



H1 2023 - RESIDENTIAL OVERVIEW

---

# MERCATO RESIDENZIALE TRA INCERTEZZE E PROSPETTIVE

**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS

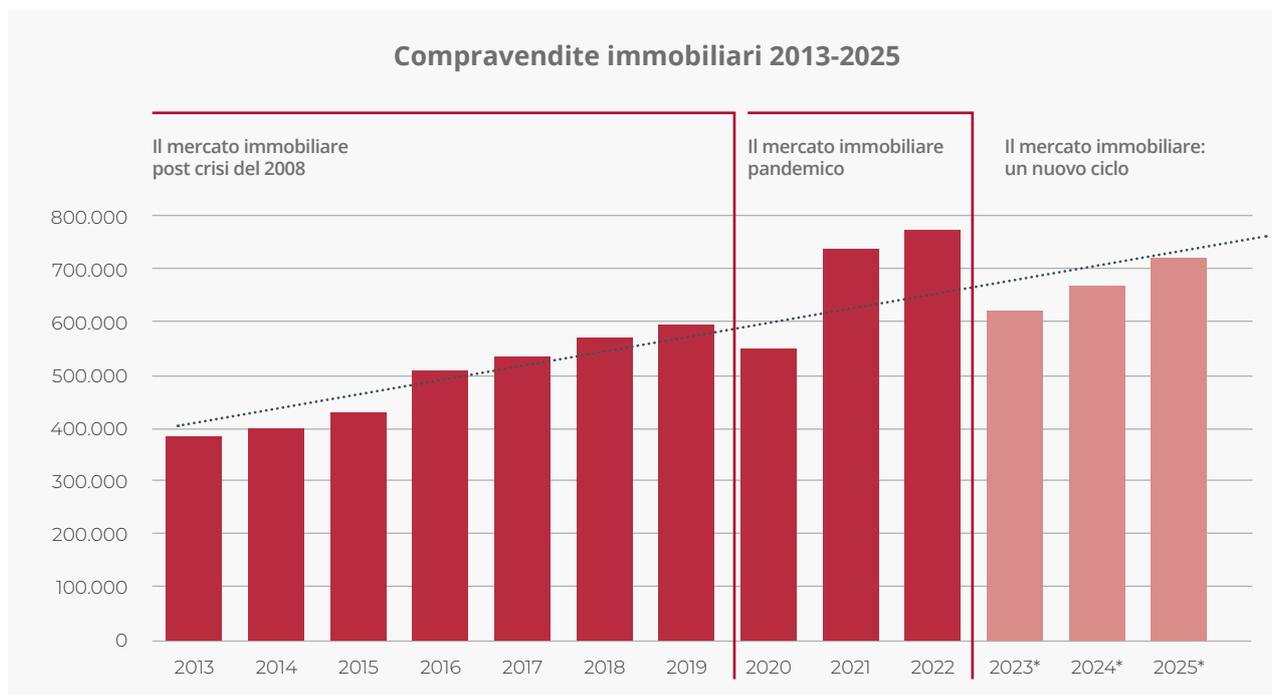
**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS

# INDICE

- 04 LE DINAMICHE DEL MERCATO RESIDENZIALE  
NEL CONTESTO MACRO-ECONOMICO
  
- 10 HIGHLIGHTS
  
- 12 IL REPORT IN SINTESI
  
- 14 LE TENDENZE IN ATTO NELLA RICERCA DELLA CASA
  - 15 HIGHLIGHTS SURVEY
  - 16 I RISULTATI DELLA SURVEY
  
- 21 TRANSAZIONI, INVESTIMENTI, PREZZI
  - 22 TRANSAZIONI
  - 27 INVESTIMENTI SETTORE RESIDENZIALE
  - 28 PREZZI
  
- 30 TASSI, MUTUI E FINANZIAMENTI  
PER ACQUISTO ABITAZIONI
  - 31 DINAMICA DEI TASSI BANCARI
  - 33 EROGAZIONE FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI
  - 36 RAPPORTO LOAN TO VALUE
  - 37 LA DOMANDA DI MUTUI

## LE DINAMICHE DEL MERCATO RESIDENZIALE NEL CONTESTO MACRO-ECONOMICO

Il report oggetto, contestualizza **l'andamento del mercato residenziale nello scenario macro-economico attuale e prospettico**. Il mercato immobiliare è soggetto a dinamiche che non dipendono solo dall'andamento del sistema economico ma anche da processi di trasformazione territoriale e dal comportamento della società nel suo complesso. Più queste dinamiche si presentano stabili nel tempo più il ciclo immobiliare è longevo. Quando esse vengono però interessate da eventi imprevedibili che irrompono sul modello abitativo delle famiglie allora anche il ciclo immobiliare si interrompe bruscamente per cominciarne un altro. Questo passaggio lo si riconosce quando, in una determinata area geografica, tutta una serie di variabili immobiliari, come le quotazioni, le compravendite, gli investimenti, le esigenze della domanda, e i trend dell'offerta, manifestano un comportamento diverso. È quanto successo negli ultimi quindici anni, in cui la **crisi economica del 2008, la pandemia e il conflitto Russo-Ucraino, hanno profondamente cambiato e ridotto la durata dei cicli immobiliari**.

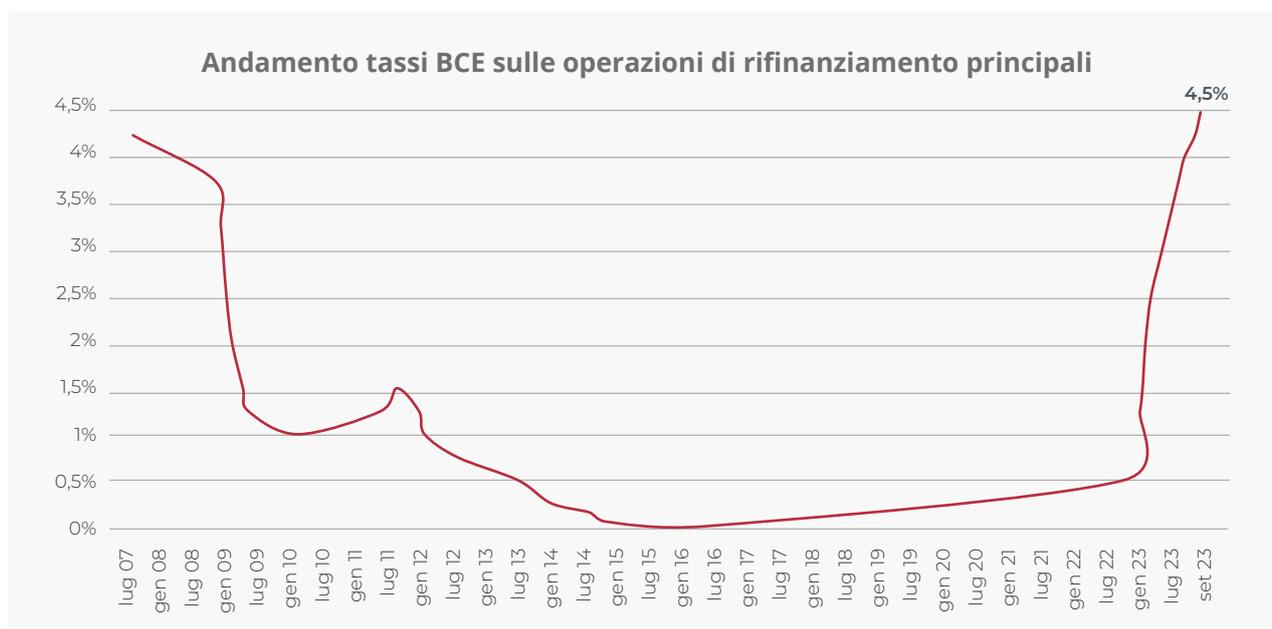


*\*Stime Ufficio Studi Gabetti su Dati Agenzia delle Entrate e previsioni Gabetti*

Nel marzo 2020, con l'inizio del lockdown sanitario, il ritmo delle compravendite segna una battuta d'arresto per poi tornare in piena attività nel giugno dello stesso anno. Esso chiude con 558.722 compravendite, ma dà inizio a un nuovo mini ciclo immobiliare 2020-2022, più rapido del precedente, sostenuto da una politica della BCE ancora più espansiva e con tassi di interesse che raggiungono i minimi storici. In aggiunta, questo biennio si caratterizza per nuove esigenze abitative dettate per lo più dalla necessità del vano in più, vista la diffusione della modalità di lavoro da remoto, e di spazi esterni nel timore che una nuova ondata pandemica potesse dar vita a nuovi

periodi di lockdown. Questi driver hanno spinto il mercato residenziale nel 2021 con 749.377 compravendite (più 24% rispetto al 2019) e nel 2022 con 784.486 compravendite (più 30% rispetto al 2019 e 5% rispetto al 2021) che raggiunge il record degli ultimi dieci anni.

**Ma a partire dalla metà del 2022 l'aumento dell'inflazione imprime un nuovo cambiamento di rotta al mercato immobiliare con l'avvio di un nuovo ciclo.** Se da un lato l'investimento immobiliare è il più tradizionale per proteggersi dall'inflazione dall'altro questa variabile ha causato un rallentamento dell'attività: è aumentato il costo di costruzione creando non poche difficoltà tra gli sviluppatori, è tornata la politica restrittiva della BCE con l'aumento progressivo del tasso d'interesse per le operazioni di rifinanziamento che, dall'addirittura 0% nel periodo da inizio 2014 a metà 2022, raggiunge il 4,5% nel settembre 2023, è rallentata l'attività degli investimenti capital markets che nel 2022 in Italia chiude con un volume di 12 miliardi, mentre nel 2023 è stimata a valere circa il 30% meno.

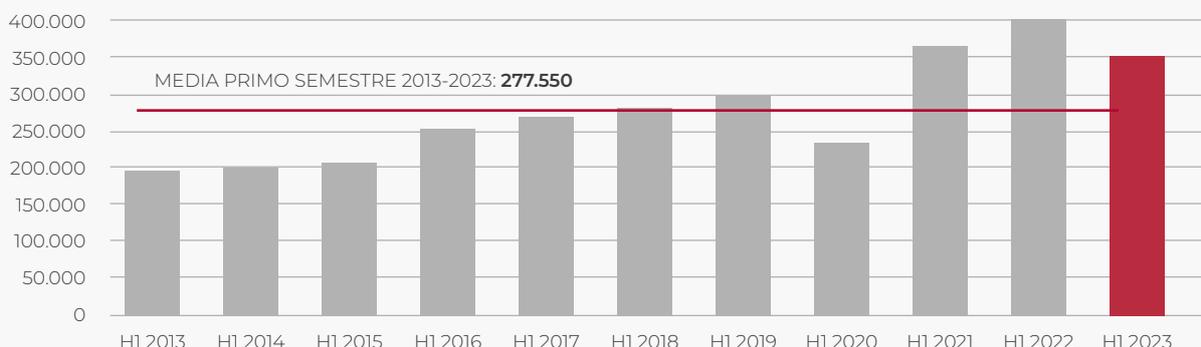


Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati BCE.

Uno scenario che sta contraendo l'attività di compravendita degli immobili residenziali rispetto al biennio straordinario 2021-2022 ma che sembrerebbe normalizzarsi con il livello (prepandemia) del 2019. I dati al primo semestre 2023 diffusi dall'Agenzia delle Entrate mostrano infatti un andamento delle compravendite residenziali in contrazione rispetto allo stesso periodo del 2022. A livello nazionale le 350.855 transazioni sono inferiori del 12% rispetto allo stesso periodo del 2022 ma con un tendenziale positivo del 18% sul secondo semestre 2019. A segnare una battuta d'arresto maggiore sono le città che nel 2022 hanno visto la crescita maggiore delle quotazioni, come Milano e Bologna, e quelle che nel secondo semestre avevano raggiunto un elevato livello di compravendite come Genova. Le transazioni diminuiscono maggiormente nei comuni capoluogo rispetto ai non capoluoghi.

Tuttavia, se si considera **l'andamento del primo semestre negli ultimi 10 anni, la fotografia cambia sensibilmente**: rispetto alla media delle compravendite, pari a 277.550, il primo semestre 2023 è in crescita del 26% ed è il terzo migliore del periodo subito dopo i semestri record del 2021 e 2022, figli della fiammata del mercato residenziale post lockdown. Questo è indicativo del fatto che l'aumento dei tassi di interesse, principale ragione che ha frenato l'attività di compravendita, è compensato da una domanda di immobili che rimane comunque ancora elevata rispetto al periodo pre-pandemia.

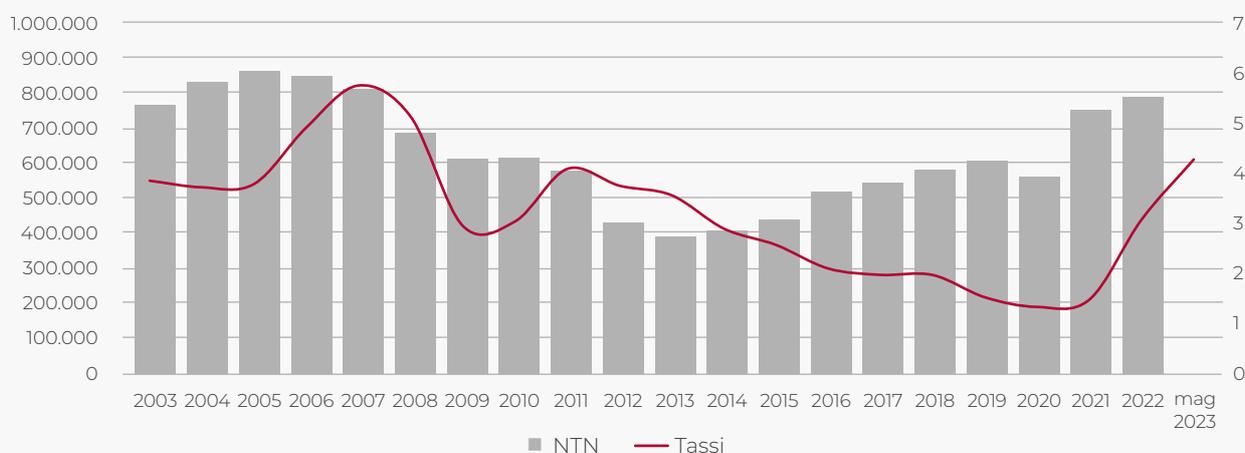
### Trend Compravendite Primo Semestre (H1 2013-H1 2023) Settore Residenziale - Italia



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Le attuali fibrillazioni macro-economiche sembrano dunque confermare la fine del mini ciclo immobiliare pandemico 2020-2022 e l'inizio di una fase nuova, normalizzata, che almeno per il 2023 e per la prima metà del 2024 sarà condizionata da un livello di tassi di interesse non più ai minimi storici, come è stato tra il 2017 e il 2021, e da un conseguente ribasso del volume di erogato dei mutui per acquisto abitazione, che già nel primo semestre 2023 registra un meno 30% su base annua.

