

**RESIDENTIAL SNAPSHOT**  
**Q3 2015**

## Il Mercato

I dati diffusi dall'Agenzia del Territorio sul numero di compravendite immobiliari nel 3° trimestre 2015 hanno mostrato una crescita complessiva per il settore dell'8,8%. Il settore residenziale, con 105.104 transazioni (+10,8%) ha segnato la crescita maggiore, seguito da quello commerciale (+7,4%), da quello produttivo (+2,2%) e dal settore terziario (+0,9%). Considerando i dati dei primi 9 mesi del 2015, il residenziale mostra sempre la crescita maggiore (+5,3%), seguito dal commerciale (+3,9%). Rimangono negativi invece i settori produttivo (-4,6%) e terziario (-3,3%).

### NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE (NTN) PER SETTORE

| SETTORI      | Q1-Q3 2014 | Q1 2015 | Q2 2015 | Q3 2015 | Q1-Q3 2015 | Δ Q1 15/14 | Δ Q2 15/14 | Δ Q3 15/14 | Δ Q1-Q3 15/14 |
|--------------|------------|---------|---------|---------|------------|------------|------------|------------|---------------|
| RESIDENZIALE | 300.981    | 95.454  | 116.514 | 105.104 | 317.072    | -3,0%      | 8,2%       | 10,8%      | 5,3%          |
| TERZIARIO    | 6.213      | 1.997   | 2.100   | 1.913   | 6.010      | -6,4%      | -3,8%      | 0,9%       | -3,3%         |
| COMMERCIALE  | 17.762     | 5.915   | 6.719   | 5.829   | 18.463     | -5,2%      | 10,3%      | 7,4%       | 3,9%          |
| PRODUTTIVO   | 6.590      | 1.981   | 2.249   | 2.058   | 6.288      | -7,1%      | -8,0%      | 2,2%       | -4,6%         |
| PERTINENZE   | 235.116    | 74.638  | 89.249  | 80.178  | 244.065    | -3,6%      | 6,1%       | 9,0%       | 3,8%          |
| ALTRO        | 90.356     | 28.424  | 33.322  | 30.175  | 91.921     | -3,1%      | 4,9%       | 3,2%       | 1,7%          |
| TOT          | 657.019    | 208.409 | 250.151 | 225.257 | 683.817    | -3,4%      | 6,8%       | 8,8%       | 4,1%          |

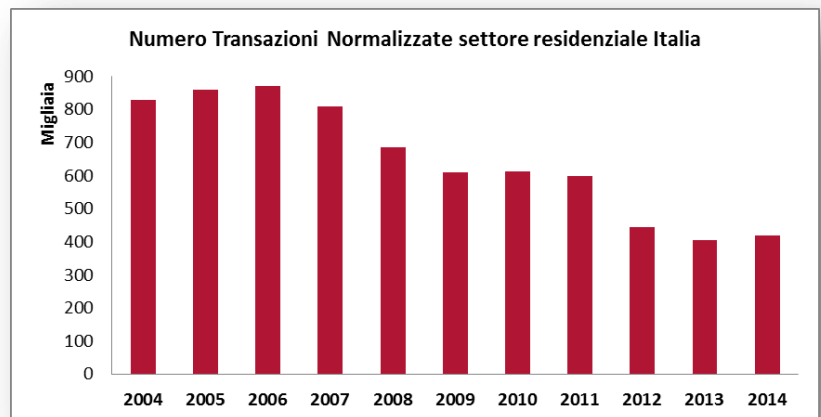
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia del Territorio



## Andamento delle transazioni residenziali 2014

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%**.



*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia del Territorio*

## Le transazioni residenziali nel Q3 2015

Nel Q3 2015, secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, si sono realizzate **105.104** transazioni residenziali, **+10,8%** rispetto allo stesso periodo del 2014. Tale variazione, segue ad un altro dato positivo registrato nel Q2 (**+8,2%**) e ad una variazione negativa (-3%) nel Q1 2015. In particolare quest'ultimo dato va letto con cautela: i volumi delle compravendite osservati nel IV trimestre del 2013 e nel I trimestre del 2014 possono essere stati influenzati dall'entrata in vigore, a partire dal 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari. Tale disciplina, normalmente più vantaggiosa può avere per questo indotto gli acquirenti a traslare la stipula degli atti di compravendita al 2014, con l'effetto di far risultare più depresso l'andamento dell'ultimo trimestre del 2013 e, per contro, più positivo l'andamento del I trimestre 2014.

