



FIAIP
REGIONE LIGURIA

ANNO 2017

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

guidavalorecasa.it



guidavalorecasa.it

osservatorio immobiliare

della Liguria

ANNO 2017

realizzato dalla



con il patrocinio di:





FIAIP Liguria

Osservatorio Immobiliare della Liguria

Anno 2017

27 Febbraio 2017 - Genova

www.guidavalorecasa.it

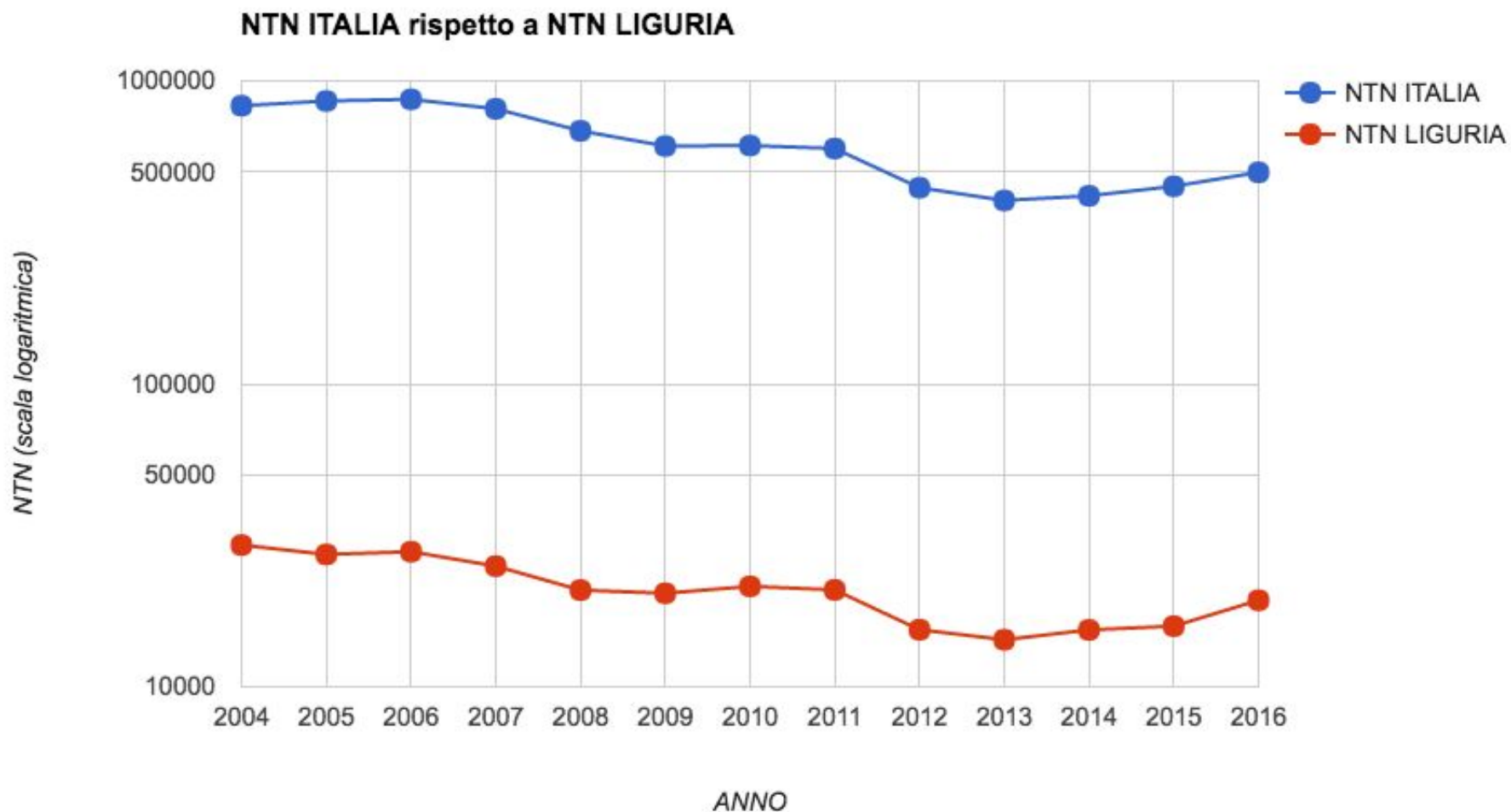


Andamento delle compravendite in Italia 1985 - 2016



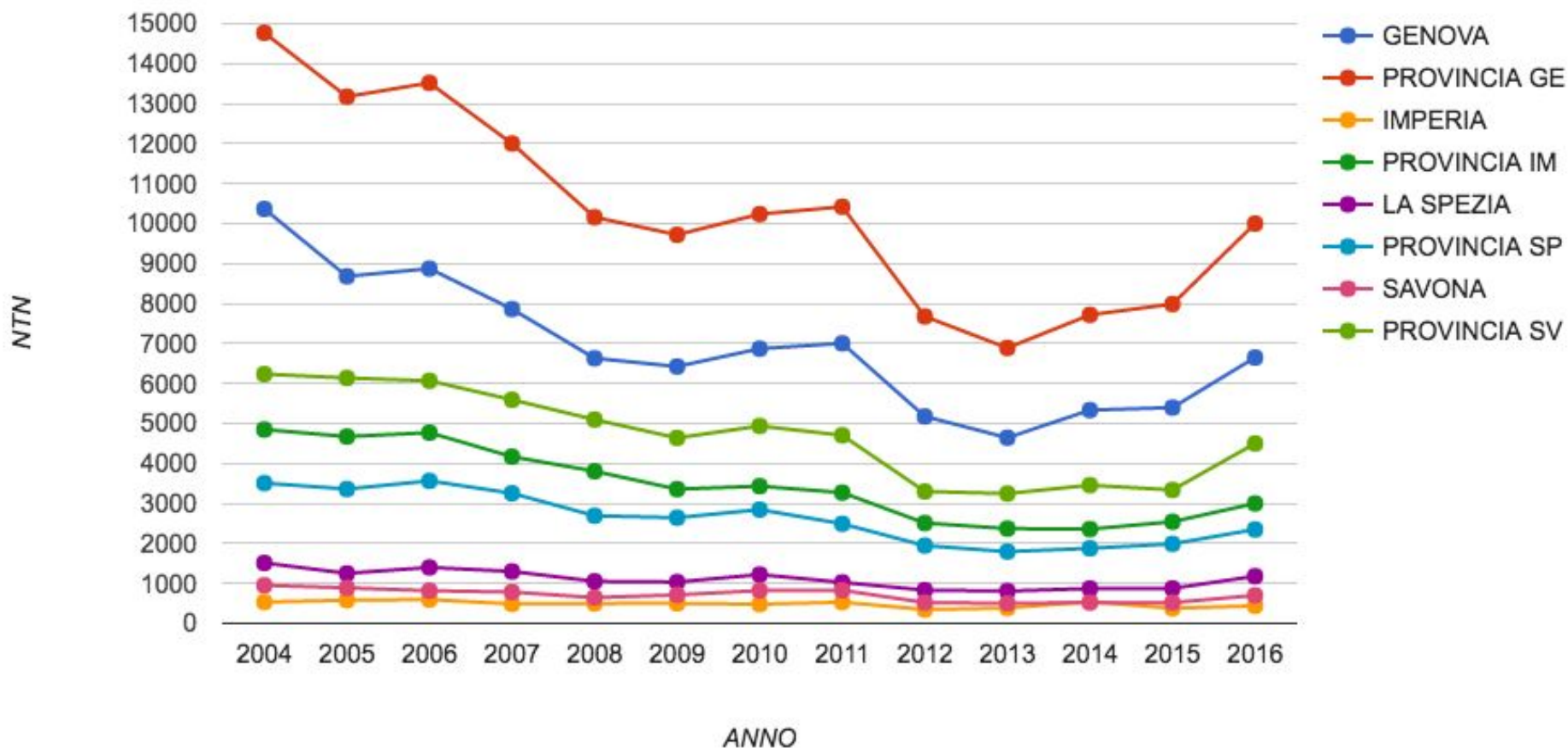


Confronto tra NTN nazionale ed NTN ligure



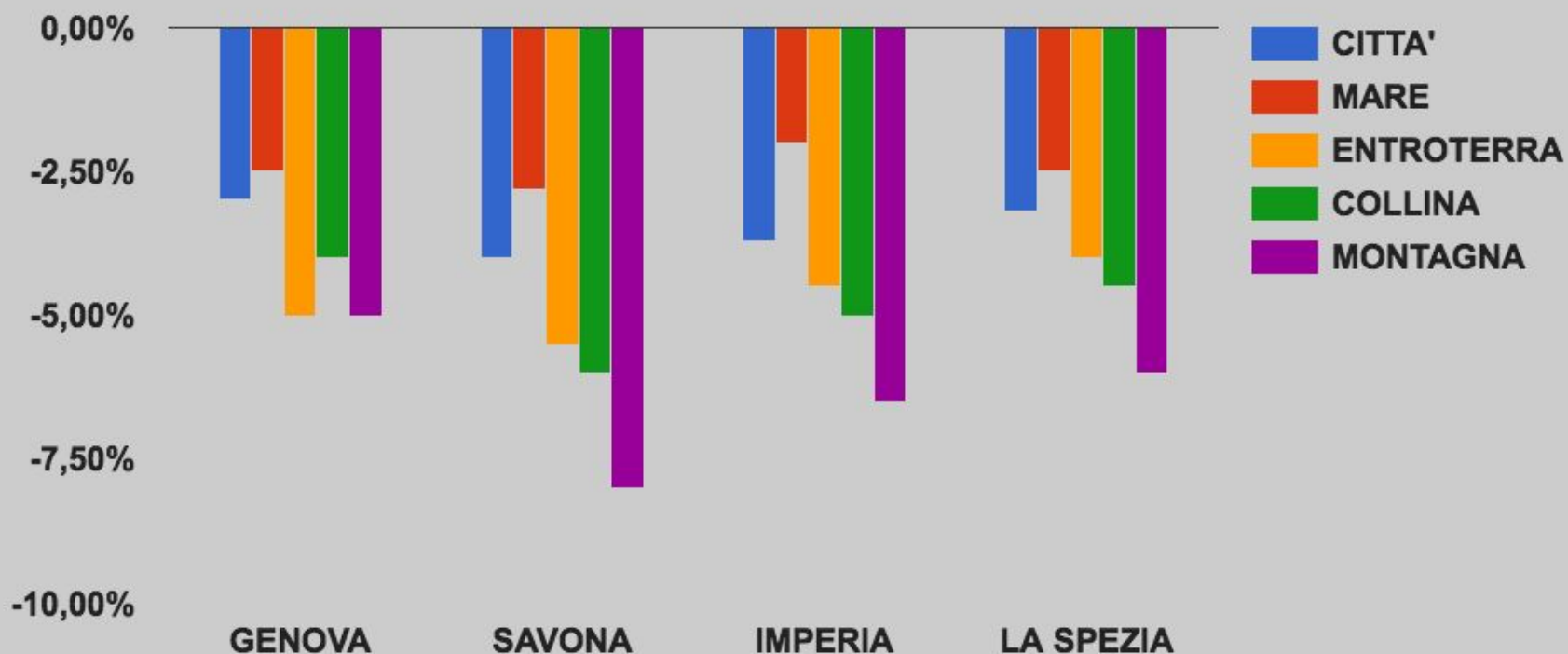


NTN Liguria: confronto tra Capoluoghi e Province





Variazioni valori medi immobiliari anno 2016





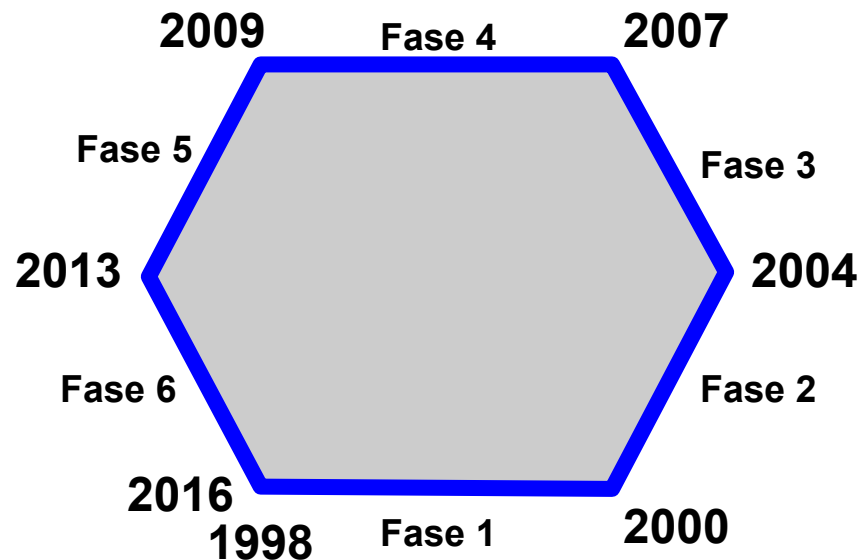
Variazioni dei prezzi degli immobili in Liguria: 2007 - 2016