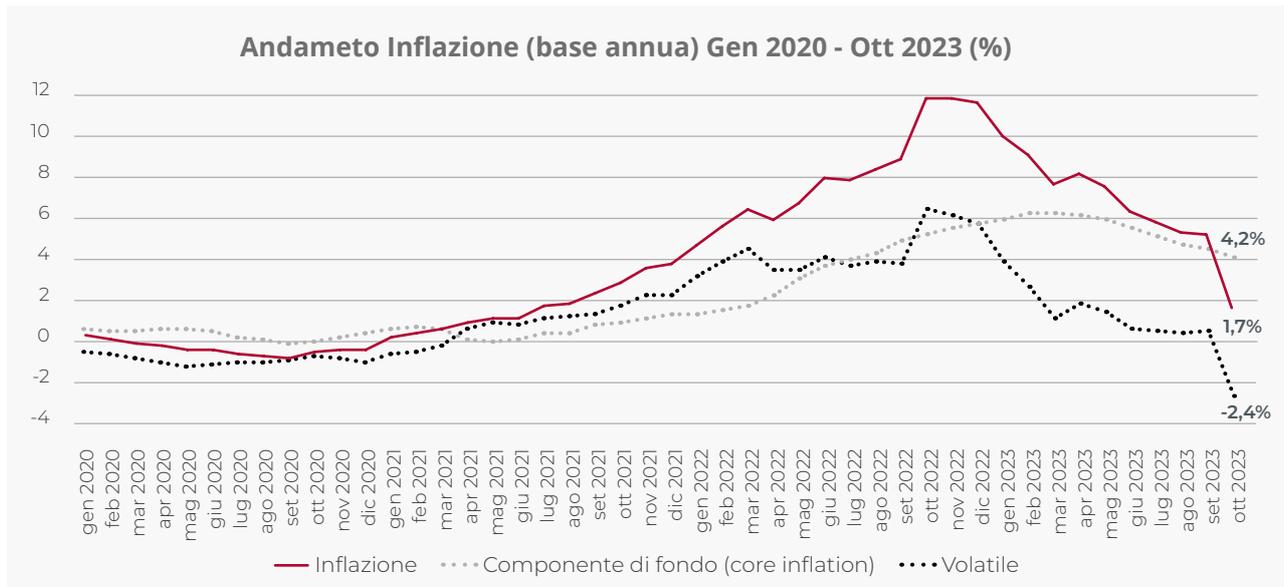
### Andamento NTN Settore Residenziale e Tassi d'Interesse per Acquisto Abitazioni ultimi 20 anni (2003-2023)



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate e Banca d'Italia

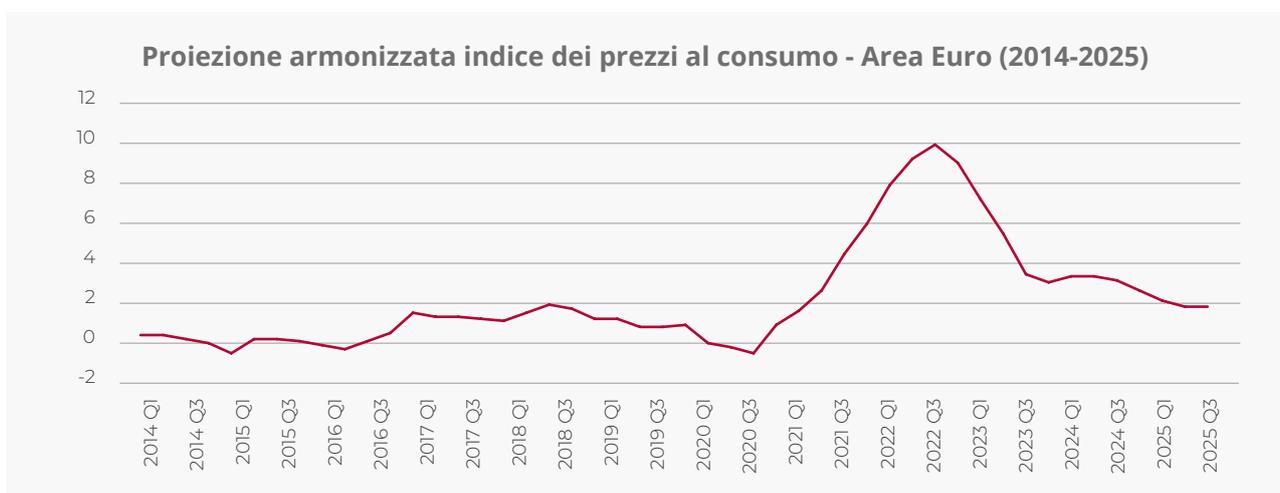
A **livello di quotazioni immobiliari** nel biennio 2021-2022 si è assistito a una crescita dei valori in quasi tutte le città principali italiane. Il 2021 ha visto una variazione media tra il +0,5% e il +0,8% sul 2020 ma è nel 2022 che l'incremento diventa più consistente con una variazione del +2,7% rispetto al 2021 con valori che hanno superato il +20% in alcuni quartieri di Milano e Bologna. Anche i tempi medi di vendita sono passati dai 4,3 mesi del 2021 ai 4,2 mesi del 2022. I fattori che hanno determinato l'aumento dei prezzi risiedono nelle condizioni straordinarie che ha vissuto il mercato della casa: tassi di interesse per i mutui ai minimi storici, nuove esigenze abitative sorte con la pandemia che hanno fatto aumentare la domanda rispetto all'offerta, aumento del costo delle materie prime e quindi di costruzione che hanno fatto lievitare i valori del nuovo e, di riflesso, anche dell'usato. **Nel primo semestre 2023**, anche alla luce della contrazione delle compravendite che si ripete da due trimestri consecutivi, i dati mostrano una sostanziale stabilità dei valori (+0,3%) e un leggero allungamento dei tempi medi di vendita.

**Le attese per il futuro** rimangono comunque ottimistiche (a meno di sconvolgimenti dovuti all'improvvisa recrudescenza delle tensioni in Medio Oriente). **L'inflazione**, in questa prima parte del 2023, ha imboccato la strada della discesa con l'indice nazionale dei beni al consumo (NIC) che dal 10% di gennaio 2023 è sceso all'**1,7%** dello scorso ottobre. Questo è dovuto prevalentemente al forte rallentamento su base tendenziale della componente volatile dell'inflazione (beni energetici) che passa dallo 0,7% di settembre 2023 a -2,4% di ottobre 2023 (a Gennaio 2023 era al 4%). L'inflazione di fondo (il carrello della spesa), invece, cioè al netto dei beni energetici, rimane più elevata della componente volatile, se pur si registra anche qui un calo dal 4,6% di settembre 2023 al 4,2% di ottobre 2023.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

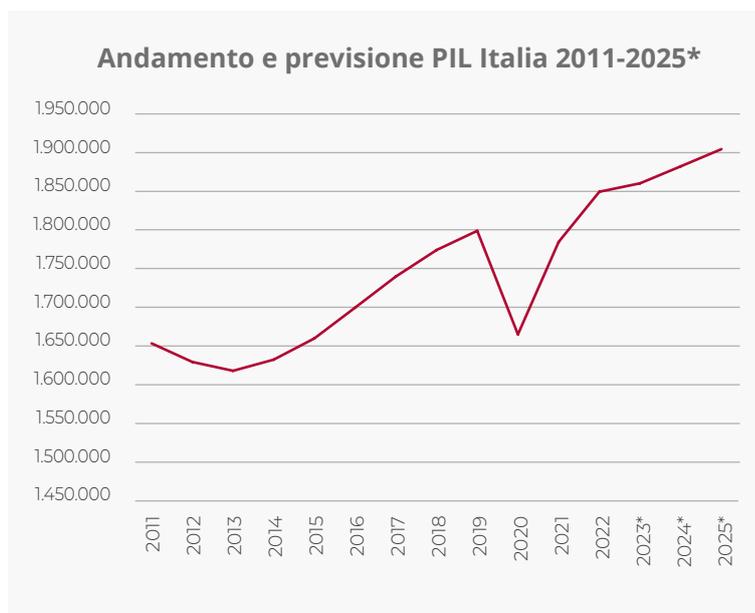
In termini previsionali, **il decremento della componente volatile** (indice dei prezzi al consumo che tiene conto dei beni energetici e quindi anche del gas) **è dunque una buona notizia** perché anticipa una inversione di tendenza della componente di fondo e quindi un rallentamento della curva inflattiva che a dicembre 2023 dovrebbe chiudere con una media annuale intorno al 5,6%. **La proiezione armonizzata dell'indice dei prezzi al consumo dell'area Euro, indica una discesa dell'inflazione che diminuirà marcatamente nel 2024 (al 3,2%) e nel 2025 (al 2,1%).**



Fonte: elaborazione dati Ufficio Studi Gabetti su dati BCE

Alla luce del calo dell'inflazione, è plausibile pensare che la stretta della BCE sui tassi di interesse si allenterà e già nella seconda metà del 2024 i tassi potranno tornare su livelli più sostenibili per imprese e famiglie.

Per quanto riguarda l'andamento del **Pil italiano**, l'Italia chiude nel 2022 con un PIL pari a 3,7%, superando i principali Paesi europei e anche Usa e Cina. Per il 2023, il PIL è stimato intorno allo 0,7%, mentre per il 2024 è stimata una crescita dello 0,8% e per il 2025 dell'1,0%.

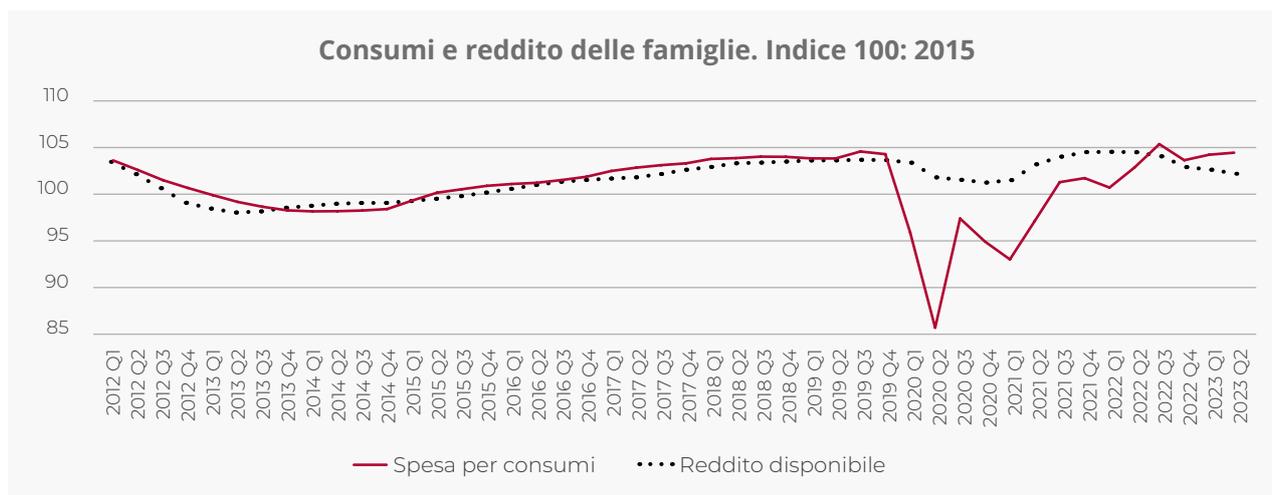


Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca d'Italia

PIL [%]					
STATO	2019	2020	2021	2022	2023*
<b>ITALIA</b>	<b>0,5</b>	<b>-9,1</b>	<b>6,7</b>	<b>3,7</b>	<b>0,7</b>
GERMANIA	1,1	-4,1	2,6	1,8	-0,4
FRANCIA	1,9	-7,6	6,8	2,5	1,0
UK	1,6	-11,0	7,5	4,3	0,5
GIAPPONE	-0,4	-4,6	1,7	1,0	2,0
USA	2,3	-2,8	5,9	1,9	2,1
CINA	6,0	2,2	8,1	3,0	5,0

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Eurostat

Al secondo trimestre 2023, cala del 2% il **reddito delle famiglie** e aumenta del 2% la **spesa per i consumi** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



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

Per quanto riguarda **l'occupazione**, a settembre 2023 aumentano gli occupati del 2,2%, facendo salire anche il **tasso di occupazione** al +61,7% (+0,1%). Cresce il numero di persone in cerca di lavoro, facendo salire anche il tasso di disoccupazione totale al +7,4% (+0,1%) e quello giovanile al 21,9% (-0,1%). Diminuisce il numero di inattivi (-0,2%, facendo scendere il tasso al +33,2%).

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



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati ISTAT

Per quanto riguarda il **risparmio privato**, secondo i dati Abi, a settembre 2023, i depositi da clientela residente sono scesi del 4,2% rispetto ad un anno prima, portando l'ammontare dei depositi a 1.764 miliardi di euro.



