



**H2 2022 - RESIDENTIAL OVERVIEW**

---

## **CASA VS TASSO**

LA FINE E L'INIZIO DI UN NUOVO CICLO  
IMMOBILIARE?

**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS



# INDICE

04 CASA VS TASSO

06 HIGHLIGHTS

08 IL REPORT IN SINTESI

10 IL CONTESTO MACRO ECONOMICO

11 SCENARIO MACRO-ECONOMICO

14 LE TENDENZE IN ATTO NELLA RICERCA DELLA CASA

15 HIGHLIGHTS SURVEY

16 I RISULTATI DELLA SURVEY

21 TRANSAZIONI, INVESTIMENTI, PREZZI

22 TRANSAZIONI

26 INVESTIMENTI SETTORE RESIDENZIALE

27 PREZZI

29 TASSI, MUTUI E FINANZIAMENTI  
PER ACQUISTO ABITAZIONI

30 DINAMICA DEI TASSI BANCARI

33 EROGAZIONE FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

36 RAPPORTO LOAN TO VALUE

37 LA DOMANDA DI MUTUI

## CASA VS TASSO

### LA FINE E L'INIZIO DI UN NUOVO CICLO IMMOBILIARE?

Il 2022 è stato un anno contrassegnato dal conflitto russo-ucraino, che ha determinato l'impen-nata del prezzo del Gas e, di conseguenza, un aumento del **tasso di inflazione** che ha raggiunto un livello a doppia cifra.

Il primo indicatore che si è mosso rispetto alla prima avisaglia dell'aumento generale dei prezzi è stato l'**Eurirs** (tasso interbancario che le banche prendono come riferimento per la determina-zione del tasso fisso globale da applicare al mutuo per acquisto abitazione). Nel 2022, il tasso di riferimento a vent'anni, è infatti passato dallo 0,60% (gennaio) al 2,56% (dicembre).

A luglio 2022, quando l'inflazione ha raggiunto la cifra dell'8% proiettandosi al raggiungimento della doppia cifra, poi raggiunta nel mese di ottobre 2022, la **BCE** ha deciso di intervenire per dare un freno all'inflazione, con uno degli strumenti a sua disposizione: ridurre la domanda di beni e servizi attraverso l'innalzamento dei tassi d'interesse<sup>1</sup> di riferimento. Alla data del 27 luglio 2022, infatti, si assiste al primo aumento di 50 punti, a cui ne sono seguiti altri nei mesi successivi fino all'ultimo del marzo scorso di ulteriori 50 punti. In otto mesi, il tasso è cresciuto di 3,50 punti base raggiungendo i livelli del 2009.

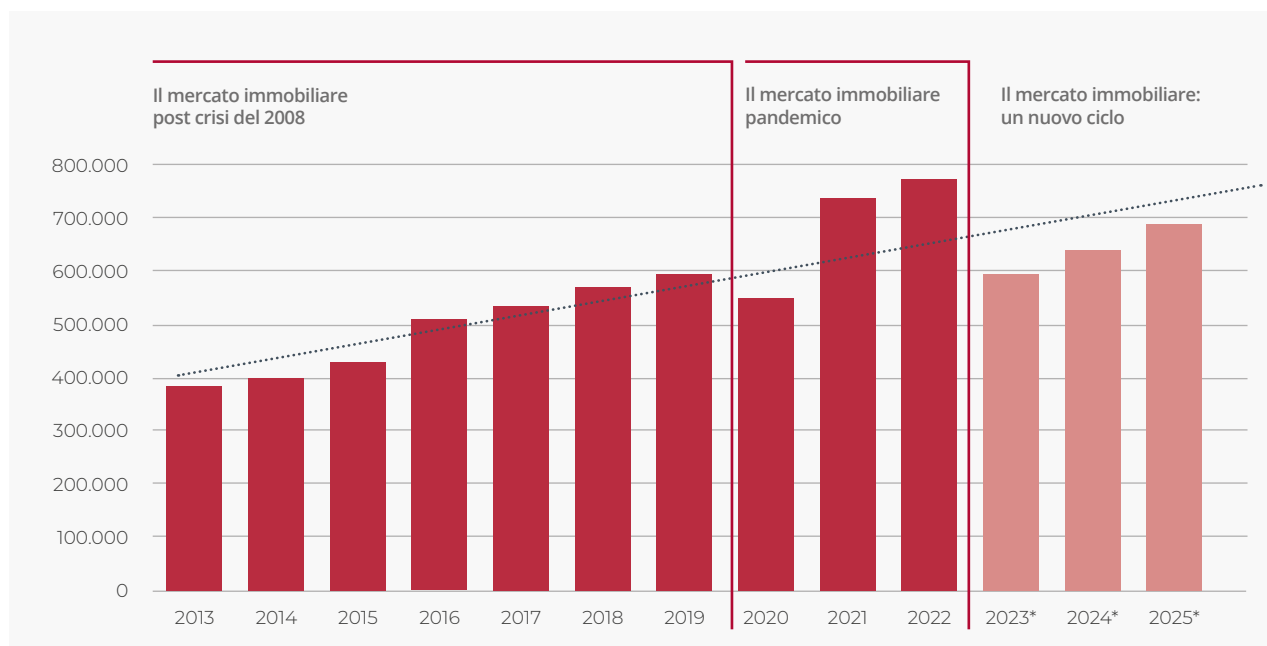
Anche l'**Euribor** (tasso interbancario che le banche prendono come riferimento per la determi-nazione del tasso variabile da applicare al mutuo per acquisto abitazione) si è adeguato alla re-strittiva politica monetaria avviata dalla BCE. Infatti, in concomitanza con l'aumento dei tassi BCE avvenuto in luglio, l'Euribor ha registrato un incremento repentino nell'arco di otto mesi. L'Euribor a tre mesi è infatti passato dal -0,24% di giugno 2022 al 2,88% di marzo 2023.

Questo scenario, ha di fatto determinato due condizioni che avrebbero limitato le finanze delle famiglie: da un lato, l'inflazione ha eroso il risparmio e il potere d'acquisto delle famiglie, dall'altro l'innalzamento dei tassi Euribor e Eurirs ha determinato l'incremento dei tassi d'interesse applica-ti ai mutui per l'acquisto dell'abitazione limitando l'ottenimento del mutuo.

Nonostante questo scenario avverso che ha pervaso tutto il 2022, l'andamento del mercato della casa è andato oltre le migliori aspettative con un numero di compravendite record degli ultimi dieci anni. Cosa è successo? **Questa edizione del report risponde a questa domanda mettendo a fuoco il perché il rialzo dei tassi non ha inciso negativamente sulle compravendite del 2022.**

A partire dal titolo del report "CasavTasso. L'inizio e la fine di un nuovo ciclo immobiliare?", si vuole indicare che il rialzo dei tassi non comprometterà il mercato della casa nel prossimo futuro ma, piuttosto, che il mercato sta imboccando la via di nuovo ciclo immobiliare. L'andamento del mercato di questi ultimi dieci anni mostra che i cicli immobiliari (si veda grafico seguente) si sono enormemente accorciati rispetto al passato.

<sup>1</sup> I tre tassi di riferimento della BCE: Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali, Tasso sui depositi, Tasso sulle operazioni di rifi-nanziamento marginale



\*Stime Ufficio Studi Gabetti su Dati Agenzia delle Entrate e previsioni Gabetti

Prima della Pandemia, il **ciclo immobiliare 2013-2019** inizia il suo ciclo nel contesto macro-economico post crisi finanziaria 2008 caratterizzato dalla politica espansiva delle banche centrali e dalla presenza di tassi di interessi bancari molto favorevoli che hanno favorito la crescita del mercato delle compravendite anno dopo anno. Con la Pandemia da Covid-19, assistiamo all'ingresso di un nuovo **ciclo immobiliare 2020-2022**, più rapido del precedente, caratterizzato da una politica delle banche centrali ancora più espansiva, quindi con tassi Euribor e Eurirs ai minimi storici, e dall'ingresso di nuove esigenze abitative emerse con la pandemia (smart working, vano in più, spazio esterno, fra gli altri) che hanno spinto il mercato residenziale nel 2022 a raggiungere il picco più alto degli ultimi dieci anni. Con il **2023**, alla luce della nuova dinamica dei tassi d'interesse e di nuovi driver che stanno riconfigurando la domanda di abitazione (efficienza energetica, de-urbanizzazione in crescita) **il mercato residenziale sembrerebbe avviarsi verso un nuovo ciclo immobiliare** che nel 2023 tenderà a normalizzarsi con il livello di compravendite del 2019, ma che vedrà una crescita nel biennio 2024-2025 una volta che l'inflazione e i tassi d'interesse avranno imboccato la loro discesa.

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



**IL CONTESTO  
MACRO-ECONOMICO**



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



**TRANSAZIONI, INVESTIMENTI, PREZZI**



**TASSI, 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 Q1-Q3 2022



€ **42,4** Mld  
-7% RISPETTO AL Q1-Q3 2021



### NUMERO TRANSAZIONI RESIDENZIALI 2022



**784.486** NTN  
+5% RISPETTO AL 2021



CAPOLUOGHI **+5,5%**  
NON CAPOLUOGHI **+4,3%**



NORD **+3,1%**  
CENTRO **+5,0%**  
SUD **+8,0%**

## HIGHLIGHTS

## VARIAZIONE NTN RESIDENZIALI GRANDI CITTÀ

RIFERITI AL PERIODO 2022/2021

|        |         |
|--------|---------|
| +3,0%  | ROMA    |
| +6,1%  | MILANO  |
| +2,6%  | NAPOLI  |
| +11,3% | PALERMO |
| +5,9%  | TORINO  |
| +3,0%  | GENOVA  |
| +3,4%  | BOLOGNA |
| +2,1%  | FIRENZE |



## PREZZI, TEMPI E SCONTI

2022

**+2,7%**  
**PREZZI**Variazione dei prezzi  
2022/2021**4,2 Mesi**  
**TEMPI****10,5%**  
**SCONTI**

## INVESTIMENTI CAPITAL MARKETS SETTORE LIVING

**€ 1,1 Mld**



## IL REPORT IN SINTESI

Nel **2022**, il mercato delle compravendite è stato positivo, malgrado si è assistito a un rallentamento dell'ultimo trimestre rispetto all'ultimo trimestre del 2021. Il mercato residenziale, infatti, ha iniziato a risentire dell'incertezza del quadro economico venutosi a delineare con il conflitto bellico tra Russia e Ucraina e la conseguente crescita dell'inflazione e dei tassi di interesse.

Osservando l'intero anno 2022, si è assistito ad una crescita delle compravendite del **+5%** rispetto al 2021 (anno in cui si era registrata una crescita del +34% rispetto al 2020, anno della pandemia), per un totale di **784.486 transazioni** (Dati Agenzia delle Entrate). Dati che mostrano come uno scenario macro-economico dominato dalla crescita dell'inflazione, e dai tassi d'interesse, non ha inciso sulle intenzioni di chi vuole comprare o vendere casa. In particolare, si sono registrate **181.766** transazioni nel primo trimestre (**+12%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), **219.082** nel secondo trimestre (**+9%**), **175.267** nel terzo trimestre (**+1,6%**) e **208.371** nel quarto trimestre (**-2,1%**), mostrando una variazione sempre minore, fino a diventare negativa nell'ultimo trimestre dell'anno.

Questo dimostra che, sebbene la ricerca della casa rimane ancora tra le prerogative degli italiani, l'aumento generalizzato dei prezzi al consumo e dei tassi dei mutui ha spinto i potenziali acquirenti ad assumere nell'ultimo trimestre dell'anno un atteggiamento di *wait and see* rispetto all'acquisto dell'abitazione. Infatti, dal **sondaggio somministrato alla rete franchising del Gruppo Gabetti** emerge come la **domanda di abitazione**, rispetto al primo semestre del 2022, sia ancora risultata in aumento per il 38% e stabile per il 37% delle agenzie. La percentuale di affiliati che invece ha assistito a una diminuzione della domanda è passata dal 10% del primo semestre al 25% nella seconda parte dell'anno. Gli acquisti si sono maggiormente concentrati ancora sulla prima casa (74%), scendono invece quelli per sostituzione prima casa (dal 28% del primo al 22% del secondo semestre) che viene affrontata soprattutto per ampliare gli spazi, con un vano in più (77%) o con dello spazio esterno (62%). Il taglio dimensionale più compravenduto è sempre il trilocale (58%) seguito dai quadrilocali (33%).

Secondo le rilevazioni delle **quotazioni immobiliari** operate presso la rete franchising del Gruppo Gabetti, nel 2022, nelle grandi città si è registrata una **variazione dei prezzi** intorno al **+2,7%**, rispetto 2021. I **tempi di vendita** e gli **sconti** in sede di chiusura delle trattative sono tendenzialmente stabili, attestandosi su una media di 4,2 mesi, e di 10,5% di sconto.

Per quanto riguarda i **mutui** per acquisto abitazione, l'aumento dei tassi d'interesse ha inciso sull'andamento della domanda, portando, nei primi tre trimestri del 2022, ad un erogato complessivo alle famiglie pari a **42,4 Mld €**, **-7%** rispetto al Q1-Q3 2021 (Dati banca D'Italia). Dal sondaggio agli affiliati del Gruppo Gabetti, emerge ancora più marcatamente, passando dal 45% al 77% degli intervistati, come l'**aumento dei tassi sui mutui rimane** il motivo che contribuirà maggiormente all'eventuale diminuzione delle compravendite nei prossimi mesi.