Ciclo ad esagono del mercato immobiliare ligure

Indice prezzi immobiliari

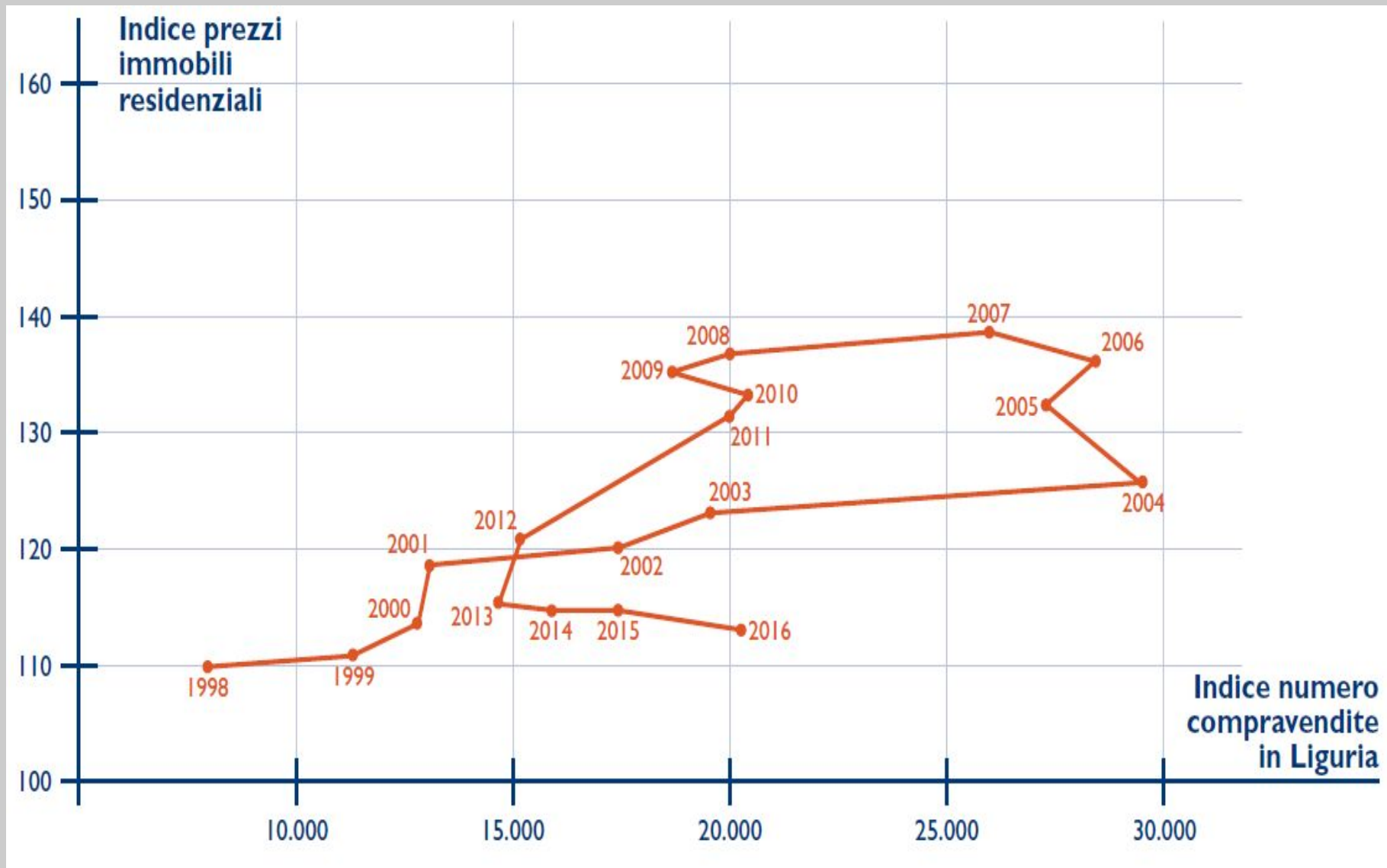


- Fase 1: prezzi stabili e aumento del numero di compravendite
- Fase 2: prezzi e transazioni in crescita
- Fase 3: i prezzi continuano a salire ma le compravendite rallentano
- Fase 4: i prezzi sono stabili e le transazioni in calo
- Fase 5: prezzi e transazioni in flessione
- Fase 6: i prezzi sono in calo ma le compravendite ricominciano a crescere

Indice delle compravendite

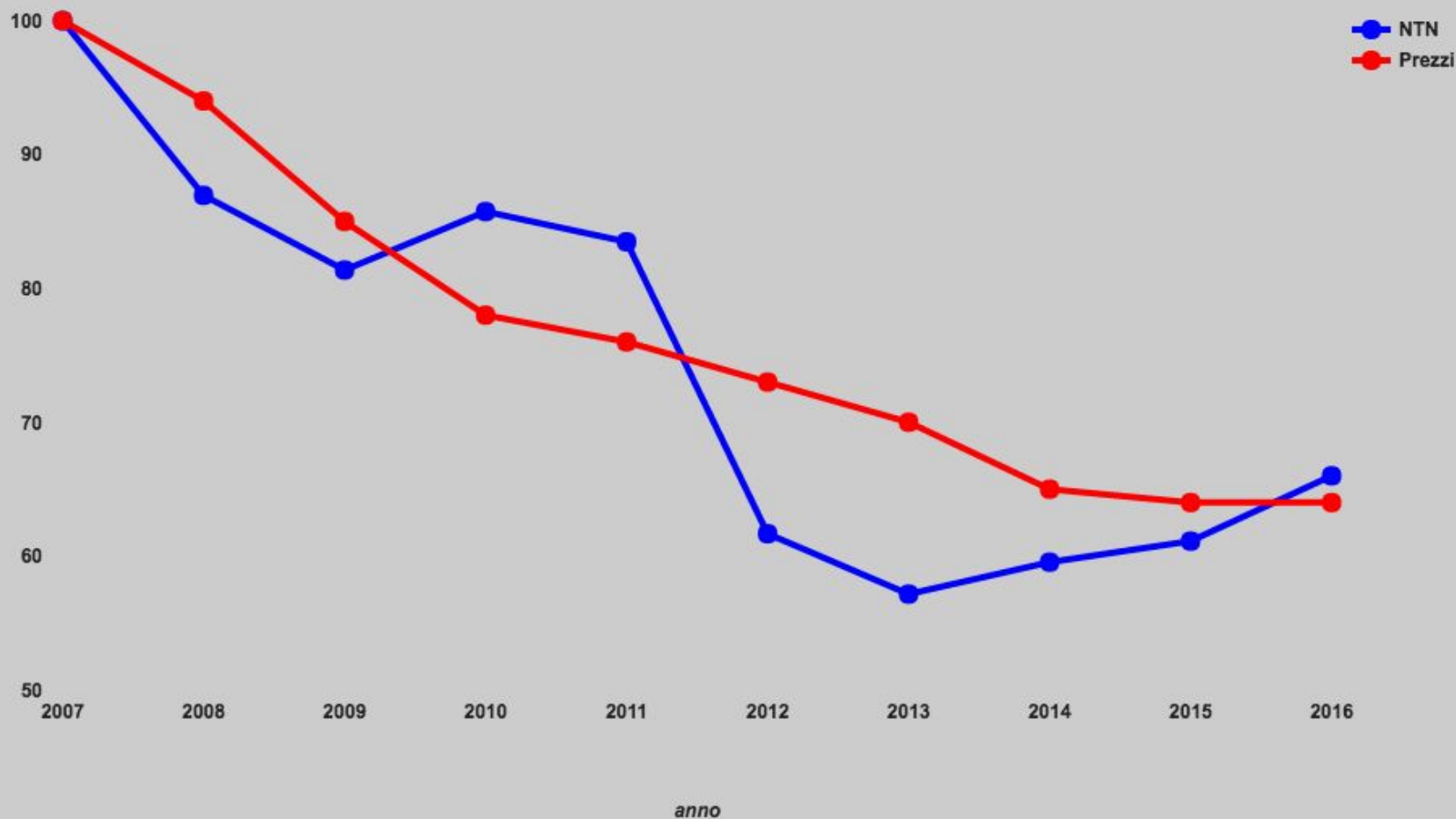


Ciclo del Nido d'Ape in Liguria: 1998 - 2016





Confronto andamento dei prezzi / NTN Regione Liguria



NTN Regione Liguria

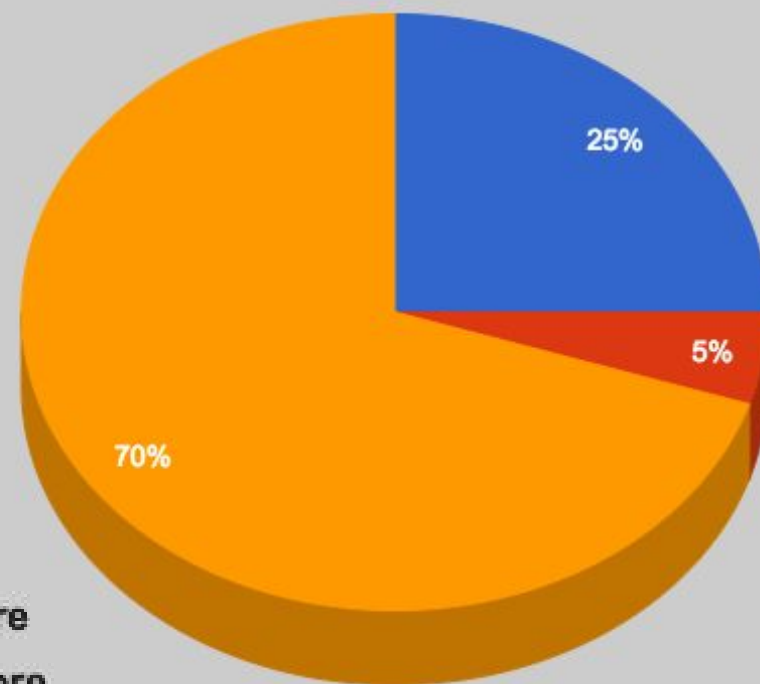
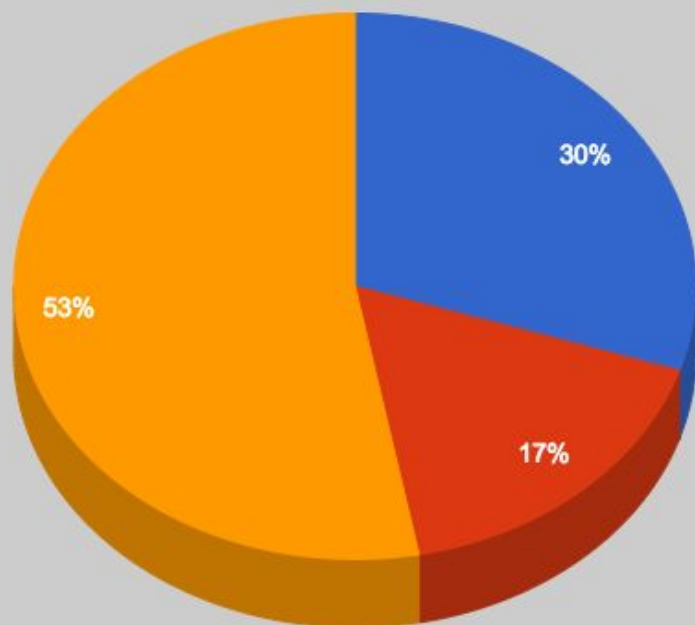
Andamento medio dei prezzi



Il mercato immobiliare ligure: raffronto biennio 2015-2016 nelle risposte degli agenti immobiliari

