



HI 2022 - RESIDENTIAL OVERVIEW

CASA PRIMA CASA

COME CAMBIANO LE ESIGENZE DELL'ABITARE

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

INDICE

04 CASA PRIMA CASA

06 HIGHLIGHTS

08 IL REPORT IN SINTESI

10 IL CONTESTO MACRO ECONOMICO

11 UN QUADRO ECONOMICO IN FERMENTO

13 LE TENDENZE IN ATTO NELLA RICERCA DELLA CASA

14 HIGHLIGHTS SURVEY

15 I RISULTATI DELLA SURVEY

20 TRANSAZIONI, INVESTIMENTI, PREZZI

21 TRANSAZIONI

25 INVESTIMENTI SETTORE RESIDENZIALE

26 PREZZI

28 MUTUI E FINANZIAMENTI PER ACQUISTO ABITAZIONI

29 DINAMICA DEI TASSI BANCARI

32 EROGAZIONE FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

35 RAPPORTO LOAN TO VALUE

36 LA DOMANDA DI MUTUI

CASA PRIMA CASA COME CAMBIANO LE ESIGENZE DELL'ABITARE

La nuova edizione del Report *Residential Overview*, oltre alla tradizionale fotografia dell'andamento del mercato residenziale italiano, **pone un'attenzione particolare alle tendenze e ai fenomeni che possono influire sulla ricerca della casa.**

Il mercato residenziale del primo semestre 2022 è riassumibile in un concetto: **“casa prima casa”**. Infatti, partendo dal più noto “casa dolce casa”, il report prende in analisi un periodo in cui è stata proprio la necessità di trovare (o di rinnovare) il proprio “nido”, l'abitazione in cui si vive ogni giorno e in cui si coltivano famiglia e affetti, ad aver avuto il primato nelle compravendite.

Sebbene anche le compravendite delle **secondo case e di immobili residenziali a fine di investimento** abbiano (ri)acquisito respiro, grazie a fenomeni riconducibili al post pandemia (come una maggiore possibilità di movimento offerta dallo *smart working*) o alla necessità di mettere al riparo i propri risparmi dall'inflazione, la stragrande maggioranza degli affiliati del Gruppo Gabetti indica che le **compravendite dei primi sei mesi dell'anno hanno riguardato principalmente l'acquisto o la sostituzione della prima casa.**

Il dato è stato ricavato grazie a un **nuovo strumento**, messo in atto per monitorare al meglio, le tendenze del mercato residenziale: la **nuova survey rivolta alle agenzie immobiliari del Gruppo Gabetti**. Grazie alla presenza capillare su tutto il territorio italiano che contraddistingue la rete franchising del Gruppo, è stato infatti possibile individuare rilevanti informazioni sulle nuove esigenze dell'abitare, alla luce dello sfidante contesto macro economico e sociale.





IL REPORT SI COMPONE
DI **QUATTRO SEZIONI PRINCIPALI**:



**IL CONTESTO
MACRO-ECONOMICO**



**LE TENDENZE IN ATTO
NELLA RICERCA DELLA CASA (Survey)**



TRANSAZIONI, INVESTIMENTI, PREZZI



**MUTUI E FINANZIAMENTI
PER ACQUISTO ABITAZIONI**



HIGHLIGHTS

Il report analizza i **principali indicatori del mercato residenziale**: andamento delle compravendite, prezzi, tempi medi di vendita e sconti medi.

L'obiettivo è restituire una fotografia completa sia a livello nazionale, sia per le principali grandi città. Inoltre, vengono proposti un **focus sul**

mercato dei mutui, con i trend nazionali relativi ai finanziamenti per acquisto abitazioni, e i risultati di una **survey sulle tendenze in atto nella ricerca della casa**.

MUTUI H1 2022



€ **29,3** Mld
-7% RISPETTO A H1 2021



ANDAMENTO TRANSAZIONI RESIDENZIALI

H1 2022/H1 2021



400.487 NTN
+10% RISPETTO A H1 2021



NORD +7,6%
CENTRO +12,3%
SUD +13,8%



CAPOLUOGHI +10,7%
NON CAPOLUOGHI +9,8%

HIGHLIGHTS

VARIAZIONE NTN RESIDENZIALI GRANDI CITTÀ

RIFERITI AL PERIODO H1 2022/H1 2021

+9%	ROMA
+17,5%	MILANO
+6,1%	NAPOLI
+11,9%	PALERMO
+6,6%	TORINO
+5,2%	GENOVA
+11,5%	BOLOGNA
+5,8%	FIRENZE



PREZZI, TEMPI E SCONTI

H1 2022



+1%
PREZZI

Variazione dei prezzi
H1 2022/H2 2021



4,1 Mesi
TEMPI



11,5%
SCONTI

INVESTIMENTI CAPITAL MARKETS SETTORE LIVING



€ **981** Mld



IL REPORT IN SINTESI

Nel **primo semestre 2022**, il mercato residenziale ha retto l'urto dell'incertezza del quadro economico venutosi a delineare per effetto della pandemia, ma certamente acuitosi vertiginosamente con il conflitto bellico tra Russia e Ucraina.

Questo si è tradotto in una conferma della crescita delle compravendite del **+10%**, rispetto allo stesso periodo del 2021, per un totale di **400.487 transazioni** (Dati Agenzia delle Entrate). Questo dato dimostra come l'attuale congiuntura economica, sempre più caratterizzata dall'aumento dell'inflazione che a Ottobre 2022 ha raggiunto l'11,9%, 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. In particolare, si sono registrate **181.767** transazioni nel primo trimestre e **218.720** nel secondo trimestre, rispettivamente +12% e +8,6% a confronto con gli omologhi periodi del 2021.

Questo dimostra che la ricerca della casa rimane ancora tra le prerogative degli italiani. È quello che emerge dal sondaggio somministrato ad un campione del **network di agenzie del Gruppo Gabetti**, in cui la **domanda di abitazione**, rispetto al 2021, viene dichiarata in **aumento dal 46%** e stabile dal 44% dei rispondenti. Tra le caratteristiche più richieste, invece, l'**81%** degli affiliati ha dichiarato che la necessità di avere un vano in più è in cima alle ragioni per la sostituzione dell'abitazione. Segue lo spazio esterno con il **72%**. Come **taglio dimensionale**, il trilocale rimane l'immobile più ricercato (**57%**), ma cresce anche l'interesse per il quadrilocale (**27%**) a conferma di quanto i tagli con un vano in più siano sempre più richiesti.

Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network **Gabetti, Professionecasa e Grimaldi**, nel primo semestre 2022, nelle grandi città si è registrata una **variazione dei prezzi** intorno al **+1%**, rispetto al secondo semestre 2021. I **tempi di vendita** sono leggermente diminuiti su una media intorno ai **4,3 mesi**, mentre gli **sconti** in sede di chiusura delle trattative sono sostanzialmente stabili, intorno all'**11,5%**.

Per quanto riguarda i **mutui** per acquisto abitazione, l'aumento dei tassi d'interesse ha inciso sull'andamento della domanda, portando, nel primo semestre 2022, ad un erogato complessivo alle famiglie pari a **29,3 Mld €**, **-1%** rispetto all'H1 2021 (Dati Banca D'Italia). Dal sondaggio agli affiliati del Gruppo Gabetti emerge come l'**aumento dei tassi** sui mutui viene visto (45%) come il motivo che contribuirà maggiormente all'eventuale diminuzione delle compravendite nei prossimi mesi.

“

Le compravendite non hanno tradito le aspettative degli operatori e per il momento hanno retto l'urto dell'incertezza economica, anche grazie ad alcuni driver che hanno spinto il settore.

”

Marco Speretta
Direttore Generale
Gruppo Gabetti



“

Rileviamo un incremento significativo di richieste di mutuo variabile con cap, che è il prodotto più venduto negli ultimi mesi ed è servito in parte per difendere il potere di spesa delle famiglie.

”

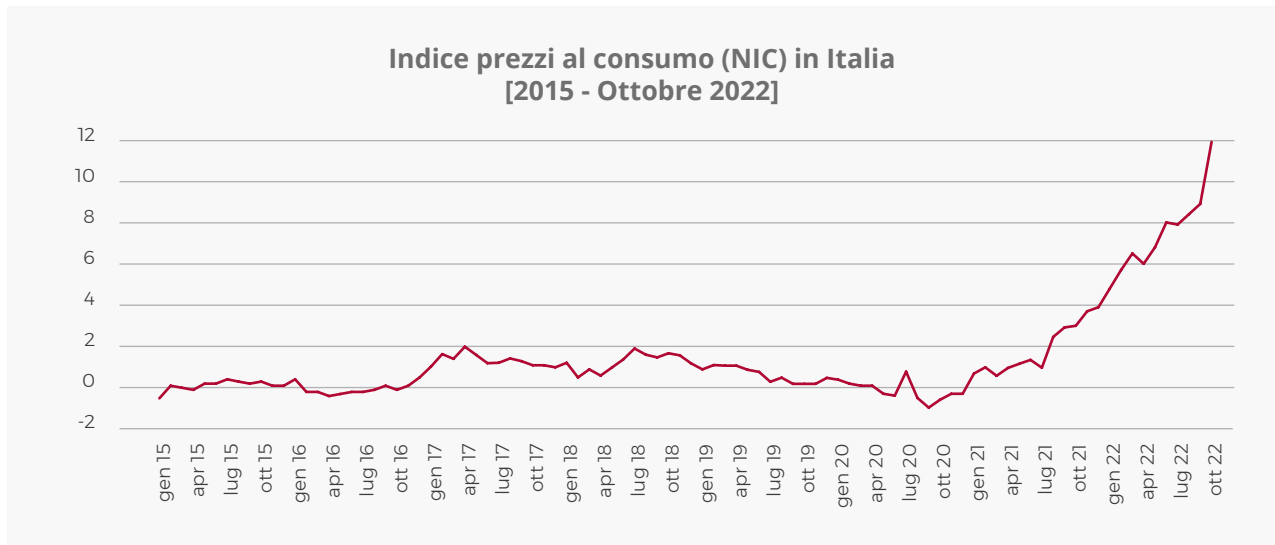
Antonio Ferrara
Amministratore Delegato
Monety



**IL CONTESTO
MACRO ECONOMICO**

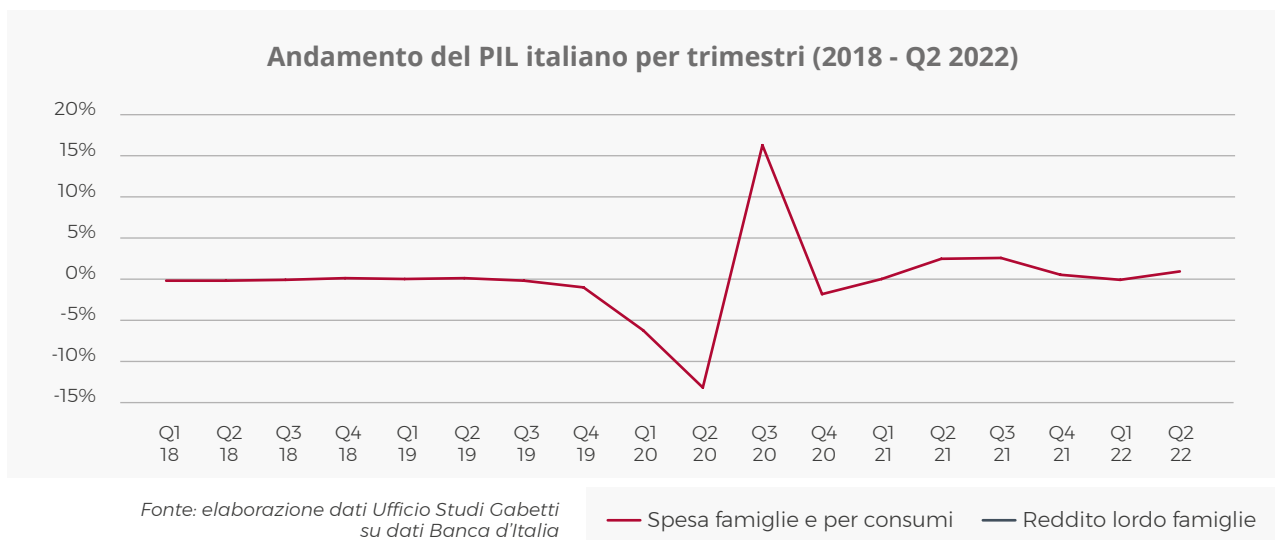
UN QUADRO ECONOMICO IN FERMENTO

L'attuale congiuntura economica è sempre più caratterizzata dall'aumento dell'**inflazione** che a Ottobre di quest'anno ha raggiunto l'**11,9%**.