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

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



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 2023



€ **20,8** Mld  
-30% RISPETTO A H1 2022



### NUMERO TRANSAZIONI RESIDENZIALI H1 2023



**350.855** NTN  
-12% RISPETTO A H1 2022



CAPOLUOGHI **-14%**  
NON CAPOLUOGHI **-12%**

NORD **-13%**  
CENTRO **-16%**  
SUD **-8%**

## HIGHLIGHTS

## VARIAZIONE NTN RESIDENZIALI GRANDI CITTÀ

RIFERITI AL PERIODO H1 2023/H1 2022

-17%	ROMA
-20%	MILANO
-6%	NAPOLI
-5%	PALERMO
-9%	TORINO
-10%	GENOVA
-23%	BOLOGNA
-13%	FIRENZE
-22%	BARI
-18%	PADOVA



## PREZZI, TEMPI E SCONTI

H1 2023



**+0,3%**  
PREZZI

Variazione dei prezzi  
H1 2023/H2 2022



**4,3 Mesi**  
TEMPI

H1 2023



**10,5%**  
SCONTI

H1 2023

## INVESTIMENTI CAPITAL MARKETS SETTORE LIVING



€ **584** Mln



## IL REPORT IN SINTESI

Nel **primo semestre 2023**, il mercato residenziale ha subito una contrazione annunciata, alla luce dell'andamento dei tassi di interesse dei mutui per acquisto abitazione. Questo si è manifestato in un calo delle compravendite del **-12%**, rispetto allo stesso periodo del 2022, per un totale di **350.855 transazioni** (Dati Agenzia delle Entrate). In particolare, si sono registrate **166.745** transazioni nel primo trimestre e **184.110** nel secondo trimestre, rispettivamente **-8%** e **-16%** a confronto con gli omologhi trimestri del 2022.

Dal sondaggio somministrato alla rete franchising del Gruppo Gabetti emerge una **domanda di abitazione stabile** (**41%** dei rispondenti) con le caratteristiche più richieste (**78%** degli affiliati) che vedono il vano in più in cima alle ragioni per la sostituzione dell'abitazione. Segue lo spazio esterno con il **63%**. Come **taglio dimensionale**, il trilocale rimane l'immobile più ricercato (**66%**), seguito dal quadrilocale (**25%**) a conferma di quanto i tagli con un vano in più siano sempre più richiesti.

A livello di prezzi, le rilevazioni nelle grandi città operate presso la rete franchising del **Gruppo Gabetti**, vedono un andamento stabile con una **variazione** intorno al **+0,3%** rispetto al secondo semestre 2022. I **tempi di vendita** sono leggermente aumentati su una media intorno ai **4,3 mesi**, mentre gli **sconti** in sede di chiusura delle trattative sono in lieve calo al **10,5%**.

Per quanto riguarda i **mutui** per acquisto abitazione, l'aumento dei tassi d'interesse ha inciso sull'andamento della domanda, portando, nel primo semestre 2023, a un erogato complessivo delle famiglie pari a **20,8 Mld €**, **-30%** rispetto al primo semestre 2022 (Dati banca D'Italia). Dal sondaggio agli affiliati del Gruppo Gabetti emerge come l'**aumento dei tassi sui mutui** viene visto (**64%**) come il motivo che potrà contribuire maggiormente all'eventuale diminuzione delle compravendite nei prossimi mesi.

“

*L'andamento delle compravendite conferma le aspettative degli operatori e mette in evidenza il momento attendista delle famiglie per l'acquisto delle abitazioni.*

*Tuttavia, il rallentamento dell'inflazione e un possibile calo dei tassi di interesse nei prossimi mesi, suggerisce che il mercato residenziale potrebbe manifestare segnali di ripresa nella seconda metà del 2024.*

”

**Marco Speretta**

Direttore Generale  
Gruppo Gabetti



“

*L'aumento dei tassi di interesse lo avevamo visto e metabolizzato, ma dovremmo aver raggiunto il picco più alto, ci aspettiamo quindi nella seconda metà del 2024 un ritracciamento verso il basso. Molti istituti di credito, oltretutto, stanno ampliando la loro offerta di mutui green per acquisto e ristrutturazione a tassi agevolati, questo consentirà per chi decide di investire in abitazioni di nuova generazione un accesso al credito con un tasso scontato.*

”

**Antonio Ferrara**

Amministratore Delegato  
Monety



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

Survey agli affiliati del Gruppo Gabetti

## HIGHLIGHTS SURVEY

CONTINUA A DIMINUIRE  
L'OFFERTA DI ABITAZIONI E LA  
DOMANDA DIVENTA STAZIONARIA



**DOMANDA**  
Stabilità della  
domanda al 41%



**OFFERTA**  
Il 43% dichiara  
che l'offerta  
è in diminuzione

**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 continuano a creare incertezza tra i potenziali acquirenti

**PREVISIONE  
MERCATO RESIDENZIALE 2023**

**Potenziali rischi percepiti per l'H2 2023**



Ulteriore rialzo dei tassi



Aumento costo materiali edili



Diminuzione offerta di immobili residenziali

**Potenziali opportunità percepite per l'H2 2023**



Calo dell'inflazione



Efficientamento energetico

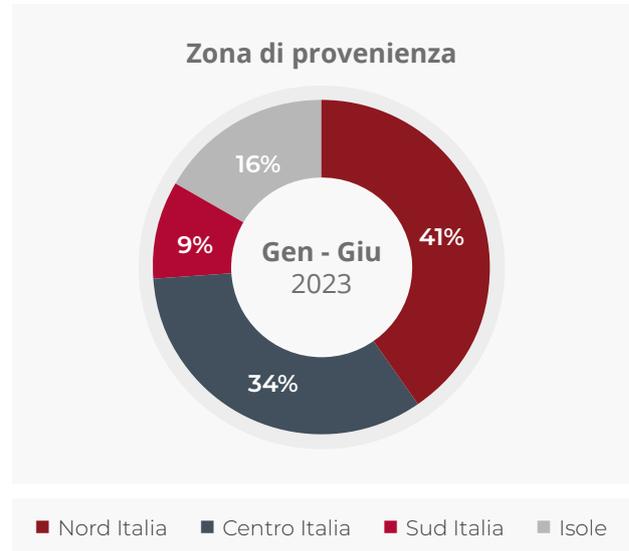


Maggiore attenzione degli Istituti di credito verso le famiglie

## I RISULTATI DELLA SURVEY

L'indagine consiste in un questionario di 20 domande somministrato alla rete franchising del Gruppo Gabetti, prendendo come riferimento il primo semestre (gennaio/giugno) del 2023. Chi ha risposto all'indagine? (Grafico a destra)

Gli **acquirenti tipo** sono **famiglie (61%)** o **giovani coppie (29%)**, mentre solo il 10% è single. Secondo gli affiliati intervistati, la **domanda di abitazione** è stabile per il **41%** e soltanto il 18% risponde di essere in aumento. **L'offerta di abitazione**, invece, risulta in diminuzione per il **43%** del campione.



### DOMANDA DI ABITAZIONE

**41%** stabile  
**18%** in aumento

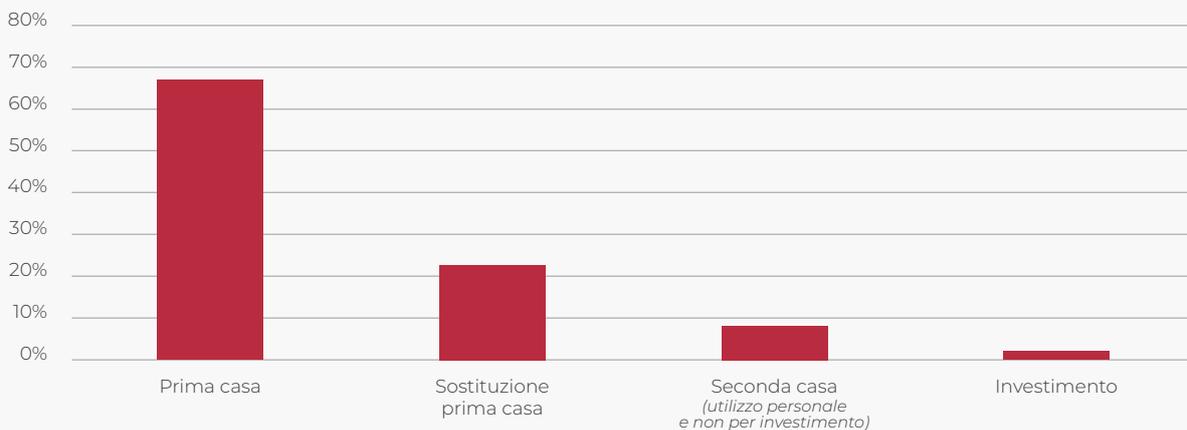


### OFFERTA DI ABITAZIONE

**43%** in diminuzione  
**39%** stabile

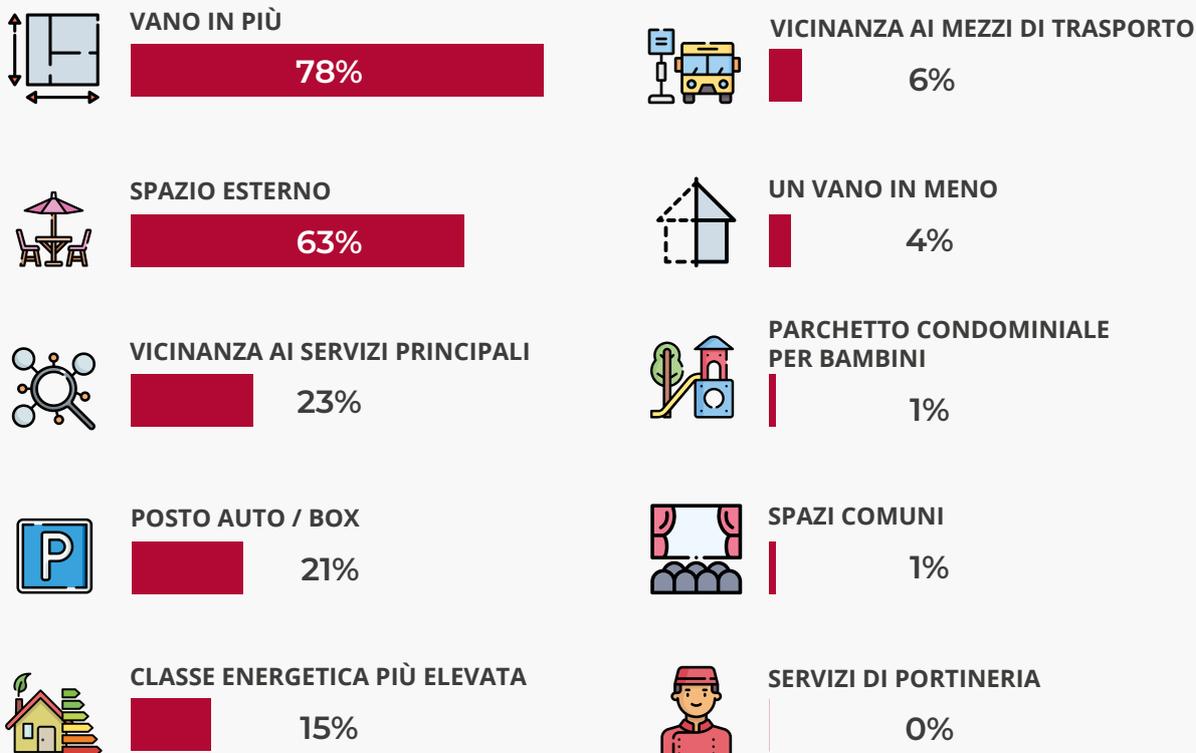
Il **90%** degli acquisti di immobili residenziali ha riguardato la **prima casa**: tra questi il **67%** l'ha acquistata per la prima volta e il **23%** per sostituzione, mentre l'**8%** come seconda casa per uso personale e il **2%** a fine di investimento.

### Quale è stato l'acquisto tipo nel secondo semestre del 2023?



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

## Motivi principali per la sostituzione prima casa

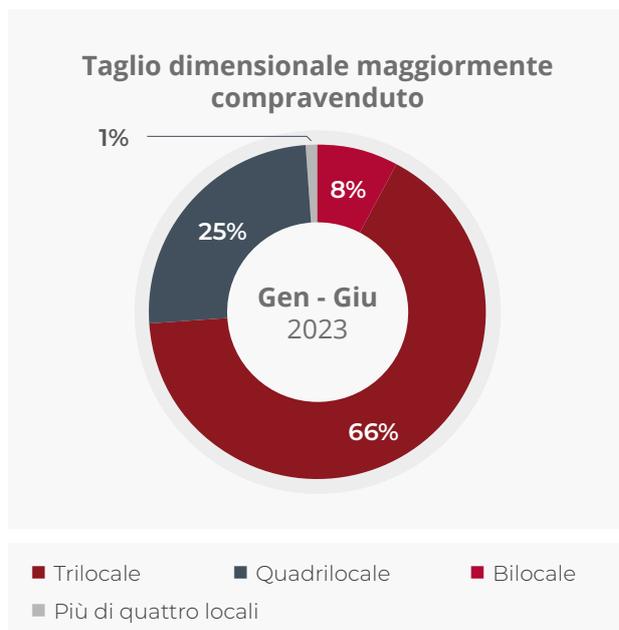
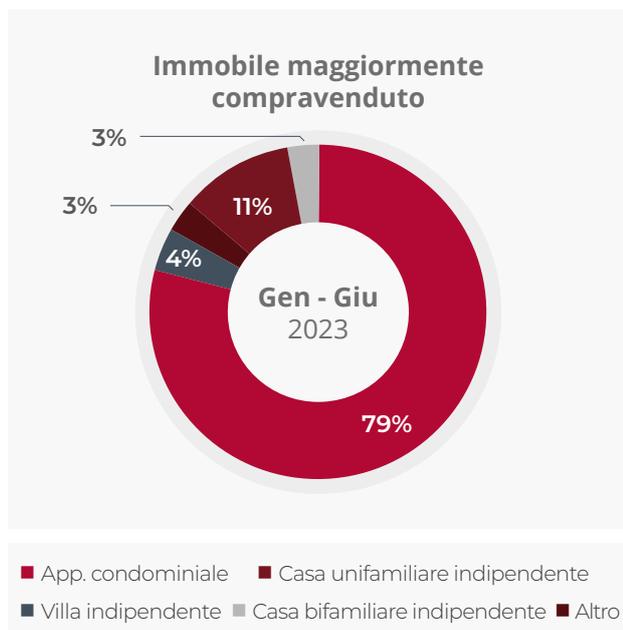


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

La necessita di avere **un vano in più**, ad esempio, che per il **78%** 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 il lavoro da remoto. Segue, con il **63%**, la necessità di avere uno **spazio esterno**, giardino/terrazzo che, dopo le restrizioni della pandemia, diventa una caratteristica ormai standard. Terza, per ordine di priorità, la **vicinanza ai servizi principali (23%)**. Cresce del 3% la necessità di disporre di un **posto auto / box** e si mantiene al 15% l'idea di avere 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%**). L'11% ha preferito una casa unifamiliare indipendente, il 4% una villa indipendente e il 3% una soluzione bifamiliare.