2016

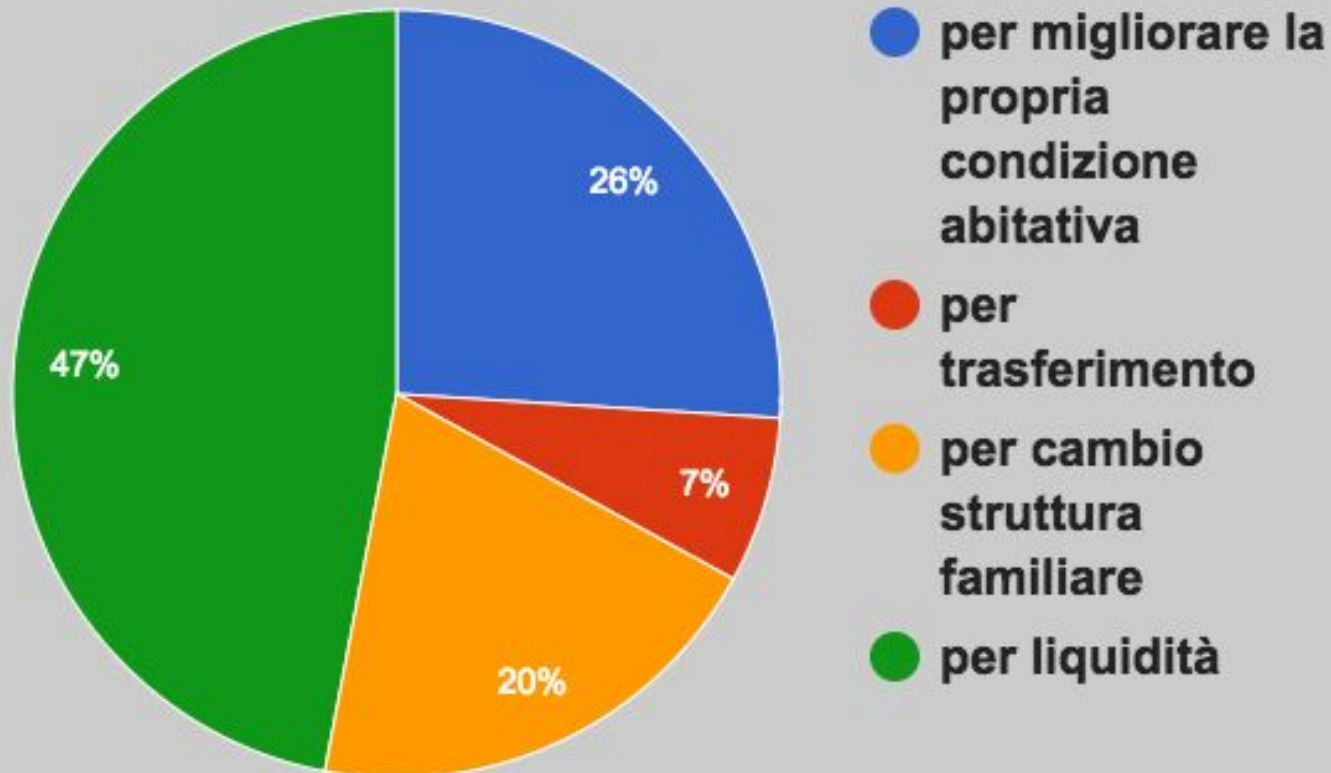
2015



- Migliore
- Peggiora
- Uguale

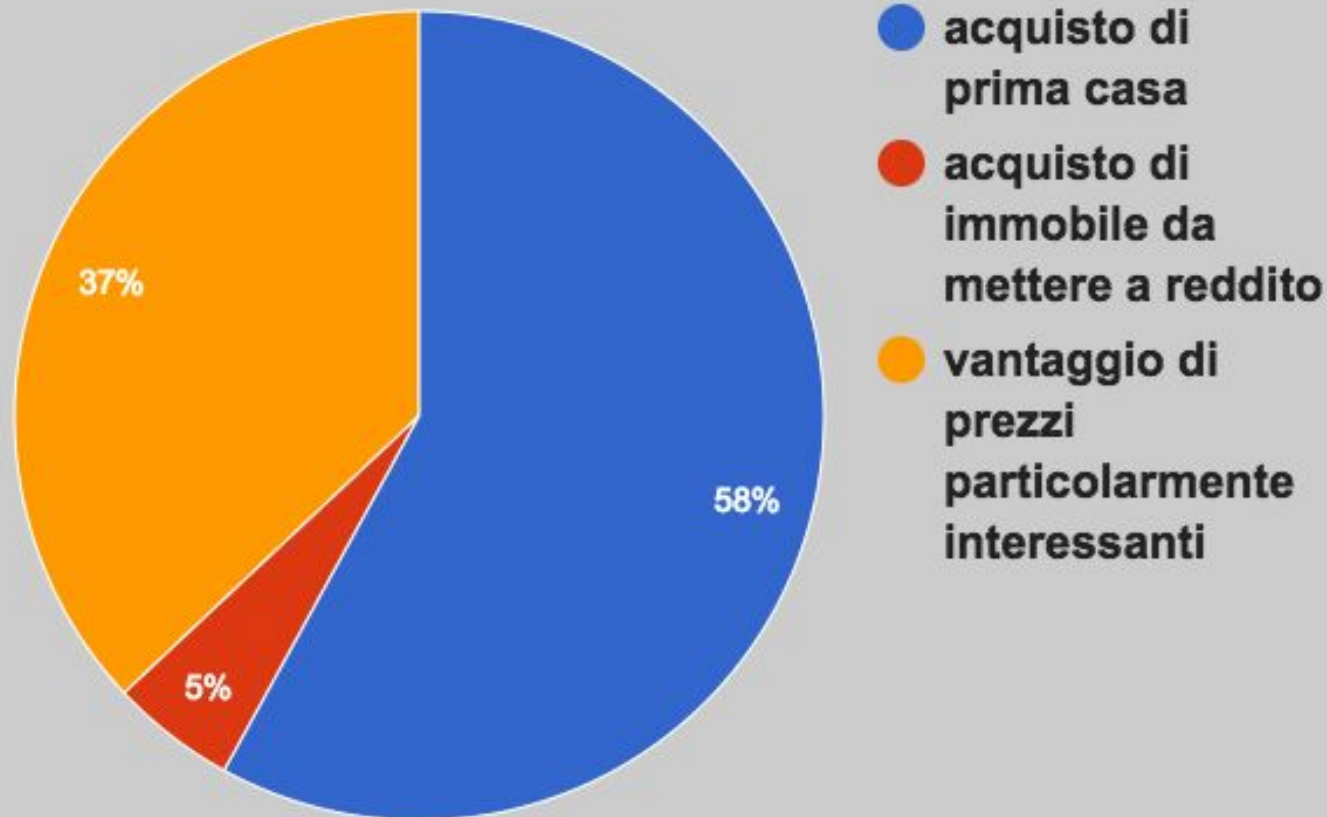


Motivi di vendita dell'immobile





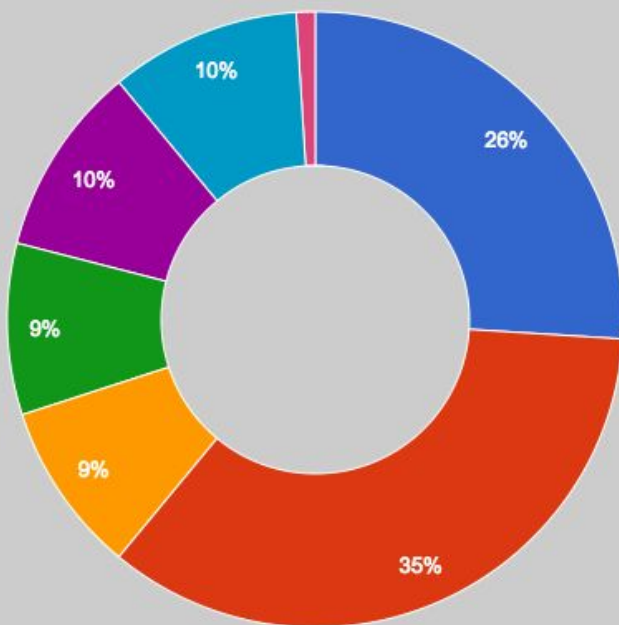
Motivi di acquisto dell'immobile





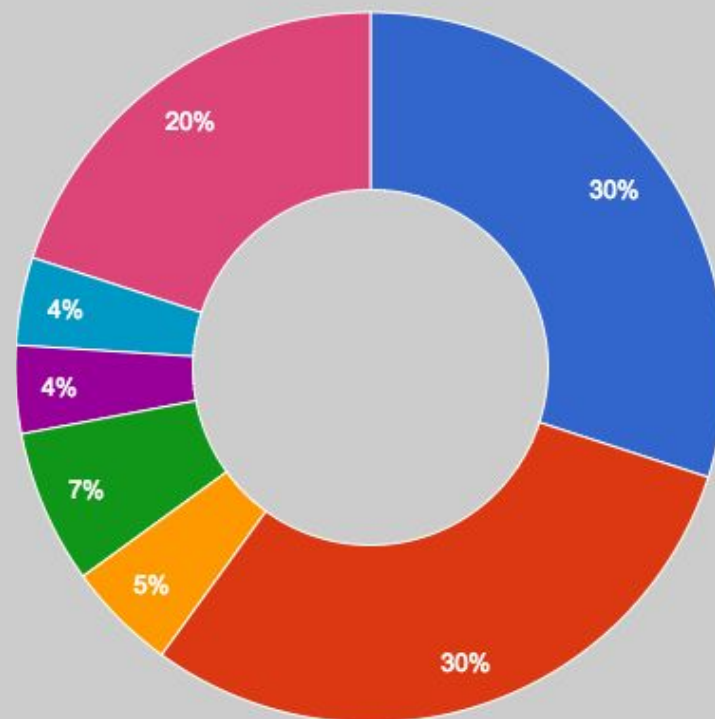
Cause degli incarichi scaduti e non rinnovati

LIGURIA 2015



- Le offerte ricevute sono state ritenute troppo basse
- Non sono state ricevute offerte per il prezzo troppo elevato
- E' trascorso troppo tempo
- L'acquirente ha incontrato difficoltà a reperire il mutuo
- Il venditore ha deciso di aspettare
- Il venditore ha deciso di locare la casa
- Non interessa la zona ove è ubicato l'immobile

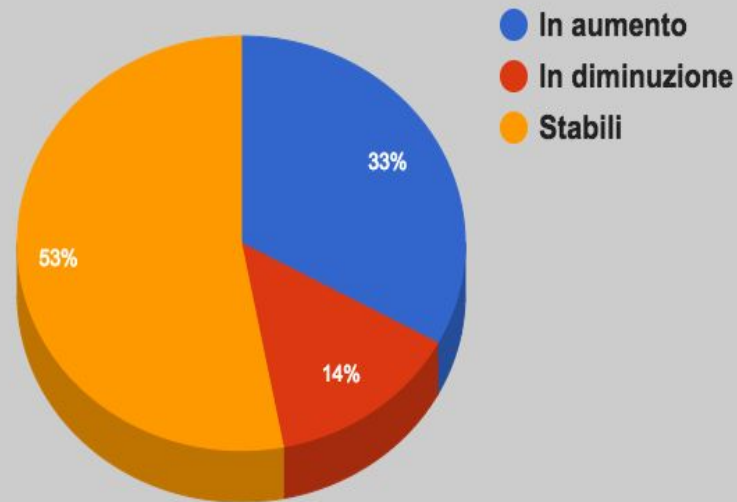
LIGURIA 2016



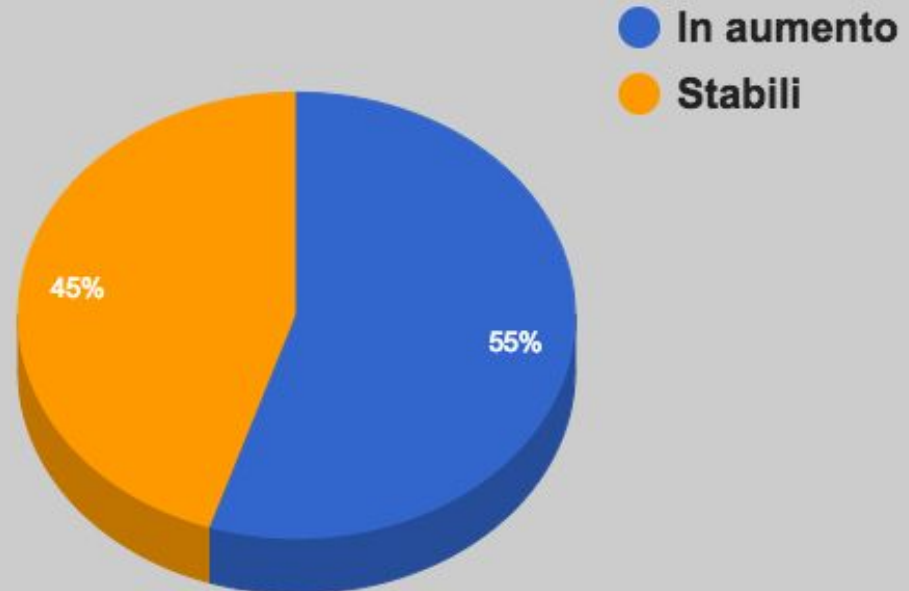


Quantità richieste di acquisto pervenute alle agenzie immobiliari nel 2016 rispetto al 2015