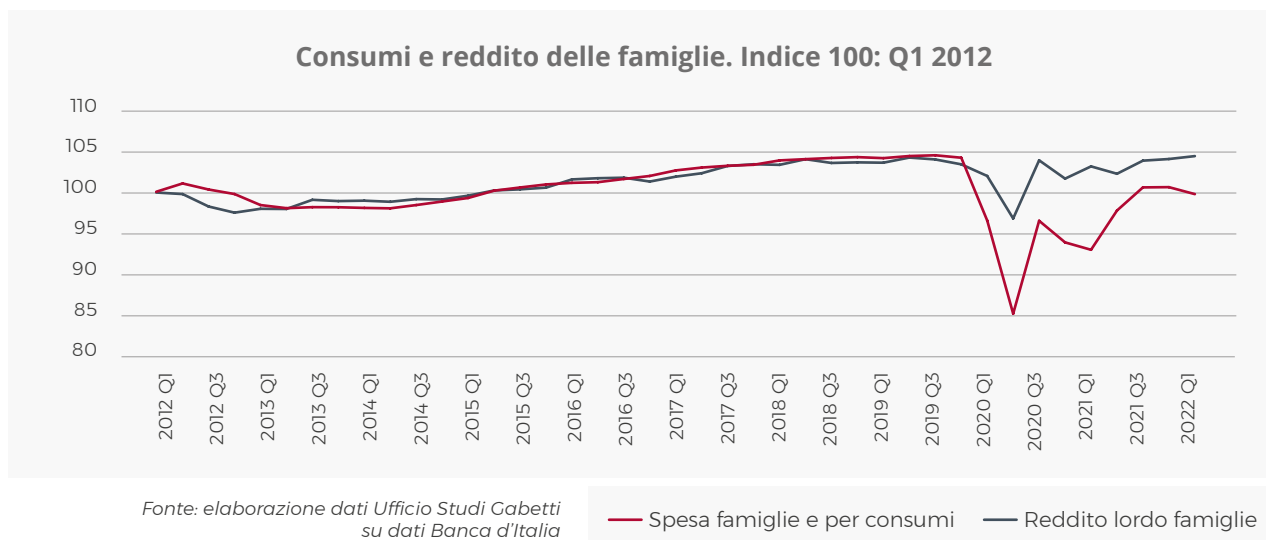


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

Dalle previsioni Istat il **Pil italiano** è atteso a continuare a crescere sia nel 2022 (+2,8%) sia nel 2023 (+1,9%), seppur in rallentamento rispetto al 2021. Nel biennio di previsione, l'aumento del Pil è contribuito della domanda interna al netto delle scorte (rispettivamente +3,2 e +1,9 punti percentuali) mentre la domanda estera netta darebbe un apporto negativo nel 2022 (-0,4 punti percentuali) a cui seguirebbe un contributo nullo nel 2023. Gli investimenti sosterranno la crescita in modo più intenso nel 2022 (+8,8%) rispetto al 2023 (+4,2%).



In linea con le previsioni Istat per l'anno corrente la **domanda interna** è tornata a crescere. Nel secondo trimestre del 2022 abbiamo assistito a un aumento dell'1,7% dei consumi finali nazionali e degli investimenti fissi lordi, ma anche delle importazioni (+3,3%) e delle esportazioni (+2,5%). Al netto delle scorte, la domanda nazionale ha contribuito con il +1,6% alla crescita del PIL, di cui +1,5% attribuibile ai consumi delle famiglie e delle Istituzioni Sociali Private ISP e il +0,4% agli investimenti fissi lordi. La spesa delle Amministrazioni Pubbliche ha invece dato un contributo negativo (-0,2%), così come la variazione delle scorte (-0,3%) e la domanda estera netta (-0,2%).



Per quanto riguarda l'**occupazione**, ad agosto 2022 calano gli occupati (-0,3%, ad eccezione della fascia 15-24 per cui il dato resta stabile e per i lavoratori autonomi che risultano invece in aumento), facendo scendere il tasso di occupazione al +60,0% (-0,2%). Diminuisce anche il numero di persone in cerca di lavoro, facendo scendere il **tasso di disoccupazione** totale al +7,8% (-0,1%) e quello giovanile a 21,2% (-1,9%). Cresce il numero di inattivi (+0,3%, facendo salire il tasso al +34,8%).

A livello trimestrale, invece, considerando giugno-agosto 2022 rispetto a marzo-maggio 2022 è aumentato il **numero degli occupati** del +0,4%. Questa crescita è associabile alla diminuzione delle persone in cerca di lavoro (-3,7%) e degli inattivi (-0,1%). Rispetto all'anno precedente, invece, il numero degli occupati ad Agosto 2022 supera del +1,8% quelli del 2021. Diminuisce invece il numero di persone in cerca di lavoro (-14,1%) e il numero di inattivi (-2,6%).

Oltre a questo, va considerato anche l'incremento del **risparmio privato**: secondo i dati ABI - Associazione Bancari Italiani, a settembre 2022, i depositi da clientela residente sono aumentati di 37,6 miliardi di euro, +2,1% rispetto ad un anno prima, portando l'ammontare dei depositi a 1.836,3 miliardi di euro.



Fonte: elaborazione dati Ufficio Studi Gabetti su dati Banca d'Italia

**LE TENDENZE IN ATTO
NELLA RICERCA DELLA CASA**

Survey agli affiliati del Gruppo Gabetti

HIGHLIGHTS SURVEY



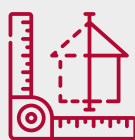
DOMANDA



OFFERTA

**CRESCERE LA DOMANDA
DI ABITAZIONE,
MA DIMINUISCE L'OFFERTA**

CASA SEMPRE PIÙ:



FLESSIBILE E ADATTABILE
ai diversi usi



Inserita in un contesto
caratterizzato
dalla **PRESENZA DI SERVIZI**



**ENERGETICAMENTE
EFFICIENTE**

**BASSI TASSI DI INTERESSI
SUI MUTUI E POLITICHE
IN SUPPORTO AI GIOVANI**



(es. Consap e agevolazioni fiscali)
rimangono determinanti per l'acquisto dell'abitazione

**PREVISIONE MERCATO RESIDENZIALE
QUARTO TRIMESTRE 2022**



Incertezza/Leggera Flessione
Domanda di abitazione in crescita
VS Contesto economico non favorevole

I RISULTATI DELLA SURVEY

L'indagine consiste in un questionario di 18 domande somministrato al **network di agenzie del Gruppo Gabetti**, prendendo in considerazione i primi nove mesi (gennaio/settembre) del 2022.

Gli **acquirenti tipo** sono **famiglie (56%)** o giovani **coppie (38%)**, mentre solo il 6% è single. La **domanda di abitazione**, rispetto al 2021, viene dichiarata in **aumento dal 46%** e **stabile dal 44%** dei rispondenti, mentre il 10% afferma che è in diminuzione. L'**offerta di abitazioni**, rispetto agli anni pre-pandemici, è invece diminuita per il **42%** del campione, stabile per il **38%** e in aumento solo per il **20%**.



DOMANDA DI ABITAZIONE

46% In aumento



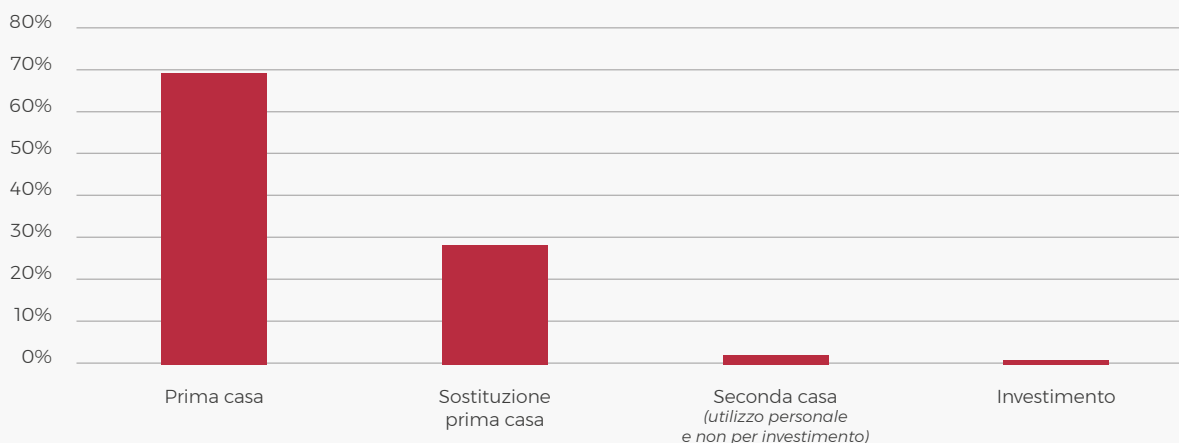
OFFERTA DI ABITAZIONE

42% In diminuzione

La diminuzione dell'offerta è confermata anche dalle **difficoltà che gli affiliati hanno riscontrato nell'acquisizione di nuovo prodotto**. Rispetto al secondo semestre 2021, il **70%** dichiara che ha avuto difficoltà, il **28%** riscontra stabilità, mentre soltanto il 2% afferma di avere incrementato l'acquisizione di nuove case.

Il **97%** degli acquisti di immobili residenziali ha riguardato la **prima casa**: tra questi il 69% l'ha acquistata per la prima volta e il 28% per sostituzione, mentre il 2% come seconda casa per uso personale e solo l'1% a fine di investimento

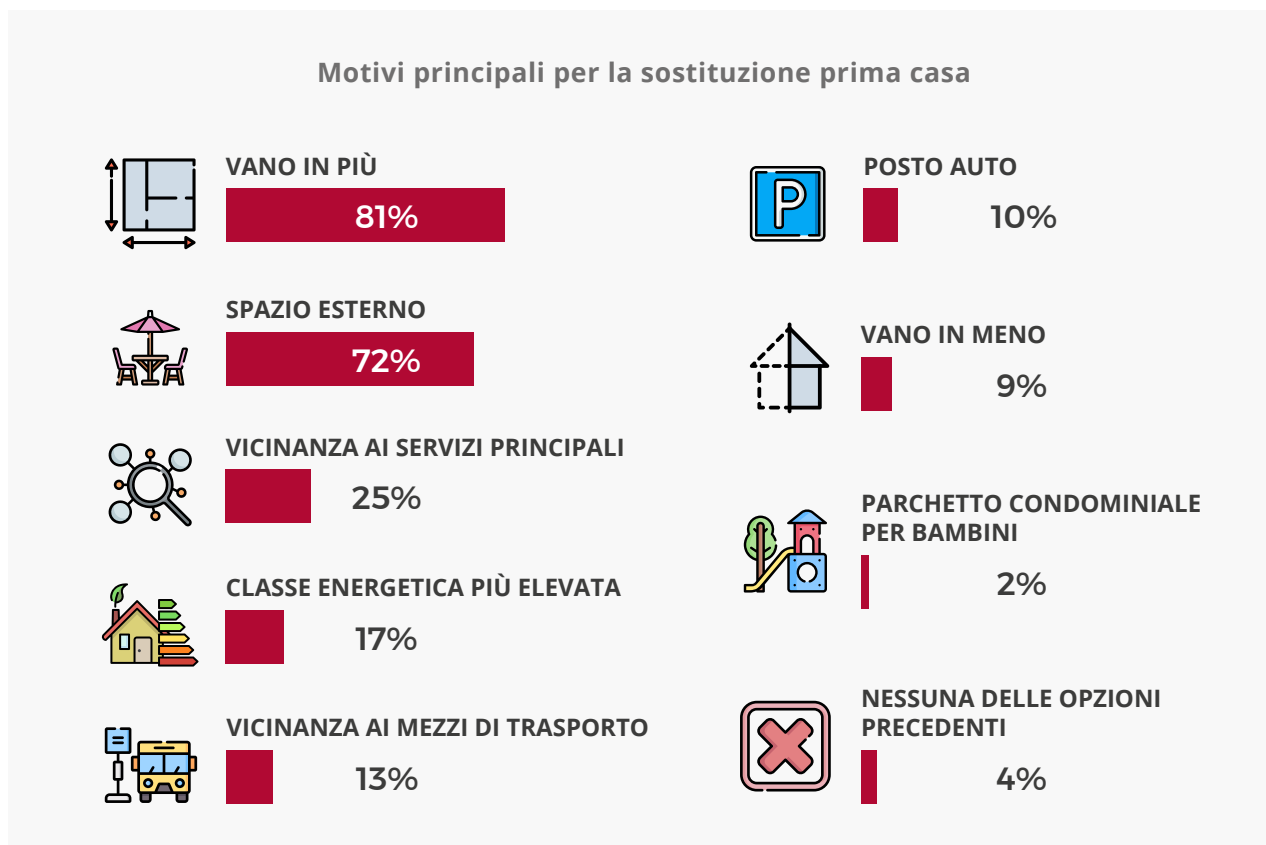
Quale è stato l'acquisto tipo nei primi 9 mesi del 2022?



