5,1%)**, mentre i non capoluoghi hanno visto solo un lieve scostamento (-0,4%). Guardando alle **otto maggiori città italiane** per popolazione, nel primo semestre del 2014 le performance (**+6,8%**) sono state migliori rispetto alla media nazionale.

Analizzando i dati per area geografica, si vede come nel I semestre dell'anno, rispetto allo stesso periodo del 2013, il **Nord** abbia registrato una variazione positiva (**+2%**), con una sostanziale stabilità per i non capoluoghi e un **+6,6% per i capoluoghi**. Il **Centro** ha segnato nel primo semestre una variazione del **+5,8%**, in cui spicca **+9,2% per i capoluoghi**, mentre il Sud ha visto invece una variazione a livello complessivo del -2,9% (Elaborazione dati Agenzia del Territorio).

Il secondo punto riguarda le **erogazioni di finanziamenti per acquisto abitazioni** a famiglie consumatrici: i dati Banca d'Italia indicano infatti un totale di **11.125 Mln €** di erogato nel I semestre del 2014, **+3,4%**, rispetto allo stesso periodo del 2013.

Il terzo dato significativo è quello relativo alla **domanda di mutui**, che ha segnato **+11,8%** tendenziale nei primi 9 mesi del 2014 (dati Crif), consolidando il trend positivo evidenziato dal mese di luglio del 2013.

Infine la 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 del network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel primo semestre del 2014 si è registrata una variazione media dei prezzi del -3% per le grandi città, rispetto al II semestre del 2013.

Tale variazione segue quella registrata nel 2013, che aveva visto per le grandi città un -8% rispetto al 2012.

In particolare, nel primo semestre del 2014, Genova ha mostrato la variazione più sensibile (-6%); Roma (-2%) e Milano (-3%) continuano il processo di limatura delle quotazioni, così come Firenze (-2,2%), Bologna (-3,3%), Napoli (-2,8%), Torino (-3%) e Palermo (-2%).

### Variazione semestrale dei prezzi nelle otto grandi città

Città	Δ II SEM 13 / I SEM 13	Δ I SEM 14 / II SEM 13
ROMA	-3,0%	-2,0%
MILANO	-2,1%	-3,0%
TORINO	-4,3%	-3,0%
GENOVA	-7,0%	-6,0%
NAPOLI	-5,0%	-2,8%
PALERMO	-2,5%	-2,0%
BOLOGNA	-4,1%	-3,3%
FIRENZE	-3,5%	-2,2%

Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

## LE COMPRAVENDITE

Nel I semestre del 2014, nelle otto grandi città capoluogo si sono realizzate 37.783 transazioni residenziali, **+6,8%** rispetto al I semestre 2013, con performance migliori rispetto alla media nazionale. Bologna registra una variazione del +18,8%, seguita da Genova (+17,5%), Roma (+11,7%), Milano (+5,2%), Palermo (+3,1%) e Torino (+1,9%). Rimane negativa (-16%) la variazione di Napoli.

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE E VARIAZIONI PRINCIPALI CITTA'								
Città	TOT 2012	Δ 12/11	TOT 2013	Δ 13/12	Q1 2014	Δ Q1 14/13	Q2 2014	Δ Q2 14/13
ROMA	25.693	-23,6%	23.819	-7,3%	6.579	21,4%	6.982	3,9%
MILANO	14.645	-23,6%	15.140	3,4%	3.738	3,4%	4.341	6,9%
TORINO	9.356	-22,3%	8.585	-8,2%	2.292	10,8%	2.355	-5,5%
GENOVA	5.176	-26,1%	4.643	-10,3%	1.415	25,3%	1.365	10,3%
NAPOLI	6.584	-0,8%	5.585	-15,2%	1.244	-25,2%	1.466	-6,3%
PALERMO	4.019	-26,3%	3.736	-7,0%	921	-1,0%	1.023	7,0%
BOLOGNA	3.593	-25,0%	3.645	1,5%	1.022	29,2%	1.155	10,8%
FIRENZE	3.422	-25,8%	3.344	-2,3%	882	9,7%	1.004	12,6%
TOTALE	72.488	-22,3%	68.497	-5,5%	18.093	10,2%	19.690	3,8%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia del Territorio

Guardando i dati trimestrali, nel II trimestre spiccano le variazioni positive di Firenze (+12,6%), Bologna (+10,8%), Genova (+10,3%), Palermo (+7%) e Milano (+6,9%) e Roma (+3,9%), mentre torna negativo Torino (-5,5%) e si conferma una variazione negativa per Napoli (-6,3%).

L'andamento positivo mostrato dai capoluoghi nel primo semestre 2014 conferma i segnali di miglioramento evidenziati nel 2013, che aveva visto nelle otto grandi città capoluogo 68.497 transazioni residenziali, -5,5% rispetto al 2012, che a sua volta aveva segnato un -22,4%, rispetto al 2011.

### TEMPI E SCONTI MEDI

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.

Nel primo semestre del 2014 **i tempi medi di vendita nelle grandi città hanno cominciato a ridursi (6-7 mesi in media)**, presentando tuttavia situazioni molto differenziate, che vedono come fattori determinanti il prezzo richiesto e le caratteristiche del prodotto immobiliare.

In particolare, gli immobili i cui prezzi sono stati riallineati, con caratteristiche appetibili, hanno tempi di vendita che si stanno riportando su tempistiche variabili tra i 3-4 mesi; viceversa 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. In questi casi i tempi di vendita si prolungano anche oltre l'anno.

**Gli sconti medi tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città sono stati su una media del 15%**, 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, nel corso dei mesi, che vedono invece sconti anche oltre il 20%.

### TREND DI MERCATO

**Per il secondo semestre 2014 si prevede un ulteriore lieve riallineamento dei prezzi**, in linea con quello evidenziato per il primo semestre, che, unito alla riattivazione del credito alle famiglie, prevediamo possa contribuire al consolidamento della ripresa delle transazioni, anche se in modo non ancora uniforme per tutte le realtà territoriali.

Importante poi il sostegno per l'acquisto prima casa a categorie quali giovani coppie, nuclei familiari monogenitoriali con figli minori e giovani titolari di rapporti di lavoro atipici. Tra le iniziative che potranno incidere in senso positivo, segnaliamo il Fondo di Garanzia "prima casa", all'interno della legge di Stabilità 2014, disciplinato dal recente decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, che ne istituisce le regole di accesso, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 29 settembre.