A livello di **taglio dimensionale**, gli immobili più ricercati sono stati i trilocali (66%) in crescita del 8%, seguiti dai quadrilocali (25%), a conferma di quanto i tagli con un vano in più siano sempre più richiesti. Ma questo dipende molto dalla città oggetto d'indagine. I dati Istat, ad esempio, mostrano come in alcune grandi città, come Milano, il taglio dimensionale più transato è tra i 50 e gli 85 mq.



Come **stato manutentivo**, si preferiscono di poco gli immobili da riqualificare (45%) rispetto a quelli già riqualificati (44%), un rapporto percentuale che potrebbe però modificarsi se il caro materiali e dei beni energetici dovesse protarsi per il 2023.

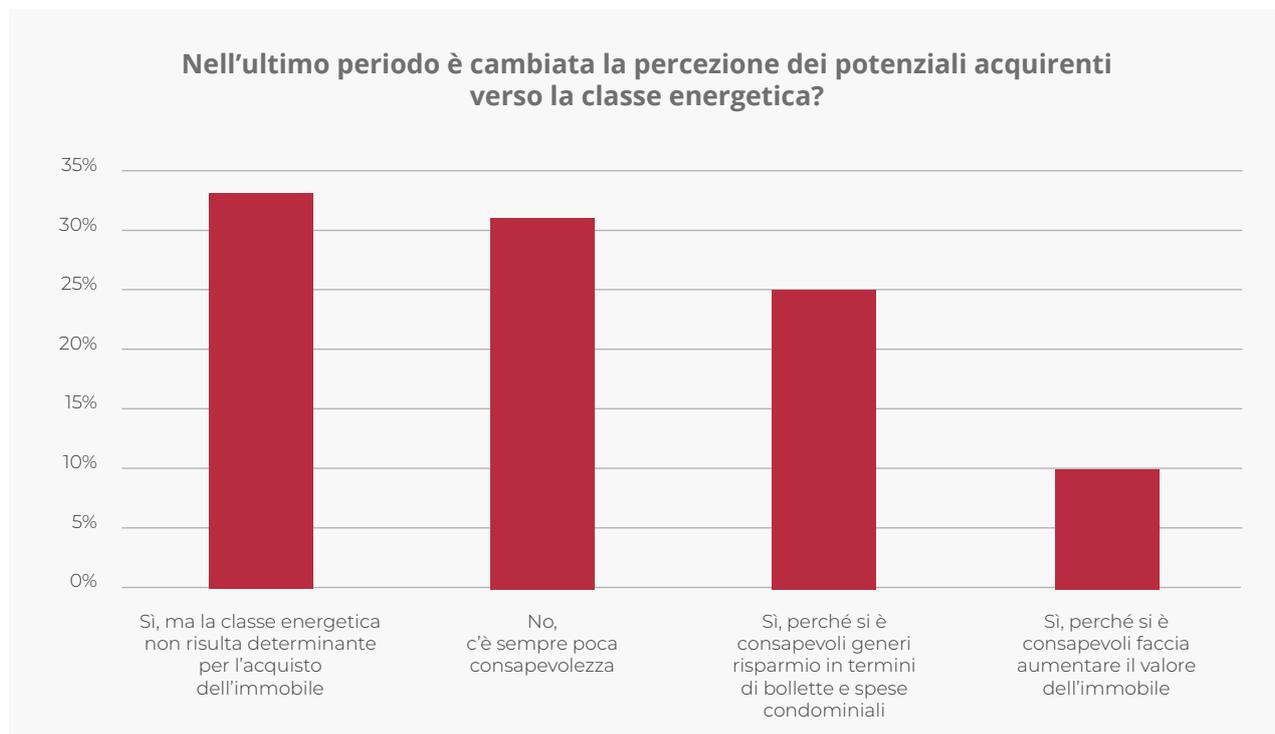
Solo l'**11%** ha invece optato per un immobile di **nuova costruzione**, tipologia che sconta più di altre l'aumento del costo medio di costruzione dei cantieri determinato dalla congiuntura macro-economica.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

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

Tendenzialmente il 35% dei rispondenti ha una buona consapevolezza verso il risparmio energetico, nel dettaglio il 25% pensa che generi un risparmio a livello di spese e il 10% un aumento del valore dell'immobile. Un'altra buona fetta degli acquirenti (**33%**) invece non considera l'efficienza energetica un elemento determinante per l'acquisto di un immobile, il **31%** è costituito da acquirenti che hanno poca consapevolezza sull'argomento.

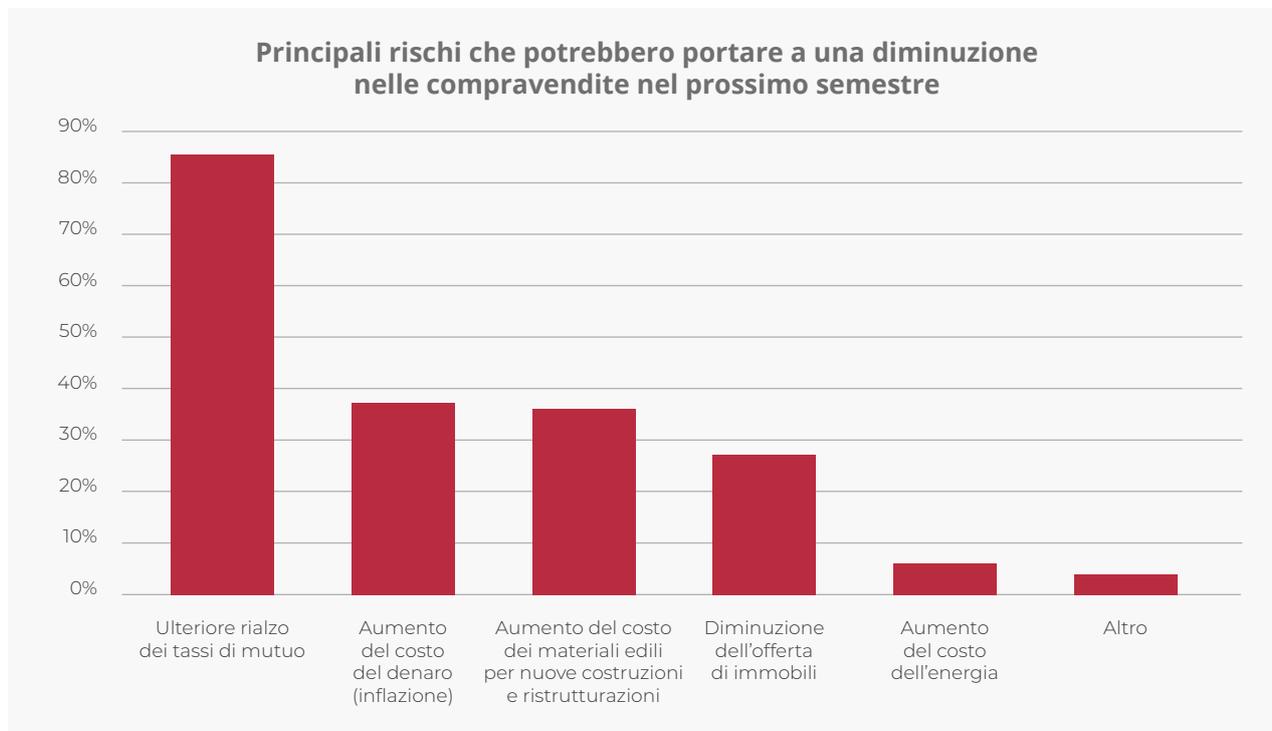


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Il **64%** 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 nel primo semestre del 2023 riguardano soprattutto un possibile ulteriore rialzo dei tassi dei mutui (85%). Questo è dovuto al rialzo dei tassi di interesse che, seppur rimanendo ancora sotto il livello di guardia, è stato percepito in maniera molto repentina.

Altri **fattori percepiti come rischiosi** per l'andamento delle compravendite riguardano l'aumento dell'inflazione (37%), seguito dall'aumento dei costi dei materiali edili per le nuove costruzioni e ristrutturazioni (36%), e dalla diminuzione dell'offerta degli immobili (27%) e l'aumento del costo dell'energia (6%).



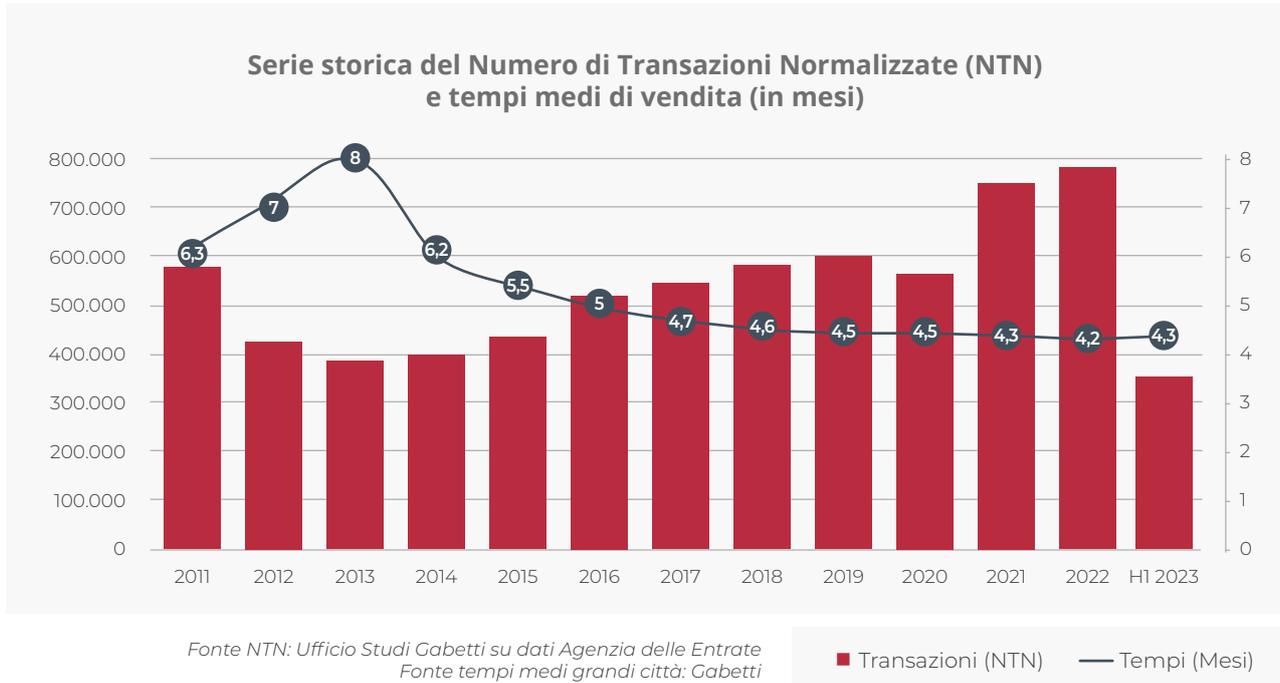
Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Alla luce di quanto emerso, per il secondo semestre 2023 il 64% del campione prevede che il mercato residenziale vedrà una lieve contrazione, mentre il 30% dichiara che il mercato sarà stabile e il 4% ipotizza invece un potenziale aumento.

**TRANSAZIONI  
INVESTIMENTI  
PREZZI**

# TRANSAZIONI

## ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI RESIDENZIALI H1 2023



L'andamento delle transazioni residenziali del primo semestre del 2023 confermano le aspettative di calo alla luce dell'attuale situazione macroeconomica. **Nei primi 6 mesi del 2023**, infatti, si sono realizzate **350.855** transazioni residenziali, **-12%** rispetto allo stesso periodo del 2022.

## TRANSAZIONI PER MACRO AREE – H1 2023

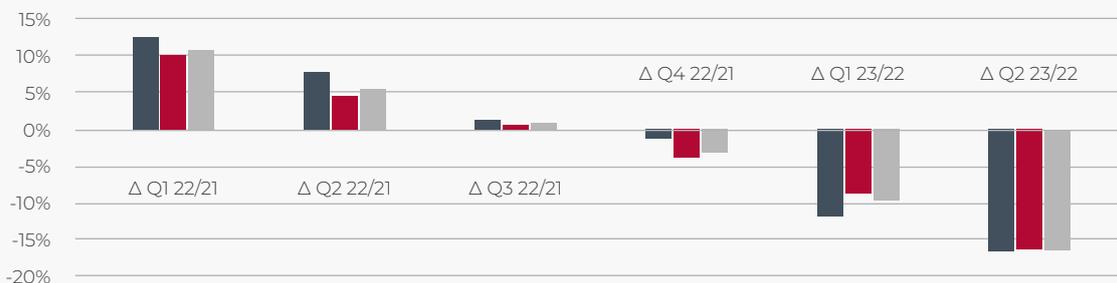
Nel primo semestre 2023 tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione negativa: -13,1% al Nord, -16,1% il Centro e -8,2% il Sud. Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del -14%, mentre i non capoluoghi del -11,7%.