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

L'alto numero di coloro che ha comperato casa per la prima volta è stato probabilmente trainato dai **giovani che tra il 2021 e il primo trimestre 2022 hanno guidato la richiesta di mutui**. Grazie alle agevolazioni fiscali statali per i giovani under 36 e, soprattutto, al Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa¹, infatti, il 2021 e il primo trimestre 2022 hanno visto tante coppie di giovani orientarsi verso l'acquisto dell'abitazione.

I motivi che invece hanno spinto le famiglie a sostituire la propria abitazione sono legati soprattutto a un cambiamento delle proprie esigenze, per cause sia interne, sia esterne al nucleo familiare.

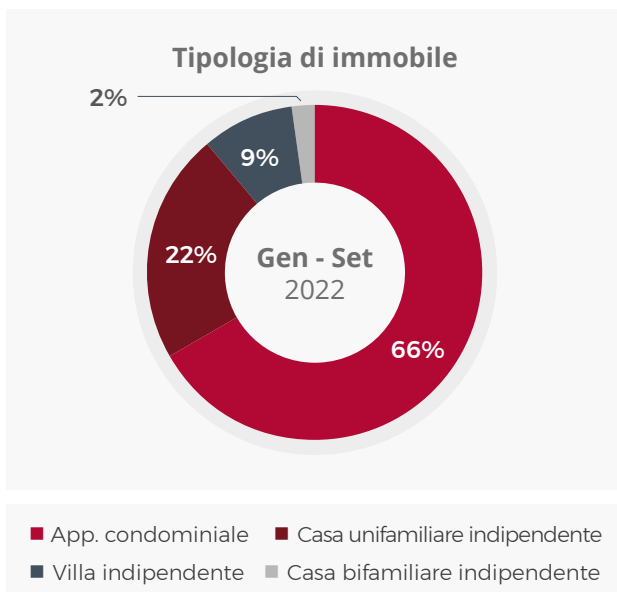


La necessita di avere **un vano in più**, ad esempio, che per l'**81%** del campione rappresenta la ragione principale per la sostituzione dell'abitazione, può essere dovuta sia a un ampliamento della famiglia (un nuovo componente) sia alla necessità di uno spazio per lo smart working. Segue, con il **72%**, la necessità di avere uno **spazio esterno**, giardino/terrazzo che, dopo le restrizioni della pandemia, rimane tra le caratteristiche abitative più richieste. Terza, per ordine di priorità, la **vicinanza ai servizi principali** (25%). Al **17%** e al **13%** vi sono rispettivamente la necessità di disporre di un **immobile energeticamente più performante** e la **vicinanza ai mezzi di trasporto**.

Più della metà degli acquirenti è stata orientata verso la **tipologia di immobile** "appartamenti in contesti condominiali" (66%). Il 22% ha preferito una casa unifamiliare indipendente, il 9% una villa indipendente e il 2% una soluzione bifamiliare.

A livello di **tagli dimensionali**, gli immobili più ricercati sono stati i trilocali (57%), seguiti dai quadri-locali (27%), a conferma di quanto i tagli con un vano in più siano sempre più richiesti.

¹ Fondo che consente ai giovani di accedere ad un finanziamento con una copertura anche del 100% del valore dell'immobile e con tasso di interesse al di sotto del 2% per l'acquisto della prima casa, per un valore di massimo 250 mila euro

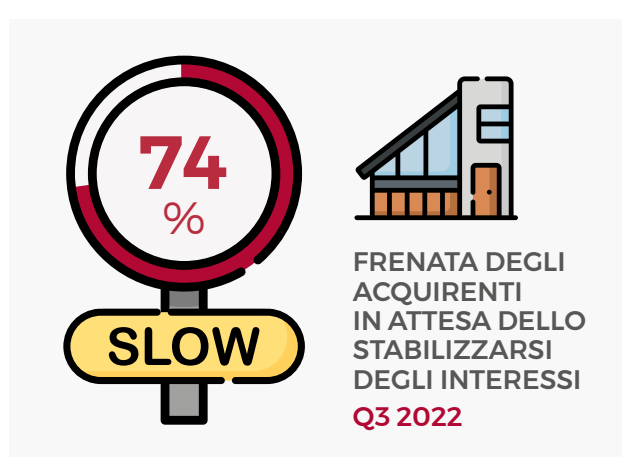
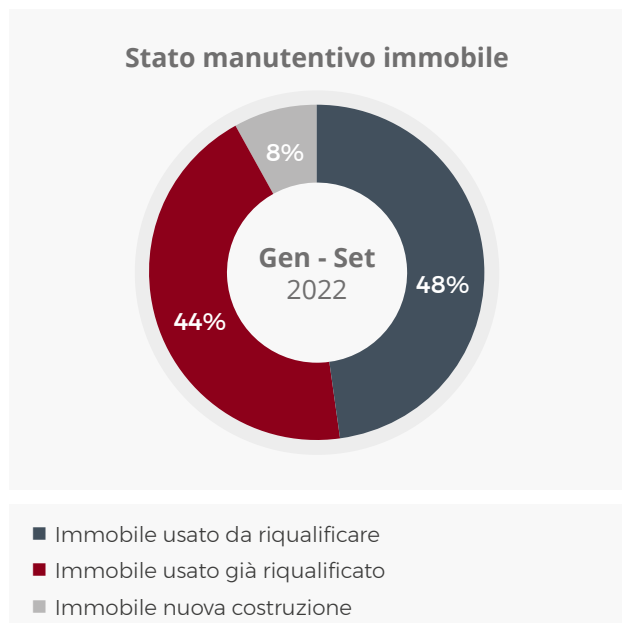


Come **stato manutentivo**, si preferiscono di poco gli immobili da riqualificare (48%) rispetto a quelli già riqualificati (44%), un rapporto percentuale che potrebbe però modificarsi se il caro materiali e dei beni energetici dovesse protrarsi per il 2023.

Solo l'**8%** ha invece optato per un immobile di **nuova costruzione**, tipologia che sconta più di altre l'aumento del costo medio di costruzione dei cantieri determinato dalla congiuntura economica internazionale.

Rispetto alla guerra in Ucraina, soltanto il **36%** teme che la **situazione geopolitica** attuale avrà delle conseguenze negative sul mercato residenziale (il 35% dichiara di non considerare un'eventuale correlazione).

Preoccupano maggiormente l'aumento dei tassi d'interesse. A partire dallo scorso marzo, infatti, i tassi di interesse sui mutui per l'acquisto prima casa hanno ripreso a salire² dopo anni in cui stazionavano su valori molto bassi che hanno toccato i minimi storici. Il **74%** dei rispondenti alla survey ha dichiarato che l'aumento dei tassi d'interesse ha indotto nel terzo trimestre dell'anno una leggera **frenata da parte dei potenziali acquirenti nell'acquisto di abitazioni**, che non rinunciano all'acquisto, ma preferiscono rimandarlo in attesa dello stabilizzarsi dei tassi.



² Vedi sezione mutui del report

Di contro, la survey ha riscontrato ampiamente (84%) come le **agevolazioni per i giovani per l'acquisto prima casa** (come il mutuo Consap under 36, gli sgravi fiscali per l'acquisto della prima casa, etc...) abbiano contribuito positivamente all'andamento delle compravendite.

Elementi che hanno contribuito all'aumento delle compravendite:



84%

Agevolazioni giovani
per acquisto prima casa



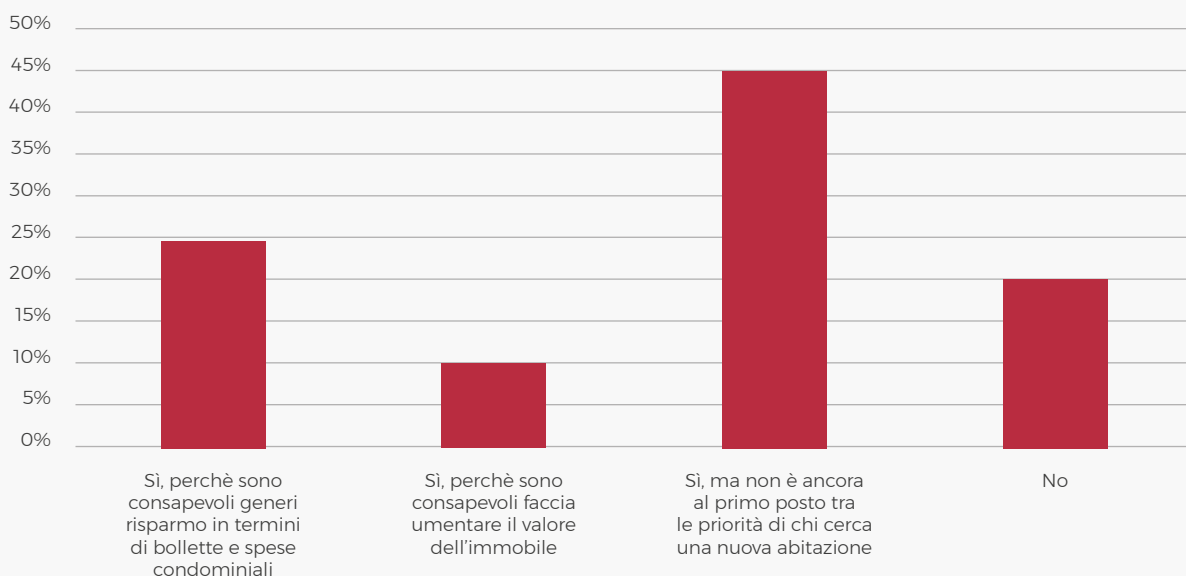
62%

SUPERBONUS 110%

La survey ha affrontato anche il tema delle **classi energetiche** per misurare il livello di consapevolezza e di percezione dei potenziali acquirenti.

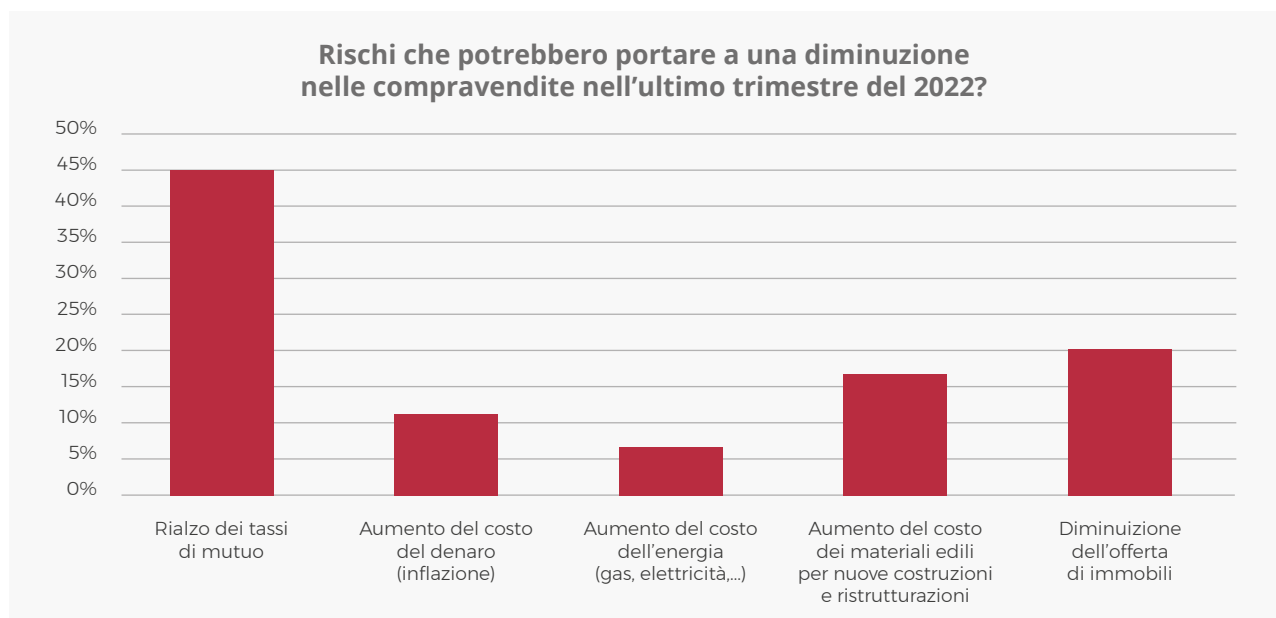
Per il **65%** dei rispondenti la percezione verso la classe energetica degli acquirenti non è cambiata, (il 44% è consapevole della sua importanza ma non la trova determinante per l'acquisto dell'immobile). Per il **25%** del campione, invece, l'acquirente è **consapevole del risparmio economico** che ne consegue in termini di bollette e spese condominiali e il 10% è informato dell'incremento di valore che acquisisce un immobile energeticamente performante.

È cambiata la percezione dei potenziali acquirenti verso la classe energetica?