LIGURIA 2015



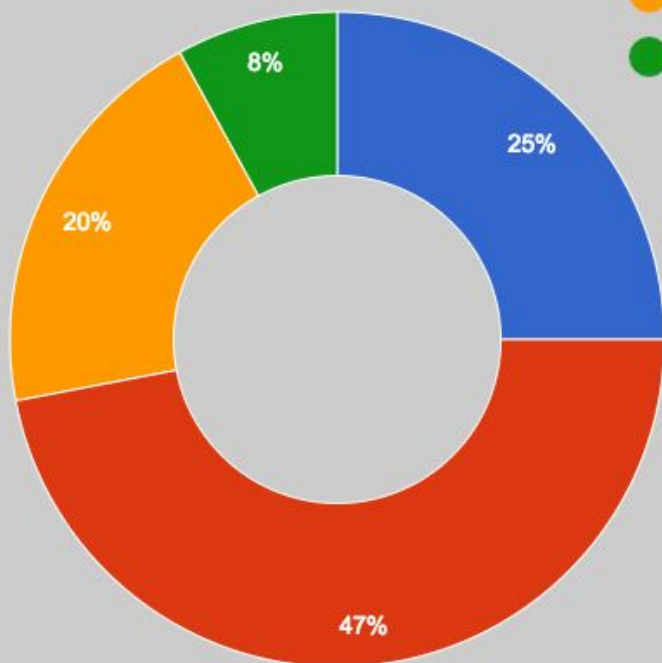
LIGURIA 2016



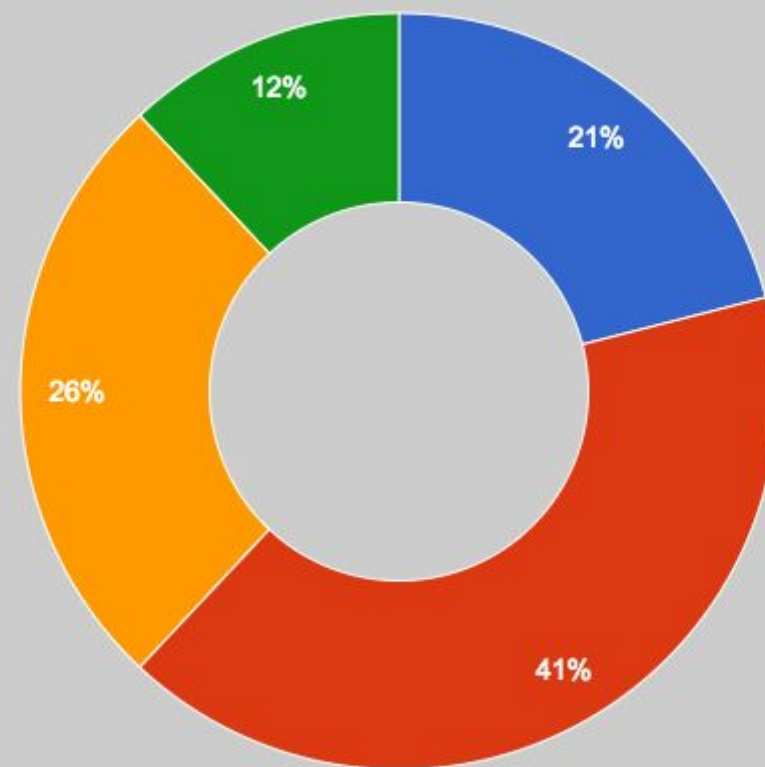


Variazione media percentuale dei valori 2016 rispetto al 2015

2015



2016



- Oltre - 10%
- Tra -5 e -10%
- Tra -3 e -5%
- Tra -1 e -3%

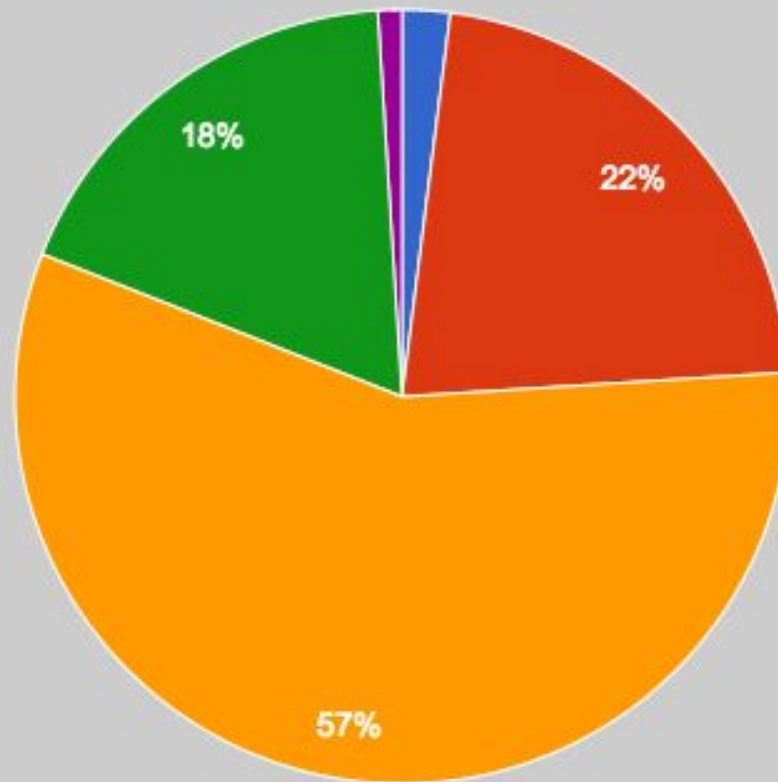
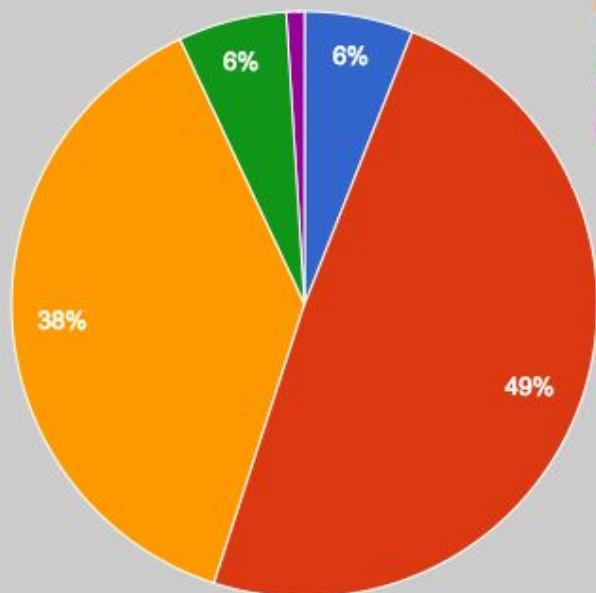


Percentuale media di realizzo rispetto al prezzo iniziale di richiesta

2016

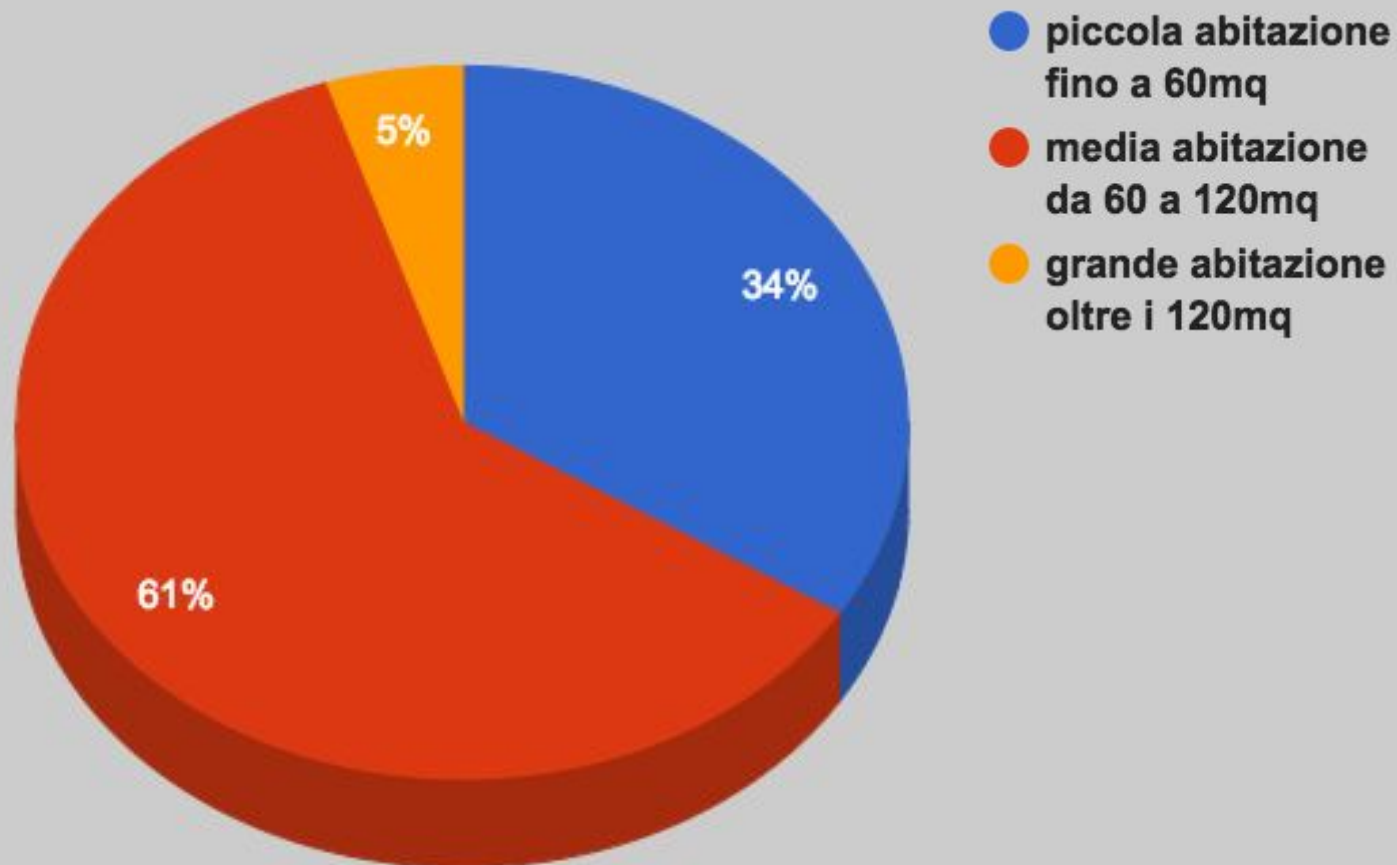
- Oltre il 30%
- Tra il 20 ed il 30%
- Tra il 10 ed il 20%
- Tra il 5 ed il 10%
- Meno del 5%