“

*Il 2022 si è chiuso nel migliore delle aspettative, anche alla luce dello scenario macro-economico venutosi a delineare. Tuttavia, nella prima parte del 2023, il mercato residenziale vedrà un periodo di stabilità che darà il via ad un nuovo ciclo immobiliare che nel secondo semestre del 2023 sarà favorito dalla diminuzione dei tassi*

”

**Marco Speretta**

Direttore Generale  
Gruppo Gabetti



“

*Le richieste di mutuo per acquisto abitazione hanno registrato un andamento positivo nel primo semestre dell'anno, mentre nel secondo semestre, alla luce dell'innalzamento dell'Euribor, abbiamo rilevato una contrazione contenuta. Le previsioni per il 2023, che vedono l'inflazione in discesa per effetto della politica monetaria della BCE, indicano che i tassi torneranno ad essere favorevoli a partire dalla seconda metà del 2023*

”

**Antonio Ferrara**

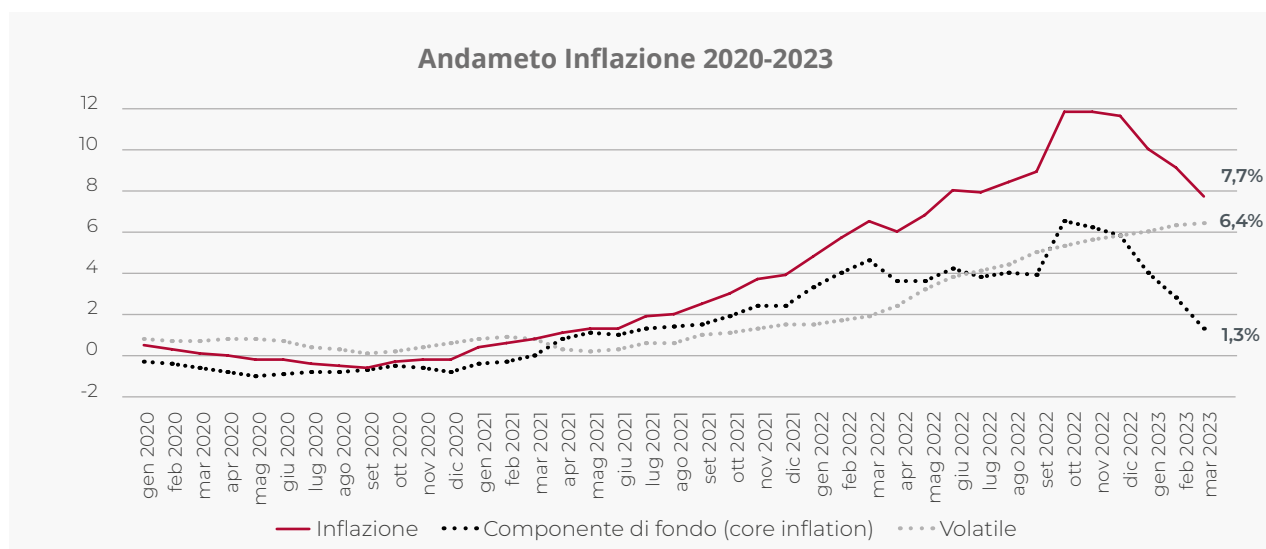
Amministratore Delegato  
Monety



# **IL CONTESTO MACRO ECONOMICO**

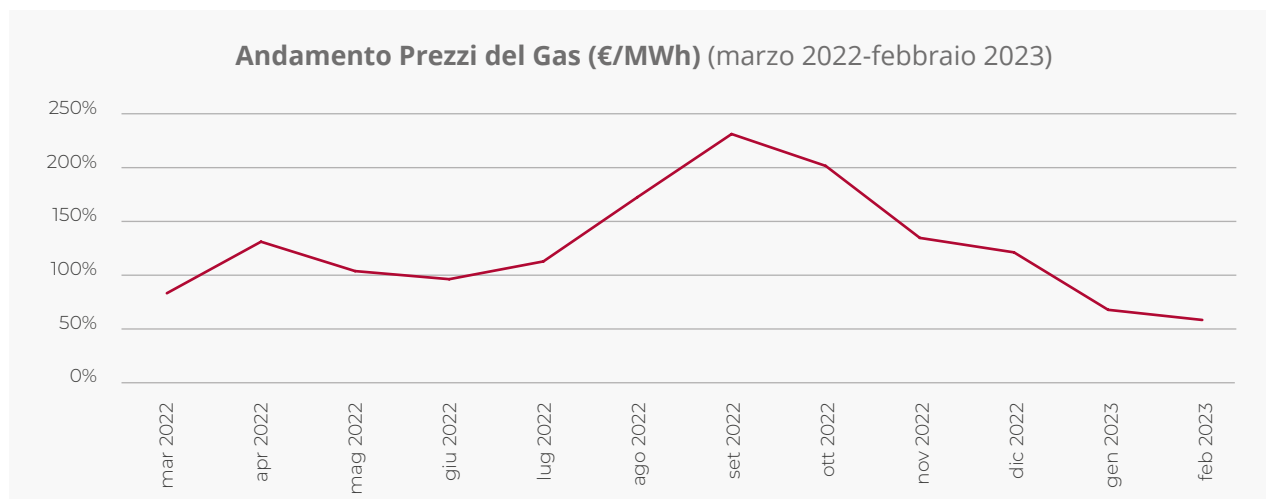
## SCENARIO MACRO-ECONOMICO

Lo scenario macro-economico del 2022 è stato sostanzialmente caratterizzato dall'aumento dell'**inflazione** che a dicembre 2022 ha raggiunto l'**11,8%**. A partire da Gennaio 2023 si assiste invece a una inversione di tendenza, in cui la **componente volatile** dell'inflazione passa dal 5,8% (dicembre 2022) al 1,3% (dati provvisori marzo 2023), mentre **quella di fondo** dal 5,8% (dicembre 2022) al 6,4% (dati provvisori marzo 2023). Una tendenza che ha portato l'inflazione dall'11,9% (dicembre 2022) al **7,7%** (dati provvisori marzo 2023).



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat (dati marzo 2023 provvisori)

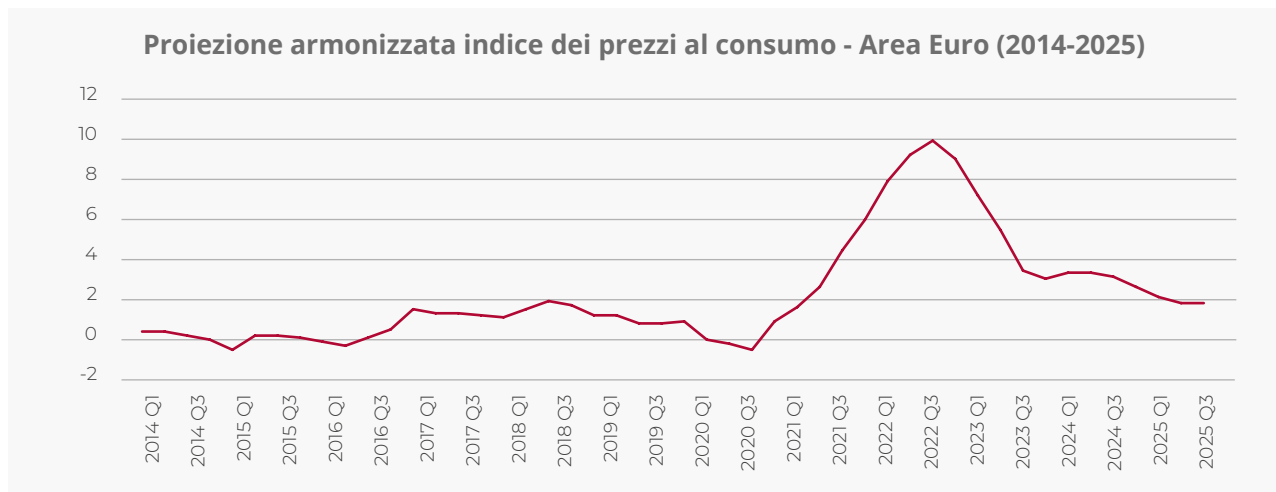
Nel contesto europeo, l'elevato livello di inflazione è originato dall'esplosione del **prezzo del gas** che a cascata si è ripercosso sulla produzione manifatturiera, sulle materie prime, sui trasporti e dunque su tutti i comparti dell'economia. L'andamento del **prezzo del gas ha subito però un'inversione di tendenza**. Da settembre 2022, periodo in cui il gas raggiunge il suo prezzo massimo (231 €/MWh), **l'andamento del prezzo del gas è sceso repentinamente** assestandosi a febbraio 2023 sui 53 €/MWh, quindi raggiungendo la sua normalizzazione del periodo pre-conflitto Russo-Ucraino.



Fonte: elaborazione dati Ufficio Studi Gabetti su dati Intercontinental Exchange

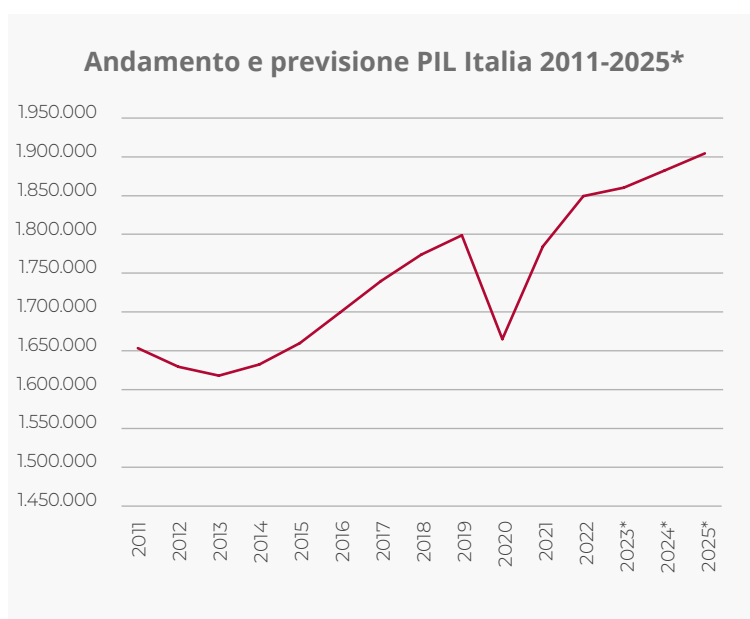
In **termini previsionali**, il decremento della componente volatile dell'inflazione (indice dei prezzi al consumo che tiene conto dei beni energetici e quindi anche del gas) è dunque una buona notizia perché anticipa una inversione di tendenza della componente di fondo e quindi un **rallentamento della curva inflattiva** che a dicembre 2023 dovrebbe attestarsi intorno al 5-6%.

La proiezione armonizzata per il triennio 2023-2025 dell'indice dei prezzi al consumo dell'area Euro, indica infatti una **discesa dell'inflazione che al 2023 si assesterà tra il 5-6%, nel 2024 tra il 3-4% e nel 2025 raggiungerà il 2%.**



Fonte: elaborazione dati Ufficio Studi Gabetti su dati BCE

Per quanto riguarda l'andamento del **Pil italiano**, l'Italia chiude nel 2022 con un PIL pari a 3,9%, superando i principali Paesi europei e anche Usa e Cina. Per il 2023, è previsto una leggera crescita del PIL dello 0,6%, mentre per il biennio 2024-2025 è prevista una crescita dell'1,2% in entrambi gli anni.



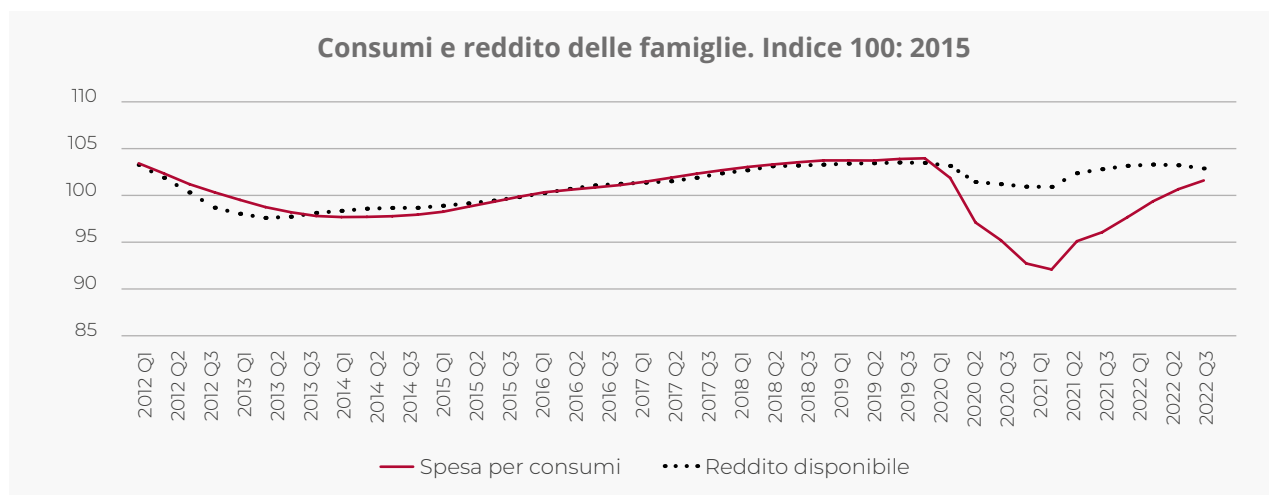
Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca d'Italia

| PIL [%]  |      |       |      |      |
|----------|------|-------|------|------|
| STATO    | 2019 | 2020  | 2021 | 2022 |
| ITALIA   | 0,5  | -9,1  | 6,7  | 3,9  |
| GERMANIA | 1,1  | -4,1  | 2,6  | 1,9  |
| FRANCIA  | 1,9  | -7,6  | 6,8  | 2,6  |
| UK       | 1,6  | -11,0 | 7,5  | 4,4  |
| GIAPPONE | -0,4 | -4,6  | 1,7  | 1,1  |
| USA      | 2,3  | -2,8  | 5,9  | 2,9  |
| CINA     | 6,0  | 2,2   | 8,1  | 3,0  |

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Eurostat



In linea con le previsioni Istat per l'anno corrente la **domanda interna** è tornata a crescere. Nel 2022 abbiamo assistito ad un **aumento del 3,5% dei consumi finali nazionali** e del **9,4% degli investimenti fissi lordi**, ma anche delle importazioni (+11,8%) e delle esportazioni (+9,4%). Al netto delle scorte, la **domanda nazionale ha contribuito con il +4,6% alla crescita del PIL**, di cui +2,7% attribuibile ai consumi delle famiglie e delle Istituzioni Sociali Private ISP e il 9,4% agli investimenti fissi lordi. La spesa delle Amministrazioni Pubbliche è rimasta invariata, mentre sono state negative la variazione delle scorte (-0,4%) e la domanda estera netta (-0,5%).