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Cabetti

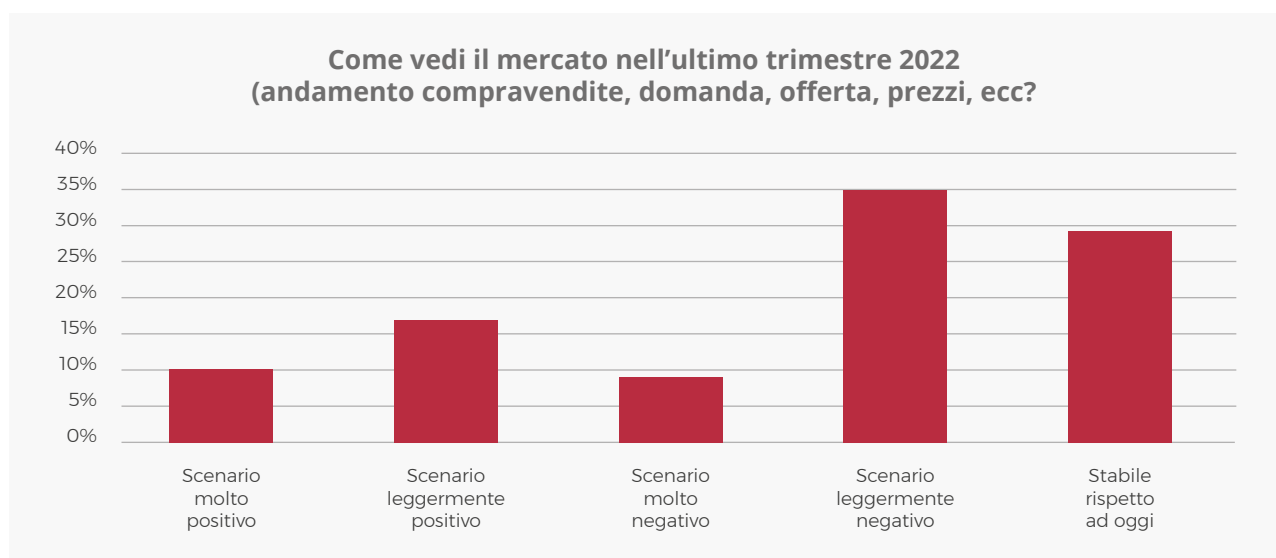
Il grafico seguente riporta i principali **fattori percepiti come rischiosi** per l'andamento delle compravendite nell'ultimo trimestre dell'anno. Come già visto, l'aumento dei tassi sui mutui viene visto come il motivo che contribuirà maggiormente all'eventuale diminuzione delle compravendite nei prossimi mesi.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Alla luce di quanto dichiarato, il **52%** del campione prevede che **l'interesse dei potenziali acquirenti verso l'acquisto/sostituzione della propria abitazione potrebbe subire una flessione nel prossimo trimestre**. Il 34%, invece, prevede una situazione stabile rispetto agli ultimi mesi, mentre solo il 4% ipotizza un potenziale aumento.

In conclusione, rispetto allo scenario del mercato residenziale che si prospetterà per l'ultimo trimestre dell'anno alla luce della congiuntura macro-economica, il campione è concorde per il **44%** su un **andamento leggermente negativo**, il **29%** lo ipotizza stabile e il **27%** intravede uno scenario positivo.

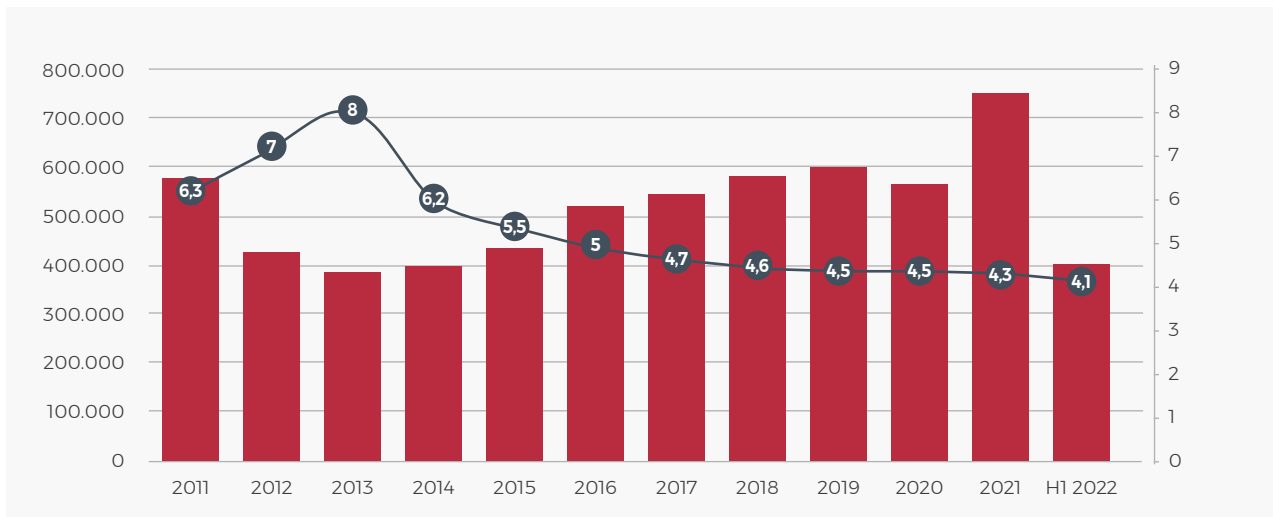


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

**TRANSAZIONI
INVESTIMENTI
PREZZI**

TRANSAZIONI

ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI RESIDENZIALI H1 2022



Fonte NTN: Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate
Fonte tempi medi grandi città: Gabetti

■ Transazioni (NTN) — Tempi (Mesi)

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.

L'attuale congiuntura economica, sempre più caratterizzata dall'aumento dell'inflazione che lo scorso mese di Ottobre ha raggiunto l'11,9%, dal rialzo dei tassi di interesse da parte della Banca Centrale Europea (BCE), dal rincaro dei beni energetici e da una contrazione generale dell'economia globale, non ha impattato sulle intenzioni di chi vuole comprare o vendere casa.

Nei primi sei mesi del 2022, infatti, si sono realizzate **400.487** transazioni residenziali, **+10%** rispetto allo stesso periodo del 2021.

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 nella necessità di sostituire l'abitazione con una meno energivora che, molto probabilmente, si è tradotta in un'ampia quota di sostituzione prima casa. Un **secondo driver** risiede nella spinta che, in questo primo semestre, deriva principalmente dai capoluoghi e dalle grandi città (+10,7%) rispetto ai non capoluoghi (+9,8%), dove sono concentrati gli interessi degli investitori sia istituzionali sia privati.

TRANSAZIONI PER MACRO AREE - H1 2022

Nel primo semestre 2022 tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione positiva: +7,6% al Nord, +12,3% il Centro e 13,8% il Sud. Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del +10,7%, mentre i non capoluoghi del +9,8%.

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2021 - Q2 2022)										
LIVELLO TERRITORIALE		Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Tot 2021	Q1 2022	Q2 2022	H1 2021	H1 2022
NORD	Capoluoghi	26.151	31.886	26.192	32.773	117.001	29.390	34.211	58.037	63.601
	Non Capoluoghi	61.550	78.688	66.811	82.975	290.024	67.668	82.098	140.238	149.766
	TOTALE	87.701	110.574	93.003	115.748	407.026	97.058	116.309	198.275	213.367
CENTRO	Capoluoghi	14.932	17.986	15.238	18.682	66.838	16.407	20.223	32.918	36.630
	Non Capoluoghi	18.637	23.623	20.308	24.903	87.471	21.652	26.109	42.260	47.761
	TOTALE	33.569	41.608	35.546	43.585	154.309	38.059	46.332	75.178	84.391
SUD	Capoluoghi	11.771	13.446	11.324	13.708	50.248	12.912	15.440	25.217	28.353
	Non Capoluoghi	29.217	35.864	32.399	39.459	136.939	33.738	40.639	65.081	74.377
	TOTALE	40.988	49.310	43.723	53.167	187.188	46.650	56.080	90.298	102.729
ITALIA	Capoluoghi	52.853	63.318	52.754	65.163	234.088	58.710	69.874	116.171	128.584
	Non Capoluoghi	109.404	138.175	119.518	147.338	514.435	123.057	148.846	247.579	271.903
	TOTALE	162.258	201.492	172.272	212.500	748.523	181.767	218.720	363.750	400.487

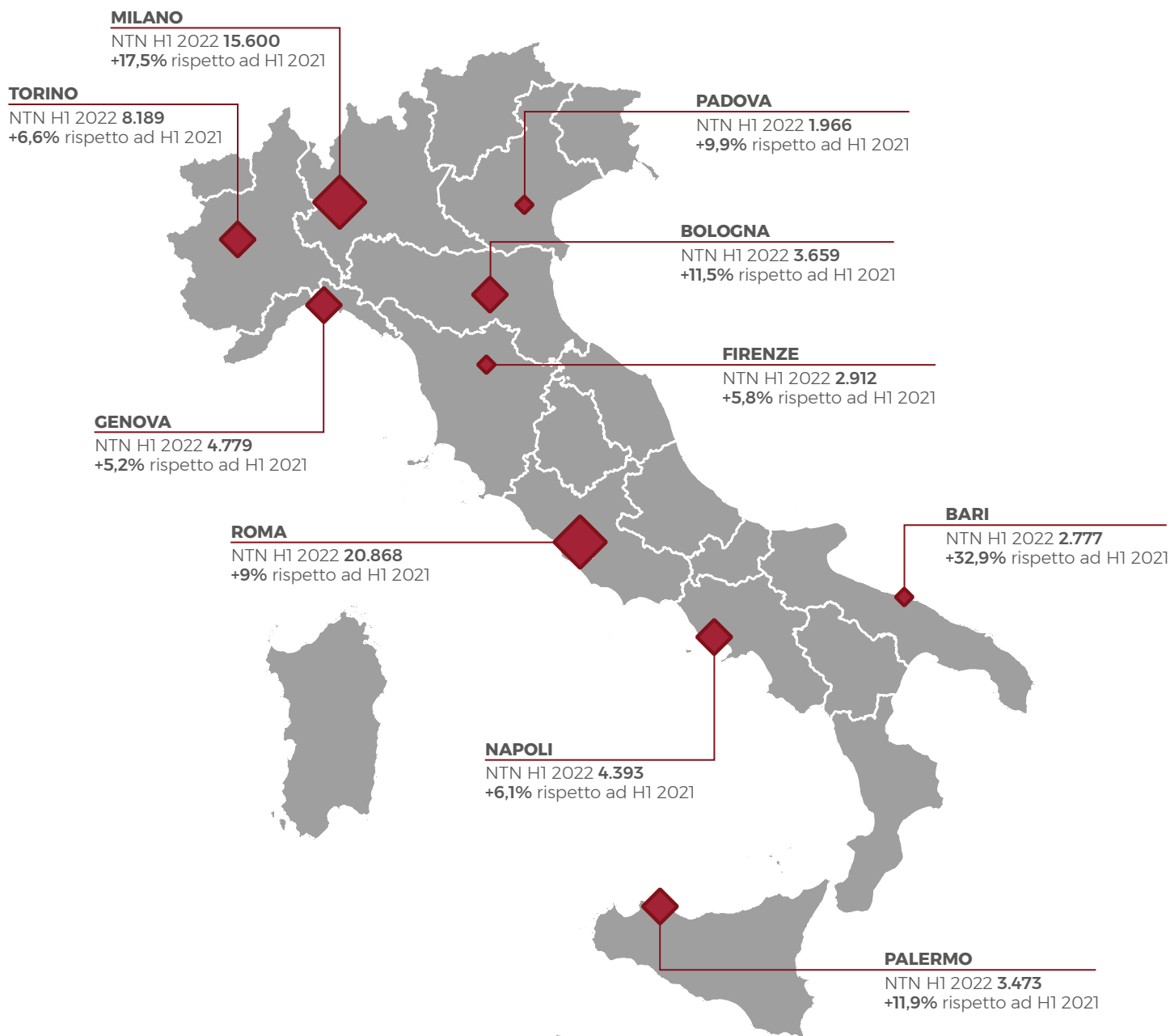
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q1 2021 - Q2 2022)									
LIVELLO TERRITORIALE		Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20	Δ Q3 21/20	Δ Q4 21/20	Δ 21/20	Δ Q1 22/21	Δ Q2 22/21	Δ H1 22/21
NORD	Capoluoghi	27,7%	53,4%	20,2%	12,8%	27,0%	12,4%	7,3%	9,6%
	Non Capoluoghi	45,1%	74,9%	22,2%	14,6%	35,2%	9,9%	4,3%	6,8%
	TOTALE	39,4%	68,1%	21,6%	14,1%	32,8%	10,7%	5,2%	7,6%
CENTRO	Capoluoghi	29,9%	58,1%	29,6%	15,3%	31,5%	9,9%	12,4%	11,3%
	Non Capoluoghi	40,9%	84,0%	28,6%	16,5%	38,3%	16,2%	10,5%	13,0%
	TOTALE	35,8%	71,8%	29,0%	16,0%	35,3%	13,4%	11,4%	12,3%
SUD	Capoluoghi	33,4%	68,8%	15,9%	11,3%	29,2%	9,7%	14,8%	12,4%
	Non Capoluoghi	39,7%	95,7%	17,1%	22,3%	38,1%	15,5%	13,3%	14,3%
	TOTALE	37,8%	87,6%	16,8%	19,2%	35,6%	13,8%	13,7%	13,8%
ITALIA	Capoluoghi	29,6%	57,8%	21,8%	13,2%	28,7%	11,1%	10,4%	10,7%
	Non Capoluoghi	42,9%	81,4%	21,8%	16,9%	36,5%	12,5%	7,7%	9,8%
	TOTALE	38,3%	73,2%	21,8%	15,7%	34,0%	12,0%	8,6%	10,1%

Tasso tendenziale annuo: esprime la variazione percentuale tra un trimestre e lo stesso trimestre dell'anno precedente
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

TRANSAZIONI GRANDI CITTÀ

Guardando alle maggiori città italiane per popolazione, complessivamente nel primo semestre 2022 si sono registrate 68.616 transazioni, +65,1% rispetto al primo semestre 2021. Contestualmente le restanti province hanno registrato una variazione del 7,6% rispetto al primo semestre 2021.