2015



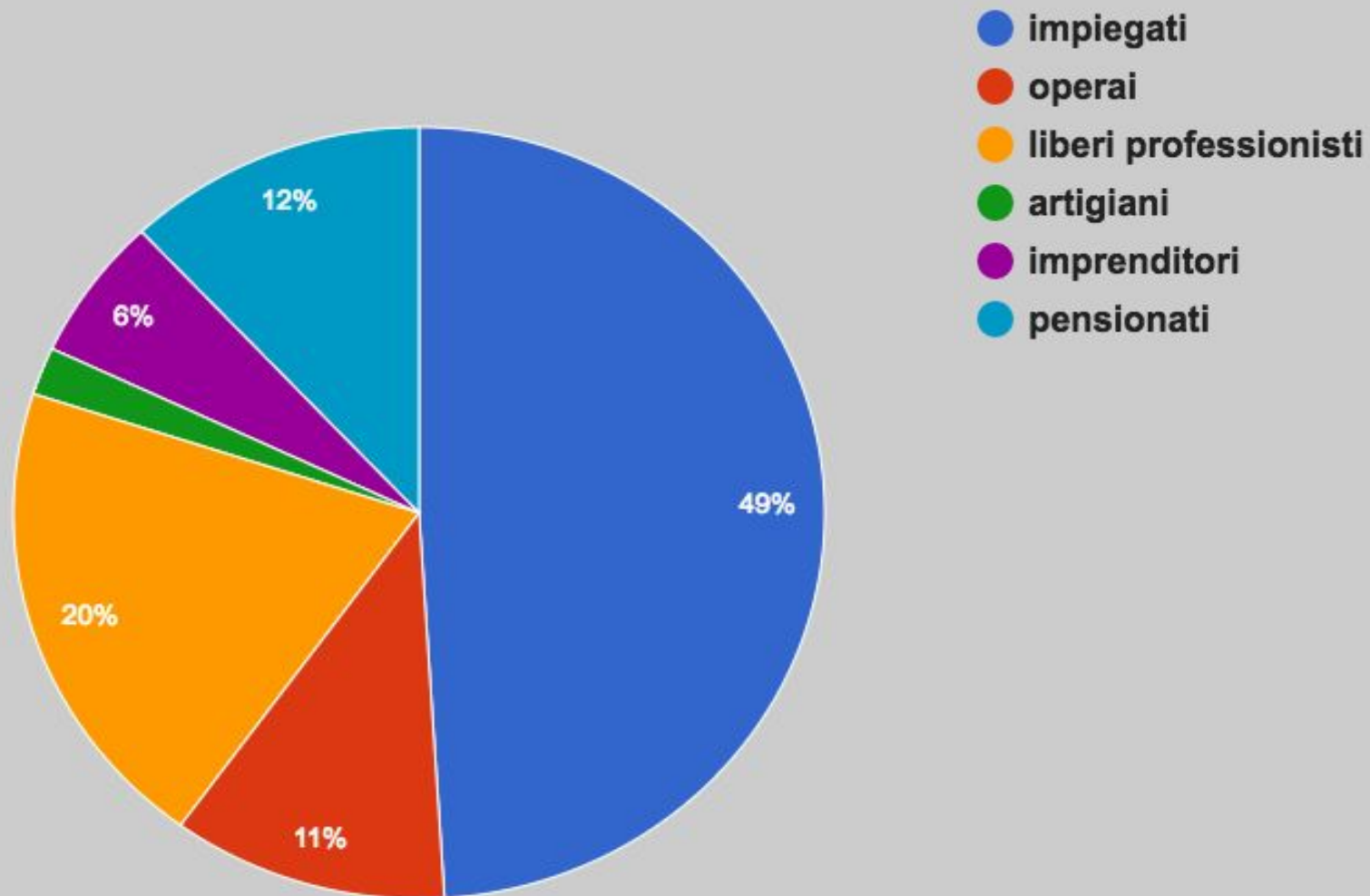


Metratura degli immobili maggiormente richiesta



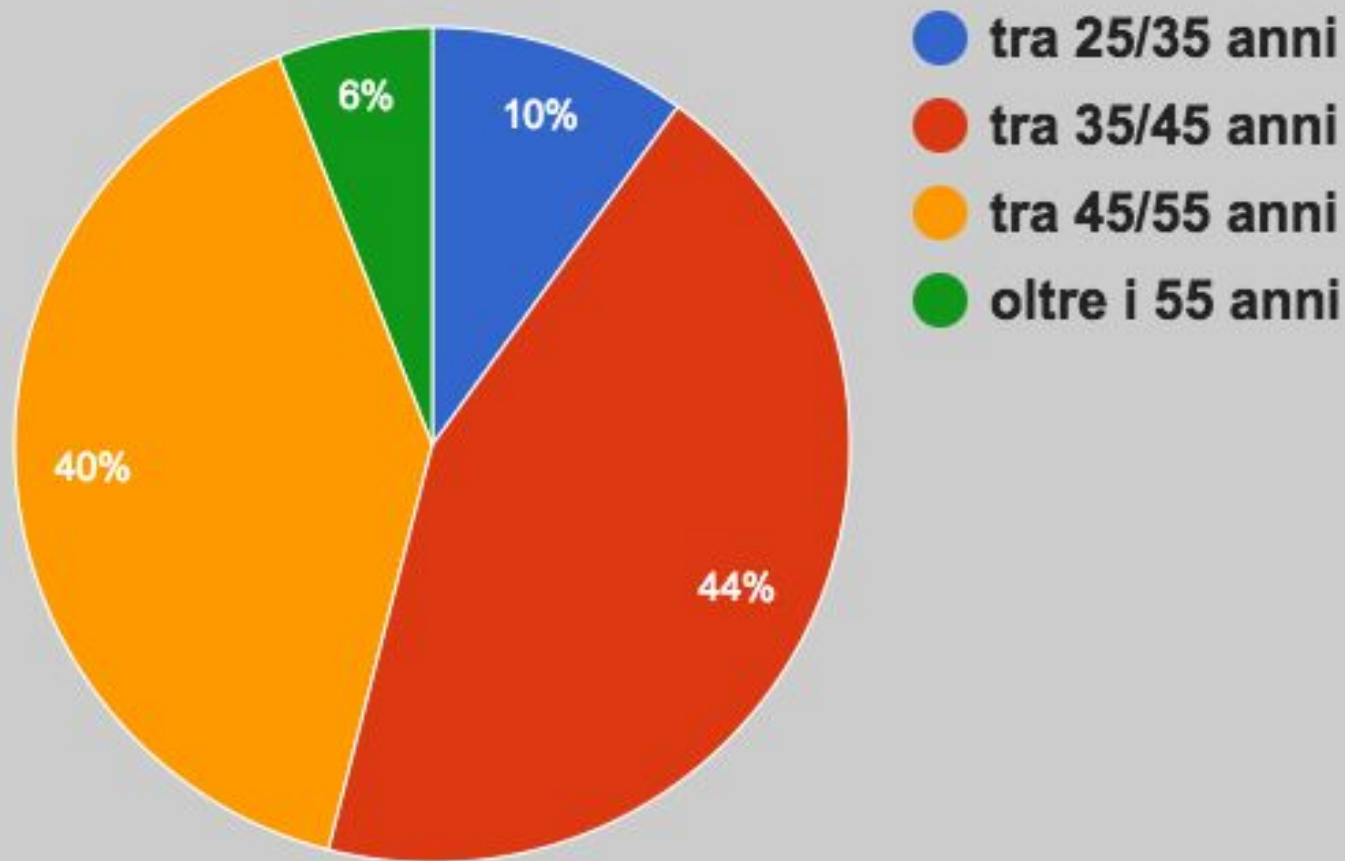


Tipologia delle attività lavorative degli acquirenti



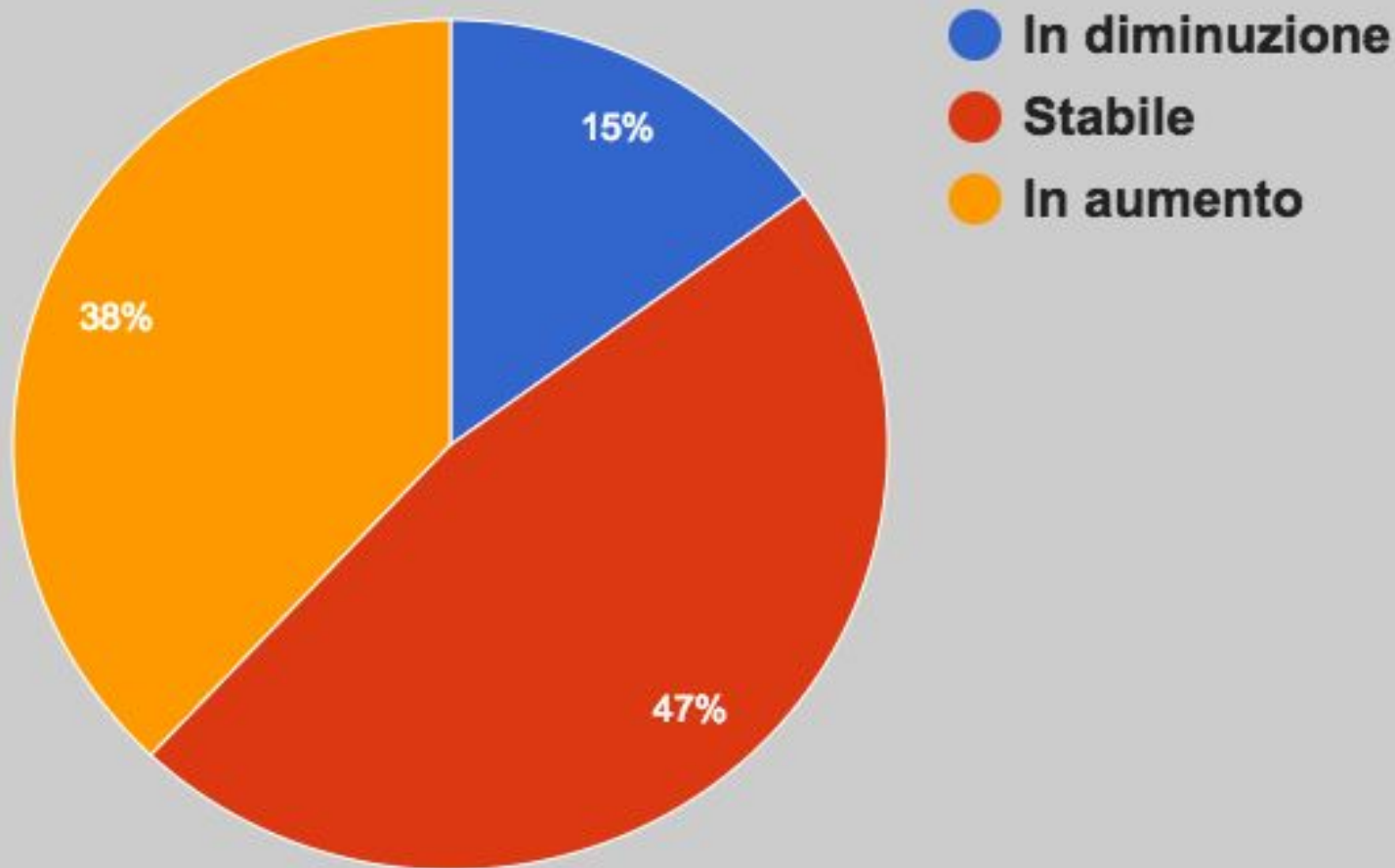


Età media degli acquirenti



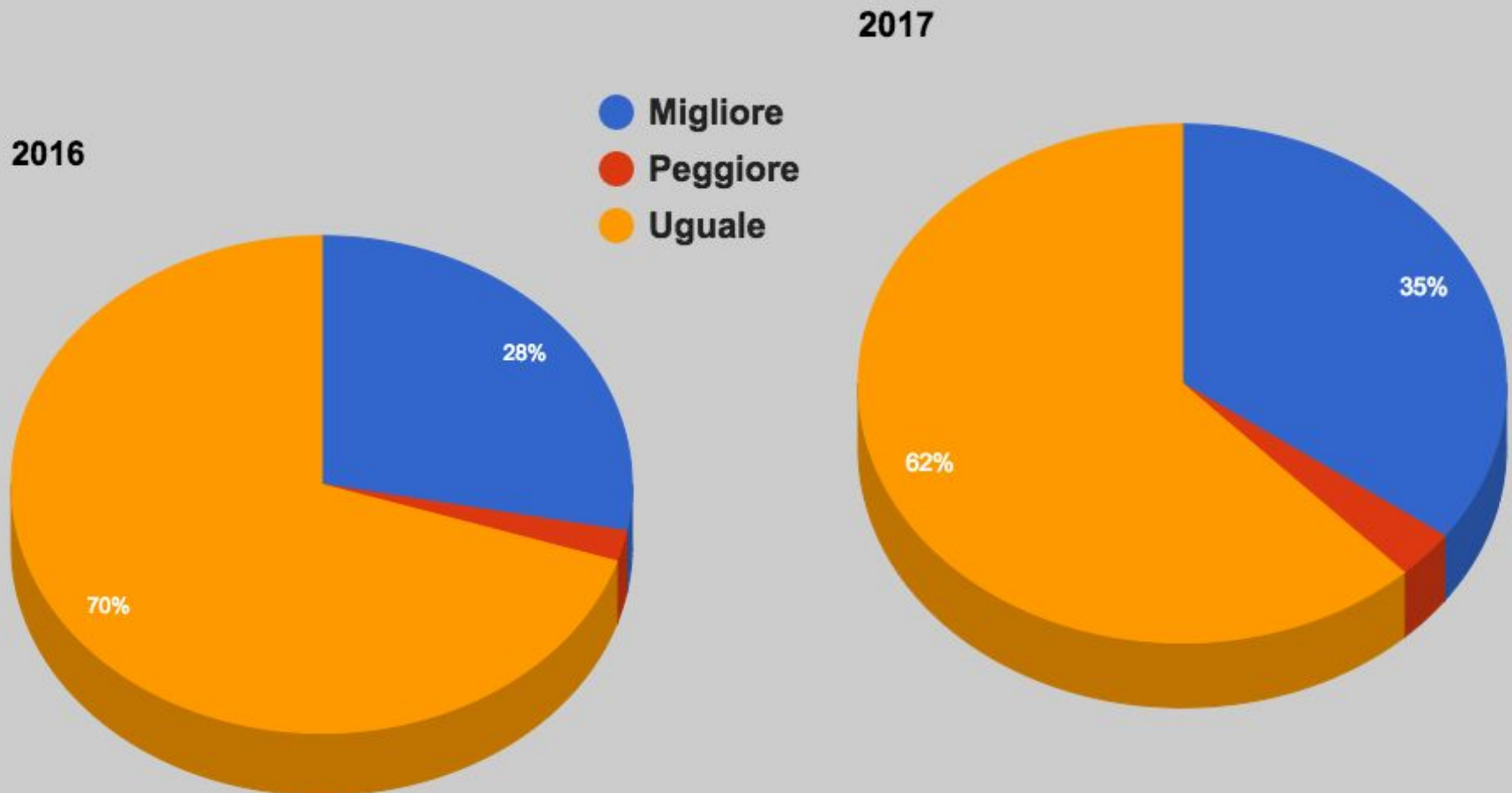


Variazione numero di locazioni nel 2016 rispetto al 2015





Previsione andamento mercato immobiliare nei capoluoghi di provincia nel 2017



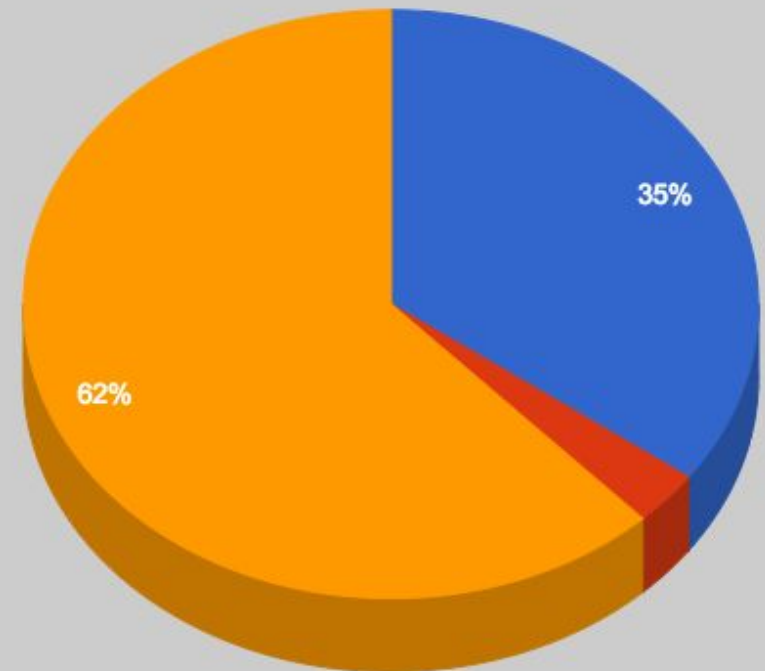