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

Per quanto riguarda **l'occupazione**, a gennaio 2023 aumentano gli Occupati del 2%, facendo salire anche il tasso di occupazione al +60,8% (+1,4%). Cresce il numero di persone in cerca di lavoro, facendo salire anche il **tasso di disoccupazione** totale al +7,9% (+0,1%) e quello giovanile a 22,9% (+0,7%). Diminuisce il numero di inattivi (-0,7%, facendo scendere il tasso al +33,9%).

A livello trimestrale, invece, considerando il trimestre novembre 2022-gennaio 2023 rispetto ad agosto-ottobre 2022 è aumentato il **numero degli occupati** del +0,5%. Questa crescita è associabile alla diminuzione delle persone in cerca di lavoro (-1%) e degli inattivi (-0,9%). Rispetto all'anno precedente, invece, il numero degli occupati a Gennaio 2023 supera del +2% quelli del 2021. Diminuisce invece il numero di persone in cerca di lavoro (-6,7%) e il numero di inattivi (-3,7%).

Oltre a questo, va considerato anche l'incremento del **risparmio privato**: secondo i dati Abi, a febbraio 2023, i depositi da clientela residente sono scesi di 39,7 Mld di euro, -2,2% rispetto ad un anno prima, portando l'ammontare dei depositi a 1.787,5 miliardi di euro.



Fonte: elaborazione dati Ufficio Studi Gabetti su dati ISTAT e ABI

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

Survey agli affiliati del Gruppo Gabetti

## HIGHLIGHTS SURVEY

CONTINUA A DIMINUIRE  
L'OFFERTA DI ABITAZIONI  
MA LA DOMANDA È ANCORA ALTA

**DOMANDA**

Solo il 25% dichiara  
che la domanda  
è in calo

**OFFERTA**

Solo il 16% dichiara  
che l'offerta  
è in aumento

**CASA SEMPRE PIÙ GRANDE:**

UN VANO IN PIÙ



**SPAZI ESTERNI**  
(giardini e terrazzi)



**BOX E POSTI AUTO**

Importanza della vicinanza ai servizi principali

L'ATTEGGIAMENTO DEL  
POTENZIALE ACQUIRENTE:  
*WAIT AND SEE*



La politica monetaria e l'andamento dei tassi  
crea incertezza tra i potenziali acquirenti

**PREVISIONE  
MERCATO RESIDENZIALE 2023**



**Incertezza H1 2023/Ripresa H2 2023**  
Domanda di abitazione condizionata  
dal contesto macro-economico

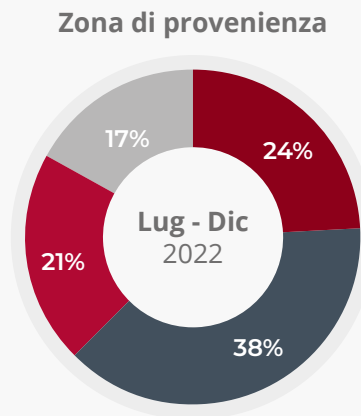
## I RISULTATI DELLA SURVEY

L'indagine consiste in un questionario di 20 domande somministrato alla rete delle agenzie affiliate del Gruppo Gabetti, prendendo in considerazione il secondo semestre (luglio/dicembre) del 2022.

Chi ha risposto all'indagine? (Grafico a destra)

Gli **acquirenti tipo** sono **famiglie (62%)** o **giovani coppie (35%)**, mentre solo il 3% è single.

La **domanda di abitazione**, rispetto al primo semestre 2022, viene dichiarata in **aumento dal 38%** e **stabile dal 37%** dei rispondenti, mentre il 25% afferma che è in diminuzione. L'**offerta di abitazioni**, è invece diminuita per il **52%** del campione, stabile per il **32%** e in aumento solo per il **16%**.



■ Nord Italia ■ Centro Italia ■ Sud Italia ■ Isole



### DOMANDA DI ABITAZIONE

**38%** in aumento  
**37%** stabile

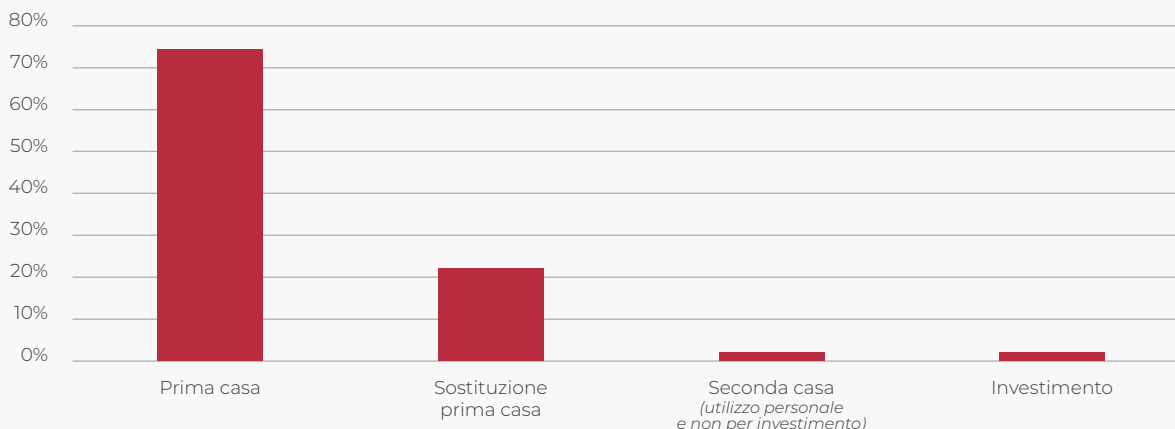


### OFFERTA DI ABITAZIONE

**52%** in diminuzione  
**32%** stabile

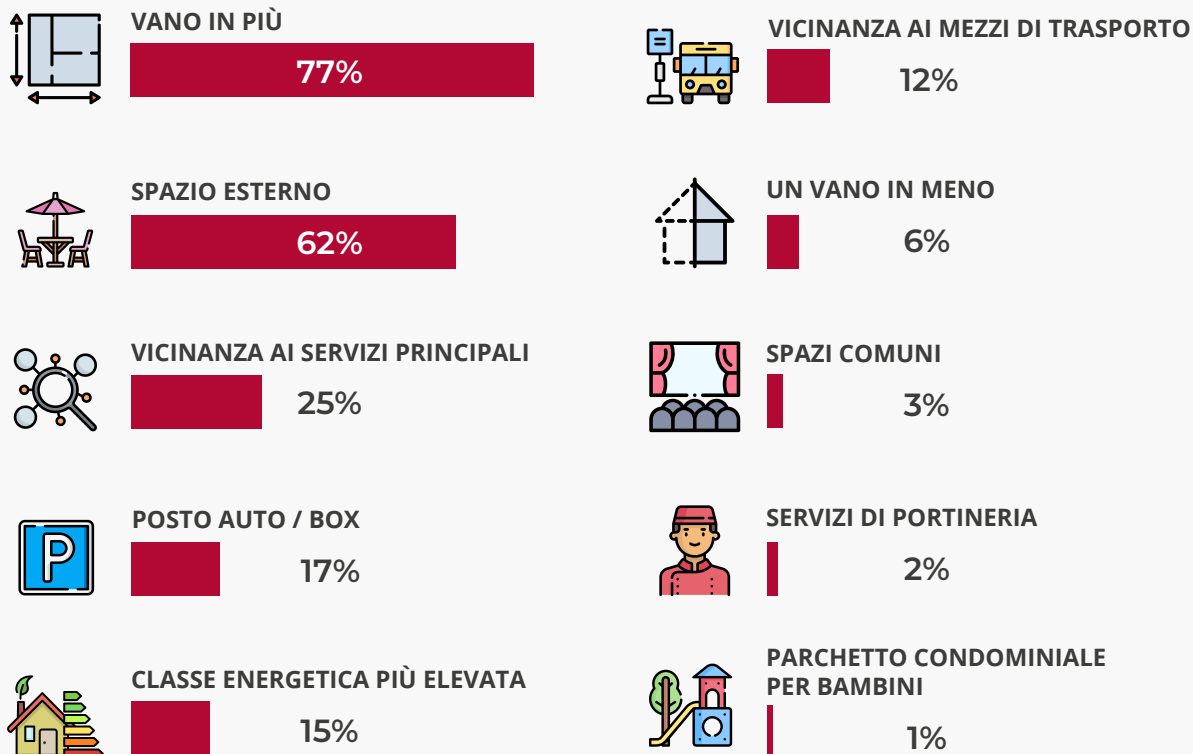
Il **96%** degli acquisti di immobili residenziali ha riguardato la **prima casa**: tra questi il 74% l'ha acquistata per la prima volta e il 22% per sostituzione. Il **2%** l'ha acquistata come **seconda casa**, e il **2%** per **investimento**.

### Quale è stato l'acquisto tipo nel secondo semestre del 2022?



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

## Motivi principali per la sostituzione prima casa



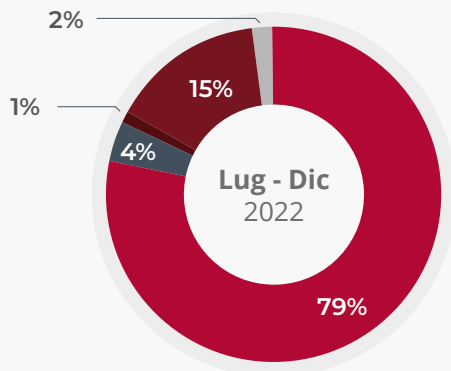
La necessità di avere **un vano in più**, ad esempio, che per il **77%** del campione rappresenta la ragione principale per la sostituzione dell'abitazione, può essere dovuta sia a un ampliamento della famiglia (un nuovo componente) sia alla necessità di uno spazio per lo smart working. Segue, con il **62%**, 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 **15%** vi sono rispettivamente la necessità di disporre di un **posto auto / box** e di un immobile più performante, appartenente a una **classe energetica più elevata**.

Più della metà degli acquirenti è stata orientata verso la **tipologia di immobile** "appartamenti in contesti condominiali" (**79%**). Il **15%** ha preferito una casa unifamiliare indipendente, il **4%** una villa indipendente e il **2%** una soluzione bifamiliare.

A livello di **tagli dimensionali**, gli immobili più ricercati sono stati i trilocali (**58%**), seguiti dai quadrilocali (**33%**), a conferma di quanto i tagli con un vano in più siano maggiormente più richiesti.

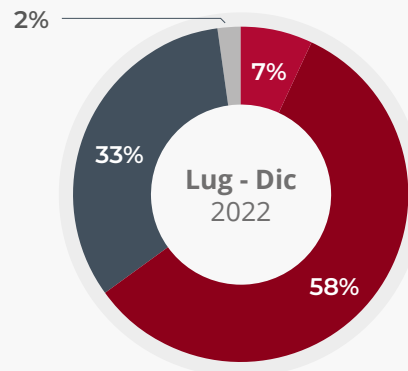


### Immobile maggiormente compravenduto



■ App. condominiale ■ Casa unifamiliare indipendente  
■ Villa indipendente ■ Casa bifamiliare indipendente ■ Altro

### Taglio dimensionale maggiormente compravenduto

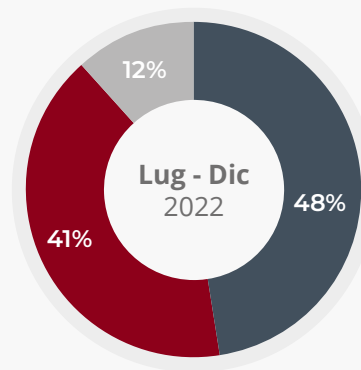


■ Trilocale ■ Quadrilocale ■ Bilocale  
■ Più di quattro locali

Come **stato manutentivo**, si preferiscono di poco gli immobili da riqualificare (48%) rispetto a quelli già riqualificati (41%).

Solo il **12%** 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.

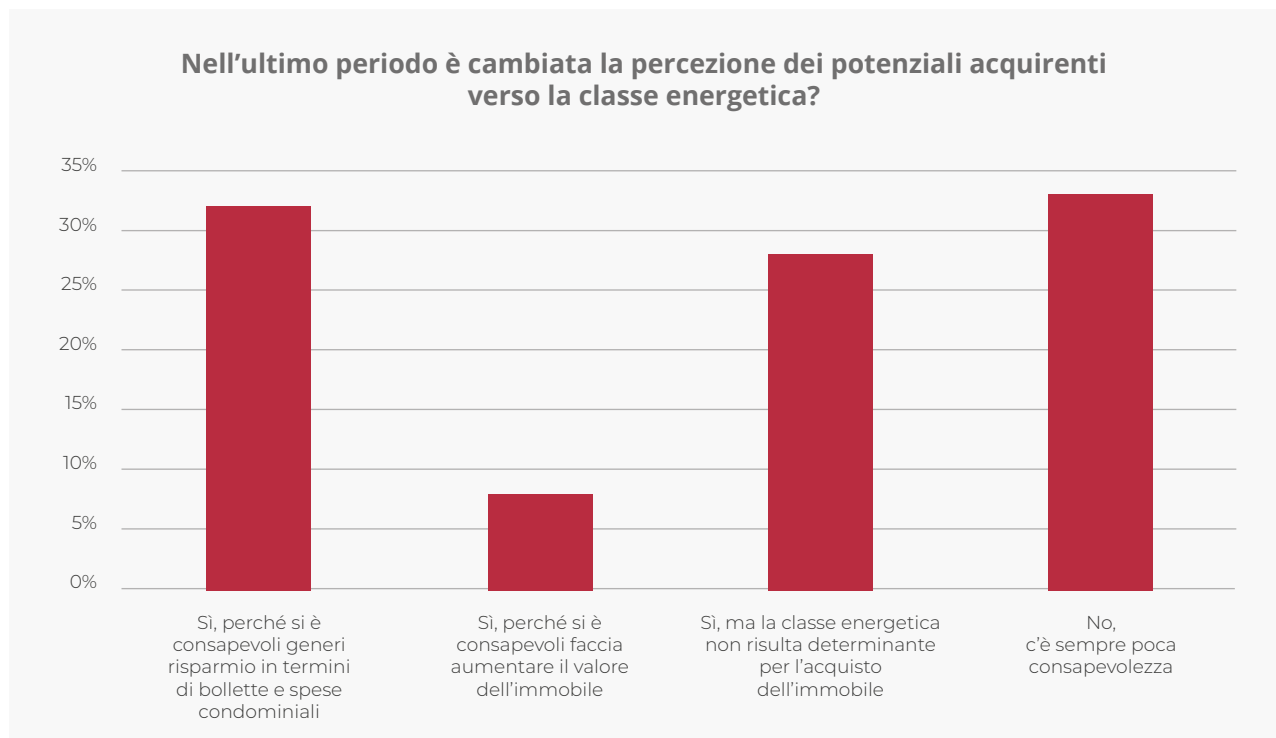
### Tipologia maggiormente compravenduta



■ Immobile usato da riqualificare  
■ Immobile usato già riqualificato  
■ Immobile nuova costruzione

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

Per il **40%** dei rispondenti la percezione verso la classe energetica degli acquirenti è di consapevolezza verso il risparmio economico derivante da una migliore efficienza energetica (**32%**) e dell'aumento del valore dell'immobile (**8%**). Tuttavia, per il 28% del campione l'efficienza energetica non è determinante per l'acquisto dell'immobile, mentre il 33% non ne ha consapevolezza.