Tutte le città hanno segnato un trend positivo: in particolare Bari ha segnato una crescita del +32,9% rispetto allo stesso periodo del 2021, seguita da Milano (+17,5%), Palermo (+11,9%) e Bologna (+11,5%). Bene anche Padova (+9,9%) e Roma (+9,0%). Crescite più contenute a Torino (+6,6%), Napoli (+6,1%), Firenze (+5,8%) e Genova (+5,2%).



RESIDENTIAL OVERVIEW

COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI CITTÀ

CITTÀ	Tot 2021	Q1 2022	Q2 2022	H1 2021	H1 2022	Δ Q1 22/21	Δ Q2 22/21	Δ H1 22/21
ROMA	38.841	9.226	11.642	19.153	20.868	6,4%	11,1%	9,0%
MILANO	26.923	7.681	7.919	13.275	15.600	36,0%	3,8%	17,5%
TORINO	15.224	3.822	4.367	7.678	8.189	8,7%	4,9%	6,6%
GENOVA	8.886	2.153	2.626	4.544	4.779	3,5%	6,5%	5,2%
NAPOLI	8.096	2.099	2.295	4.142	4.393	9,2%	3,4%	6,1%
PALERMO	6.088	1.671	1.802	3.103	3.473	15,5%	8,8%	11,9%
BOLOGNA	6.559	1.661	1.998	3.282	3.659	11,1%	11,8%	11,5%
FIRENZE	5.433	1.333	1.579	2.752	2.912	10,2%	2,4%	5,8%
BARI	4.183	1.136	1.641	2.089	2.777	13,5%	50,8%	32,9%
PADOVA	3.708	911	1.056	1.789	1.966	17,3%	4,3%	9,9%
TOTALE	123.939	31.692	36.924	41.558	68.616	51,7%	78,7%	65,1%

COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE

PROVINCIA	Tot 2021	Q1 2022	Q2 2022	H1 2021	H1 2022	Δ Q1 22/21	Δ Q2 22/21	Δ H1 22/21
ROMA	20.695	4.941	5.957	10.164	10.899	6,1%	8,2%	7,2%
MILANO	44.702	10.861	12.628	22.326	23.489	11,2%	0,5%	5,2%
TORINO	21.635	4.922	5.763	10.317	10.686	11,1%	-2,1%	3,6%
GENOVA	4.835	1.152	1.457	2.304	2.608	16,7%	10,6%	13,2%
NAPOLI	13.535	3.449	3.992	6.778	7.441	11,2%	8,6%	9,8%
PALERMO	5.388	1.364	1.484	2.531	2.847	20,3%	6,1%	12,5%
BOLOGNA	10.096	2.340	2.970	4.838	5.310	14,7%	6,1%	9,7%
FIRENZE	8.013	1.949	2.258	3.951	4.207	7,8%	5,3%	6,5%
BARI	14.334	3.594	4.648	7.006	8.241	16,3%	18,7%	17,6%
PADOVA	9.368	2.159	2.625	4.584	4.783	6,2%	2,9%	4,3%
TOTALE	152.602	36.729	43.781	74.800	80.510	11,1%	4,9%	7,6%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

INVESTIMENTI SETTORE RESIDENZIALE

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. Nei **primi nove mesi del 2022**, gli investimenti corporate *living* registrano una quota di **981 milioni di euro**, l'11% del totale degli investimenti capital markets, con Milano che risulta essere la principale città sotto il radar degli investitori. Il **trend di crescita** è stato caratterizzato soprattutto da operazioni riguardanti portafogli e acquisizioni per sviluppi dedicati ai segmenti *multifamily*, *built to rent* e *student housing* da parte di operatori esteri. 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)."



RESIDENZIALE

€ **981** Mln

FORTE CRESCITA (Q1-Q3 22/21)

11% del totale



PREZZI

A livello di prezzi, il **primo semestre del 2022** ha visto una variazione media intorno al **+1,0%**, incrementando ulteriormente il trend già iniziato il semestre precedente.

Considerando la variazione semestrale, tutte le grandi città hanno registrato valori in aumento, ad eccezione di **Napoli** dove sono leggermente scesi del -0,2%. Le città che hanno registrato il miglior incremento sono state **Bari** (che è passata da un valore negativo, -0,2% a un +1,6%) seguita da **Firenze** (che passa da un +0,4% a un +1,7%) e **Torino** (che lo scorso semestre è stata la città peggiore, con un -0,7% di crescita, ma che in questo semestre ha visto i prezzi crescere del +0,5% rispetto al precedente).

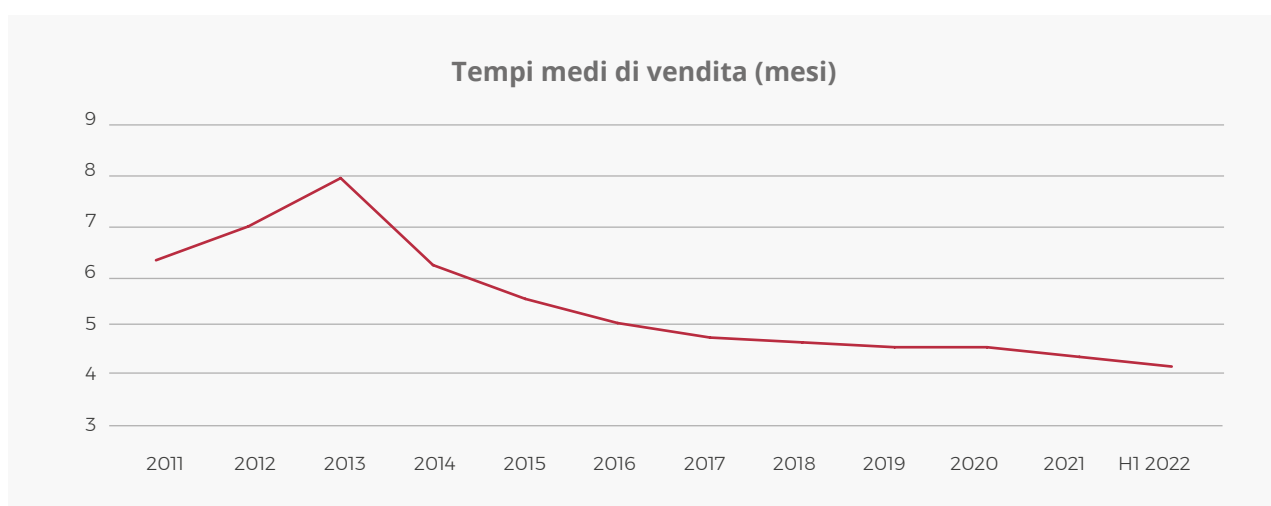
A livello generale, i prezzi sono cresciuti maggiormente a **Milano** (+2,2%), seguita da **Bologna** (+1,8%) e dalle già citate **Firenze** (+1,7%) e **Bari** (+1,6%).

VARIAZIONE SEMESTRALE PREZZI RESIDENZIALI		
CITTÀ	H2 2021 H1 2021	H1 2022 H2 2021
BARI	-0,2%	+1,6%
BOLOGNA	+1,0%	+1,8%
FIRENZE	+0,4%	+1,7%
GENOVA	-0,4%	+0,1%
MILANO	+2,2%	+2,2%
NAPOLI	-0,3%	-0,5%
PALERMO	-0,3%	+0,5%
ROMA	-0,2%	+0,7%
TORINO	-0,7%	+0,5%
MEDIA	+0,2%	+1,0%

Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

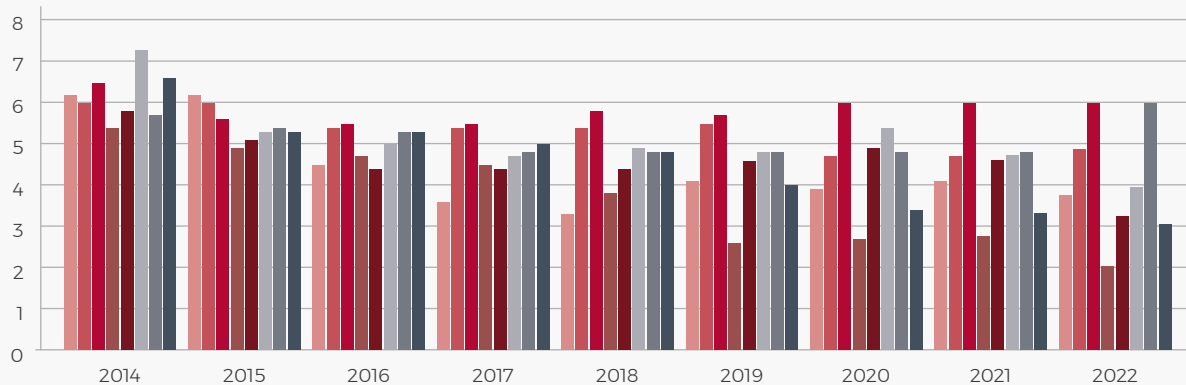
TEMPI DI VENDITA E SCONTI MEDI

Nel primo semestre 2022, i **tempi** medi di vendita nelle grandi città sono in lieve calo, su una media di **4,1 mesi**, rispetto ai 4,3 dell'H2 2021.



Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

Serie storica tempi medi di vendita residenziali

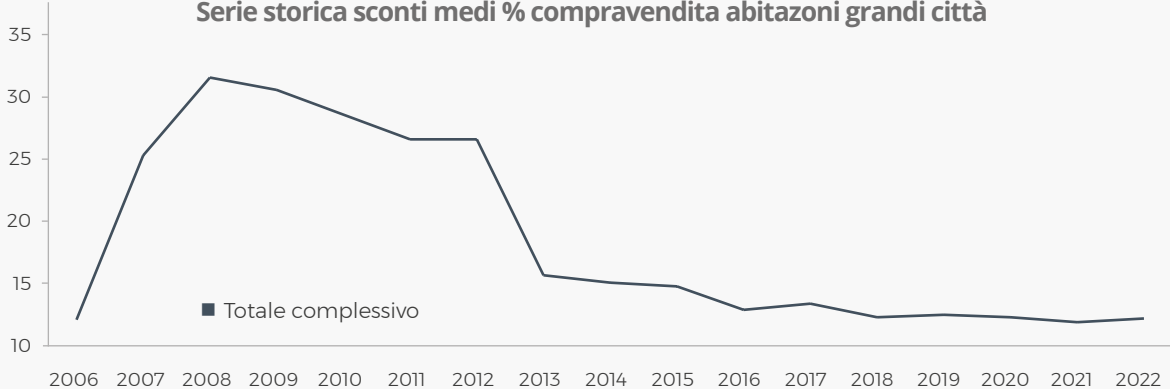


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

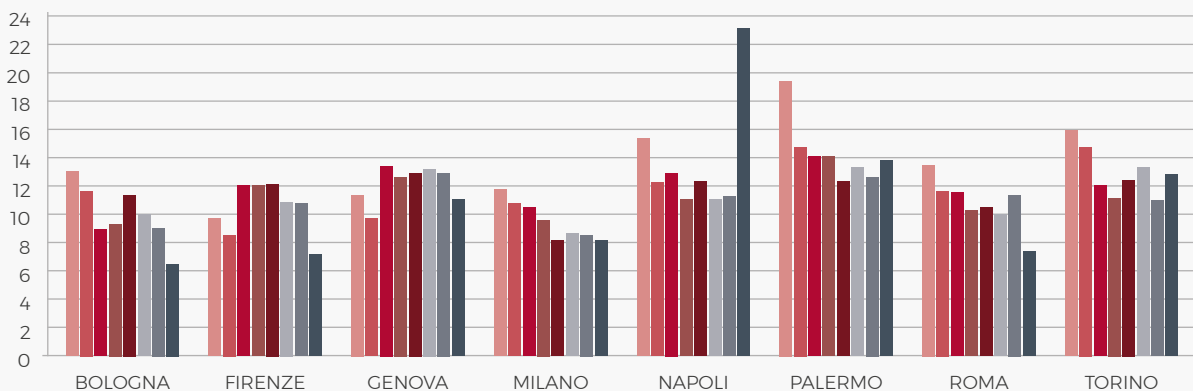
BOLOGNA FIRENZE GENOVA MILANO NAPOLI PALERMO ROMA TORINO

Nel primo semestre 2022, gli **sconti medi** tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città sono sostanzialmente stabili, passando dall'11,2 all'**11,5%**, 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.