## Transazioni per Macro Aree

Nel terzo trimestre 2015, tutte le macro aree hanno mostrato variazioni positive: nel Nord la crescita maggiore (+13%), seguito Centro (+10,7%) e dal Sud (+7%). Crescono sia i capoluoghi (+12,2%) sia in non capoluoghi (+10%).

| COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE |                |               |                |               |                |               |                |               |                |                |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| MACRO AREE (III QTR 13 - III QTR 15)    |                |               |                |               |                |               |                |               |                |                |
| Livello territoriale                    |                | Q3 2013       | Q4 2013        | Q1 2014       | Q2 2014        | Q3 2014       | Q4 2014        | Q1 2015       | Q2 2015        | Q3 2015        |
| <b>NORD</b>                             | Capoluoghi     | 13.933        | 16.431         | 16.071        | 17.755         | 14.727        | 18.487         | 15.357        | 19.665         | 17.000         |
|   | Non Capoluoghi | 31.873        | 39.751         | 33.474        | 37.935         | 33.073        | 41.918         | 32.985        | 41.776         | 36.992         |
|   | <b>Totale</b>  | <b>45.806</b> | <b>56.182</b>  | <b>49.545</b> | <b>55.690</b>  | <b>47.800</b> | <b>60.405</b>  | <b>48.342</b> | <b>61.441</b>  | <b>53.991</b>  |
| <b>CENTRO</b>                           | Capoluoghi     | 8.932         | 10.437         | 10.631        | 11.137         | 9.728         | 11.960         | 9.612         | 11.975         | 10.583         |
|   | Non Capoluoghi | 10.278        | 12.110         | 11.147        | 12.043         | 10.345        | 12.690         | 10.581        | 12.665         | 11.628         |
|   | <b>Totale</b>  | <b>19.209</b> | <b>22.547</b>  | <b>21.778</b> | <b>23.181</b>  | <b>20.073</b> | <b>24.650</b>  | <b>20.193</b> | <b>24.640</b>  | <b>22.211</b>  |
| <b>SUD</b>                              | Capoluoghi     | 6.902         | 7.840          | 7.490         | 8.003          | 7.373         | 8.513          | 7.652         | 8.798          | 8.139          |
|   | Non Capoluoghi | 19.165        | 22.235         | 19.634        | 20.774         | 19.643        | 22.975         | 19.268        | 21.635         | 20.763         |
|   | <b>Totale</b>  | <b>26.067</b> | <b>30.075</b>  | <b>27.124</b> | <b>28.776</b>  | <b>27.016</b> | <b>31.488</b>  | <b>26.919</b> | <b>30.432</b>  | <b>28.902</b>  |
| <b>ITALIA</b>                           | Capoluoghi     | 29.767        | 34.708         | 34.192        | 36.895         | 31.827        | 38.959         | 32.621        | 40.438         | 35.721         |
|   | Non Capoluoghi | 61.316        | 74.095         | 64.255        | 70.752         | 63.061        | 77.583         | 62.834        | 76.076         | 69.383         |
|   | <b>Totale</b>  | <b>91.083</b> | <b>108.804</b> | <b>98.446</b> | <b>107.647</b> | <b>94.888</b> | <b>116.543</b> | <b>95.454</b> | <b>116.514</b> | <b>105.104</b> |

| COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO |                |              |               |              |              |             |             |              |              |              |
|---|----------------|--------------|---------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| MACRO AREE (III QTR 13 - III QTR 15)            |                |              |               |              |              |             |             |              |              |              |
| Livello territoriale                            |                | Δ Q3 13/12   | Δ Q4 13/12    | Δ Q1 14/13   | Δ Q2 14/13   | Δ Q3 14/13  | Δ Q4 14/13  | Δ Q1 15/14   | Δ Q2 15/14   | Δ Q3 15/14   |
| <b>NORD</b>                                     | Capoluoghi     | 2,5%         | -5,3%         | 8,7%         | 4,7%         | 5,7%        | 12,5%       | -4,4%        | 10,8%        | 15,4%        |
|   | Non Capoluoghi | -6,7%        | -6,2%         | 2,9%         | -2,5%        | 3,8%        | 5,5%        | -1,5%        | 10,1%        | 11,8%        |
|   | <b>Totale</b>  | <b>-4,1%</b> | <b>-6,0%</b>  | <b>4,7%</b>  | <b>-0,3%</b> | <b>4,4%</b> | <b>7,5%</b> | <b>-2,4%</b> | <b>10,3%</b> | <b>13,0%</b> |
| <b>CENTRO</b>                                   | Capoluoghi     | -1,1%        | -7,6%         | 17,4%        | 2,3%         | 8,9%        | 14,6%       | -9,6%        | 7,5%         | 8,8%         |
|   | Non Capoluoghi | -6,9%        | -9,9%         | 4,8%         | 1,2%         | 0,7%        | 4,8%        | -5,1%        | 5,2%         | 12,4%        |
|   | <b>Totale</b>  | <b>-4,3%</b> | <b>-8,9%</b>  | <b>10,6%</b> | <b>1,7%</b>  | <b>4,5%</b> | <b>9,3%</b> | <b>-7,3%</b> | <b>6,3%</b>  | <b>10,7%</b> |
| <b>SUD</b>                                      | Capoluoghi     | -1,7%        | -15,1%        | -1,3%        | -4,5%        | 6,8%        | 8,6%        | 2,2%         | 9,9%         | 10,4%        |
|   | Non Capoluoghi | -9,3%        | -9,2%         | -1,6%        | -4,1%        | 2,5%        | 3,3%        | -1,9%        | 4,1%         | 5,7%         |
|   | <b>Totale</b>  | <b>-7,4%</b> | <b>-10,8%</b> | <b>-1,5%</b> | <b>-4,2%</b> | <b>3,6%</b> | <b>4,7%</b> | <b>-0,8%</b> | <b>5,8%</b>  | <b>7,0%</b>  |
| <b>ITALIA</b>                                   | Capoluoghi     | 0,4%         | -8,4%         | 8,8%         | 1,9%         | 6,9%        | 12,2%       | -4,6%        | 9,6%         | 12,2%        |
|   | Non Capoluoghi | -7,6%        | -7,7%         | 1,8%         | -2,4%        | 2,8%        | 4,7%        | -2,2%        | 7,5%         | 10,0%        |
|   | <b>Totale</b>  | <b>-5,1%</b> | <b>-8,0%</b>  | <b>4,1%</b>  | <b>-1,0%</b> | <b>4,2%</b> | <b>7,1%</b> | <b>-3,0%</b> | <b>8,2%</b>  | <b>10,8%</b> |

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia del Territorio

## Le grandi città

Guardando alle otto maggiori città italiane per popolazione, nel Q3 2015 le performance sono simili a quelle complessive del settore residenziale, con una variazione del +10,8%. Le crescite maggiori si sono rilevate a Napoli (+21,2%) e a Milano (+18,2%). Crescite a doppia cifra anche a Torino (+15,7%) e Firenze (14,1%). Bene anche Palermo (+9,2%), Bologna (+6,1%), Genova (+5,5%) e Roma (+4,6%).

Nelle restanti province al primo posto in termini di variazione tendenziale positiva si segnala Bologna (+14,4%) seguita da Genova (+14%). Buoni risultati anche per le province di Torino, Palermo e Milano con un rialzo superiore al 10%.

| COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE<br>PRINCIPALI CITTA' (Q3 2014 - Q3 2015) |         |         |         |         | COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO<br>PRINCIPALI CITTA' (Q3 2014 - Q3 2015) |            |            |            |            |              |
|--|---------|---------|---------|---------|--|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Città  | Q3 2014 | Q4 2014 | Q1 2015 | Q2 2015 | Q3 2015  | Δ Q3 14/13 | Δ Q4 14/13 | Δ Q1 15/14 | Δ Q2 15/14 | Δ Q3 15/14   |
| ROMA   | 6.060   | 7.502   | 5.834   | 7.334   | <b>6.339</b>   | 11,8%      | 19,8%      | -11,4%     | 5,0%       | <b>4,6%</b>  |
| MILANO   | 3.475   | 4.346   | 3.814   | 4.740   | <b>4.108</b>   | 6,8%       | 3,2%       | 2,0%       | 9,2%       | <b>18,2%</b> |
| TORINO   | 1.960   | 2.445   | 2.074   | 2.740   | <b>2.268</b>   | 0,7%       | 17,6%      | -9,5%      | 16,3%      | <b>15,7%</b> |
| GENOVA   | 1.197   | 1.358   | 1.149   | 1.428   | <b>1.263</b>   | 10,4%      | 13,9%      | -18,9%     | 4,4%       | <b>5,5%</b>  |
| NAPOLI   | 1.131   | 1.537   | 1.289   | 1.475   | <b>1.370</b>   | 7,6%       | 17,6%      | 3,6%       | 0,5%       | <b>21,2%</b> |
| PALERMO  | 907     | 1.032   | 1.025   | 1.189   | <b>991</b>   | 8,9%       | 1,5%       | 11,2%      | 16,1%      | <b>9,2%</b>  |
| BOLOGNA  | 979     | 1.165   | 1.021   | 1.192   | <b>1.039</b>   | 18,7%      | 18,0%      | -0,1%      | 3,2%       | <b>6,1%</b>  |
| FIRENZE  | 855     | 1.049   | 873     | 1.122   | <b>975</b>   | 22,8%      | 10,2%      | -1,0%      | 11,8%      | <b>14,1%</b> |
| TOTALE   | 16.564  | 20.433  | 17.079  | 21.221  | <b>18.353</b>  | 9,6%       | 13,5%      | -5,6%      | 7,7%       | <b>10,8%</b> |

| COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE<br>PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q3 2014 - Q3 2015) |         |         |         |         | COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO<br>PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q3 2014 - Q3 2015) |            |            |            |            |              |
|---|---------|---------|---------|---------|---|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Provincia   | Q3 2014 | Q4 2014 | Q1 2015 | Q2 2015 | Q3 2015   | Δ Q3 14/13 | Δ Q4 14/13 | Δ Q1 15/14 | Δ Q2 15/14 | Δ Q3 15/14   |
| ROMA  | 2.521   | 3.070   | 2.591   | 3.087   | <b>2.687</b>  | 1,2%       | 9,0%       | -5,6%      | 3,0%       | <b>6,6%</b>  |
| MILANO  | 5.225   | 6.555   | 5.264   | 7.060   | <b>5.833</b>  | 8,8%       | -0,2%      | -2,9%      | 16,4%      | <b>11,6%</b> |
| TORINO  | 2.530   | 3.332   | 2.580   | 3.290   | <b>2.860</b>  | -1,0%      | 7,4%       | -5,8%      | 2,2%       | <b>13,1%</b> |
| GENOVA  | 549     | 669     | 519     | 650     | <b>626</b>  | 6,3%       | 13,2%      | -12,3%     | 13,7%      | <b>14,0%</b> |
| NAPOLI  | 1.732   | 2.250   | 1.989   | 2.238   | <b>1.866</b>  | 6,2%       | 8,5%       | 4,3%       | 5,5%       | <b>7,8%</b>  |
| PALERMO   | 740     | 880     | 817     | 872     | <b>830</b>  | -2,4%      | -6,3%      | -6,7%      | 4,0%       | <b>12,1%</b> |
| BOLOGNA   | 1.175   | 1.552   | 1.229   | 1.455   | <b>1.343</b>  | 4,7%       | 8,2%       | 7,4%       | 13,9%      | <b>14,4%</b> |
| FIRENZE   | 986     | 1.224   | 1.008   | 1.235   | <b>1.056</b>  | 7,4%       | 19,7%      | 3,0%       | 10,3%      | <b>7,1%</b>  |
| TOTALE  | 15.458  | 19.531  | 15.998  | 19.887  | <b>17.101</b>   | 4,5%       | 5,3%       | -2,5%      | 9,2%       | <b>10,6%</b> |

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia del Territorio

## Si conferma la ripresa

Tra gli elementi che ci confermano la ripresa nel settore residenziale, si indicano i seguenti elementi.

Domanda e offerta si sono avvicinati progressivamente grazie alla **riduzione dei prezzi**, che ha reso più accessibile il bene casa.

Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, il 2014 ha registrato una variazione del -6,5%. Tale variazione segue quella registrata nel 2013, che aveva visto per le grandi città un -8% rispetto al 2012. Per il 2015 si prevede una lieve discesa dei prezzi che potrà dare ulteriore stimolo al mercato, mentre per il 2016 la previsione è di una stabilizzazione.

La progressiva **riduzione i tempi medi di vendita** ha reso più dinamico il mercato. Nel 1° semestre 2015 i tempi medi di vendita nelle grandi città hanno cominciato a ridursi passando da una media di 6 mesi nel 2° semestre 2014 a circa 5,5 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.