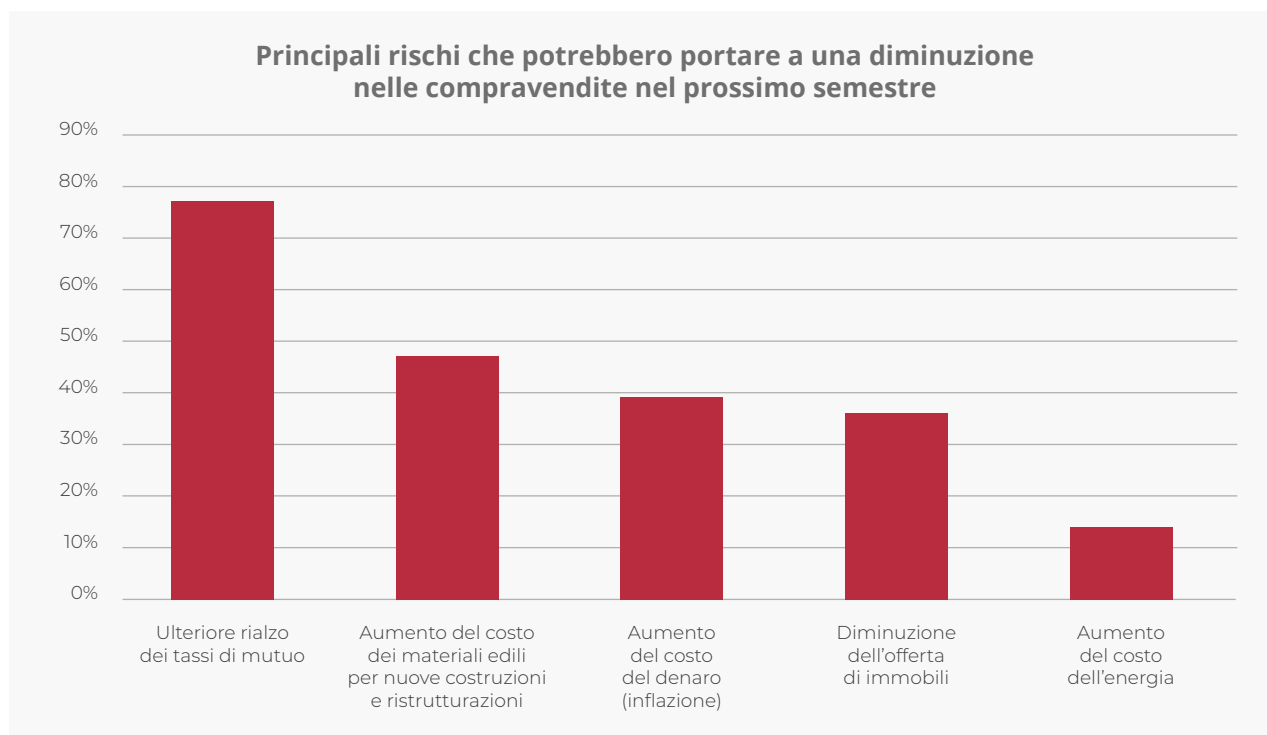


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Il **51%** dei rispondenti alla survey ha dichiarato che l'aumento dei tassi ha causato una **frenata da parte dei potenziali acquirenti nell'acquisto di abitazioni**.

I **fattori di rischio** che preoccupano maggiormente per il 2023 riguardano soprattutto un possibile ulteriore rialzo dei tassi dei mutui (77%).

Altri **fattori percepiti come rischiosi** per l'andamento delle compravendite riguardano l'aumento dei costi dei materiali edili per le nuove costruzioni e ristrutturazioni (47%), l'aumento dell'inflazione (39%), la diminuzione dell'offerta degli immobili (36%) e l'aumento del costo dell'energia (14%).



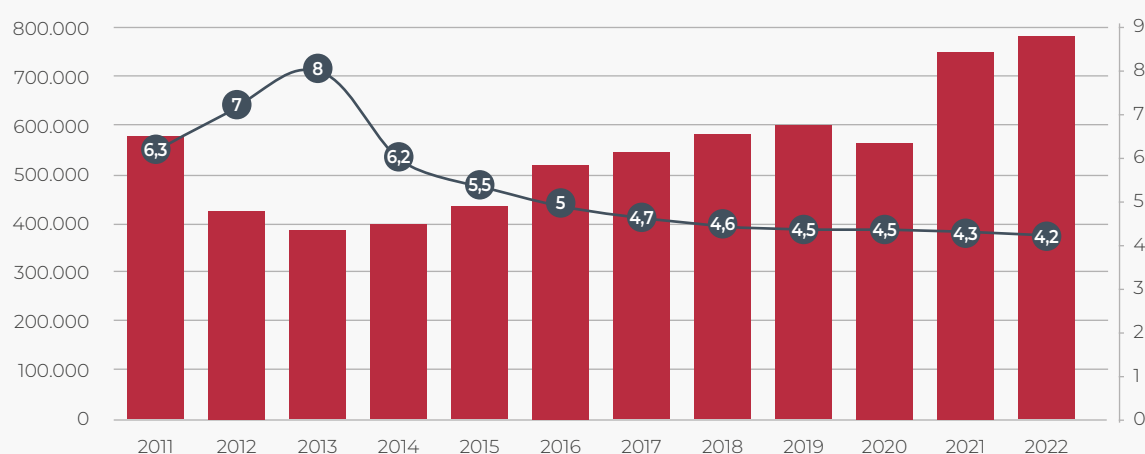
Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Alla luce di quanto dichiarato, per il 2023 il **73%** del campione prevede che il mercato residenziale **potrebbe subire una flessione**. Il 18%, invece, prevede una situazione stabile rispetto agli ultimi mesi, mentre solo il 3% ipotizza un potenziale aumento.

**TRANSAZIONI  
INVESTIMENTI  
PREZZI**

## TRANSAZIONI

## ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI RESIDENZIALI 2022

Serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN)  
e tempi medi di vendita (in mesi)

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 2022 era molto atteso dagli operatori del mercato alla luce del quadro economico venutosi a delineare per effetto della pandemia e acuitosi vertiginosamente dopo lo scoppio della guerra in Ucraina il 24 febbraio scorso. Il quadro macro-economico del 2022, che nel primo semestre dell'anno è stato caratterizzato dall'aumento dei beni energetici e nel secondo semestre dall'aumento generale dei prezzi al consumo (inflazione), non ha impattato sulle intenzioni di chi vuole comprare o vendere casa. Nel **2022**, infatti, si sono realizzate **784.486** transazioni residenziali, **+5%** rispetto al 2021.

**Le compravendite non hanno tradito le aspettative degli operatori e per il 2022 hanno retto l'urto dell'inflazione**, 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 nell'aumento dei canoni di affitto che ha spinto molte famiglie ad acquistare l'abitazione e mettere a riparo i propri risparmi dall'inflazione.

## TRANSAZIONI PER MACRO AREE – 2022

Nel 2022 tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione positiva: +3,1% al Nord, +5,0% il Centro e +8,0% il Sud. Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del +5,5%, mentre i non capoluoghi del +4,3%.

| COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE<br>MACRO AREE (Q1 - Q4 2022) |                |                |                |                |                |                |                |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| LIVELLO TERRITORIALE                                                 |                | Tot<br>2021    | Q1<br>2022     | Q2<br>2022     | Q3<br>2022     | Q4<br>2022     | Tot<br>2022    |
| NORD                                                                 | Capoluoghi     | 117.100        | 29.390         | 34.325         | 26.562         | 32.394         | 122.671        |
|                                                                      | Non Capoluoghi | 290.304        | 67.672         | 82.313         | 67.293         | 79.921         | 297.200        |
|                                                                      | <b>TOTALE</b>  | <b>407.404</b> | <b>97.062</b>  | <b>116.638</b> | <b>93.856</b>  | <b>112.315</b> | <b>419.871</b> |
| CENTRO                                                               | Capoluoghi     | 66.927         | 16.407         | 20.237         | 15.391         | 18.082         | 70.117         |
|                                                                      | Non Capoluoghi | 87.571         | 21.647         | 26.112         | 20.437         | 23.895         | 92.091         |
|                                                                      | <b>TOTALE</b>  | <b>154.498</b> | <b>38.054</b>  | <b>46.349</b>  | <b>35.828</b>  | <b>41.978</b>  | <b>162.209</b> |
| SUD                                                                  | Capoluoghi     | 50.303         | 12.912         | 15.442         | 11.953         | 14.166         | 54.474         |
|                                                                      | Non Capoluoghi | 137.173        | 33.738         | 40.652         | 33.631         | 39.913         | 147.933        |
|                                                                      | <b>TOTALE</b>  | <b>187.476</b> | <b>46.650</b>  | <b>56.094</b>  | <b>45.584</b>  | <b>54.079</b>  | <b>202.406</b> |
| ITALIA                                                               | Capoluoghi     | 234.330        | 58.710         | 70.005         | 53.906         | 64.642         | 247.262        |
|                                                                      | Non Capoluoghi | 515.047        | 123.056        | 149.077        | 121.361        | 143.729        | 537.224        |
|                                                                      | <b>TOTALE</b>  | <b>749.377</b> | <b>181.766</b> | <b>219.082</b> | <b>175.267</b> | <b>208.371</b> | <b>784.486</b> |

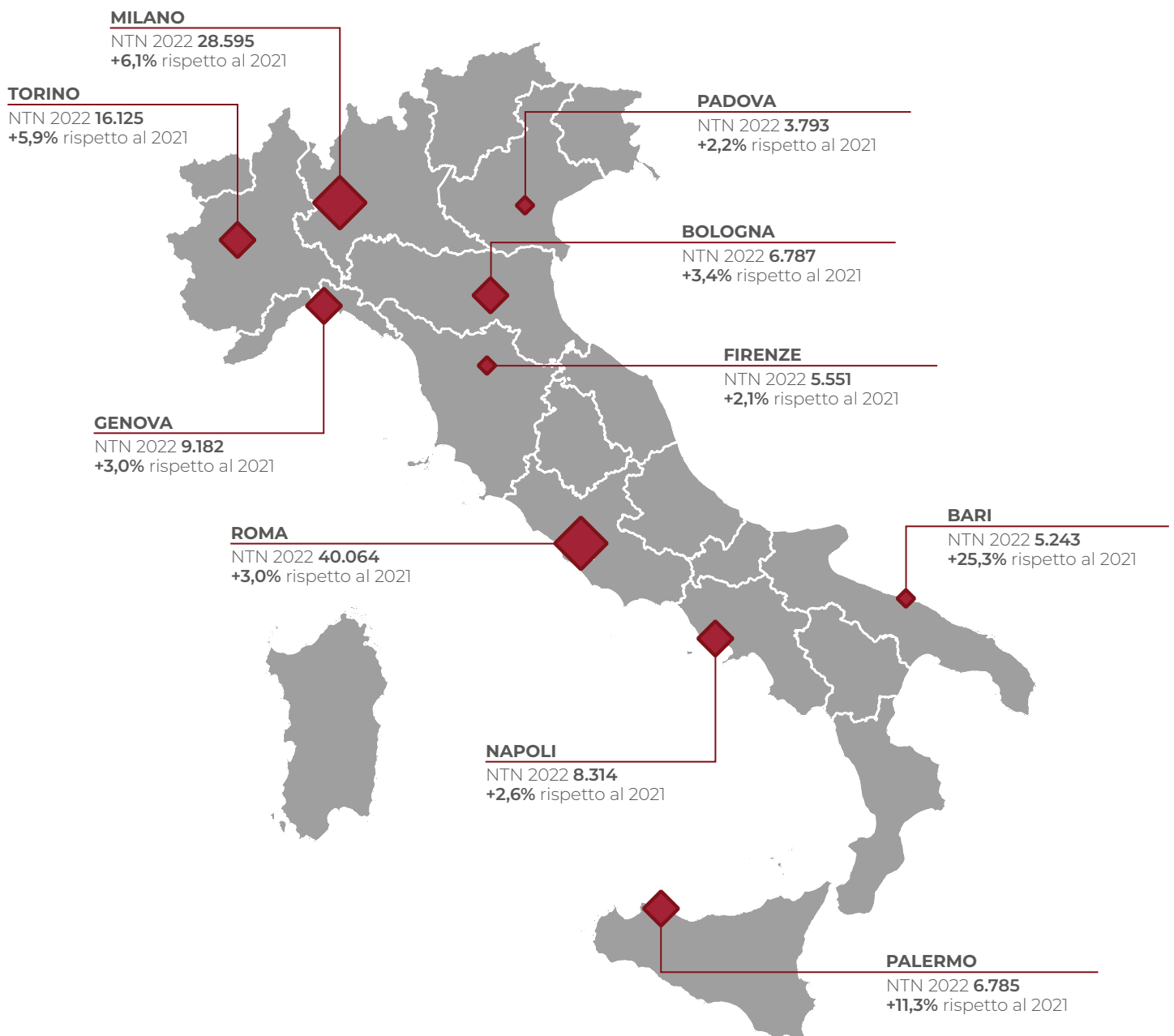
| COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO<br>MACRO AREE (Q1 - Q4 2022) |                |              |               |               |               |               |             |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| LIVELLO TERRITORIALE                                                         |                | Δ<br>21/20   | Δ<br>Q1 22/21 | Δ<br>Q2 22/21 | Δ<br>Q3 22/21 | Δ<br>Q4 22/21 | Δ<br>22/21  |
| NORD                                                                         | Capoluoghi     | 27,1%        | 12,3%         | 7,6%          | 1,3%          | -1,2%         | 4,8%        |
|                                                                              | Non Capoluoghi | 35,3%        | 9,9%          | 4,5%          | 0,6%          | -3,8%         | 2,4%        |
|                                                                              | <b>TOTALE</b>  | <b>32,9%</b> | <b>10,6%</b>  | <b>5,4%</b>   | <b>0,8%</b>   | <b>-3,1%</b>  | <b>3,1%</b> |
| CENTRO                                                                       | Capoluoghi     | 31,7%        | 9,7%          | 12,4%         | 0,8%          | -3,3%         | 4,8%        |
|                                                                              | Non Capoluoghi | 38,5%        | 16,0%         | 10,4%         | 0,5%          | -4,1%         | 5,2%        |
|                                                                              | <b>TOTALE</b>  | <b>35,4%</b> | <b>13,2%</b>  | <b>11,3%</b>  | <b>0,6%</b>   | <b>-3,8%</b>  | <b>5,0%</b> |
| SUD                                                                          | Capoluoghi     | 29,4%        | 9,6%          | 14,7%         | 5,4%          | 3,2%          | 8,3%        |
|                                                                              | Non Capoluoghi | 38,3%        | 15,3%         | 13,1%         | 3,6%          | 1,0%          | 7,8%        |
|                                                                              | <b>TOTALE</b>  | <b>35,8%</b> | <b>13,7%</b>  | <b>13,6%</b>  | <b>4,1%</b>   | <b>1,6%</b>   | <b>8,0%</b> |
| ITALIA                                                                       | Capoluoghi     | 28,9%        | 11,0%         | 10,5%         | 2,1%          | -0,9%         | 5,5%        |
|                                                                              | Non Capoluoghi | 36,7%        | 12,4%         | 7,7%          | 1,4%          | -2,6%         | 4,3%        |
|                                                                              | <b>TOTALE</b>  | <b>34,1%</b> | <b>11,9%</b>  | <b>8,6%</b>   | <b>1,6%</b>   | <b>-2,1%</b>  | <b>4,7%</b> |