Serie storica sconti medi % compravendita abitazioni grandi città



Sconti medi % grandi città



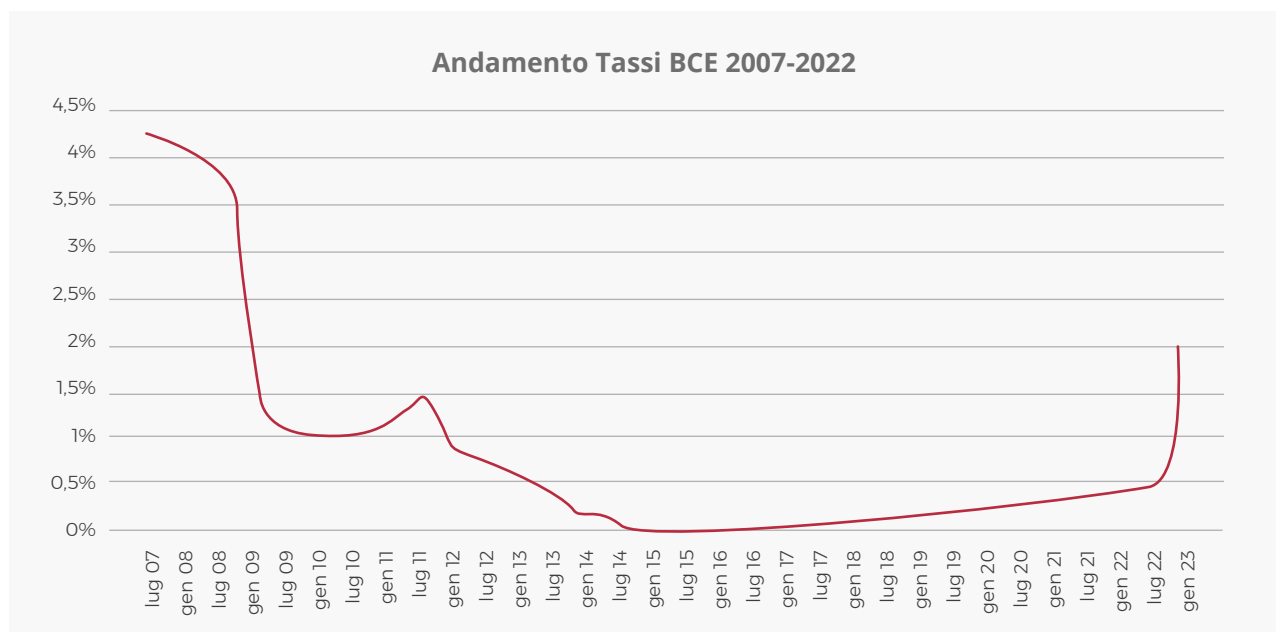
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

**MUTUI E FINANZIAMENTI
PER ACQUISTO ABITAZIONI**

DINAMICA DEI TASSI BANCARI

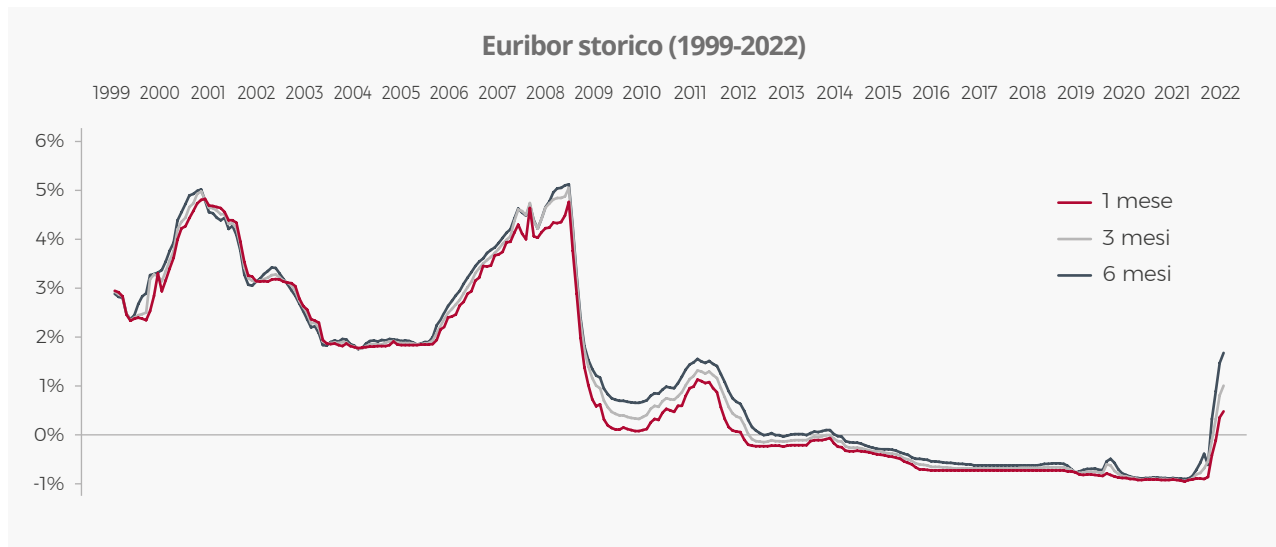
Dalla prima ondata di liquidità di dicembre 2011 da parte della BCE, gli Euribor che regolano i prestiti variabili si sono notevolmente ridotti. Guardando i successivi passaggi, dopo la decisione della BCE del luglio 2012 di abbassare i **tassi di interesse** di un quarto di punto, portando il tasso 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 nel 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%. A luglio di quest'anno, invece, per dare freno alla curva inflattiva e riportarla intorno ai valori del 2-3%, la BCE, in linea con la FED statunitense, ha deciso di cambiare la propria politica monetaria rialzando i tassi di interesse. Il 27 luglio 2022 si assiste ad un primo rialzo dello 0,50%, il 4 ottobre dell'1,25% e il 2 Novembre del 2%. Quindi da luglio a Novembre di quest'anno il tasso BCE è aumentato di 2 punti percentuale.



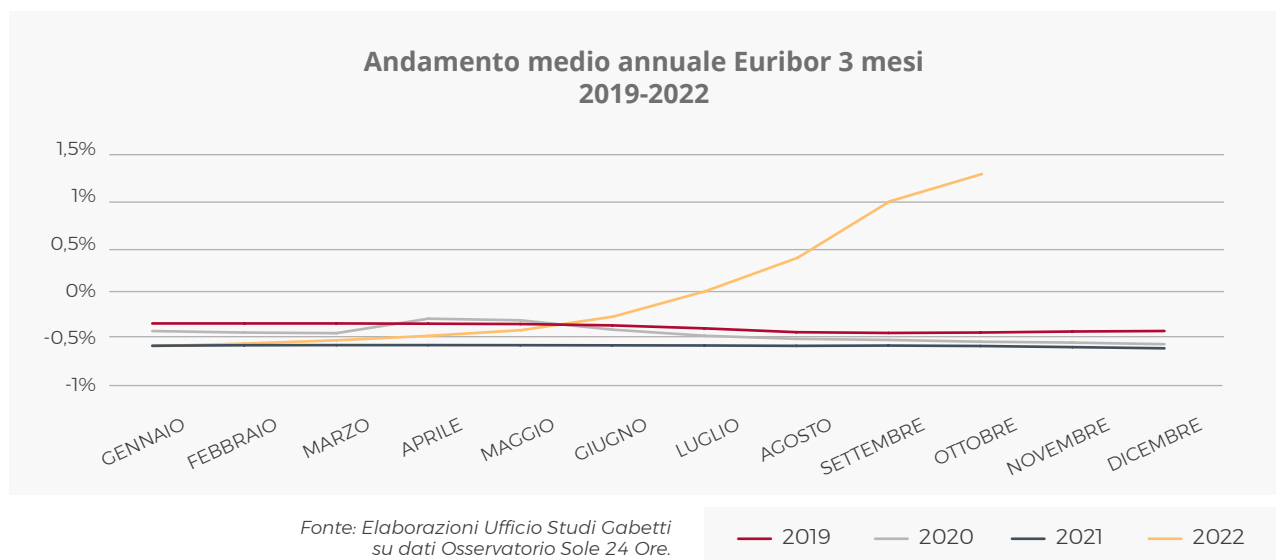
Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Osservatorio Sole 24 Ore.

Dalle segnalazioni del SI-ABI si rileva che a Settembre 2022 **il tasso sui prestiti in euro alle famiglie** per l'acquisto di abitazioni - che sintetizza l'andamento dei tassi fissi e variabili ed è influenzato anche dalla variazione della composizione fra le erogazioni in base alla tipologia di mutuo - era pari a 2,17% (2,07% nel mese precedente; 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui il **40,7% erano mutui a tasso fisso** (53,9% il mese precedente) (Abi, Economia e Mercati Finanziari-Creditizi Settembre 2021).

Guardando nello specifico la dinamica dell'**Euribor**, tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso variabile, si osserva come dal 2015 si siano posizionati in territorio negativo, arrivando a settembre 2021 ad essere pari a -0,55% per la scadenza a un mese e a -0,54% per quella a tre mesi. Da luglio 2022, a seguito della decisione della BCE di rialzare i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, gli **Euribor tornano in territorio positivo** con una crescita mensile costante (Luglio +0,04%, Agosto +0,40%, Settembre +1,02%) che nel mese di Ottobre raggiunge il +1,32%.



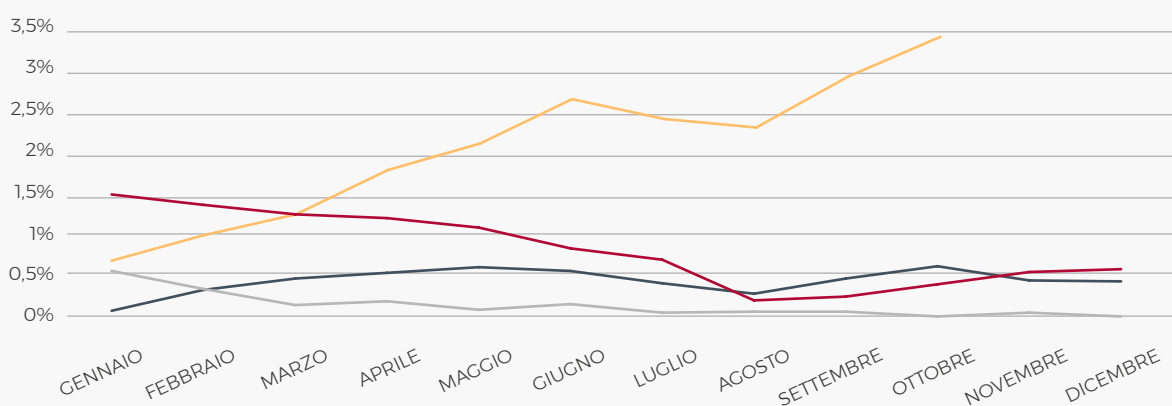
Elaborazione Ufficio studi Gabetti su dati euribor.it



Per quanto riguarda l'**Eurirs**, tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso, il tasso a 10 anni si posiziona a 3,25%, mentre a 20 anni al 3,05% al 19/10/2022. L'IRS, alla luce della nuova politica monetaria dettata dalla BCE per ridurre l'inflazione, a partire da Marzo 2022 ha registrato un incremento costante fino a giugno-luglio, una flessione tra luglio e agosto, e una ripresa da settembre che si è estesa anche a ottobre raggiungendo i livelli del 2016.

