

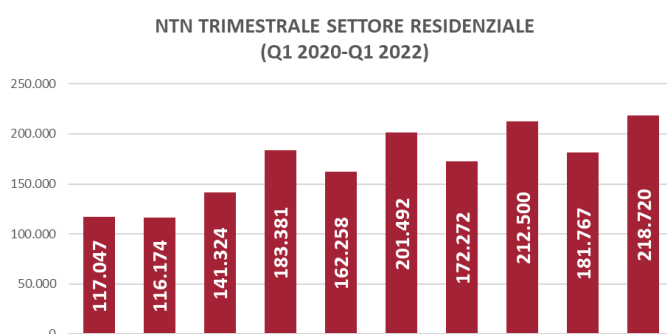
## IL SETTORE RESIDENZIALE REGGE L'URTO DELL'INCERTEZZA DEL CONTESTO MACRO-ECONOMICO

**Transazioni in crescita nei primi sei mesi del 2022 (+10%)**

**Particolarmente bene Bologna (+11,8%), Roma (+11,1%) e Palermo (+8,8%) nel secondo trimestre dell'anno**

Città	VAR Q2 22/21	VAR H1 22/21
ROMA	11,1%	9,0%
MILANO	3,8%	17,5%
TORINO	4,9%	6,6%
GENOVA	6,5%	5,2%
NAPOLI	3,4%	6,1%
PALERMO	8,8%	11,9%
BOLOGNA	11,8%	11,5%
FIRENZE	2,4%	5,8%

L'andamento delle transazioni residenziali del primo semestre 2022 era molto atteso dagli operatori del mercato alla luce del quadro economico venutosi a delineare per effetto della pandemia, ma certamente acuitosi vertiginosamente dopo lo scoppio della guerra in Ucraina il 24 febbraio scorso. La prima buona notizia che emerge dai dati relativi al secondo trimestre dell'anno pubblicati dall'Agenzia delle Entrate è che l'attuale congiuntura economica, sempre più caratterizzata dall'aumento dell'inflazione che ha raggiunto l'8%, dal rialzo dei tassi di interesse da parte della BCE, dal rincaro dei beni energetici e da una contrazione generale dell'economica globale, non ha impattato sulle intenzioni di chi vuole comprare o vendere casa. **Nei primi 6 mesi del 2022**, infatti, si sono realizzate **400.487** transazioni residenziali, **+10%** rispetto allo stesso periodo del 2021.



### ANDAMENTO NTN NELLE MACRO-AREE

#### H1 2022 RISPETTO A H1 2021

NORD → +8%

CENTRO → +12%

## VARIAZIONE TRIMESTRALI E SEMESTRALI COMPRAVENDITE RESIDENZIALI GRANDI CITTÀ

Tra le città che registrano un andamento positivo osserviamo che:

- **Milano** cresce in tutto il semestre del 2022 del **+17,5%**. Tuttavia, nel secondo trimestre dell'anno si posiziona come penultima tra le grandi città con il **+3,8%** rispetto al

secondo trimestre del 2021. Il calo al Q2 è indicativo del fatto che il combinato disposto tra prezzi di vendita elevati, che a Milano registrano una crescita ben al di sopra della media nazionale, e aumento dei tassi di interesse dei mutui, ha rallentato le compravendite del settore residenziale.

- **Palermo** cresce del **+11,9%** nei primi sei mesi dell'anno, guadagnando però maggiormente nel secondo semestre con una crescita **+8,8%** rispetto al secondo trimestre del 2021. Negli ultimi anni la città ha investito molto sul recupero e sul rilancio turistico del centro storico soprattutto attraverso la pedonalizzazione delle due arterie storiche che attraversano il centro storico (via Roma e Via Maqueda). Questo, insieme a prezzi di vendita che a Palermo stazionano al di sotto della media nazionale, ha premiato in termini di andamento delle compravendite e rivalutazione immobiliari.
- **Bologna** continua a essere una città dinamica con una domanda di compravendite molto vivace che al primo semestre 2022 chiude al **+11,5%** (in linea con l'andamento del secondo trimestre). La città, che da anni è il maggiore centro terziario del nord-est, è negli ultimi anni interessata da una elevata domanda turistica che sta orientando sempre di più gli investitori verso l'acquisto per investimento.
- **Genova** registra segnali di dinamismo in termini di immobili residenziali compravenduti, chiudendo il primo semestre dell'anno con un **+5,2%** rispetto allo stesso semestre dello scorso anno. Bene soprattutto il Q2 che registra un **+6,5%** rispetto al Q2 2021. La città sta vivendo un momento di fermento grazie al percorso di rigenerazione del Waterfront, incidendo sulla stabilità dei prezzi di vendita, dopo anni di decremento, e sulla vivacità delle compravendite.
- **Roma** registra un'ottima performance nel secondo trimestre del 2022 con il **+11,1%** (insieme a Bologna è la città che ha fatto meglio nel Q2 2022), chiudendo il semestre con un transato di immobili residenziali del **+9%**.