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 2022 si sono registrate **130.440 transazioni**, **+5,1% rispetto al 2021**. Contestualmente le medesime province hanno registrato una variazione del **+2,9%** rispetto al 2021.

Tutte le città hanno segnato un **trend positivo**: in particolare **Bari** ha segnato una crescita del **+25,3%** rispetto al 2021, seguita da **Palermo** (**+11,3%**), **Milano** (**+6,1%**), **Torino** (**+5,9%**), **Bologna** (**+3,4%**), **Genova** (**+3,0%**), **Roma** (**+3,0%**), **Napoli** (**+2,6%**), **Padova** (**+2,2%**) e **Firenze** (**+2,1%**).





## RESIDENTIAL OVERVIEW

### COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI CITTÀ

| CITTÀ         | Q1<br>2022    | Q2<br>2022    | Q3<br>2022    | Q4<br>2022    | Tot<br>2022    | Δ Q1<br>22/21 | Δ Q2<br>22/21 | Δ Q3<br>22/21 | Δ Q4<br>22/21 | Δ<br>22/21  |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| ROMA          | 9.226         | 11.642        | 8.892         | 10.305        | <b>40.064</b>  | 6,2%          | 11,0%         | 1,7%          | -6,1%         | 3,0%        |
| MILANO        | 7.681         | 7.919         | 5.815         | 7.180         | <b>28.595</b>  | 35,9%         | 3,7%          | -5,2%         | -4,6%         | 6,1%        |
| TORINO        | 3.822         | 4.447         | 3.509         | 4.348         | <b>16.125</b>  | 8,7%          | 6,8%          | 7,7%          | 1,3%          | 5,9%        |
| GENOVA        | 2.153         | 2.626         | 2.075         | 2.328         | <b>9.182</b>   | 3,1%          | 6,2%          | 2,6%          | -0,1%         | 3,0%        |
| NAPOLI        | 2.099         | 2.295         | 1.717         | 2.205         | <b>8.314</b>   | 9,1%          | 3,1%          | -2,9%         | 0,6%          | 2,6%        |
| PALERMO       | 1.671         | 1.802         | 1.535         | 1.777         | <b>6.785</b>   | 15,2%         | 8,7%          | 12,9%         | 9,2%          | 11,3%       |
| BOLOGNA       | 1.661         | 1.998         | 1.479         | 1.650         | <b>6.787</b>   | 11,1%         | 11,7%         | 6,3%          | -12,6%        | 3,4%        |
| FIRENZE       | 1.333         | 1.579         | 1.207         | 1.432         | <b>5.551</b>   | 10,2%         | 2,4%          | -5,7%         | 1,9%          | 2,1%        |
| <b>TOTALE</b> | <b>29.645</b> | <b>34.307</b> | <b>26.228</b> | <b>31.223</b> | <b>121.404</b> | <b>13,9%</b>  | <b>7,3%</b>   | <b>1,0%</b>   | <b>-3,1%</b>  | <b>4,5%</b> |

### COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE

| PROVINCIA     | Q1<br>2022    | Q2<br>2022    | Q3<br>2022    | Q4<br>2022    | Tot<br>2022    | Δ Q1<br>22/21 | Δ Q2<br>22/21 | Δ Q3<br>22/21 | Δ Q4<br>22/21 | Δ<br>22/21  |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| ROMA          | 4.941         | 5.957         | 4.555         | 5.479         | <b>20.933</b>  | 5,9%          | 7,9%          | -4,2%         | -5,7%         | 0,9%        |
| MILANO        | 10.861        | 12.628        | 10.361        | 12.202        | <b>46.052</b>  | 11,1%         | 0,5%          | 1,9%          | -0,1%         | 3,0%        |
| TORINO        | 4.922         | 5.873         | 4.926         | 6.069         | <b>21.790</b>  | 11,0%         | -0,3%         | -0,6%         | -4,6%         | 0,7%        |
| GENOVA        | 1.152         | 1.457         | 1.062         | 1.357         | <b>5.027</b>   | 16,6%         | 10,1%         | -4,6%         | -4,5%         | 3,7%        |
| NAPOLI        | 3.449         | 3.992         | 2.935         | 3.881         | <b>14.257</b>  | 11,0%         | 8,3%          | -2,4%         | 3,0%          | 5,1%        |
| PALERMO       | 1.364         | 1.484         | 1.454         | 1.578         | <b>5.879</b>   | 20,0%         | 5,5%          | 9,8%          | 2,4%          | 8,7%        |
| BOLOGNA       | 2.340         | 2.970         | 2.206         | 2.784         | <b>10.299</b>  | 14,7%         | 6,1%          | -5,0%         | -5,4%         | 1,9%        |
| FIRENZE       | 1.949         | 2.258         | 2.061         | 2.045         | <b>8.312</b>   | 7,8%          | 5,3%          | 11,8%         | -8,1%         | 3,6%        |
| <b>TOTALE</b> | <b>30.977</b> | <b>36.619</b> | <b>29.560</b> | <b>35.394</b> | <b>132.550</b> | <b>10,8%</b>  | <b>3,6%</b>   | <b>0,2%</b>   | <b>-2,5%</b>  | <b>2,7%</b> |

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. Nel **2022**, gli investimenti corporate *living* registrano una quota di **1,1 miliardi di euro**, il 10% del totale degli investimenti capital markets, con Milano che risulta essere la principale città sotto il radar degli investitori in cui si sono concentrati importanti operazioni che hanno riguardato sviluppi immobiliari soprattutto inerenti alle nuove forme dell'abitare, quali multifamily, student housing e build to rent. L'interesse verso questo segmento si concentra prevalentemente a Milano ma anche a Roma e in alcune città secondarie (es: Torino), che per via della loro attrattiva sia per motivi di studio che di lavoro, determinano un aumento della domanda di alloggi a discapito di un'offerta non ancora sufficiente a soddisfarla. Per queste nuove forme dell'abitare si prevede un trend che sarà destinato a crescere in Italia grazie anche a importanti iniziative di sviluppo e di rigenerazione urbana.



RESIDENZIALE

€ **1,1** Mld

FORTE CRESCITA (2022/2021)

10% del totale



## PREZZI

A livello di prezzi, il **2022** ha visto una variazione media intorno al **+2,7%**, incrementando ulteriormente il trend già iniziato nel 2021.

Considerando la variazione semestrale, nel secondo semestre 2022 tutte le grandi città hanno registrato valori in aumento. Le città che hanno registrato il miglior incremento sono state **Milano** (che è passata dal +2,2% del primo semestre al +6,9% nel secondo) seguita da **Firenze** (che passa da un +1,7% a un +3,2%) e **Palermo** (che è passata da un +0,5% a un +1,0%).

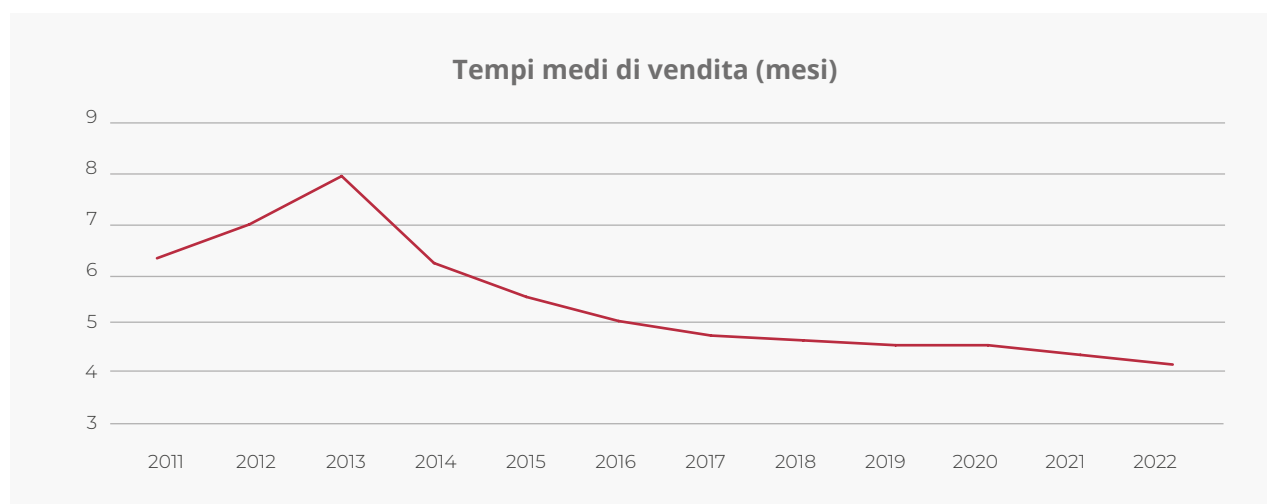
A livello annuale, i prezzi sono cresciuti maggiormente a **Milano** (+9,1%), seguita da **Firenze** (+4,9%), **Bari** (+3,2%) e **Bologna** (+2,3%).

| VARIAZIONE SEMESTRALE<br>PREZZI RESIDENZIALI |                    |                    |              |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| CITTÀ                                        | H1 2022<br>H2 2021 | H2 2022<br>H1 2022 | 2022<br>2021 |
| BARI                                         | +1,6%              | +1,6%              | <b>+3,2%</b> |
| BOLOGNA                                      | +1,8%              | +0,5%              | <b>+2,3%</b> |
| FIRENZE                                      | +1,7%              | +3,2%              | <b>+4,9%</b> |
| GENOVA                                       | +0,1%              | +0,9%              | <b>+1,0%</b> |
| MILANO                                       | +2,2%              | +6,9%              | <b>+9,1%</b> |
| NAPOLI                                       | -0,5%              | +0,5%              | <b>0,0%</b>  |
| PALERMO                                      | +0,5%              | +1,0%              | <b>+1,5%</b> |
| ROMA                                         | +0,7%              | +0,1%              | <b>+0,8%</b> |
| TORINO                                       | +0,5%              | +0,5%              | <b>+1,0%</b> |
| <b>MEDIA</b>                                 | <b>+1,0%</b>       | <b>+1,7%</b>       | <b>+2,7%</b> |

Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

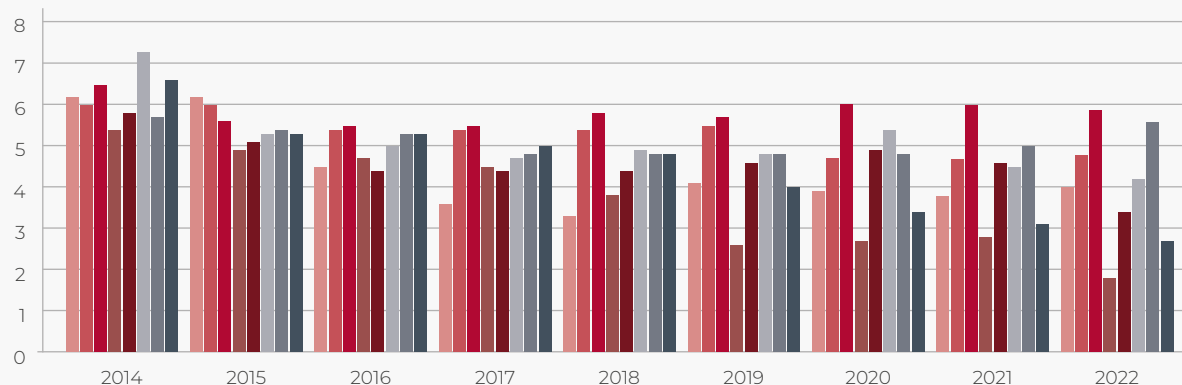
## TEMPI DI VENDITA E SCONTI MEDI

I **tempi** medi di vendita nelle grandi città sono in lieve calo, su una media di **4,2** mesi, rispetto ai 4,3 del 2021.