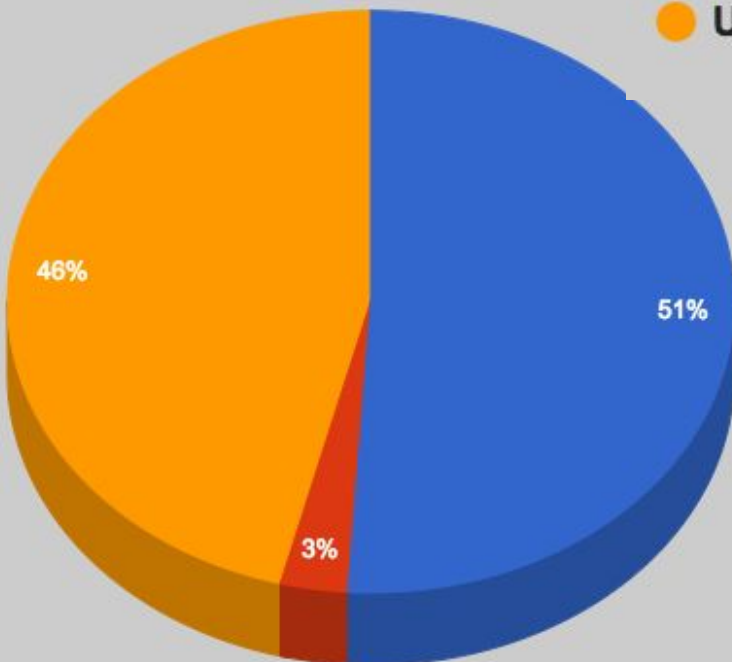


Confronto previsionale mercato immobiliare ligure 2017 tra Capoluoghi e Comuni costieri

CAPOLUOGHI

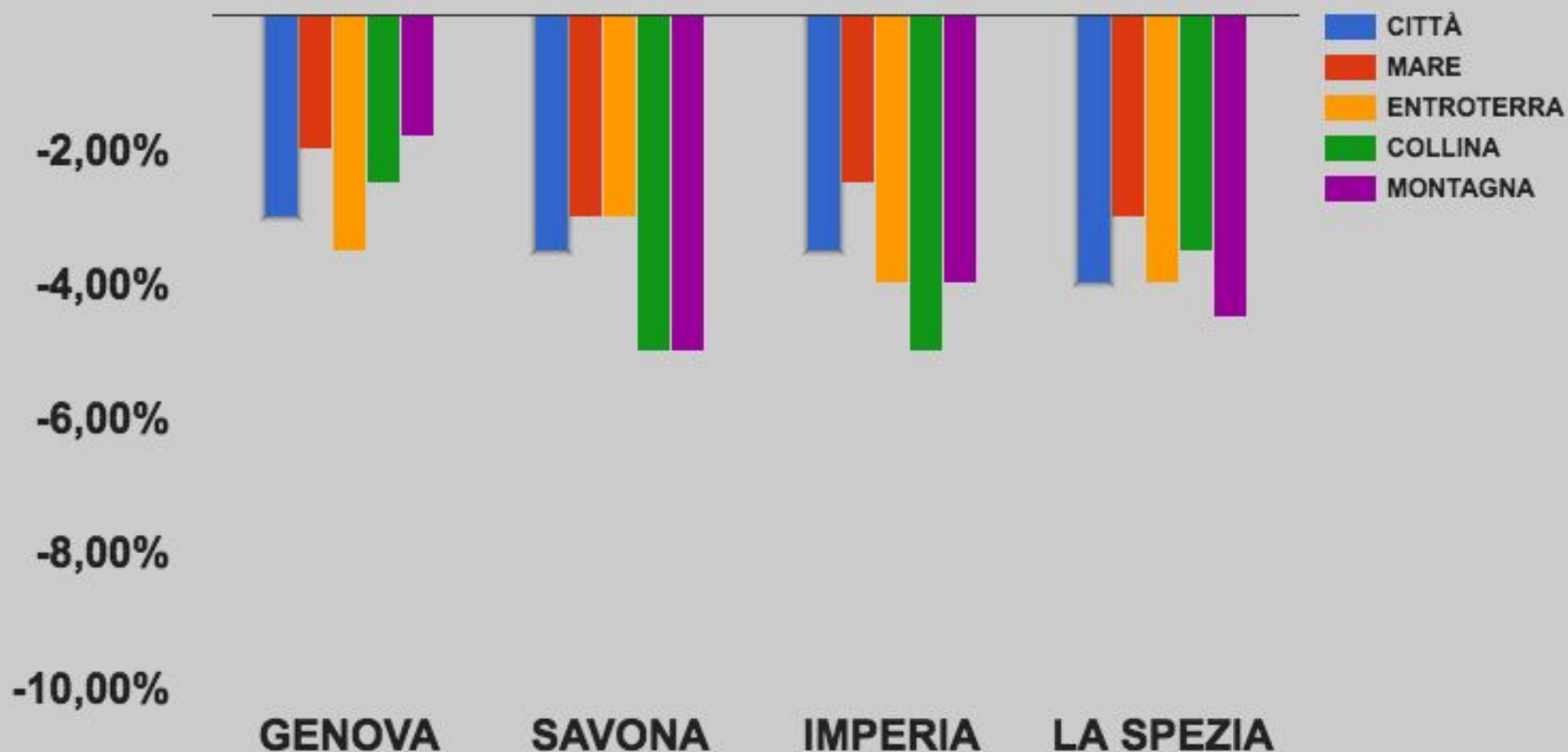
COMUNI COSTIERI

- Migliore
- Peggioro
- Uguale





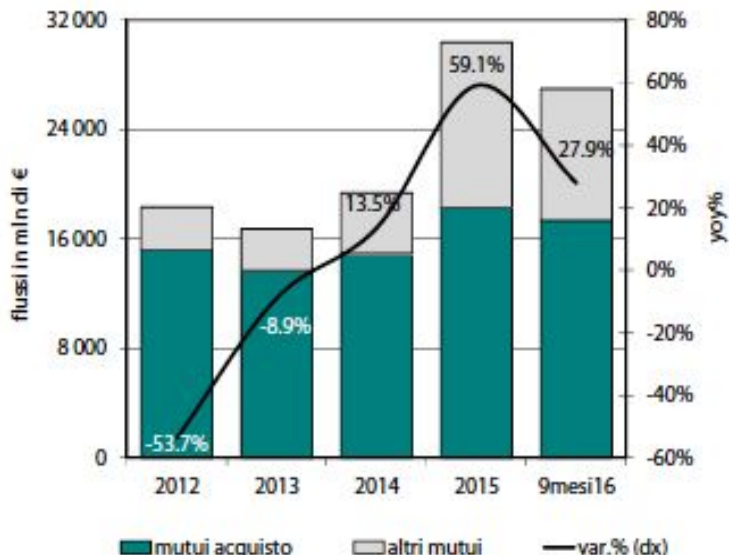
Previsioni valori medi immobiliari anno 2017



Al 30 Settembre 2016
la quantità di capitale erogato in Liguria
è stata pari a € 1.013.718.000,
pari al 3,8% dell'erogato nazionale
(€ 26.986.526.000).