TASSI FISSI	EURIRS
5 ANNI	3,16%
10 ANNI	3,25%
15 ANNI	3,25%
20 ANNI	3,05%
25 ANNI	2,79%
30 ANNI	2,58%

Andamento medio annuale Eurirs a 20 anni
2019-2022



Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Osservatorio Sole 24 Ore. Dati rilevati in data 17/10/2022

— 2019 — 2020 — 2021 — 2022

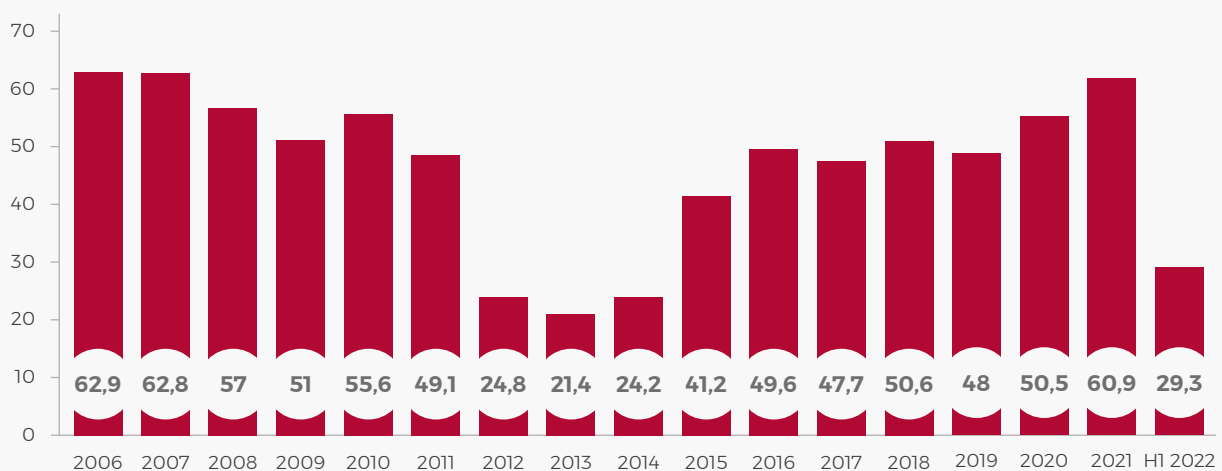


EROGAZIONE FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI



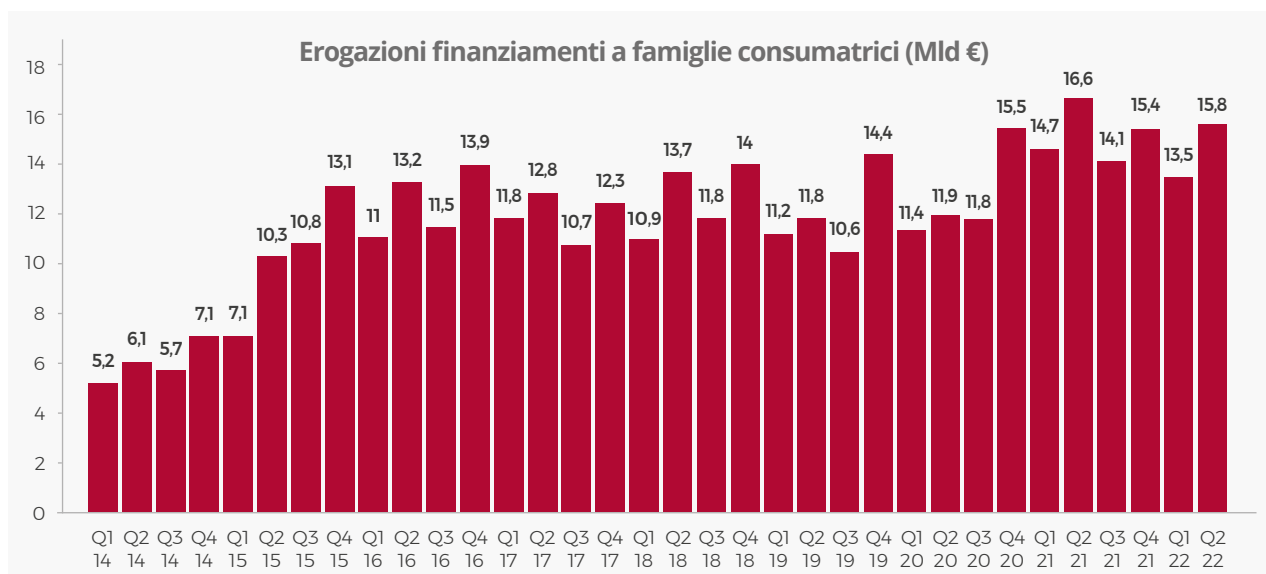
I finanziamenti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici, nel **primo semestre 2022**, sono stati pari a **29,3 miliardi di euro**, -1% rispetto al secondo semestre 2021 e -7% rispetto al primo semestre 2021 (dati Banca D'Italia).

Erogazioni finanziamenti acquisto abitazioni a famiglie consumatrici (Mld €)



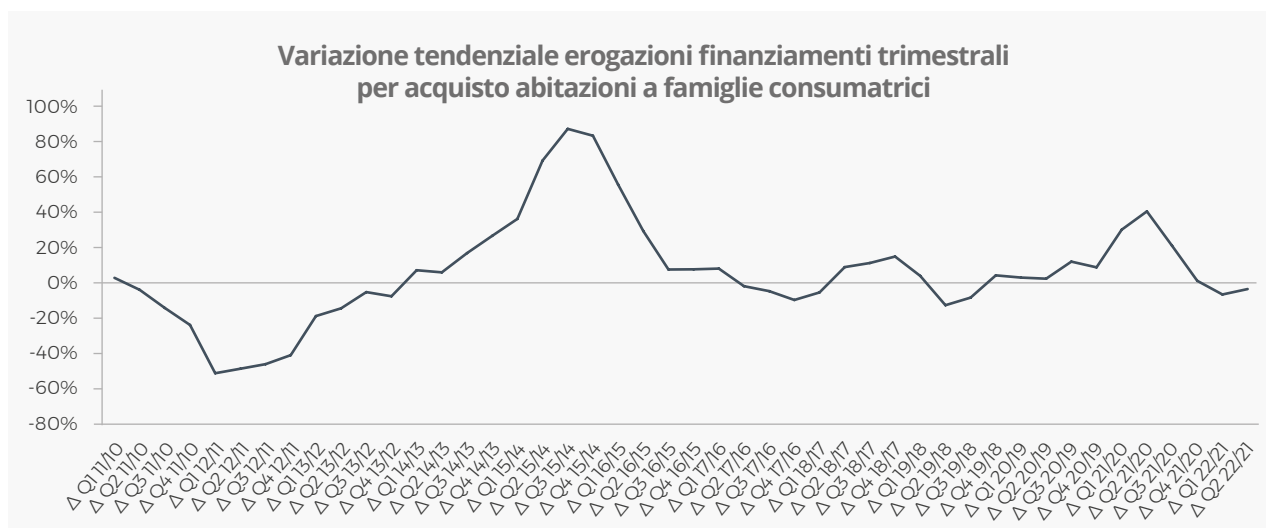
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia

Guardando il trend storico, a livello annuale, si può notare nel **2014** un erogato di 24,2 Mld di euro, +13% rispetto al 2013. Nel **2015** si è registrata una consistente crescita, per un totale di 41,2 Mld di euro, +70,6% rispetto al 2014. Nel **2016** il volume di erogazioni è arrivato a 49,7 miliardi di euro, +20,5% rispetto al 2015. Nel **2017**, il totale erogato è arrivato a 47,7 Mld di euro, -4% rispetto allo stesso periodo del 2016. Nel **2018** abbiamo avuto un totale di 50,6 Mld €, +6,3%, mentre nel **2019** si è registrata una lieve flessione (-3,4%), per un totale di 48,9 Mld €. Il **2020**, grazie anche alla buona performance del primo trimestre con 15,5 Mld €, chiude con un +5,2% rispetto al 2019 per un totale erogato di 50,5 Mld € eguagliando il volume erogato più elevato raggiunto nel 2018. Il **2021**, invece, registra una crescita di erogato molto consistente di circa 60,9 Mld di euro, +21% rispetto al 2020 e +27% rispetto al 2019, eguagliando i livelli di erogato raggiunti nel 2006 e nel 2007. In attesa di vedere come chiuderà il 2022, il primo semestre di quest'anno chiude con un erogato di 29,3 miliardi di euro, -7% rispetto al primo semestre del 2021 e -1% rispetto al secondo semestre 2021.



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

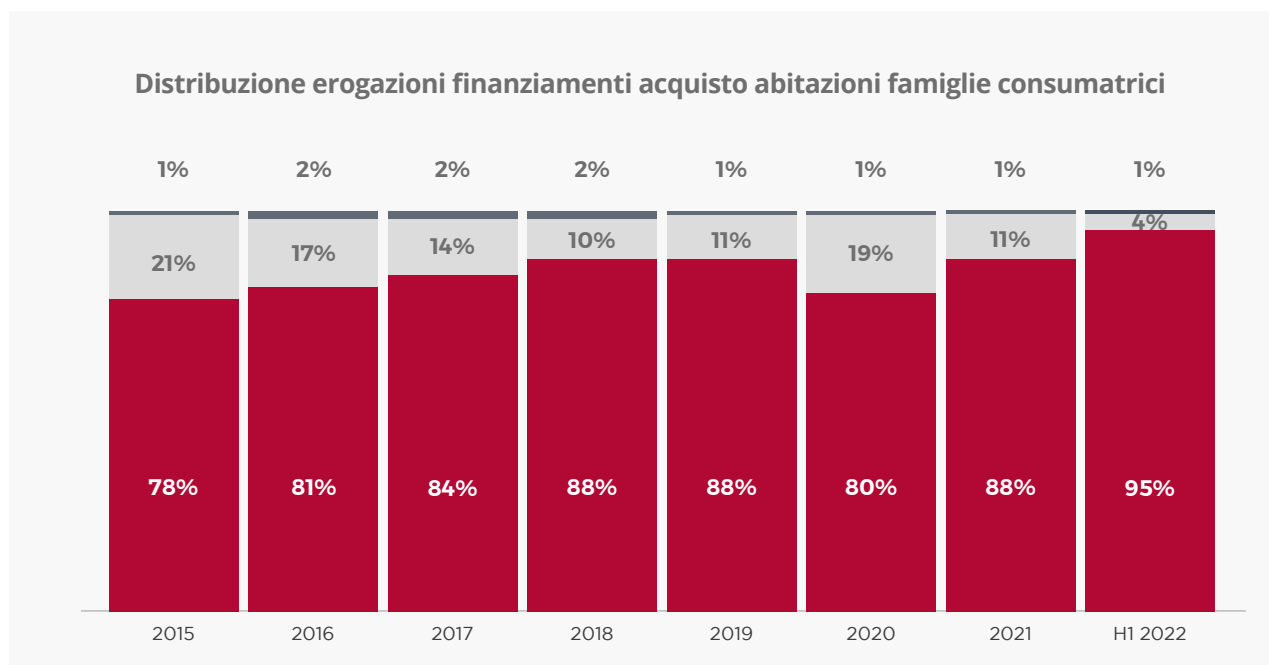
Guardando le variazioni tendenziali registrate nei vari trimestri emerge come, a partire dal Q1 2014, si siano registrate variazioni positive per tutti i trimestri considerati, invertendo il trend negativo precedente, fino al Q1 2017, da cui si è invertita la tendenza, ripresentando variazioni negative, per poi ritornare positive da Q2 2018. Il Q4 2020, segna un'ulteriore variazione tendenziale positiva, così come il Q1 2021, il Q4 2021 e il Q2 2022.



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

Nel complesso, il grafico mostra il forte decremento delle erogazioni che ha caratterizzato l'arco di tempo della crisi finanziaria del 2008 che in Italia è stata avvertita qualche anno dopo tra il terzo trimestre 2011 fino al terzo trimestre del 2015. Mostra anche le forti impennate registrate nel Q4 2020 e nel Q2 2021, sintomo del rinnovato clima di fiducia tra gli istituti di credito e i richiedenti mutuo dopo la prima parte del periodo pandemico del 2020.

In generale, nei quattro trimestri del 2020, nonostante l'emergenza Covid, si è registrata una variazione tendenziale positiva, rispettivamente +1,6%, +0,9%, +10,7% e +7,5% da attribuirsi principalmente al maggiore peso della componente surroghe e sostituzioni (18% a fronte dell'12% dell'anno precedente). Una variazione estremamente positiva, dovuta principalmente all'andamento favorevole dei tassi d'interesse, si registra anche nei primi tre trimestri del 2021, rispettivamente +29,3%, +39,9%, +20,0%, con l'ultimo trimestre dell'anno che invece chiude con un -0,3%. Il **primo semestre del 2022** fa registrare una lieve flessione in termini di variazione, con il primo trimestre al -8,2% e il secondo al -5,1% rispetto al 2021.