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

Serie storica tempi medi di vendita residenziali

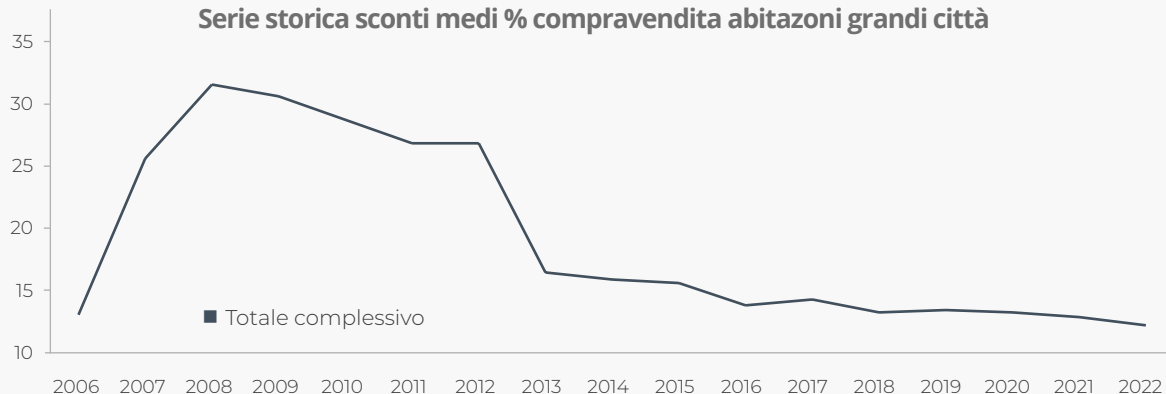


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

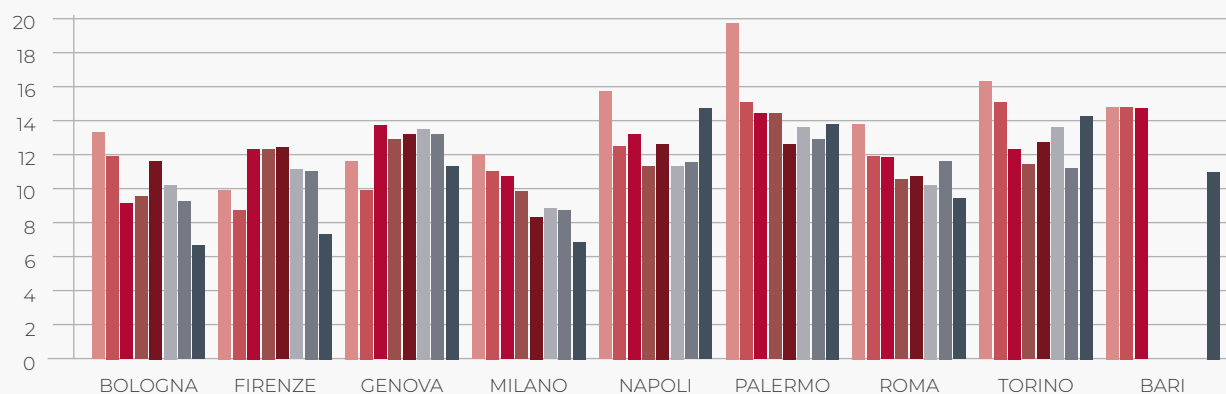
BOLOGNA FIRENZE GENOVA MILANO NAPOLI PALERMO ROMA TORINO

Nel 2022, gli **sconti medi** tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città sono lievemente in calo, passando dall'11,2% al 10,5%. 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

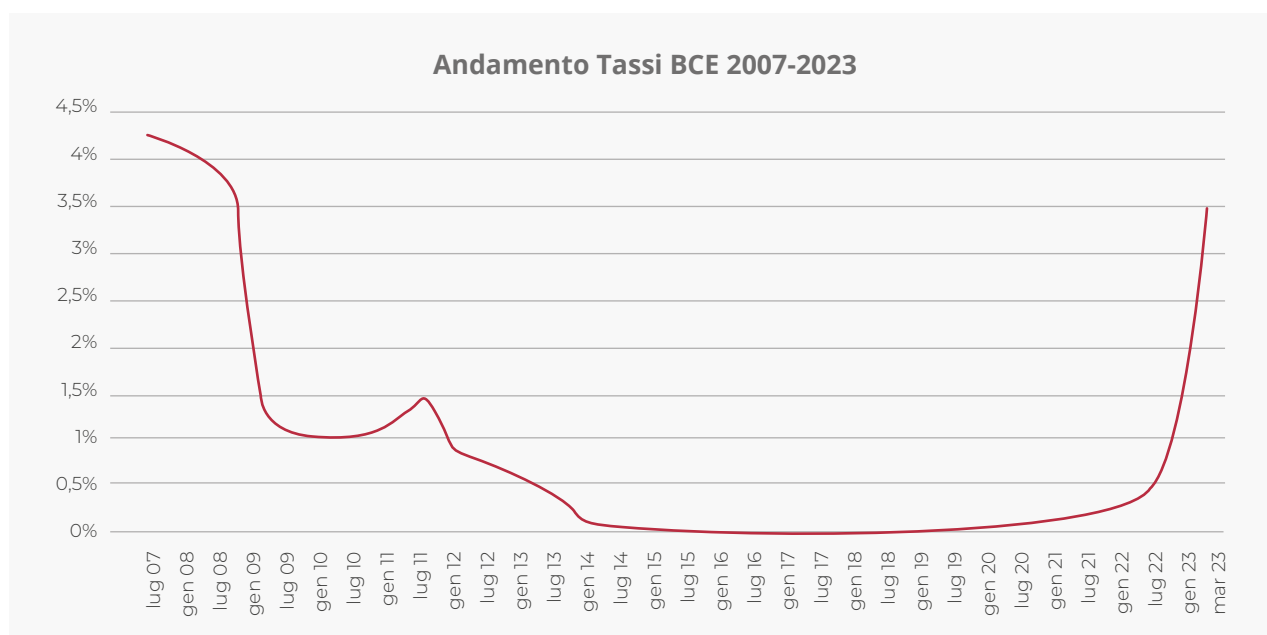
2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

# **TASSI, MUTUI E FINANZIAMENTI PER ACQUISTO ABITAZIONI**

## DINAMICA DEI TASSI BANCARI

A **partire dal 2008**, anno in cui l'insolvenza di alcuni istituti di credito statunitensi legata ai mutui sub-prime ha generato una crisi finanziaria che ha colpito gli Stati Uniti e il contesto europeo, la BCE ha rivisto la propria politica monetaria imprimendo un abbassamento dei tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali. **Da luglio 2008 a maggio 2009**, il tasso di riferimento è passato dal 4,25% al 1%. Nel 2011 si è proceduto con ulteriori aumenti a luglio (0,25%) e ottobre (0,25%) portando il tasso a 1,50%, per poi imprimere un abbassamento nei mesi di novembre (-0,25%) e dicembre (-0,25%) chiudendo l'anno con un tasso all'1%.

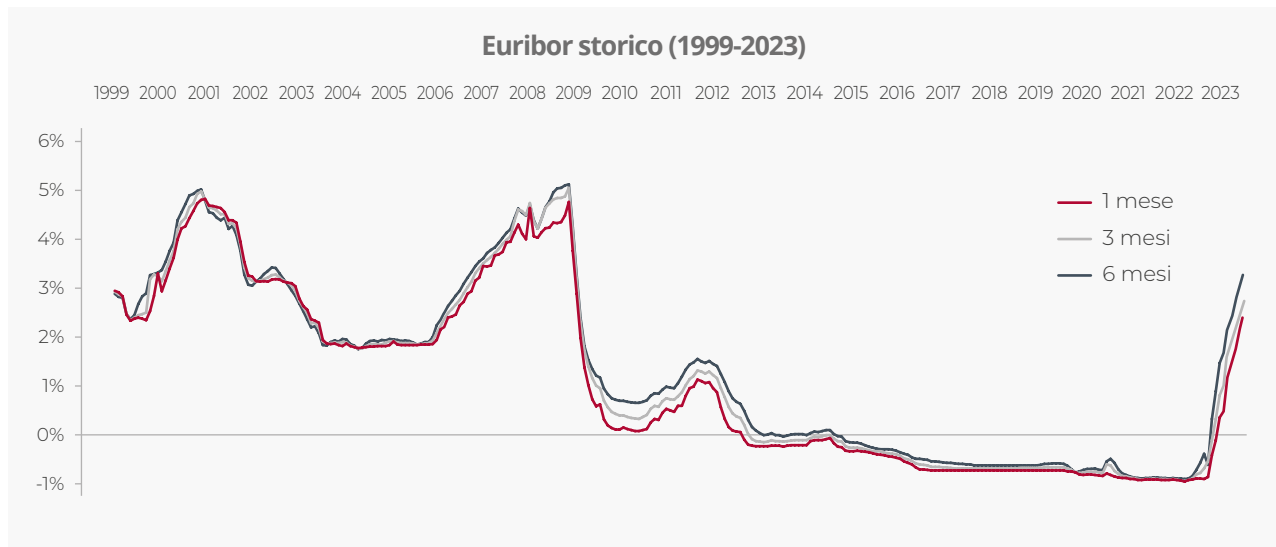
A partire dal 2012, a fronte della stabilità dello scenario macro-economico, la BCE ha impresso un abbassamento del tasso di riferimento che da **luglio 2012 a Settembre 2019** si è attestato intorno a un valore medio di 0,22%. **A luglio del 2022**, alla luce delle turbolenze dello scenario macro-economico e soprattutto dell'andamento galoppante dell'inflazione, la BCE ha deciso di dare un nuovo corso alla politica monetaria imprimendo un repentino aumento dei tassi con l'obiettivo di dare un freno all'inflazione e riportarla entro il 2025 al 2%. **Da luglio 2022, infatti, si assiste a un innalzamento mirato** (+0,50% il 27 luglio 2022; +0,75% il 4 ottobre; +0,75% il 2 novembre 2022; +0,50% il 22 dicembre 2022; +0,50% l'8 febbraio 2023; +0,50% il 13 marzo 2023) che ha portato il tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dallo 0,50% del luglio 2022 al **3,50% del marzo 2023**.



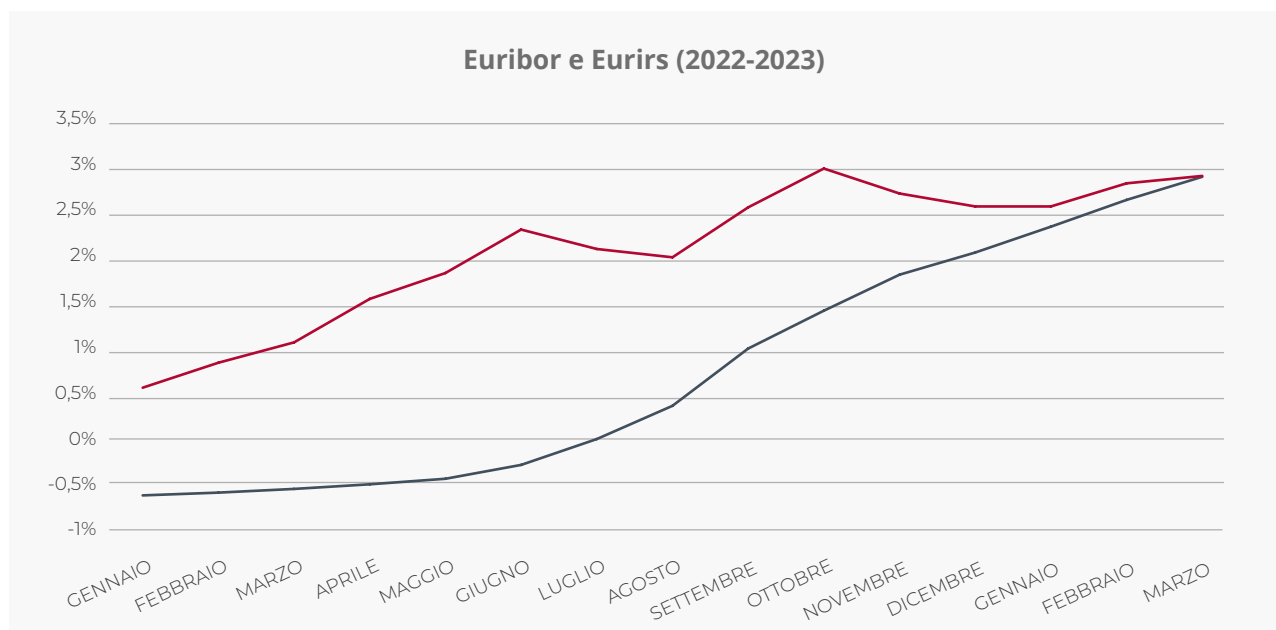
Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati BCE.

Dalle segnalazioni del SI-ABI si rileva che a febbraio 2023 **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 **3,79%** (3,59% nel mese precedente; 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui il **62,8% erano mutui a tasso fisso** (47,4% il mese precedente) (Abi, Economia e Mercati Finanziari-Creditizi Febbraio 2023).

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%. Da ottobre 2022, è invece iniziata un'inversione di tendenza che ha visto i livelli medi dell'Euribor aumentare significativamente mese dopo mese. A marzo 2023, l'Euribor a 1 mese è intorno al 2,59%, a 3 mesi intorno al 2,93% e a 6 mesi intorno al 3,44%.