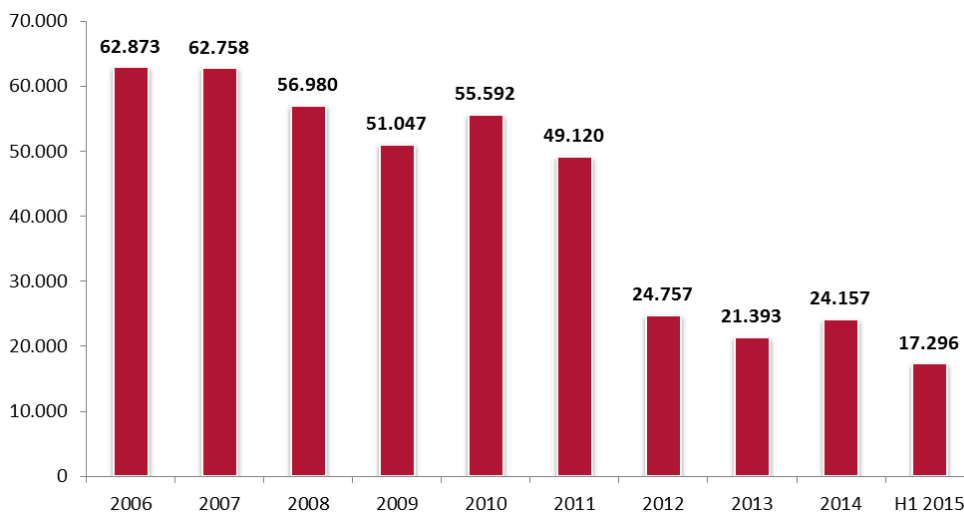
Gli **sconti medi** tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città rimangono su una media del **15%**, per le soluzioni usate. Anche questa media vede in realtà una sensibile differenza tra immobili "a prezzo", che vedono ridursi la percentuale indicata anche 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%.

| Città   | VARIAZIONE SEMESTRALE PREZZI<br>RESIDENZIALI |                   |
|---------|--|-------------------|
|         | H1 2015 / H2 2014                            | H2 2014 / H1 2014 |
| ROMA    | -1,8%  | -3,0%             |
| MILANO  | -0,7%  | -2,0%             |
| TORINO  | -2,0%  | -4,0%             |
| GENOVA  | -1,0%  | -5,5%             |
| NAPOLI  | -2,9%  | -2,0%             |
| PALERMO | -2,0%  | -2,0%             |
| BOLOGNA | -2,8%  | -4,4%             |
| FIRENZE | -1,9%  | -5,0%             |

Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

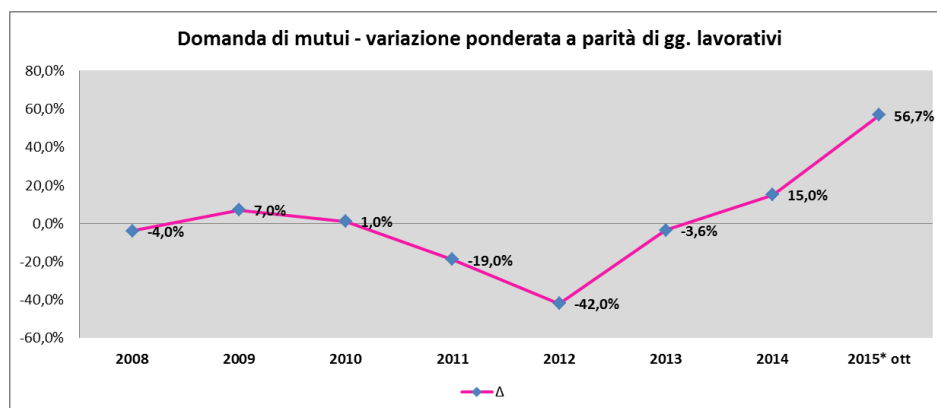
I dati Banca d'Italia relativi ai **finanziamenti per l'acquisto di abitazioni** da parte di famiglie consumatrici hanno segnalato nel 2014 un erogato di **24.157 Mln €**, **+12,9%** rispetto al 2013. Nel primo semestre del 2015 si sono registrate erogazioni per un totale di **17.296 Mln €**, **+53%** rispetto allo stesso periodo del 2014.

### Erogazioni finanziamenti per l'acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici (Mln €)



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia

Nel 2014, secondo i dati Crif, il valore aggregato relativo al **numero di richieste di mutuo ha registrato un +15%**, rispetto al 2013. Nel 2015 si conferma il trend positivo con una variazione del **+56,7%** considerando il periodo gennaio - ottobre 2015 rispetto agli stessi mesi del 2014.



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Crif

*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. 2015*



**Ufficio Studi**  
**Gabetti Property Solutions**

**Contatti:**

**Francesca Fantuzzi**

**ffantuzzi@gabetti.it**

**Marco Cattaneo**

**mcattaneo@gabetti.it**