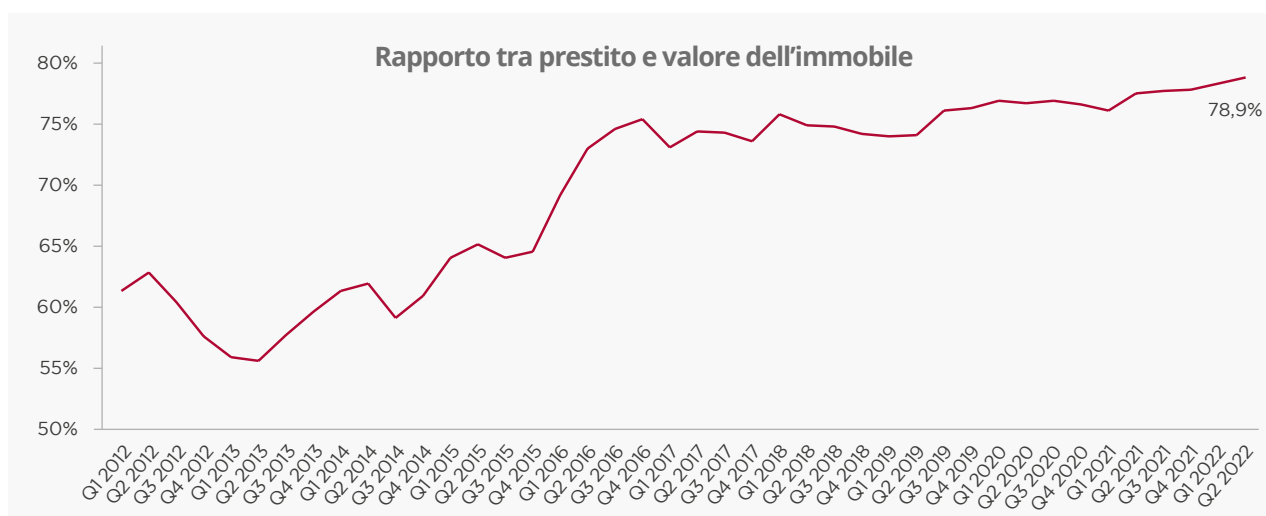


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti
su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia

■ Nuovi contratti ■ Surroghe ■ Sostituzioni

RAPPORTO LOAN TO VALUE

Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel **secondo trimestre 2022** il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (LTV) è stato pari al **78,9%**, in leggero aumento rispetto al dato del trimestre precedente (78,4%) e rispetto allo stesso trimestre del 2021 (76,8%).



Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - Banca di Italia

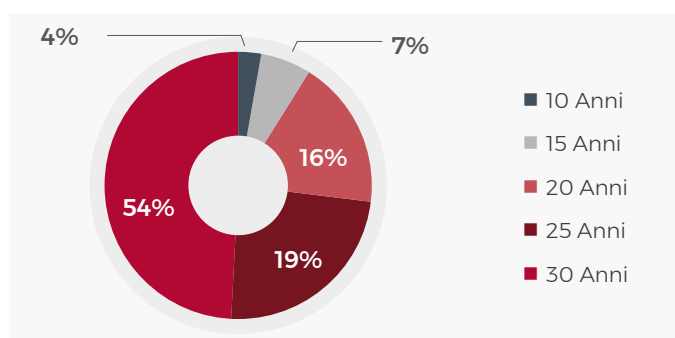


LA DOMANDA DI MUTUI

Secondo le richieste di mutuo per acquisto abitazione rilevate dal portale **MutuSI.it**, nel primo semestre 2022, il ticket medio è stato di **159.720 €**, tendenzialmente in linea con il 2021.

A livello di durata, prevalgono i mutui di **25-30 anni**, che insieme coprono il 72,4% delle richieste. Questo aspetto segue un po' il ragionamento fatto per il ticket medio: un tasso di interesse, sempre più in crescita, consente ai richiedenti di un importo più alto di distribuirlo in un arco temporale dai 25 ai 30 anni e pesare meno sul bilancio mensile della famiglia, anche se all'estinzione del mutuo l'importo versato risulterà maggiore.

% RICHIESTE PER DURATA MUTUO

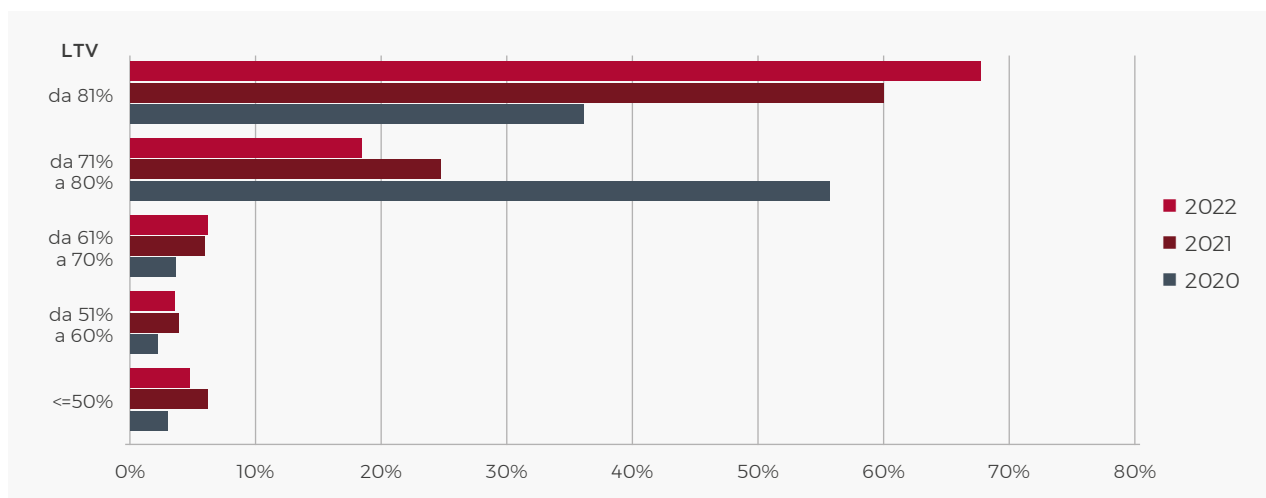


	2019	2020	2021	2022
10 ANNI	4%	4%	3%	4%
15 ANNI	9%	7%	6%	7%
20 ANNI	16%	19%	16%	16%
25 ANNI	29%	28%	22%	19%
30 ANNI	42%	43%	53%	54%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuSI.it

In linea con le altre fonti istituzionali, si registra una prevalenza per il **tasso fisso pari al 95%** delle richieste. Cionostante, viste le turbolenze del quadro economico e l'aumento dei tassi di interesse, si registra un certo interesse per i mutui a tasso variabile con Cap.

RICHIESTE 2020 PER LTV



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuSI.it

Il rapporto tra l'importo del finanziamento concesso e il valore dell'immobile, il cosiddetto Loan To Value (LTV), vede per il primo semestre 2022 come quota maggiormente richiesta (67% delle richieste) un importo che si colloca oltre l'81% del valore dell'immobile. Dato in crescita rispetto al 2021 che registrava il 60%, mentre per il 2020 si registrava un valore pari al 36% per la stessa classe di importo. Si evidenzia, quindi, una crescita al H1 2022 della richiesta di mutuo per un importo superiore all'81% del valore dell'immobile dovuta soprattutto all'incremento dei tassi di interesse determinato dall'instabilità geopolitica.

CLASSI DI IMPORTO

Anche sulle **classi d'importo** si notano delle nette differenze rispetto al 2021 e al 2020. Le richieste di mutuo al di sotto dei 100.000 € sono diminuite in termini di peso sul totale, rispetto al 2021, arrivando a pesare il 30% del totale, rispetto ad una quota del 36% nel 2021. Quelle dai 101.000 ai 150.000 € aumentano arrivando a pesare il 40%. Crescono le richieste di finanziamento di importo **tra 151.000€ e 200.000€**, dal 26% del 2020 al 30% del primo semestre 2022.

CLASSI DI IMPORTO	2019	2020	2021	2022
≤ 100.000	14%	21%	36%	30%
da 101.000 a 150.000	76%	65%	38%	40%
da 151.000 a 200.000	10%	14%	26%	30%
Totale complessivo	100%	100%	100%	100%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuiSI.it

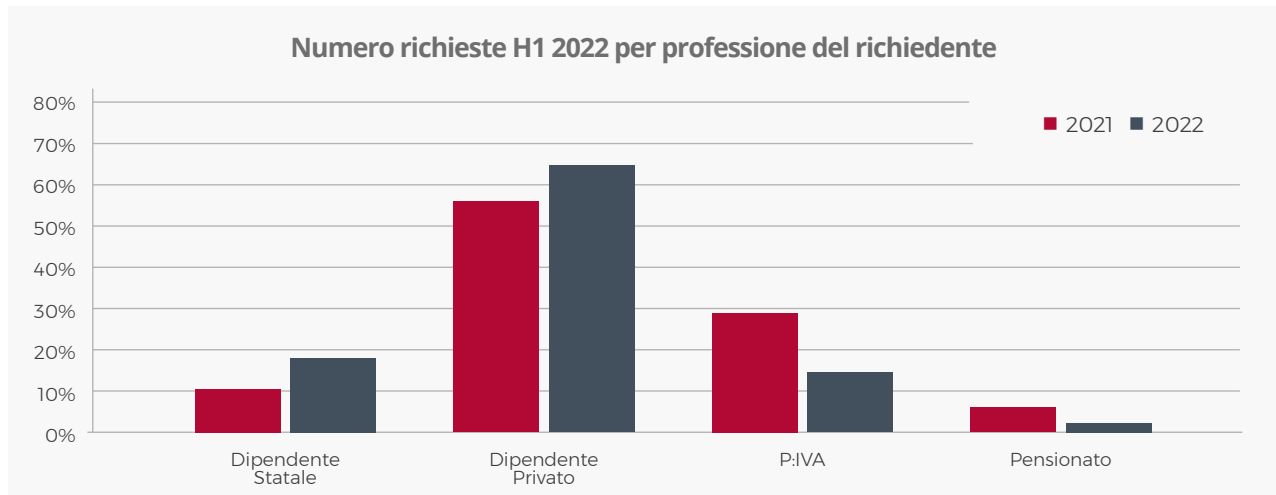
% RICHIESTE H1 2022 PER PROVINCIA E TICKET MEDIO

PROVINCE	%	MEDIA IMPORTO RICHiesto
MILANO	13%	172.775
ROMA	13%	184.997
TORINO	5%	149.668
NAPOLI	4%	170.894
BOLOGNA	3%	193.597
MONZA E BRIANZA	2%	171.566
BARI	2%	148.373
FIRENZE	2%	185.041
BERGAMO	2%	137.359
GENOVA	2%	144.951
COMO	2%	179.646
VERONA	2%	174.742
VARESE	1%	177.579
CAGLIARI	1%	126.316

In termini di provenienza, il numero maggiore di richieste riguarda le province di Milano e Roma (entrambe 13%), seguono Torino (5%), Napoli (4%) e Bologna (3%). Il resto delle province oscilla tra il 2 e l'1%.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuiSI.it

Per quanto riguarda il profilo del richiedente, si conferma la prevalenza dei **dipendenti privati**, pari al 64%, anche se crescono in termini relativi i dipendenti statali (+8% rispetto al 2021), mentre cala il valore relativo ai P.Iva rispetto al 2021, passando dal 29% al 14% di richiedenti.



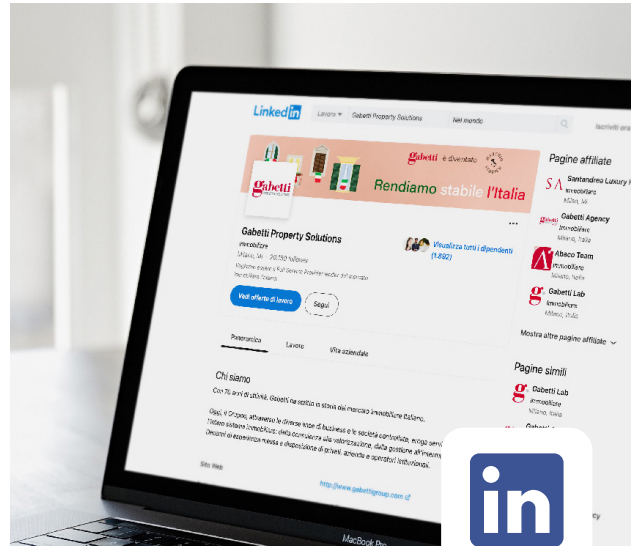
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuiSI.it



I NOSTRI SOCIAL



Trovi tutti i nostri report su gabettigroup.com nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

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 presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2022

Ufficio Studi

Diego Vitello

Analyst

dvitello@gabetti.it

Irene Vegetti

Analyst

ivegetti@gabetti.it

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS



Gabetti Property Solutions

Via Bernardo Quaranta, 40 • 20139 Milano

Tel. +39 02 775 5301

www.gabettigroup.com