Elaborazione Ufficio studi Gabetti su dati European Banking Federation



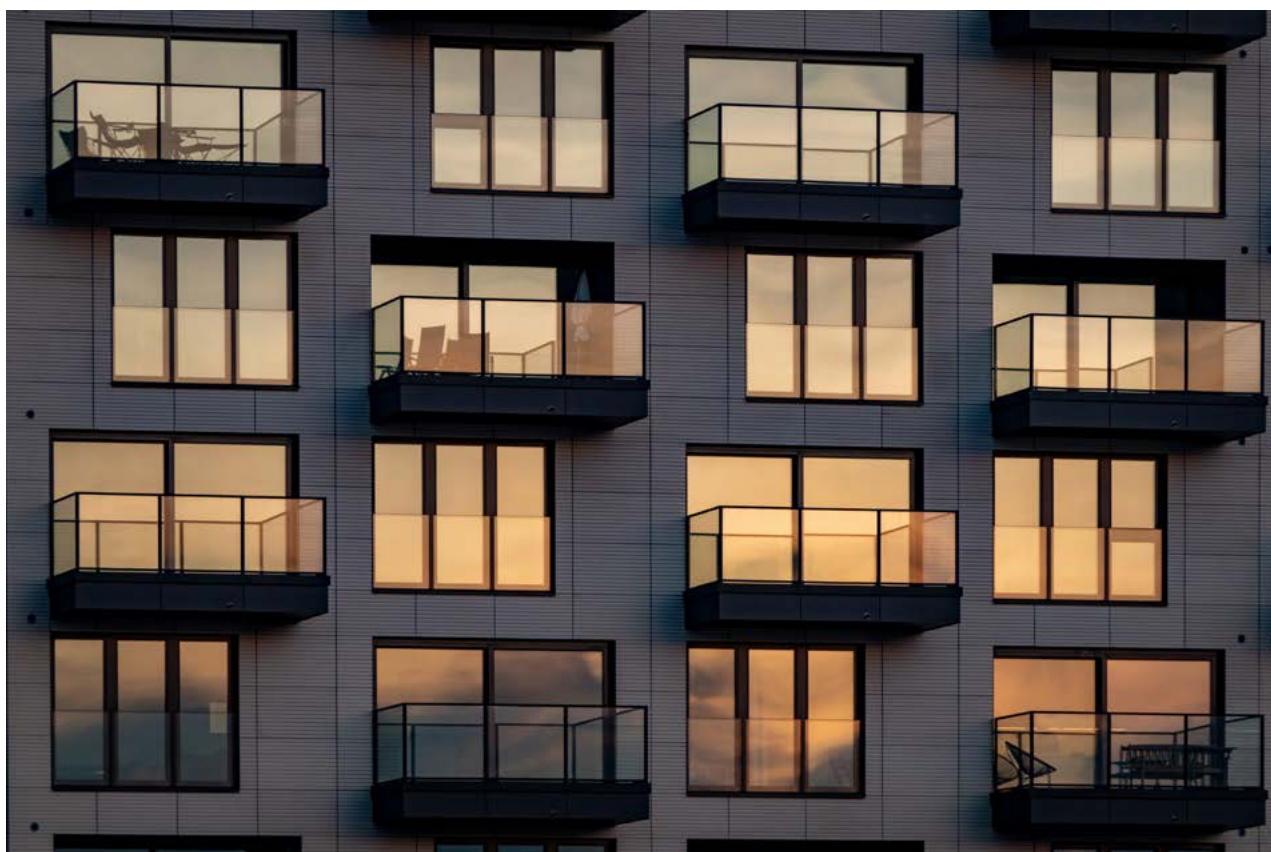
Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati European Banking Federation

— EURIS — EURIBOR



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 2,89%, mentre a 20 anni a 2,73% al 20/01/2023. 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 marzo di quest'anno raggiungendo i livelli del 2016.

| TASSI FISSI | EURIRS |
|-------------|--------|
| 10 anni     | 2,89%  |
| 15 anni     | 2,90%  |
| 20 anni     | 2,73%  |
| 25 anni     | 2,52%  |
| 30 anni     | 2,35%  |



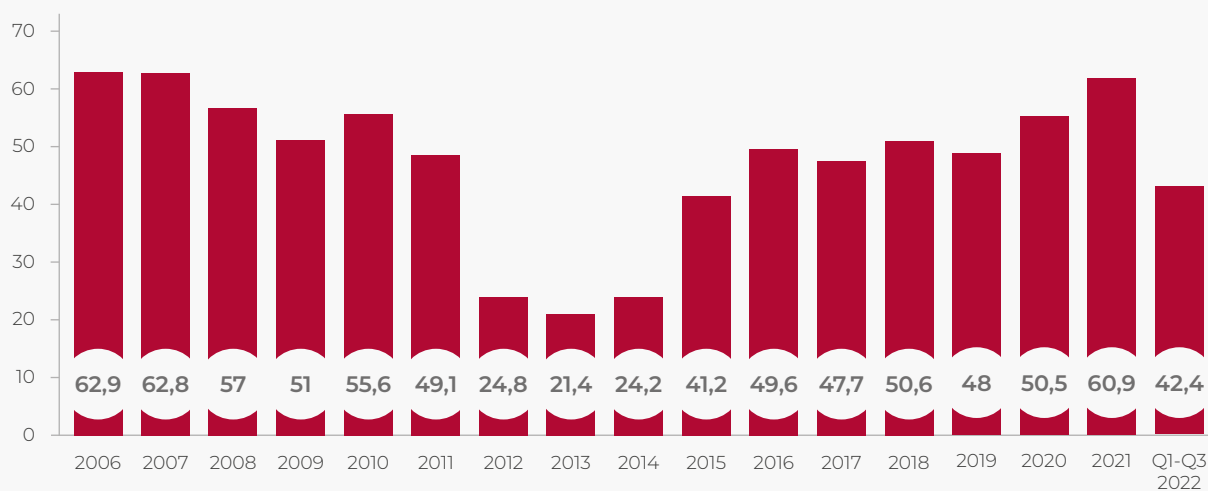


## EROGAZIONE FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI



I finanziamenti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici, **nei primi nove mesi del 2022**, sono stati pari a **42,4 Mld €**, -7% rispetto allo stesso periodo del 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*

**Erogazioni finanziamenti a famiglie consumatrici (Mld €)**

| Periodo | Erogazioni finanziamenti (Mld €) |
|---------|----------------------------------|
| Q1 14   | 5,2                              |
| Q2 14   | 6,1                              |
| Q3 14   | 5,7                              |
| Q4 14   | 7,1                              |
| Q1 15   | 7,1                              |
| Q2 15   | 10,3                             |
| Q3 15   | 10,8                             |
| Q4 15   | 13,1                             |
| Q1 16   | 11                               |
| Q2 16   | 13,2                             |
| Q3 16   | 11,5                             |
| Q4 16   | 13,9                             |
| Q1 17   | 11,8                             |
| Q2 17   | 12,8                             |
| Q3 17   | 10,7                             |
| Q4 17   | 12,3                             |
| Q1 18   | 10,9                             |
| Q2 18   | 13,7                             |
| Q3 18   | 11,8                             |
| Q4 18   | 14                               |
| Q1 19   | 11,2                             |
| Q2 19   | 11,8                             |
| Q3 19   | 10,6                             |
| Q4 19   | 14,4                             |
| Q1 20   | 11,4                             |
| Q2 20   | 11,9                             |
| Q3 20   | 11,8                             |
| Q4 20   | 15,5                             |
| Q1 21   | 14,7                             |
| Q2 21   | 16,6                             |
| Q3 21   | 14,1                             |
| Q4 21   | 15,4                             |
| Q1 22   | 13,9                             |
| Q2 22   | 15,8                             |
| Q3 22   | 12,7                             |

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

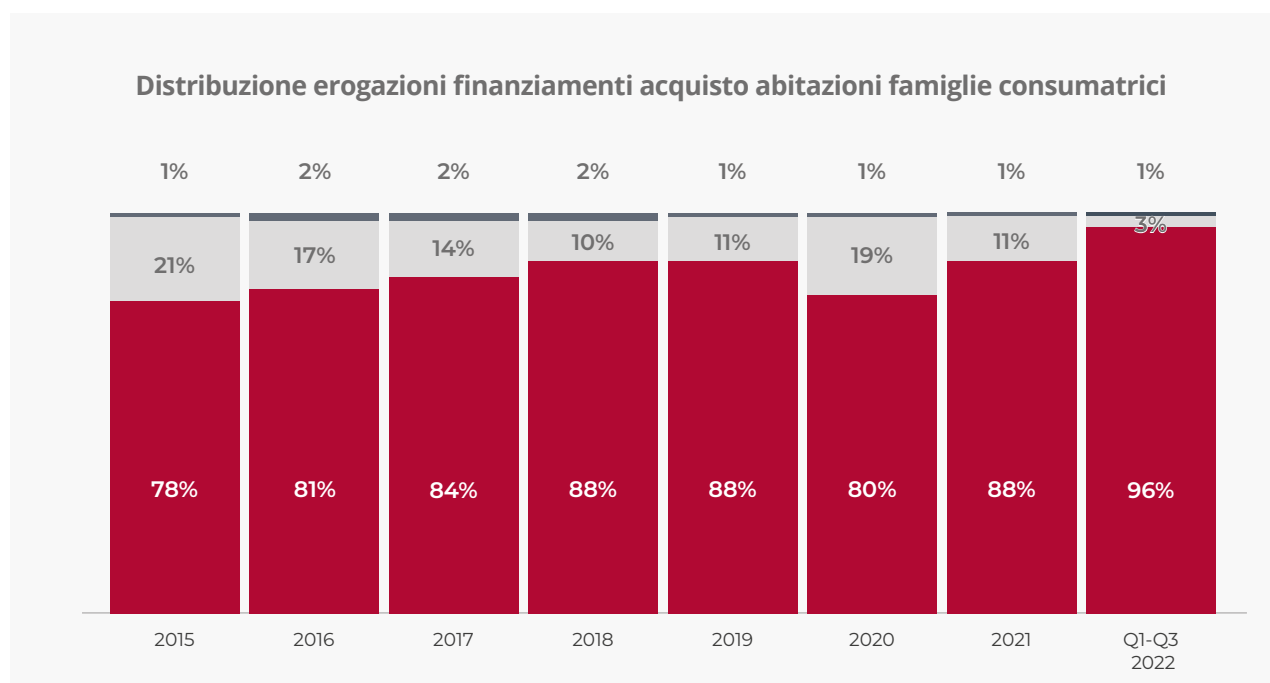
**Variazione tendenziale erogazioni finanziamenti trimestrali per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici**

| Periodo | Variazione tendenziale (%) |
|---------|----------------------------|
| Q1 2010 | 2                          |
| Q2 2010 | -5                         |
| Q3 2010 | -10                        |
| Q4 2010 | -15                        |
| Q1 2011 | -25                        |
| Q2 2011 | -50                        |
| Q3 2011 | -52                        |
| Q4 2011 | -48                        |
| Q1 2012 | -45                        |
| Q2 2012 | -20                        |
| Q3 2012 | -15                        |
| Q4 2012 | -10                        |
| Q1 2013 | -5                         |
| Q2 2013 | 5                          |
| Q3 2013 | 8                          |
| Q4 2013 | 5                          |
| Q1 2014 | 10                         |
| Q2 2014 | 15                         |
| Q3 2014 | 25                         |
| Q4 2014 | 70                         |
| Q1 2015 | 85                         |
| Q2 2015 | 82                         |
| Q3 2015 | 40                         |
| Q4 2015 | 8                          |
| Q1 2016 | 8                          |
| Q2 2016 | 8                          |
| Q3 2016 | 0                          |
| Q4 2016 | -5                         |
| Q1 2017 | -10                        |
| Q2 2017 | -8                         |
| Q3 2017 | 8                          |
| Q4 2017 | 10                         |
| Q1 2018 | 15                         |
| Q2 2018 | 15                         |
| Q3 2018 | 0                          |
| Q4 2018 | -15                        |
| Q1 2019 | -10                        |
| Q2 2019 | 5                          |
| Q3 2019 | 3                          |
| Q4 2019 | 2                          |
| Q1 2020 | 10                         |
| Q2 2020 | 30                         |
| Q3 2020 | 40                         |
| Q4 2020 | 10                         |
| Q1 2021 | 0                          |
| Q2 2021 | -10                        |
| Q3 2021 | -5                         |

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 la forte impennata dell'ultimo trimestre del 2020, sintomo che tra gli istituti di credito e i richiedenti mutuo aleggia una buona dose di fiducia.

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 chiude con un -0,3%. I **primi tre trimestri del 2022** registrano una flessione rispetto al 2021, con il primo trimestre al -5,6%, il secondo al -5,1% e il terzo trimestre al -9,9%.

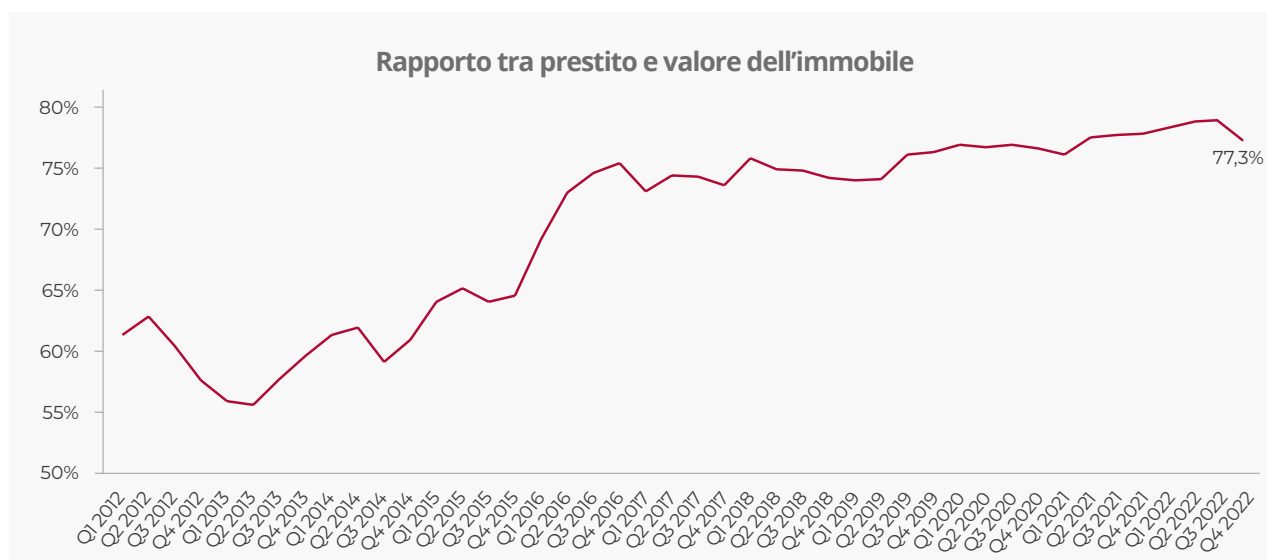


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti  
su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia

■ Nuovi contratti ■ Surroghe ■ Sostituzioni

## RAPPORTO LOAN TO VALUE

Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel **quarto trimestre 2022** il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (LTV) è stato pari al **77,3%**, in leggera diminuzione del -0,2% rispetto al trimestre precedente e del -0,1% rispetto allo stesso trimestre del 2021 (76,8%).