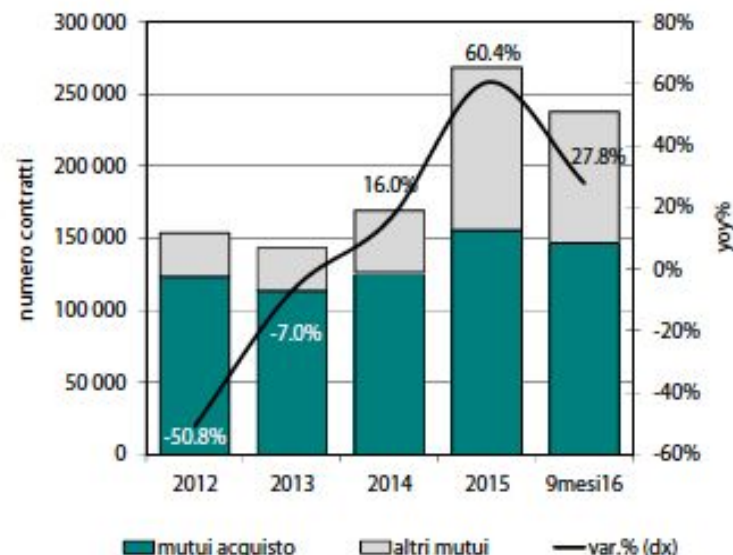


Evoluzione flussi erogati



Fonte: Osservatorio Assofin

Evoluzione numero contratti



Fonte: Osservatorio Assofin

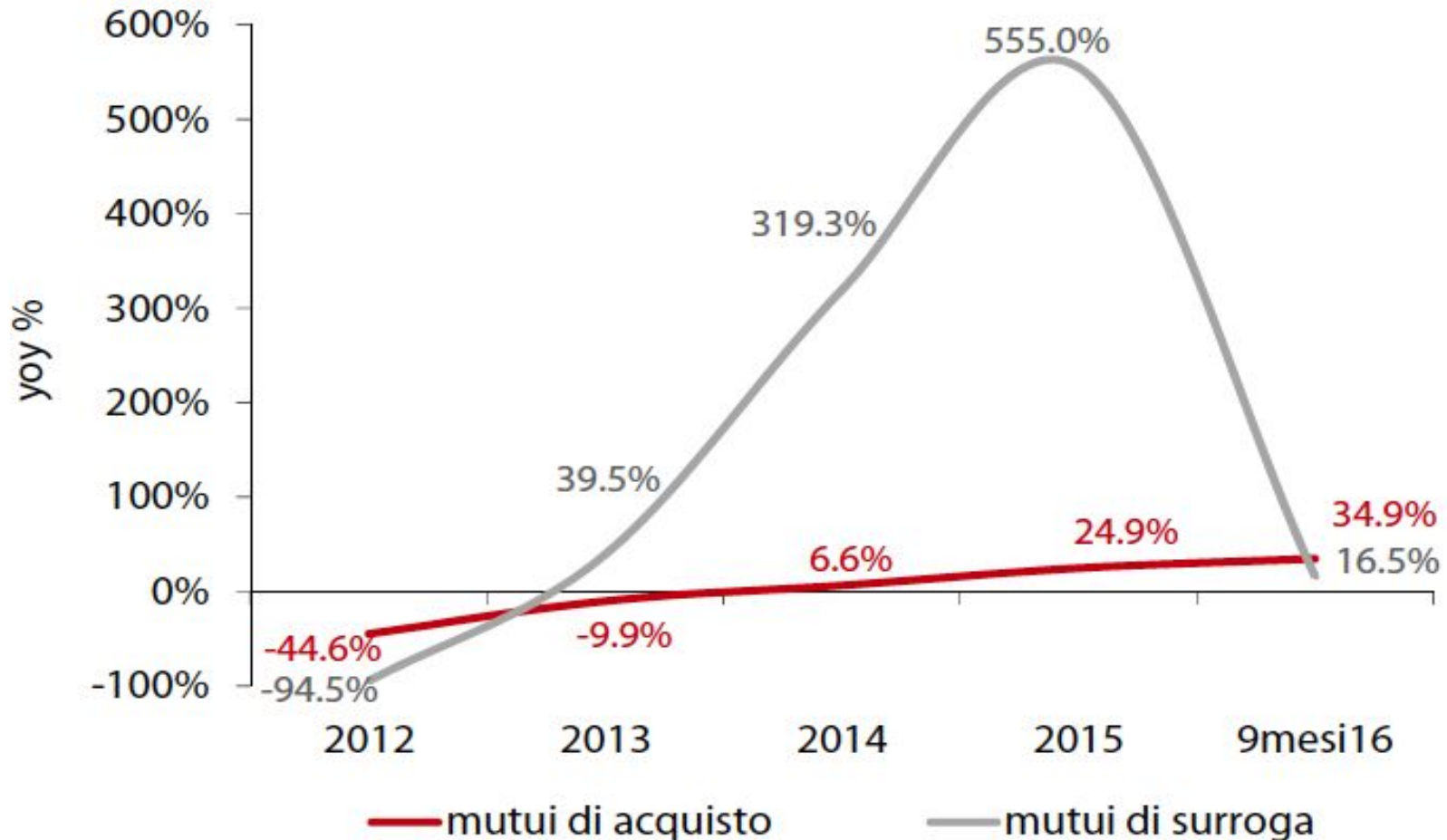
Nei primi 9 mesi 2016 prosegue il trend a doppia cifra delle erogazioni di mutui immobiliari alle famiglie consumatrici delle banche aderenti all'Osservatorio Assofin, sebbene in rallentamento rispetto al 2015: → flussi finanziati: € 26.986 mld (+27.9%)
→ numero contratti: 237.662 (+27.8%).

La crescita è stata sostenuta da:

- espansione dell'offerta, per effetto della forte pressione concorrenziale tra le banche;
- miglioramento della domanda delle famiglie, grazie ai bassi livelli dei tassi di interesse e alle migliori prospettive sul mercato degli immobili residenziali*.

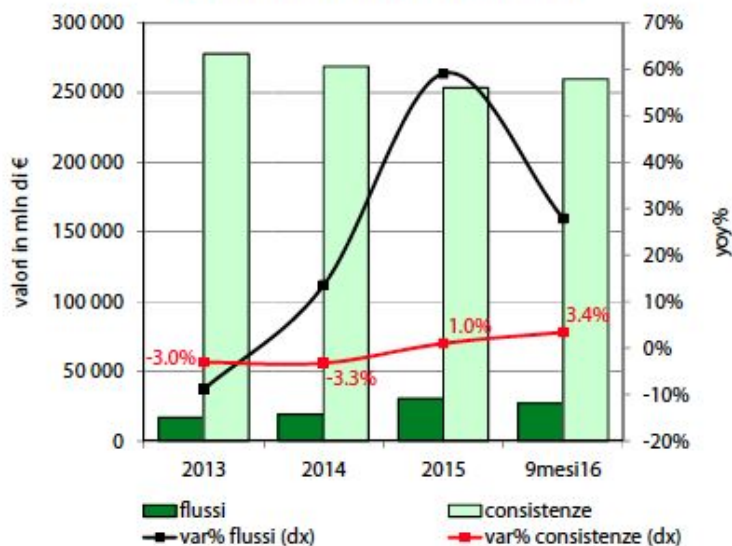


Trend mutui di acquisto e di surroga





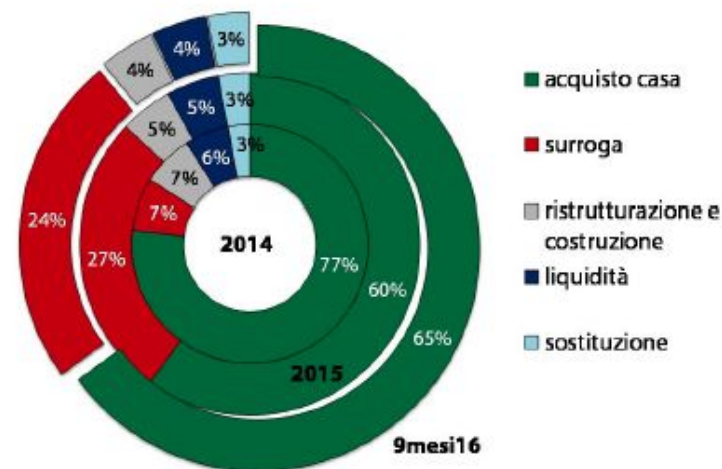
Evoluzione flussi e consistenze



Fonte: Osservatorio Assofin

Prosegue il trend di ripresa delle consistenze, già avviato a fine 2015, sostenuto dalla crescita dei mutui di acquisto.

Product mix - flussi

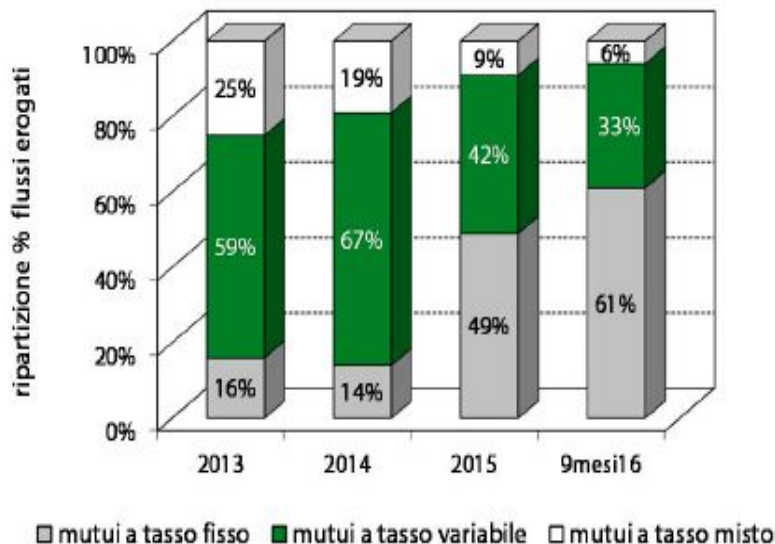


Fonte: Osservatorio Assofin

Comincia ad evidenziarsi una riduzione del peso delle surroghe, poiché si restringe il bacino di mutui per i quali tale operazione potrebbe essere conveniente.



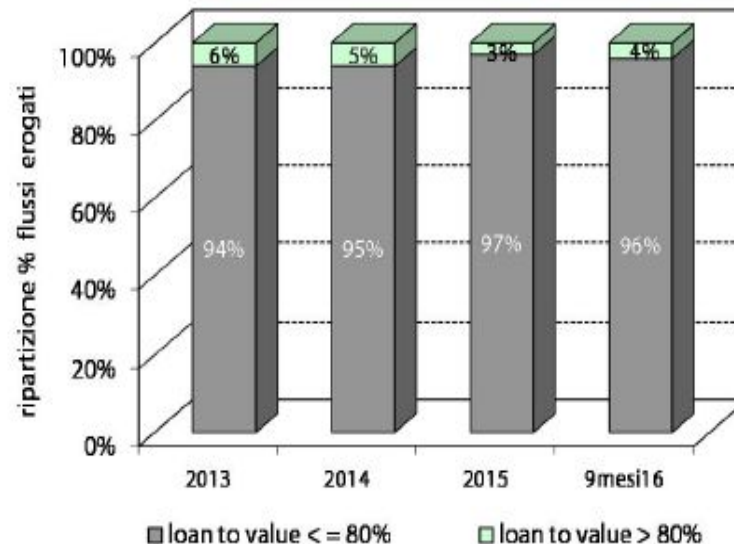
Tipo di tasso applicato



Fonte: Osservatorio Assofin

Le erogazioni a tasso fisso arrivano a costituire quasi i due terzi del totale, grazie ai tassi di riferimento ancora ai minimi storici.

Loan to value

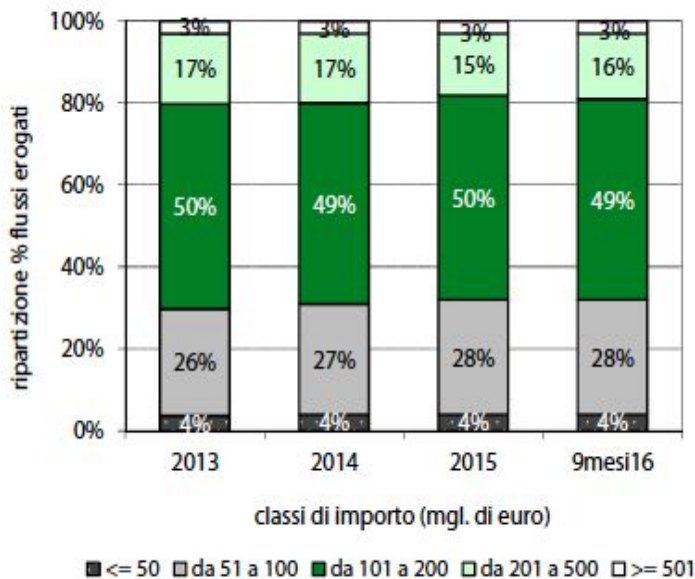


Fonte: Osservatorio Assofin

- restano marginali le erogazioni ad alto LTV, in ottica di contenimento del rischio;
- tuttavia è in leggero aumento l'LTV medio (74.7%), riflettendo le politiche di erogazione più distese*.