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2022- Q2 2023)										
LIVELLO TERRITORIALE		Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Tot 2022	Q1 2023	Q2 2023	H1 2022	H1 2023
<b>NORD</b>	Capoluoghi	29.390	34.325	26.562	32.394	122.671	25.989	28.736	63.715	54.725
	Non Capoluoghi	67.672	82.313	67.293	79.921	297.200	61.831	69.162	149.985	130.993
	<b>TOTALE</b>	<b>97.062</b>	<b>116.638</b>	<b>93.856</b>	<b>112.315</b>	<b>419.871</b>	<b>87.820</b>	<b>97.899</b>	<b>213.701</b>	<b>185.718</b>
<b>CENTRO</b>	Capoluoghi	16.407	20.237	15.391	18.082	70.117	14.577	15.906	36.644	30.483
	Non Capoluoghi	21.647	26.112	20.437	23.895	92.091	19.098	21.236	47.759	40.335
	<b>TOTALE</b>	<b>38.054</b>	<b>46.349</b>	<b>35.828</b>	<b>41.978</b>	<b>162.209</b>	<b>33.675</b>	<b>37.143</b>	<b>84.403</b>	<b>70.818</b>
<b>SUD</b>	Capoluoghi	12.912	15.442	11.953	14.166	54.474	12.170	13.309	28.355	25.479
	Non Capoluoghi	33.738	40.652	33.631	39.913	147.933	33.080	35.760	74.389	68.840
	<b>TOTALE</b>	<b>46.650</b>	<b>56.094</b>	<b>45.584</b>	<b>54.079</b>	<b>202.406</b>	<b>45.250</b>	<b>49.069</b>	<b>102.744</b>	<b>94.319</b>
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	58.710	70.005	53.906	64.642	247.262	52.736	57.952	128.714	110.688
	Non Capoluoghi	123.056	149.077	121.361	143.729	537.224	114.009	126.159	272.133	240.168
	<b>TOTALE</b>	<b>181.766</b>	<b>219.082</b>	<b>175.267</b>	<b>208.371</b>	<b>784.486</b>	<b>166.745</b>	<b>184.110</b>	<b>400.847</b>	<b>350.855</b>

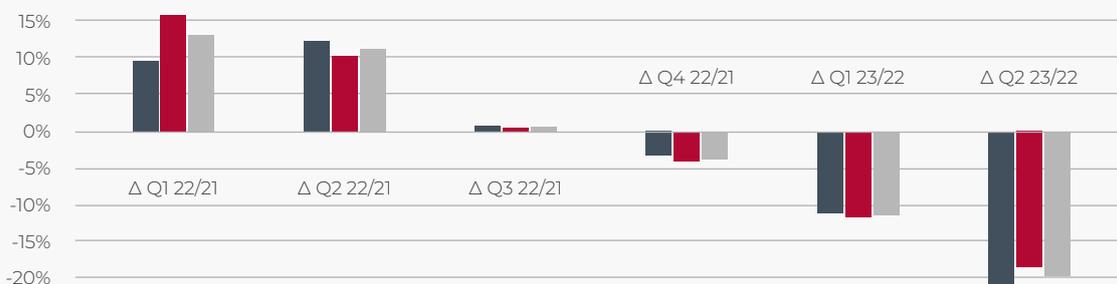
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE (Q1 2022- Q2 2023)									
LIVELLO TERRITORIALE		Δ Q1 22/21	Δ Q2 22/21	Δ Q3 22/21	Δ Q4 22/21	Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ H1 22/21	Δ H1 23/22
<b>NORD</b>	Capoluoghi	12,3%	7,6%	1,3%	-1,2%	-11,6%	-16,3%	9,6%	-14,1%
	Non Capoluoghi	9,9%	4,5%	0,6%	-3,8%	-8,6%	-16,0%	6,8%	-12,7%
	<b>TOTALE</b>	<b>10,6%</b>	<b>5,4%</b>	<b>0,8%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-9,5%</b>	<b>-16,1%</b>	<b>7,6%</b>	<b>-13,1%</b>
<b>CENTRO</b>	Capoluoghi	9,7%	12,4%	0,8%	-3,3%	-11,2%	-21,4%	11,3%	-16,8%
	Non Capoluoghi	16,0%	10,4%	0,5%	-4,1%	-11,8%	-18,7%	13,0%	-15,5%
	<b>TOTALE</b>	<b>13,2%</b>	<b>11,3%</b>	<b>0,6%</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-11,5%</b>	<b>-19,9%</b>	<b>12,3%</b>	<b>-16,1%</b>
<b>SUD</b>	Capoluoghi	9,6%	14,7%	5,4%	3,2%	-5,7%	-13,8%	12,4%	-10,1%
	Non Capoluoghi	15,3%	13,1%	3,6%	1,0%	-2,0%	-12,0%	14,3%	-7,5%
	<b>TOTALE</b>	<b>13,7%</b>	<b>13,6%</b>	<b>4,1%</b>	<b>1,6%</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-12,5%</b>	<b>13,8%</b>	<b>-8,2%</b>
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	11,0%	10,5%	2,1%	-0,9%	-10,2%	-17,2%	10,7%	-14,0%
	Non Capoluoghi	12,4%	7,7%	1,4%	-2,6%	-7,4%	-15,4%	9,8%	-11,7%
	<b>TOTALE</b>	<b>11,9%</b>	<b>8,6%</b>	<b>1,6%</b>	<b>-2,1%</b>	<b>-8,3%</b>	<b>-16,0%</b>	<b>10,1%</b>	<b>-12,5%</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

COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - NORD (Q1 2022 - Q2 2023)



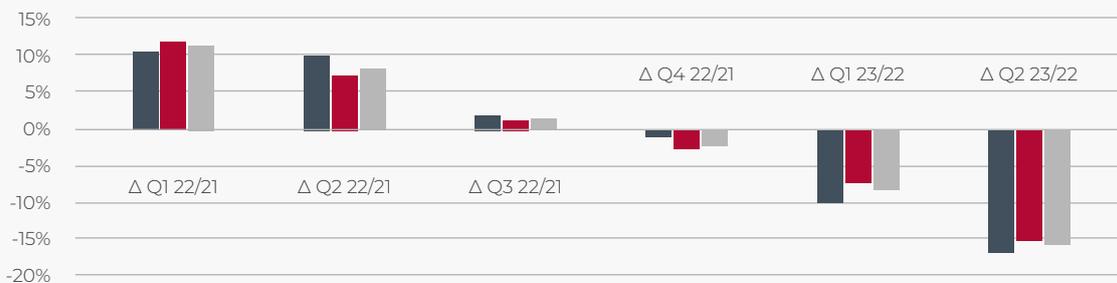
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - CENTRO (Q1 2022 - Q2 2023)



COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - SUD (Q1 2022 - Q2 2023)



COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - SUD (Q1 2022 - Q2 2023)



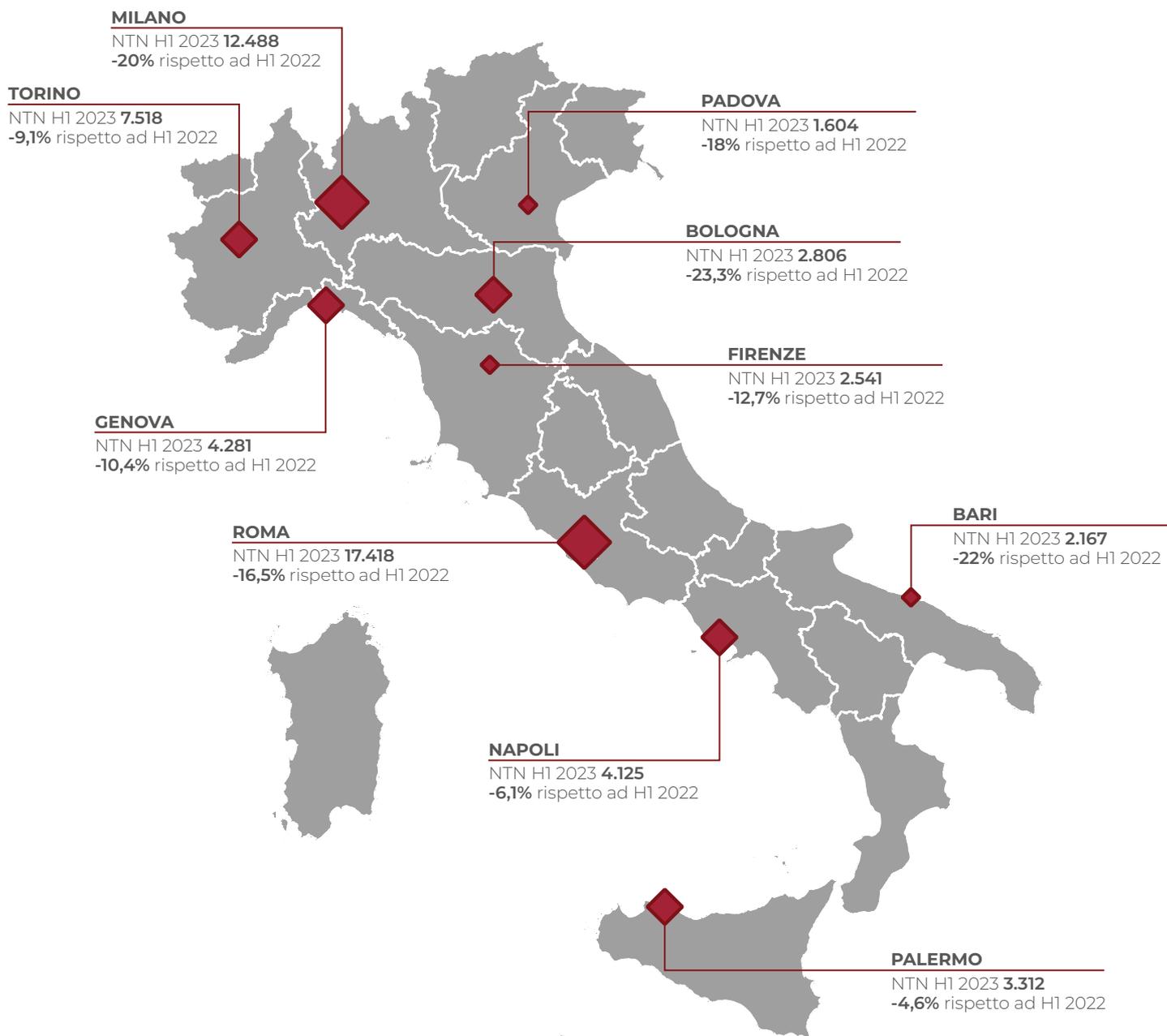
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

■ Capoluoghi ■ Non Capoluoghi ■ Totale

## TRANSAZIONI GRANDI CITTÀ

Guardando alle dieci maggiori città italiane per popolazione, complessivamente nel primo semestre 2023 si sono registrate **58.260 transazioni**, **-15% rispetto al primo semestre 2022**.

Tutte le città hanno segnato un trend negativo: in particolare **Bologna** ha segnato un calo del **-23,3%** rispetto allo stesso periodo del 2022, seguita da **Bari (-22%)**, **Milano (-20%)**, **Padova (-18%)**, **Roma (-16,5%)**, **Firenze (-12,7%)**, **Genova (-10,4%)**. Diminuzioni più contenute a **Torino (-9,1%)**, **Napoli (-6,1%)**, e **Palermo (-4,6%)**.



## RESIDENTIAL OVERVIEW

### COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI CITTÀ

CITTÀ	Tot 2022	Q1 2023	Q2 2023	H1 2022	H1 2023	Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ H1 23/22
ROMA	<b>40.064</b>	8.274	9.144	20.868	17.418	-10,3%	-21,5%	<b>-16,5%</b>
MILANO	<b>28.595</b>	5.920	6.568	15.600	12.488	-22,9%	-17,1%	<b>-20,0%</b>
TORINO	<b>16.125</b>	3.552	3.965	8.269	7.518	-7,1%	-10,8%	<b>-9,1%</b>
GENOVA	<b>9.182</b>	2.034	2.248	4.779	4.281	-5,5%	-14,4%	<b>-10,4%</b>
NAPOLI	<b>8.314</b>	1.952	2.173	4.393	4.125	-7,0%	-5,3%	<b>-6,1%</b>
PALERMO	<b>6.785</b>	1.598	1.714	3.473	3.312	-4,4%	-4,9%	<b>-4,6%</b>
BOLOGNA	<b>6.787</b>	1.264	1.542	3.659	2.806	-23,9%	-22,8%	<b>-23,3%</b>
FIRENZE	<b>5.551</b>	1.208	1.333	2.912	2.541	-9,4%	-15,6%	<b>-12,7%</b>
BARI	<b>5.243</b>	985	1.182	2.777	2.167	-13,3%	-28,0%	<b>-22,0%</b>
PADOVA	<b>3.793</b>	723	881	1.966	1.604	-20,6%	-16,6%	<b>-18,4%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>130.440</b>	<b>27.510</b>	<b>30.750</b>	<b>68.696</b>	<b>58.260</b>	<b>-13,2%</b>	<b>-16,9%</b>	<b>-15,2%</b>

### COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE

PROVINCIA	Tot 2022	Q1 2023	Q2 2023	H1 2022	H1 2023	Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ H1 23/22
ROMA	<b>20.933</b>	4.340	4.881	10.899	9.222	-12,2%	-18,1%	<b>-15,4%</b>
MILANO	<b>46.052</b>	9.719	11.213	23.489	20.932	-10,5%	-11,2%	<b>-10,9%</b>
TORINO	<b>21.790</b>	4.481	4.986	10.795	9.467	-9,0%	-15,1%	<b>-12,3%</b>
GENOVA	<b>5.027</b>	1.030	1.103	2.608	2.133	-10,5%	-24,3%	<b>-18,2%</b>
NAPOLI	<b>14.257</b>	3.238	3.461	7.441	6.699	-6,1%	-13,3%	<b>-10,0%</b>
PALERMO	<b>5.879</b>	1.377	1.434	2.847	2.811	1,0%	-3,4%	<b>-1,3%</b>
BOLOGNA	<b>10.299</b>	2.006	2.280	5.310	4.286	-14,3%	-23,2%	<b>-19,3%</b>
FIRENZE	<b>8.312</b>	1.741	1.848	4.207	3.589	-10,6%	-18,2%	<b>-14,7%</b>
BARI	<b>15.388</b>	3.130	3.409	8.241	6.539	-12,9%	-26,7%	<b>-20,7%</b>
PADOVA	<b>9.327</b>	1.836	2.100	4.783	3.936	-14,9%	-20,0%	<b>-17,7%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>157.265</b>	<b>32.899</b>	<b>36.714</b>	<b>80.620</b>	<b>69.614</b>	<b>-10,4%</b>	<b>-16,4%</b>	<b>-13,7%</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 anche da **investimenti immobiliari** da parte di soggetti istituzionali per lo più internazionali. Nei **primi nove mesi del 2023**, gli investimenti corporate *living* registrano una quota di **584 milioni di euro**, il **17%** 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 di 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  
**€ 584 Mln**  
 -40% RISPETTO A Q1-Q3 2022  
 17% del totale



## PREZZI

A livello di prezzi, il primo semestre **2023** ha visto una variazione media intorno al **+0,8%**, sostanzialmente stabile rispetto all'H2 2022.