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

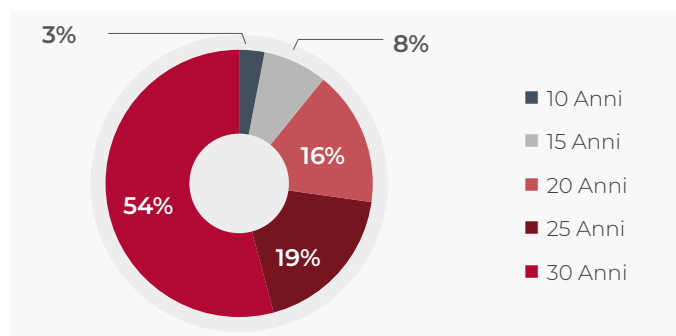


## LA DOMANDA DI MUTUI

Secondo i dati rilevati dal portale **MutuSI.it**, le richieste di mutuo per acquisto abitazione rilevate nel 2022 sono cresciute del 68% e il ticket medio è stato pari a **156.613 €**, sostanzialmente stabile rispetto al 2021.

A livello di durata, prevalgono i mutui di **25-30 anni**, che insieme coprono il 72,3% delle richieste. Con i tassi di interesse in crescita, infatti, vi è la tendenza ad allungare la durata del mutuo e distribuirlo in un arco temporale tra i 25 e i 30 anni così da pesare meno sul bilancio mensile della famiglia, anche se all'estinzione del mutuo l'importo versato risulterà maggiore.

### % RICHIESTE PER DURATA MUTUO

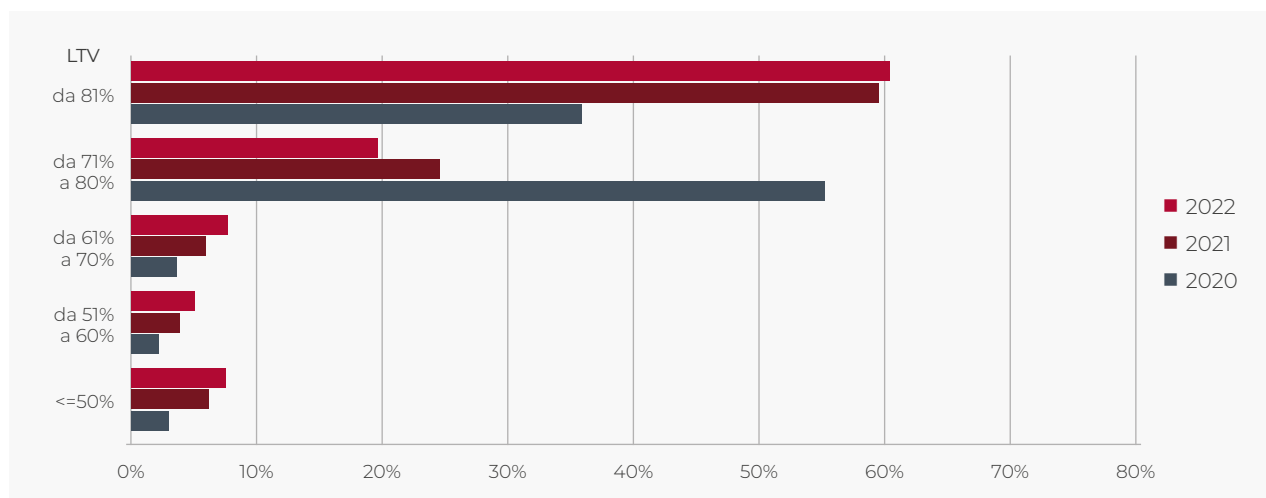


|         | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------|------|------|------|------|
| 10 ANNI | 4%   | 4%   | 3%   | 3%   |
| 15 ANNI | 9%   | 7%   | 6%   | 8%   |
| 20 ANNI | 16%  | 19%  | 16%  | 16%  |
| 25 ANNI | 29%  | 28%  | 22%  | 19%  |
| 30 ANNI | 42%  | 43%  | 53%  | 54%  |

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuiSI.it

Si registra una prevalenza per il **tasso fisso pari al 55%** delle richieste. Nel 2022, soprattutto nella seconda metà dell'anno, il tasso fisso viene preferito al tasso variabile viste le turbolenze dell'Euribor.

### RICHIESTE 2020 PER LTV



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuiSI.it



Il rapporto tra l'importo del finanziamento concesso e il valore dell'immobile, il cosiddetto **Loan To Value (LTV)**, vede per il 2022 come quota maggiormente richiesta (60% delle richieste) un importo che si colloca oltre l'**81% del valore dell'immobile**. Dato sostanzialmente stabile rispetto al 2021.

## CLASSI DI IMPORTO

Sulle **classi d'importo**, 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 33% del totale, rispetto ad una quota del 36% nel 2021. Quelle dai 101.000 ai 150.000 € aumentano arrivando a pesare il 39%. Crescono le richieste di finanziamento di importo tra 151.000€ e 200.000€, dal 14% del 2020 al 27% del 2022.

| CLASSI DI IMPORTO    | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------------------|------|------|------|------|
| ≤ 100.000            | 14%  | 21%  | 36%  | 33%  |
| da 101.000 a 150.000 | 76%  | 65%  | 38%  | 39%  |
| da 151.000 a 200.000 | 10%  | 14%  | 26%  | 27%  |
| Totale complessivo   | 100% | 100% | 100% | 100% |

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuiSI.it

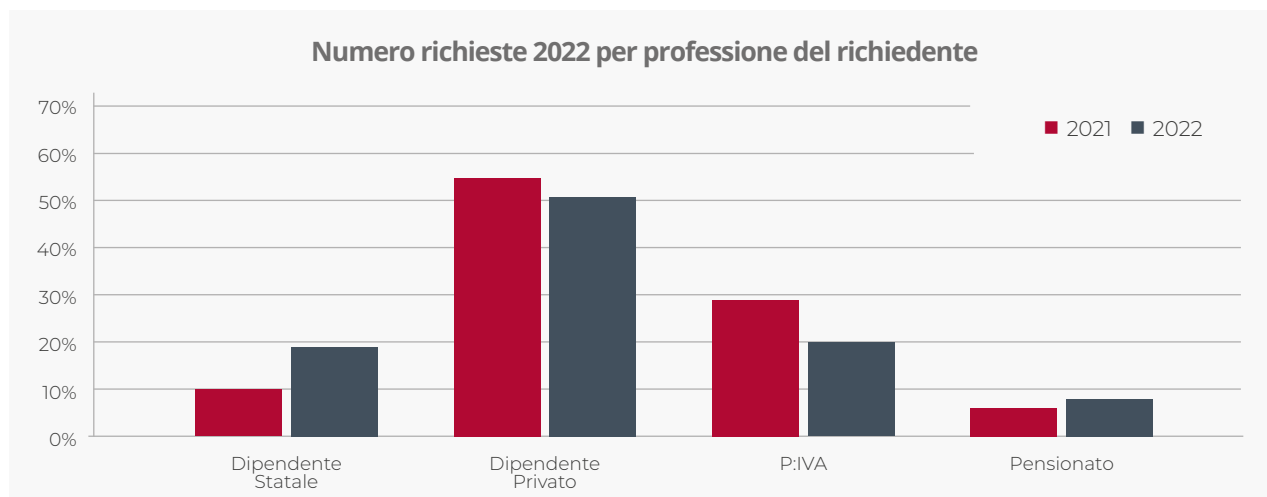
## % RICHIESTE H1 2022 PER PROVINCIA E TICKET MEDIO

| PROVINCE        | %   | MEDIA IMPORTO RICHiesto |
|-----------------|-----|-------------------------|
| ROMA            | 12% | 177.938                 |
| MILANO          | 11% | 177.043                 |
| TORINO          | 5%  | 148.828                 |
| NAPOLI          | 4%  | 171.541                 |
| BOLOGNA         | 3%  | 181.391                 |
| MONZA E BRIANZA | 2%  | 169.316                 |
| BARI            | 2%  | 148.596                 |
| VERONA          | 2%  | 158.373                 |
| FIRENZE         | 2%  | 174.946                 |
| BRESCIA         | 2%  | 162.711                 |
| BERGAMO         | 2%  | 134.791                 |
| PALERMO         | 2%  | 134.685                 |
| CAGLIARI        | 2%  | 146.773                 |
| GENOVA          | 2%  | 148.587                 |
| VARESE          | 1%  | 168.103                 |

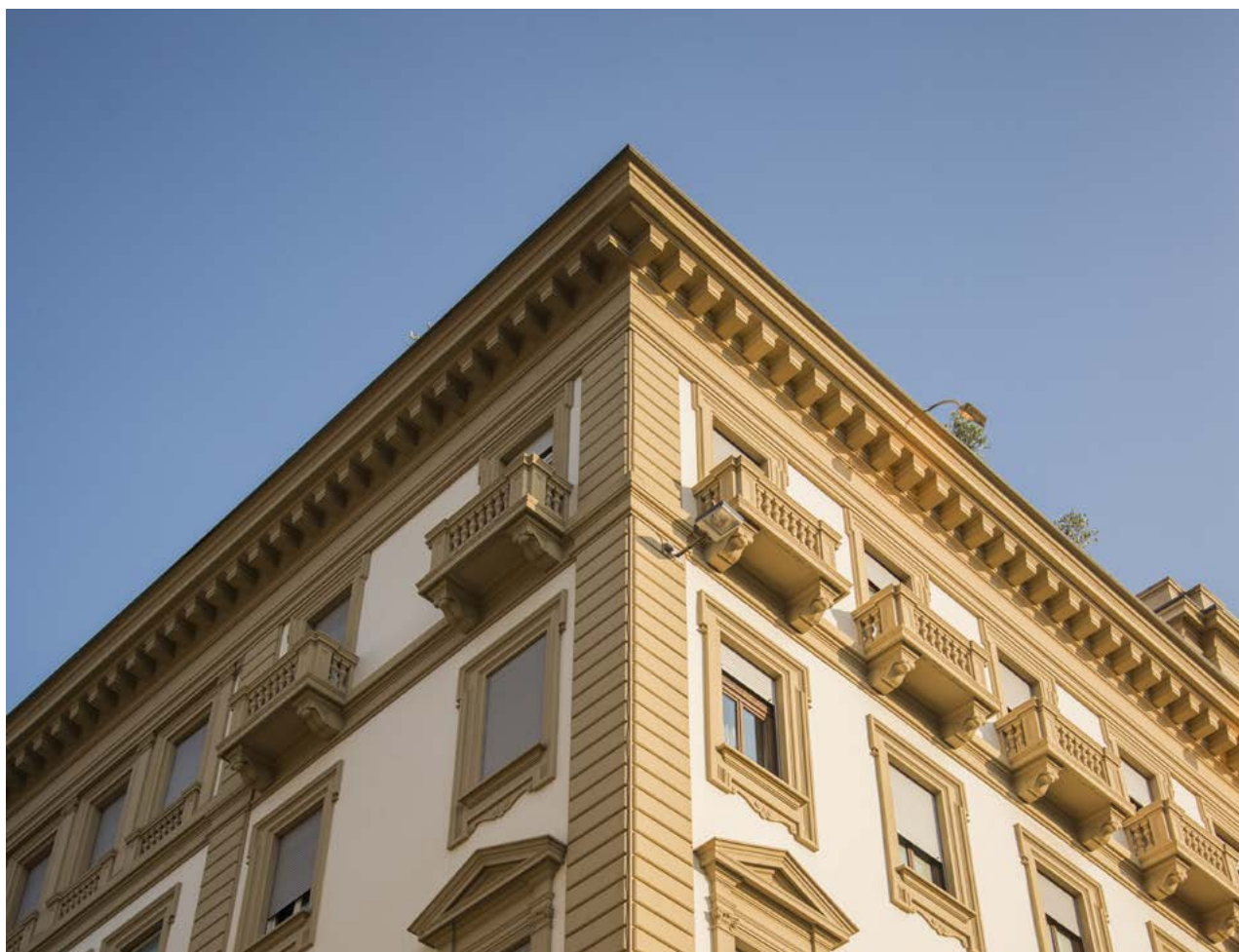
In termini di provenienza, il numero maggiore di richieste riguarda la provincia di Roma (12%), seguita da Milano (11%) e Torino (5%).

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuiSI.it

Per quanto riguarda il **profilo del richiedente**, si conferma la prevalenza dei **dipendenti privati**, pari al 51%, anche se crescono in termini relativi i dipendenti statali (+9% rispetto al 2021), mentre cala il valore relativo ai P.Iva rispetto al 2021, passando dal 29% al 20% di richiedenti.



*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuiSI.it*



## NOTE

[illegible]



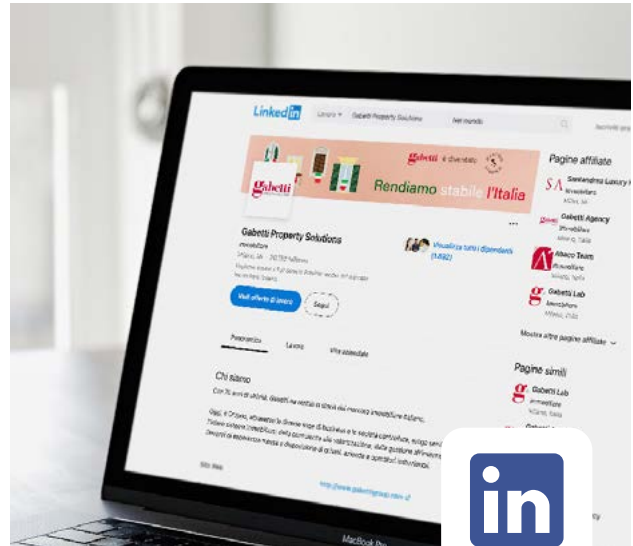
## NOTE

[illegible]

# I NOSTRI SOCIAL



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://gabettigroup.com) nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](https://www.linkedin.com/company/gabetti-group)

*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**

*Senior Research Analyst*  
dvitello@gabetti.it

**Irene Vegetti**

*Research Analyst*  
ivegetti@gabetti.it





**Gabetti Property Solutions**

Via Bernardo Quaranta, 40 • 20139 Milano

Tel. +39 02 775 5301

[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)