*"Il clima del mercato immobiliare residenziale del primo semestre 2022 – commenta **Marco Speretta, Direttore Generale del Gruppo Gabetti** - ha goduto certamente dell'onda lunga di una ripresa del mercato iniziata lentamente dopo il periodo più buio della pandemia, e invigoritasi grazie alla diffusione dei vaccini anti Covid-19 che hanno immesso un'iniezione di fiducia nei mercati finanziari e immobiliari. Il contesto geopolitico attuale e le turbolenze economiche venutesi a creare hanno però riportato il mercato in un clima di incertezza. In questo nuovo contesto, i dati sulle compravendite in questa prima metà dell'anno erano molto*

attesi per valutare la tenuta del mercato. Le compravendite non hanno tradito le aspettative degli operatori e per il momento hanno retto l'urto, anche grazie ad alcuni driver che hanno spinto il settore. Un primo driver è da ricercare nel fatto che, di fronte ai rincari dei beni energetici e alla consapevolezza ormai assunta dei vantaggi indotti da un immobile energeticamente riqualificato, le famiglie hanno necessità di sostituire la propria abitazione con una meno energivora. Questo molto probabilmente si è tradotto infatti in un'ampia quota di sostituzione prima casa imprimendo delle ricadute positive sul mercato delle compravendite di immobili residenziali. Un secondo driver risiede nella spinta che, in questo primo semestre, deriva principalmente dai capoluoghi e dalle grandi città (+10,4%) rispetto ai non capoluoghi (+7,7%), dove sono concentrati gli interessi degli investitori sia istituzionali sia privati."

"I capoluoghi e le grandi città tornano a trainare il mercato immobiliare – sostiene **Diego Vitello, Analyst dell'Ufficio Studi Gabetti**. Accanto al mercato tradizionale della compravendita delle abitazioni, il comparto living è interessato da un nuovo incremento di investimenti immobiliari da parte di soggetti istituzionali per lo più internazionali. Nel primo semestre 2022, gli investimenti corporate living registrano una quota di 761 milioni di euro, con importanti operazioni su Milano e Roma. L'interesse verso il comparto è il riflesso di un mondo del lavoro che è sempre più dinamico, flessibile e mobile, che cambia le esigenze abitative dei lavoratori. Ed è proprio nei capoluoghi più dinamici, infatti, che le innovazioni nel mondo del lavoro e nella cultura del vivere la città stanno spingendo verso progetti di rigenerazione urbana con un'ampia quota di residenziale innovativo come co-living, micro-living e PRS (Private Rented Sector)."

**COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE  
MACRO AREE (Q1 2021 - Q2 2022)**

Livello territoriale		Δ Q2 22/21
<b>NORD</b>	Capoluoghi	7,3%
	Non Capoluoghi	4,3%
	<b>Totale</b>	<b>5,2%</b>
<b>CENTRO</b>	Capoluoghi	12,4%
	Non Capoluoghi	10,5%
	<b>Totale</b>	<b>11,4%</b>
<b>SUD</b>	Capoluoghi	14,8%
	Non Capoluoghi	13,3%
	<b>Totale</b>	<b>13,7%</b>
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	10,4%
	Non Capoluoghi	7,7%
	<b>Totale</b>	<b>8,6%</b>

## IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualificazione.

**CONTATTI UFFICIO STAMPA**

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

**Francesca Brambilla** – [brambilla@segrp.com](mailto:brambilla@segrp.com) – 3386272146

**Michele Bon** – [bon@segrp.com](mailto:bon@segrp.com) – 3386933868