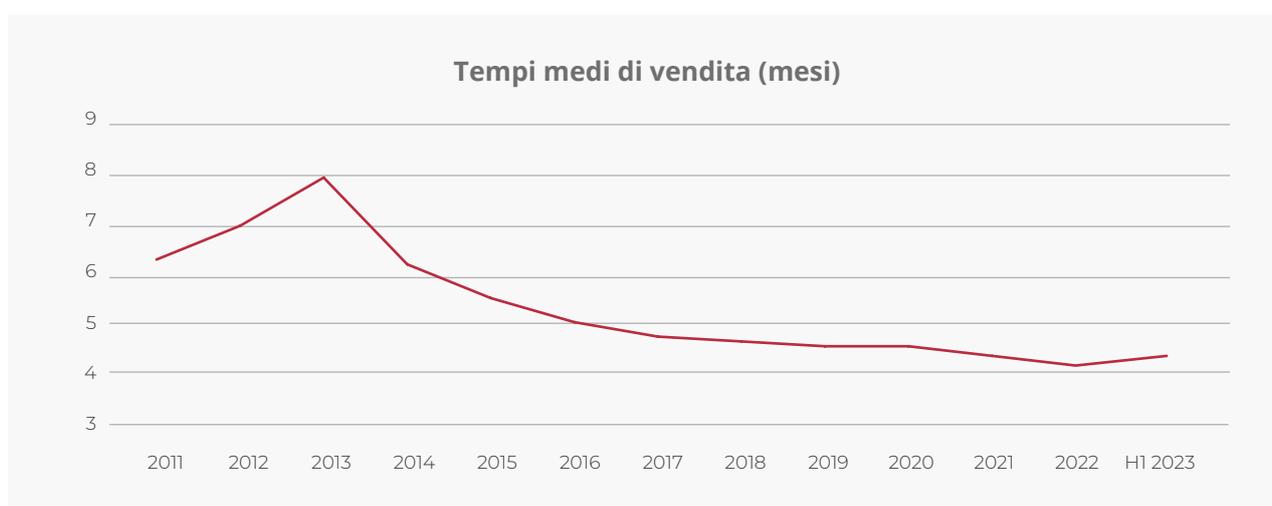
Considerando la variazione semestrale, nel primo semestre 2023 tutte le grandi città hanno registrato valori stabili. Variazioni più elevate si registrano per Bari e Palermo, entrambe al +1%, e Milano +0,9%.

VARIAZIONE SEMESTRALE PREZZI RESIDENZIALI		
CITTÀ	H2 2022 H1 2022	H1 2023 H2 2022
BARI	+1,6%	<b>+1,0%</b>
BOLOGNA	+0,5%	<b>+0,3%</b>
FIRENZE	+3,2%	<b>-0,5%</b>
GENOVA	+0,9%	<b>+0,10%</b>
MILANO	+6,9%	<b>+0,9%</b>
NAPOLI	+0,5%	<b>+0,8%</b>
PALERMO	+1,0%	<b>+1,0%</b>
ROMA	+0,1%	<b>-0,3%</b>
TORINO	+0,5%	<b>-0,7%</b>
<b>MEDIA</b>	<b>+1,7%</b>	<b>+0,3%</b>

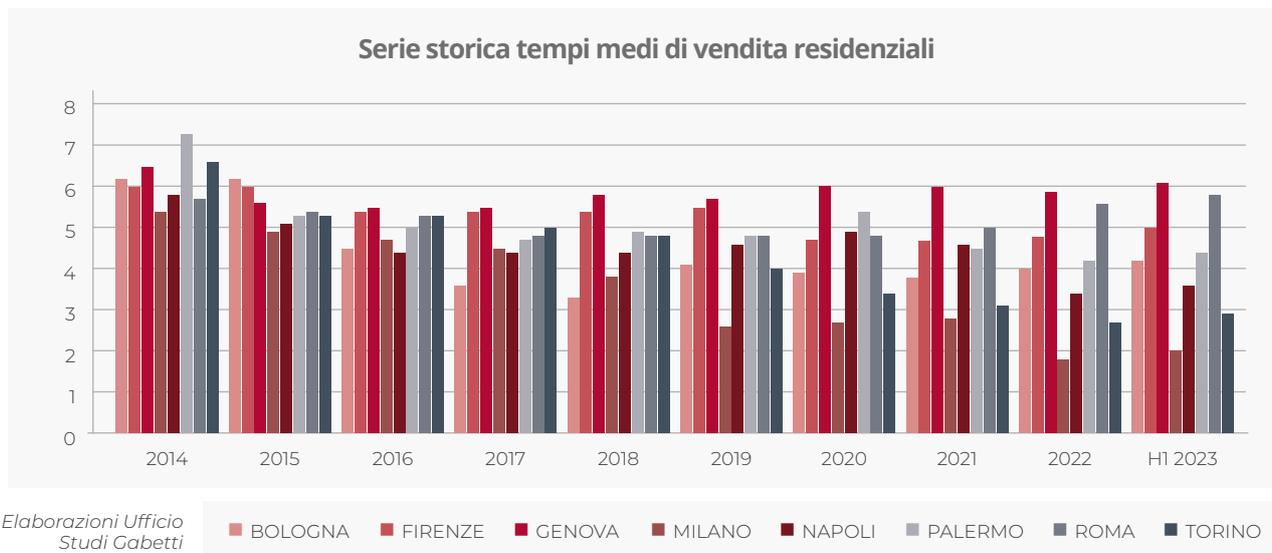
Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Franchising

## TEMPI DI VENDITA E SCONTI MEDI

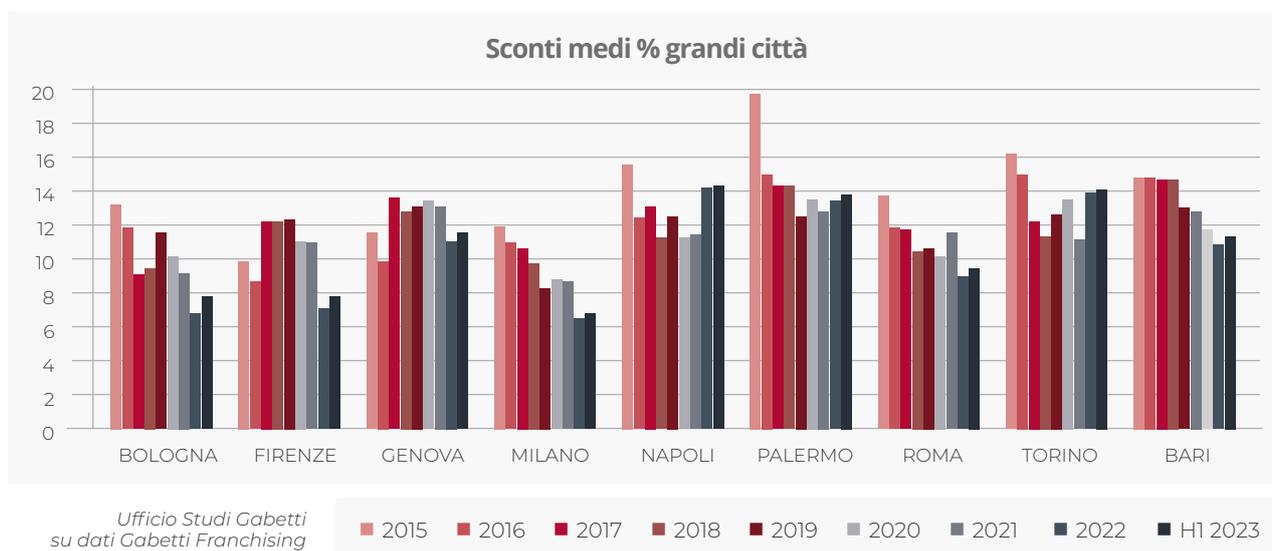
I **tempi** medi di vendita nelle grandi città sono in lieve aumento, su una media di **4,3** mesi, rispetto ai 4,2 del secondo semestre 2022.



Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Franchising



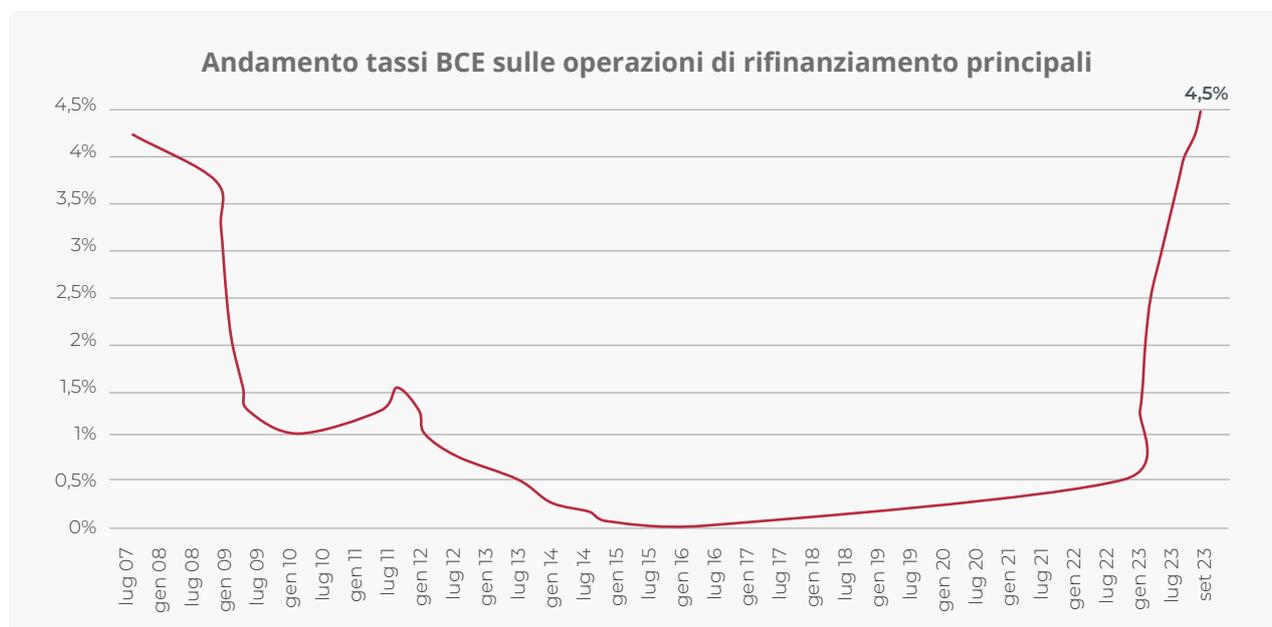
Nel primo semestre 2023, gli **sconti medi** tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città sono lievemente in calo, passando dall'11,2% al 10,5%. Anche questa media vede in realtà una sensibile differenza tra immobili "a prezzo", che vedono mantenersi la percentuale indicata ancora intorno all'11%, e quelli che invece vengono immessi sul mercato a prezzi non attuali, con successivi ribassi.



**MUTUI E FINANZIAMENTI  
PER ACQUISTO ABITAZIONI**

## DINAMICA DEI TASSI BANCARI

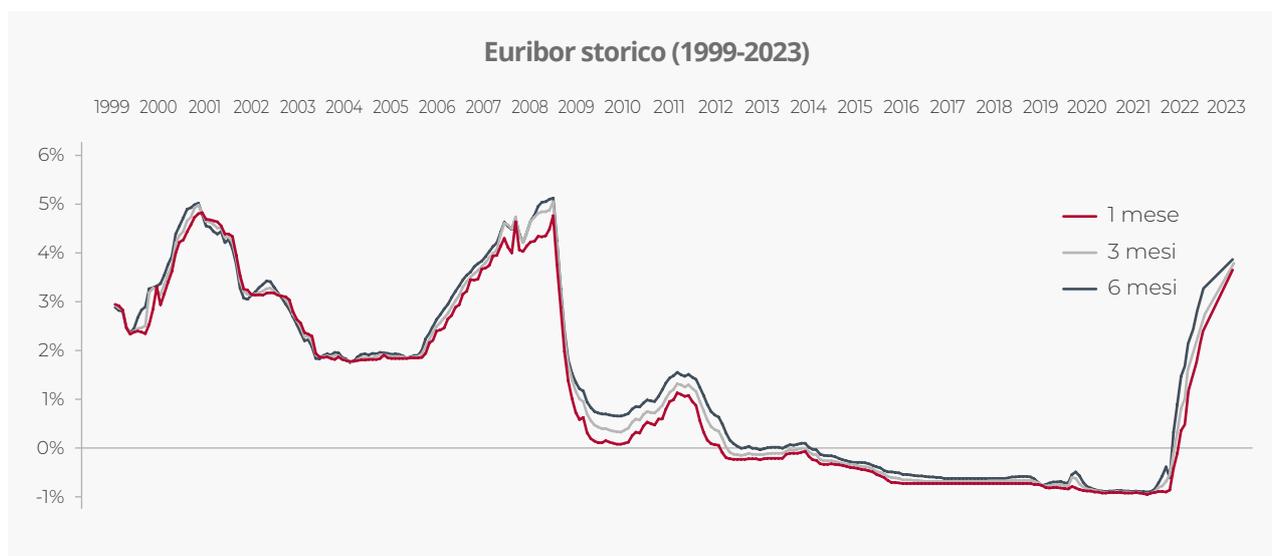
Dalla prima ondata di liquidità di dicembre 2011 da parte della BCE, gli Euribor che regolano i prestiti variabili si sono notevolmente ridotti. Guardando i successivi passaggi, dopo la decisione della BCE del luglio 2012 di abbassare i **tassi di interesse** di un quarto di punto, portando il tasso 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%. **Da luglio 2022 la BCE ha aumentato i tassi dello 0,50%, continuando ad aumentarli fino ad arrivare agli inizi di novembre di quest'anno ai 4,50%.**



Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati BCE.

Dalle segnalazioni del SI-ABI si rileva che a settembre 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 **4,23%** (2,05% a giugno 2022; 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui l'**82,7%** sono stati mutui a tasso fisso (74,6% il mese precedente) (Abi, Economia e Mercati Finanziari-Creditizi Ottobre 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, nel mese di ottobre si raggiunge il +1,32% e nei mesi successivi i livelli medi dell'Euribor continuano ad aumentare. **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%. A novembre 2023 il valore a 1 mese sale ulteriormente a 3,88%, a 3 mesi a 3,97% e a 6 mesi arriva fino a 4,07%.**



Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Euribor.

Per quanto riguarda l'**Eurirs (IRS)**, 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 3,28% al 02/11/2023. 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 Novembre 2023 raggiungendo i livelli del 2016.