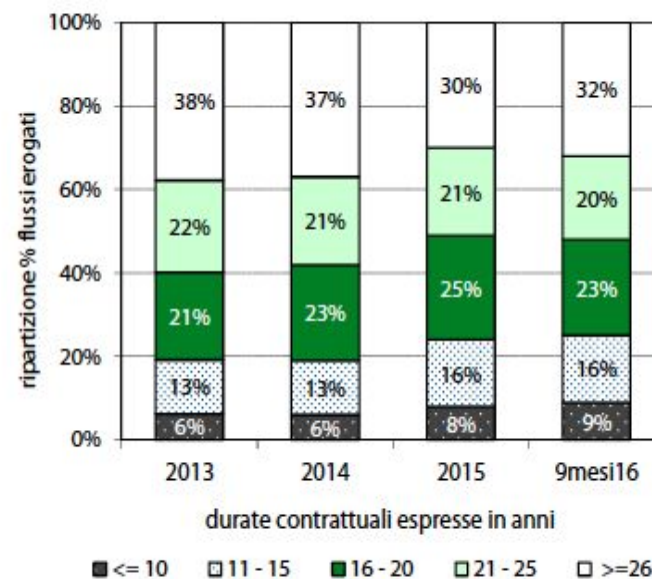


Classi di importo



Fonte: Osservatorio Assofin

Classi di durata



Fonte: Osservatorio Assofin

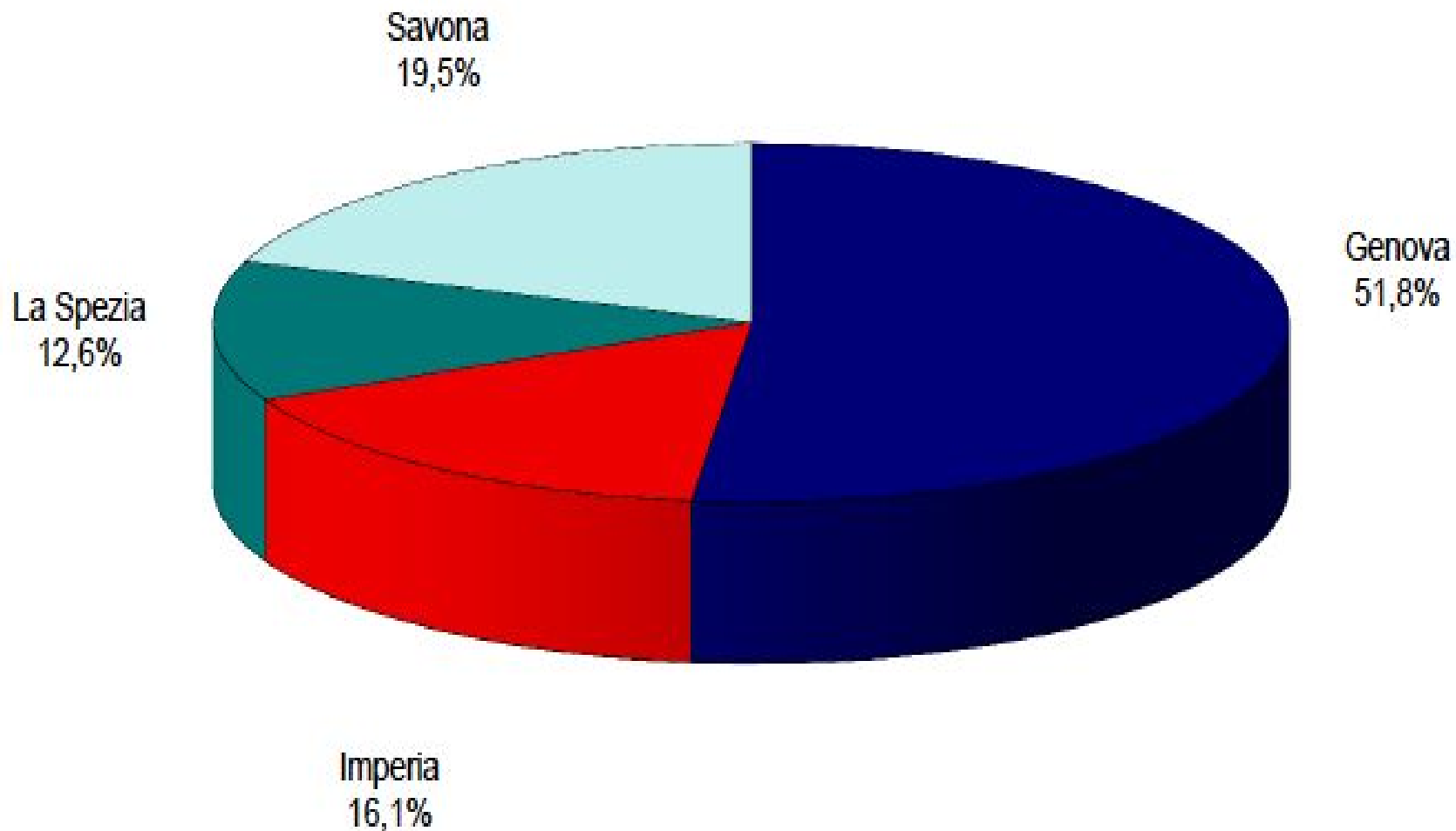
Con la ripresa dei mutui di acquisto, nei primi 9 mesi del 2016 si interrompe il trend di contenimento degli importi finanziati e delle durate contrattuali dei nuovi mutui, che aveva caratterizzato gli ultimi anni, a seguito del boom delle surroghe.

Nel dettaglio:

- lieve incremento della quota di mutui di importo superiore a 200 mila €.
- leggero aumento della quota di mutui con durata superiore a 26 anni.

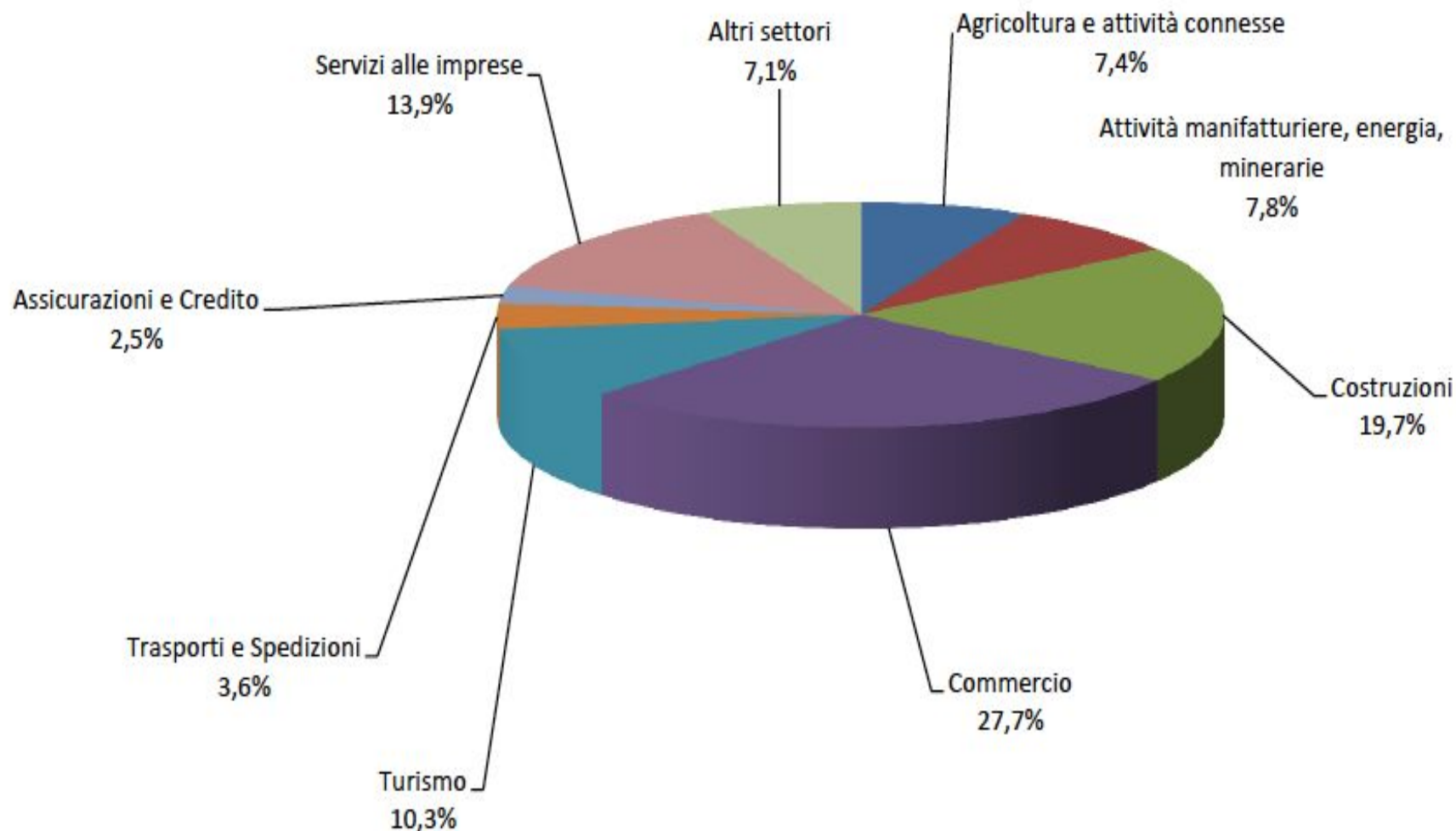


Distribuzione delle imprese attive - anno 2016





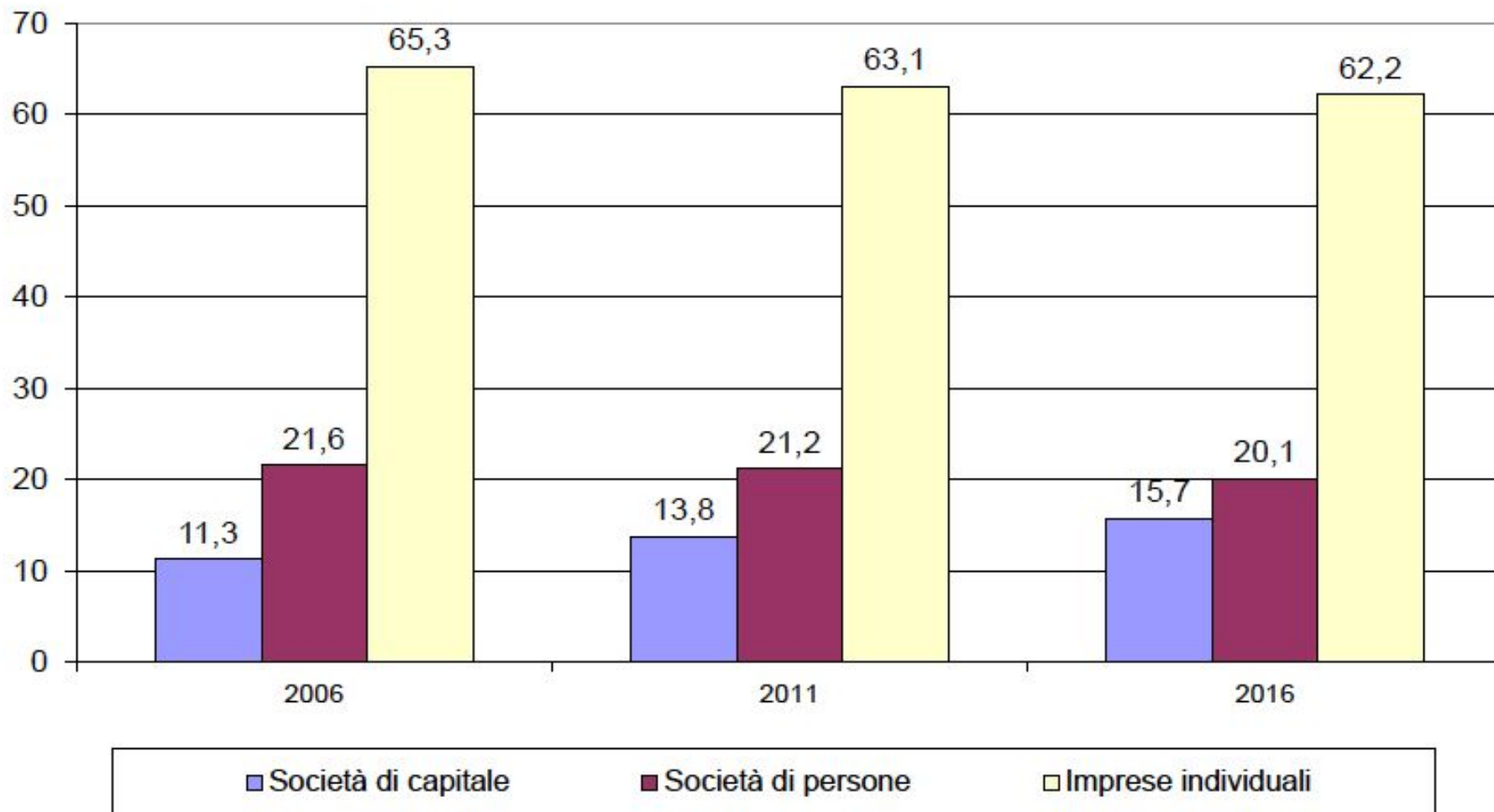
Composizione per settore delle imprese - anno 2016



Fonte: Unioncamere Liguria



Incidenza % delle imprese per forma giuridica in Liguria Anni 2006 - 2011 - 2016



Fonte: Unioncamere Liguria



I tre Paesi più economicamente rilevanti

Top three countries by economic dominance

% share* of global economic power

1870



16.4

1973



18.6

2010



13.3

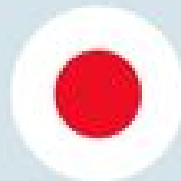
2030
Forecast



18.0



9.3



8.0



12.3



10.1



8.3



8.0



6.9



6.3



Previsioni di crescita del PIL a confronto

	2016 (gennaio)	2016 (ottobre)	2017 (aprile)	2017 (ottobre)
USA	2.5	1.5	2.2	2.1
Cina	6.4	6.6	6.2	6.3
Giappone	1.2	0.9	0.6	0.9
Area Euro	1.6	1.5	1.6	1.3
Germania	1.7	1.7	1.6	1.3
Francia	1.3	1.3	1.5	1.2
Italia	1.3	0.8	1.2	0.7
UK	2.2	1.8	2.1	0.7
India	7.6	7.6	7.7	7.7



Grazie per l'attenzione!

Osservatorio Immobiliare della Liguria

FIAIP Liguria 2017