TASSI FISSI	EURIRS
5 anni	3,17%
10 anni	3,25%
15 anni	3,34%
20 anni	3,28%
25 anni	3,16%
30 anni	3,06%

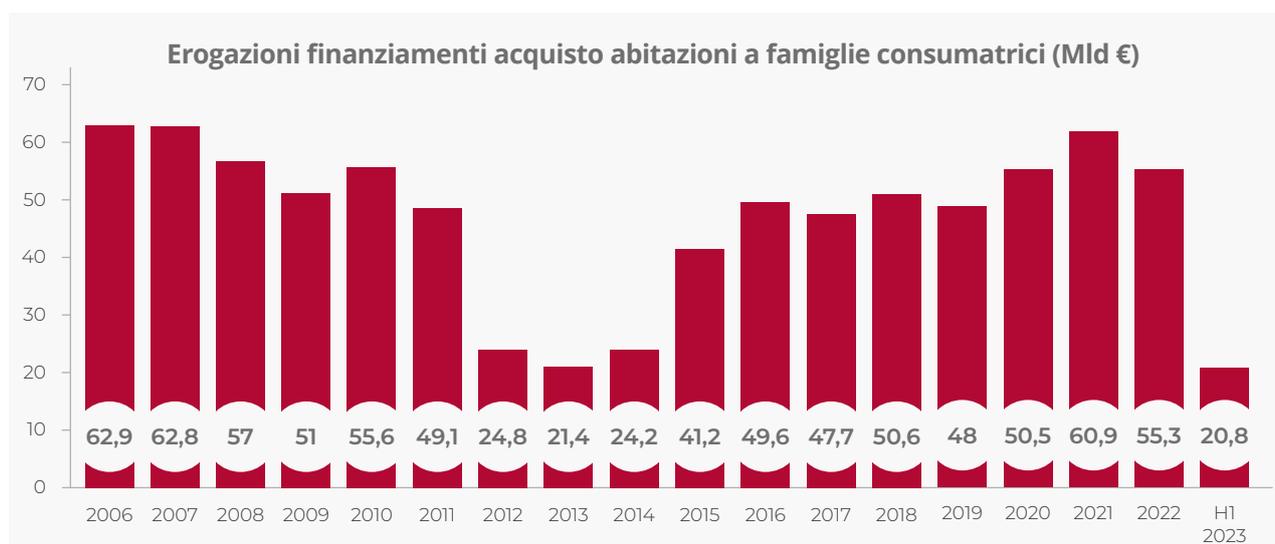
Dati 02/11/2023



## EROGAZIONE FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI



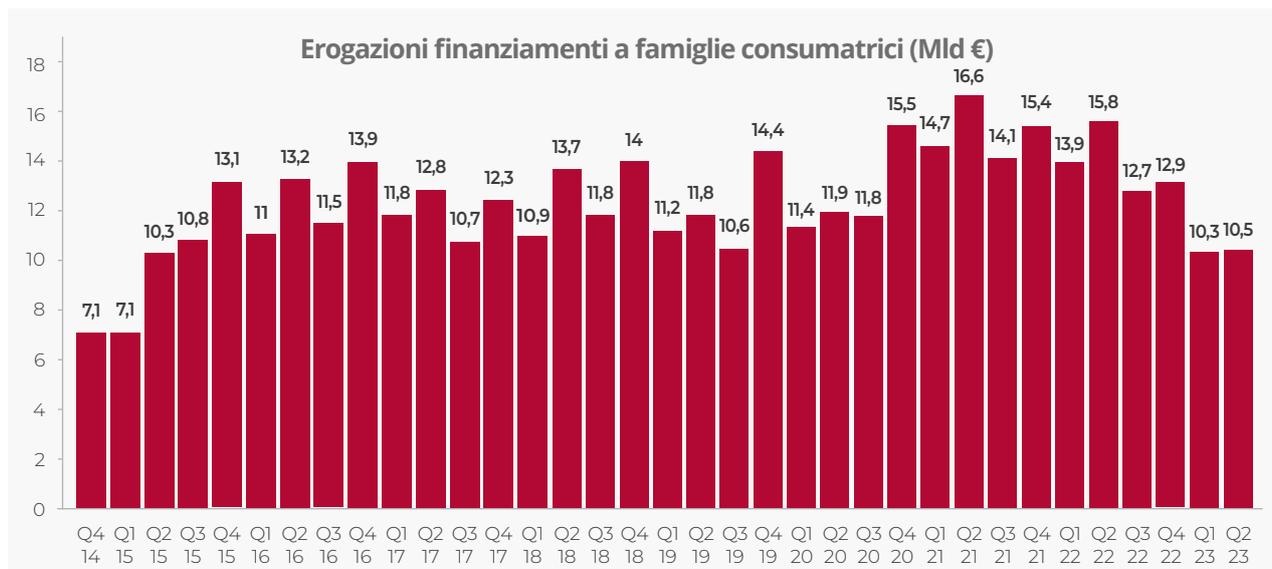
I finanziamenti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici, **nel primo semestre 2023**, sono stati pari a **20,8 Mld €**, -19% rispetto al secondo semestre 2022 e **-30%** rispetto al primo semestre 2022 (dati Banca D'Italia).



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

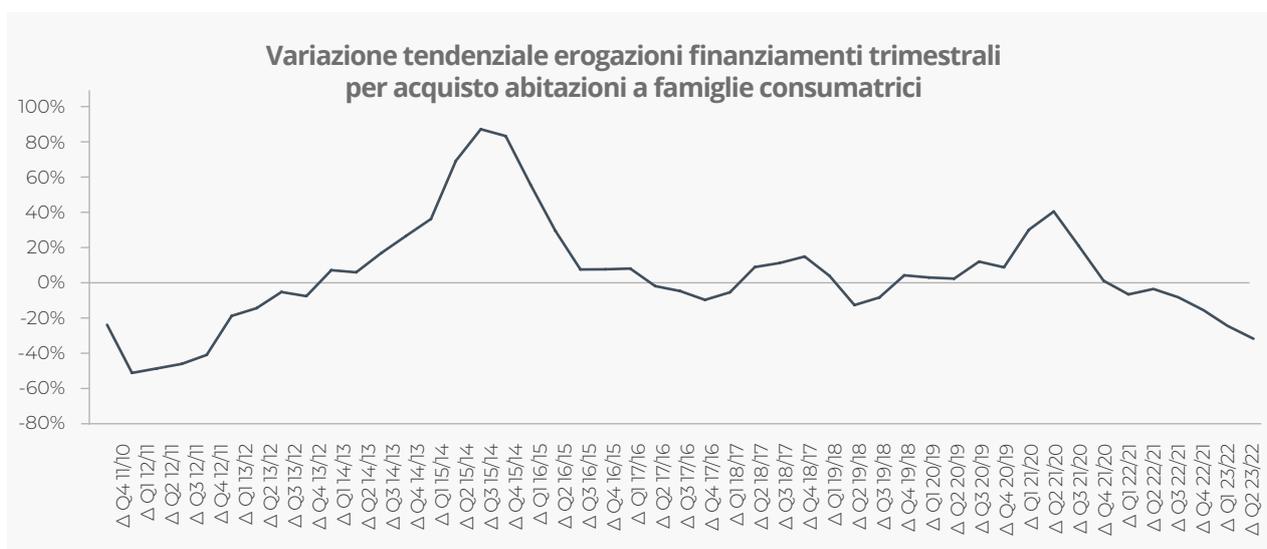
Guardando il trend storico, a livello annuale, si può notare nel **2014** un erogato di 24,2 Mld di euro, +13% rispetto al 2013. Nel **2015** si è registrata una consistente crescita, per un totale di 41,2 Mld di euro, +70,6% rispetto al 2014. Nel 2016 il volume di erogazioni è arrivato a 49,7 Mld di euro, +20,5% rispetto al 2015. Nel **2017**, il totale erogato è arrivato a 47,7 Mld di euro, -4% rispetto allo stesso perio-

do 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. Nel **2022**, il volume di erogato scende a 55,3 Mld di euro, mantenendosi su livelli elevati. **In attesa di vedere come chiuderà il 2023, il primo semestre di quest'anno chiude con un erogato di 20,8 miliardi di euro, -30% rispetto al primo semestre 2022 e -19% rispetto al secondo semestre 2022.**



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

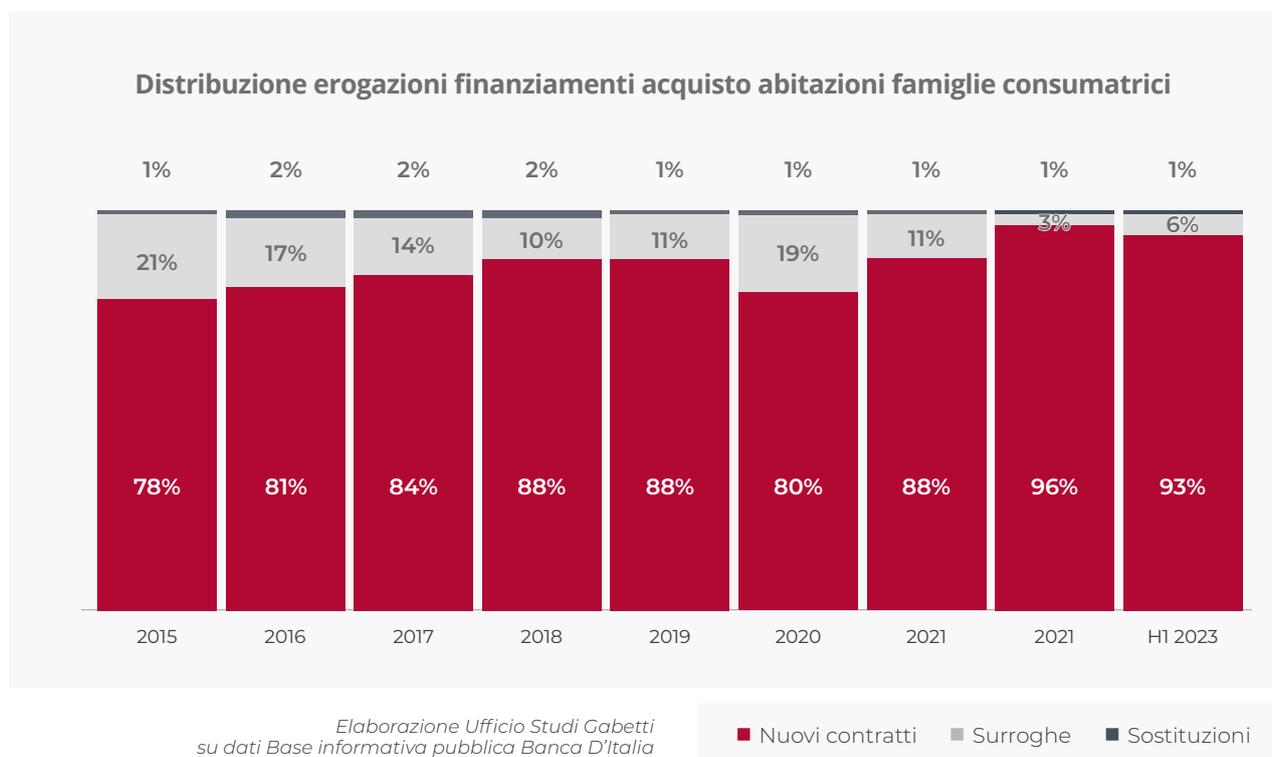
Guardando le variazioni tendenziali registrate nei vari trimestri emerge come, a partire dal **Q1 2014**, si siano registrate variazioni positive per tutti i trimestri considerati, invertendo il trend negativo precedente, fino al **Q1 2017**, da cui si è invertita la tendenza, ripresentando variazioni negative, per poi ritornare positive da **Q2 2018**. Il **Q4 2020**, segna un'ulteriore variazione tendenziale positiva, così come il **Q1 2021**, **Q4 2021**. **I primi tre trimestri del 2022**, anche per effetto dell'aumento dei tassi di deposito BCE, si collocano in territorio negativo, così come **anche i primi due trimestri del 2023**.



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

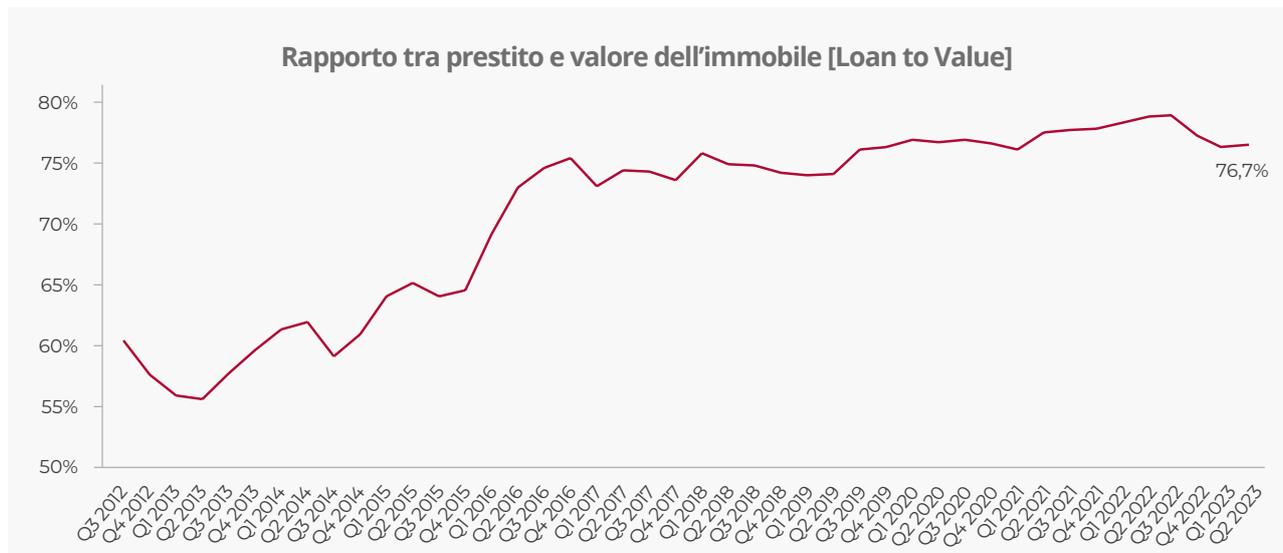
Nel complesso, il grafico mostra il forte decremento delle erogazioni che ha caratterizzato l'arco di tempo della crisi finanziaria del 2008 che in Italia è stata avvertita qualche anno dopo tra il terzo trimestre 2011 fino al terzo trimestre del 2015. Mostra anche la forte impennata dell'ultimo trimestre 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%. Il 2022, continua a mostrare un trend negativo, rispettivamente -5,6%, -5,1%, -9,9% e -16,5%. **Sulla stessa tendenza si apre il 2023, che nel primo semestre infatti registra una nuova flessione, con il primo trimestre al -26% e il secondo al -33,2% rispetto al 2022.**



## RAPPORTO LOAN TO VALUE

Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel **secondo trimestre 2023** il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (LTV) è stato pari al **76,7%**, in leggero aumento rispetto al dato del trimestre precedente (76,6%).



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

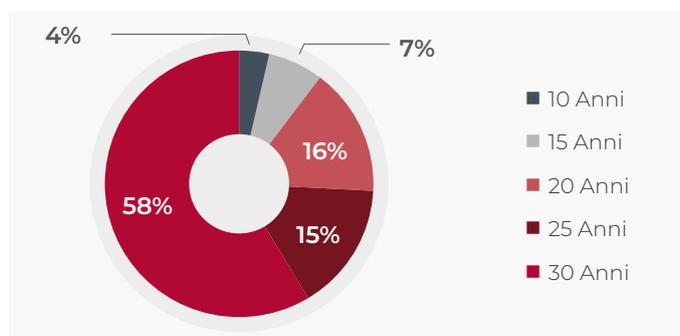


## LA DOMANDA DI MUTUI

Secondo le richieste di mutuo per acquisto abitazione rilevate dal portale **MutuSI.it**, nel primo semestre 2023, il ticket medio è stato di **138.766 €**, più basso rispetto al 2022 (156.613€).

A livello di durata, prevalgono i mutui di **25-30 anni**, che insieme coprono il 74% delle richieste: un tasso di interesse sempre più in crescita, porta il mutuatario a richiedere un importo più basso così da pesare meno sul bilancio mensile della famiglia.

### % RICHIESTE PER DURATA MUTUO

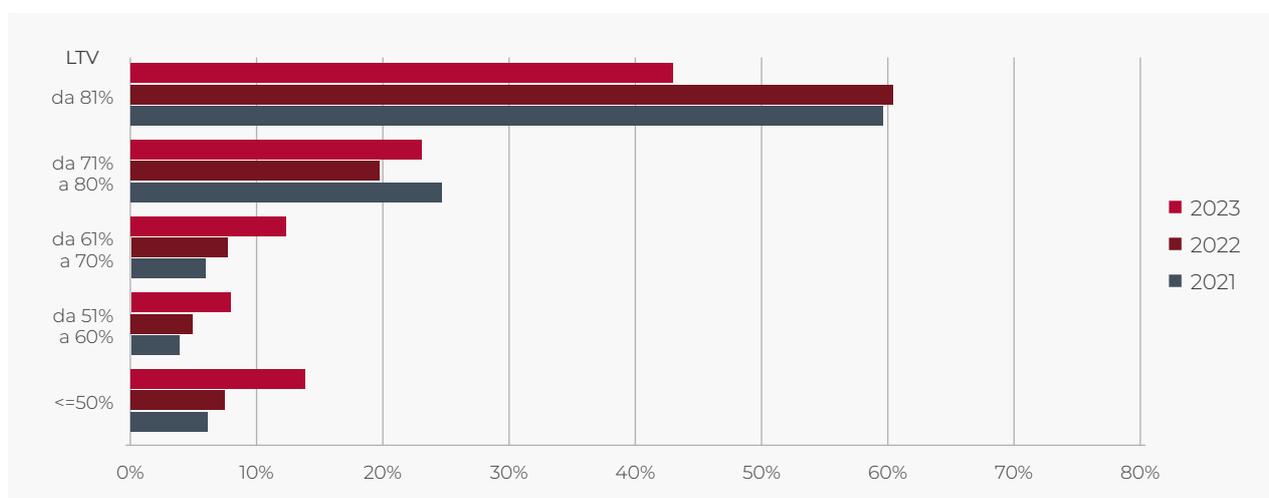


	2020	2021	2022	2023
10 ANNI	4%	3%	3%	4%
15 ANNI	7%	6%	8%	7%
20 ANNI	19%	16%	17%	16%
25 ANNI	28%	22%	19%	15%
30 ANNI	43%	53%	54%	59%

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 90%** delle richieste. Il tasso fisso viene preferito al tasso variabile viste le continue variazioni dei tassi BCE.

### RICHIESTE H1 2023 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 2023 come quota maggiormente richiesta (43% delle richieste) un importo che si colloca oltre l'**81% del valore dell'immobile**. Dato in calo rispetto al 2022 che registrava il 60%, stesso valore per il 2021 per la stessa classe di importo. Si evidenzia, quindi, una crescita al H1 2023 della richiesta di mutuo per un importo superiore all'81% del valore dell'immobile dovuta soprattutto all'incremento dei tassi di interesse.

## 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 € aumentano in termini di peso sul totale, rispetto al 2022, arrivando a pesare il 43% del totale, rispetto ad una quota del 33% nel 2022. Quelle dai 101.000 ai 150.000 € aumentano arrivando a pesare il 41%. Diminuiscono invece le richieste di finanziamento di importo tra 151.000€ e 200.000€, dal 26% del 2021 al 17% del primo semestre 2023.

CLASSI DI IMPORTO	2021	2022	2023
≤ 100.000	36%	33%	43%
da 101.000 a 150.000	38%	39%	41%
da 151.000 a 200.000	26%	27%	17%
<b>Totale complessivo</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuiSI.it*

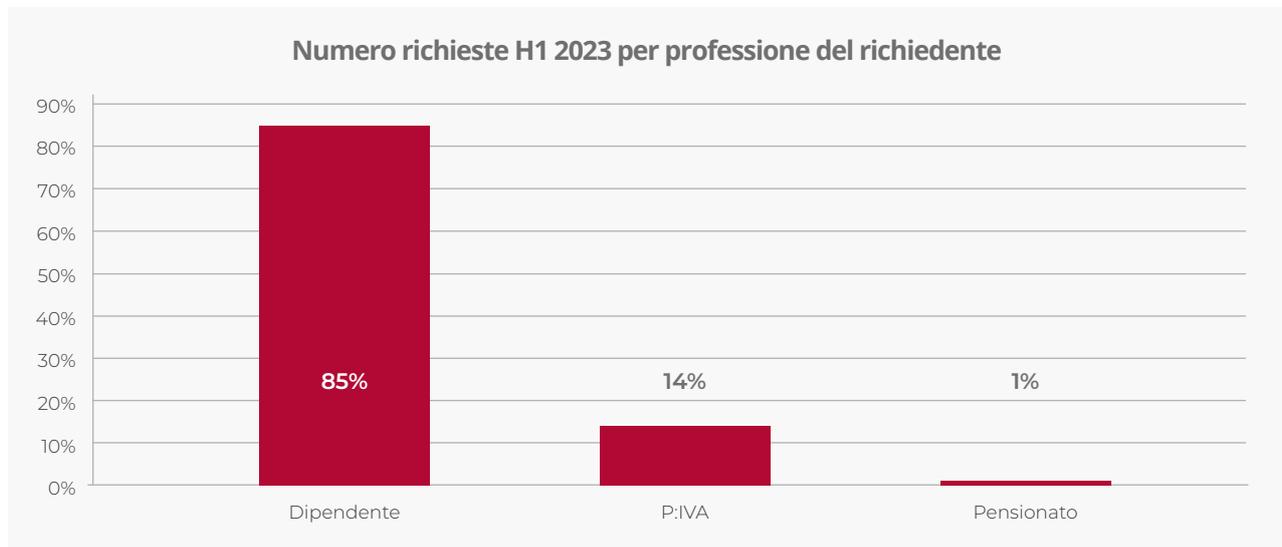
## % RICHIESTE H1 2023 PER PROVINCIA E TICKET MEDIO

PROVINCE	%	MEDIA IMPORTO RICHIESTO
Roma	12%	159.018
Milano	10%	156.531
Napoli	4%	149.213
Bologna	3%	142.763
Bari	3%	129.786
Torino	2%	136.560
Varese	2%	120.625
Monza	2%	109.402
Palermo	2%	125.583
Firenze	2%	180.350
Brescia	2%	103.126
Bergamo	2%	142.364
Como	2%	146.536
Catania	2%	99.630
Modena	2%	165.245
Verona	1%	141.458

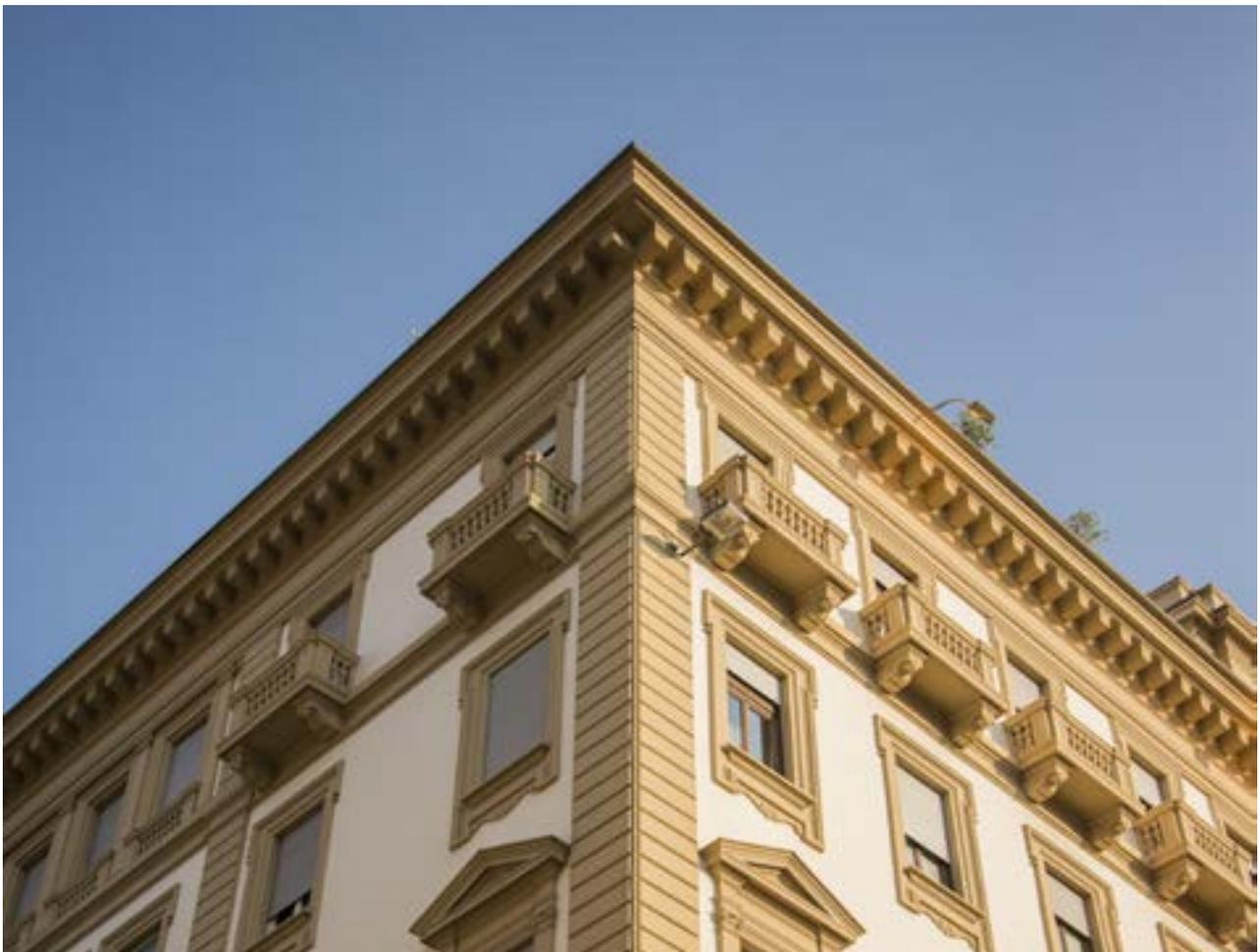
In termini di provenienza, il numero maggiore di richieste riguarda la provincia di Roma (12%), seguita da Milano (10%) e Napoli (4%).

*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuiSI.it*

Per quanto riguarda il **profilo del richiedente**, si conferma la prevalenza dei **dipendenti**, pari all'85%, che cresce (+14% rispetto al 2022), mentre cala il valore relativo ai P.Iva rispetto al 2022, passando dal 21% al 14% di richiedenti.



*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuiSI.it*



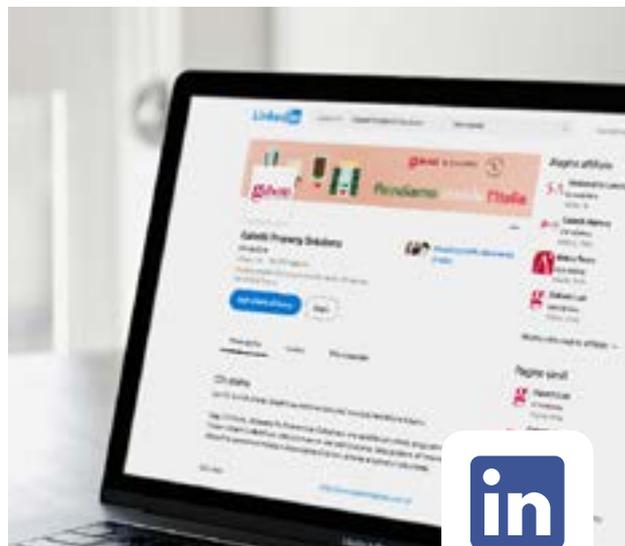




## I NOSTRI SOCIAL



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://www.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. 2023.*

**Ufficio Studi**

**Diego Vitello**

*Senior Research Analyst*  
dvitello@gabetti.it

**Alessia Motti**

*Research Analyst*  
amotti@gabetti.it

**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS



**Gabetti Property Solutions**

Via Bernardo Quaranta, 40 • 20139 Milano

Tel. +39 02 775 5301

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