



2023 - RESIDENTIAL OVERVIEW

TIENE IL MERCATO DELLA CASA
POSITIVE LE PROSPETTIVE PER IL 2024

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

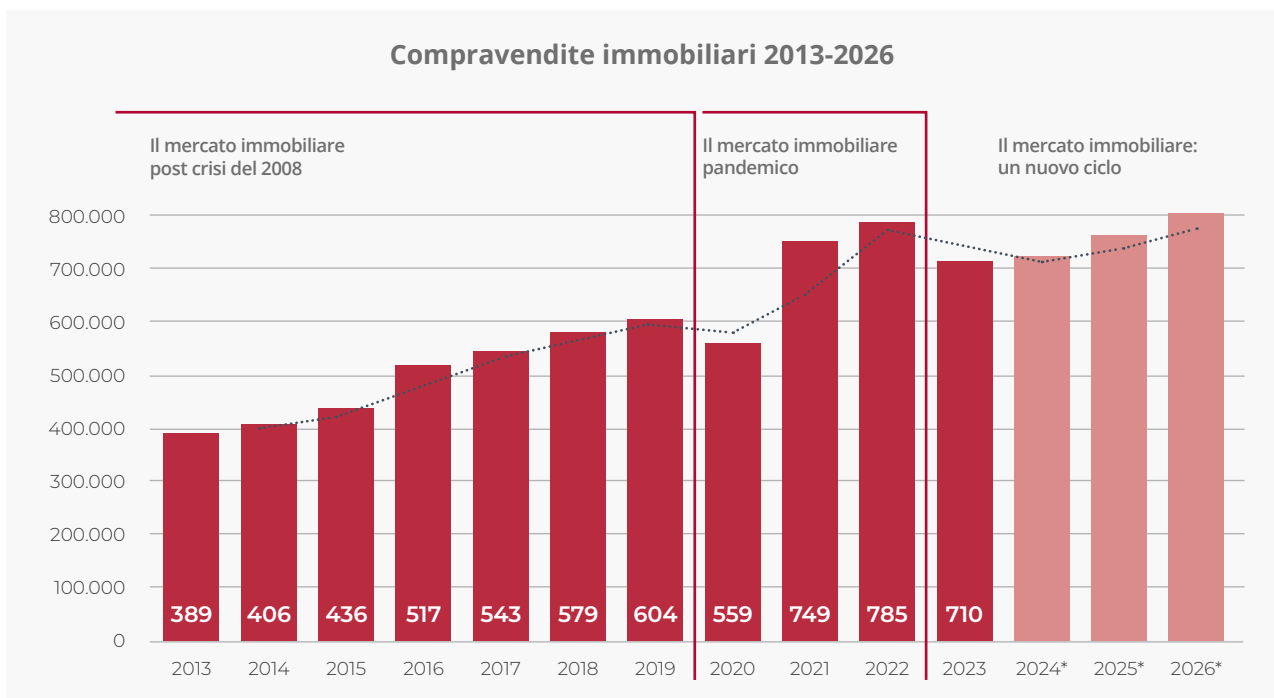
INDICE

- 04 TIENE IL MERCATO DELLA CASA
POSITIVE LE PROSPETTIVE PER IL 2024
- 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
 - 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

TIENE IL MERCATO DELLA CASA POSITIVE LE PROSPETTIVE PER IL 2024

Con oltre **700.000 compravendite**, si conclude un anno in cui il mercato immobiliare ha dovuto fare i conti con un livello di tassi di interesse a cui il mercato non era più abituato. Si deve infatti andare indietro di circa 10 anni, per rintracciare tassi delle dimensioni odierne che oscillano intorno al 4%. Il 2023 dà il via a un ciclo immobiliare diverso dal triennio pandemico (2020-2022) che, almeno per un paio d'anni, e ammesso che si torni a tassi d'interesse per mutuo acquisto abitazione al di sotto dell'1%, dovrà normalizzarsi a tassi che oscilleranno intorno a una media del 2,5%, fin quando le preoccupazioni della BCE non saranno completamente rientrate rispetto all'andamento della curva inflattiva.

L'ottimo andamento del mercato immobiliare del biennio 2021 e 2022 è stato infatti figlio del combinato disposto tra la nuova domanda di abitazione esplosa all'indomani della pandemia e i tassi di interesse ai minimi storici per acquisto abitazione. Una domanda di abitazione che oggi è ancora più evidente, vista l'acclarata consapevolezza da parte delle famiglie italiane di vivere in abitazioni che non rispondono più alle esigenze di carattere energetico, di flessibilità degli spazi, di comfort abitativo, di innovazione tecnologica, ma che è temporaneamente congelata a causa sia dall'aumento dei tassi di interesse, sia dalla politica monetaria della BCE che ha determinato un'incertezza generalizzata negli operatori e nelle famiglie.



Elaborazione e Stime Ufficio Studi Gabetti su Dati Agenzia delle Entrate

Questo alla luce di una leva finanziaria che si conferma decisiva per gran parte di famiglie e imprese, come dimostra il dimezzamento degli investimenti immobiliari corporate e la contrazione, se pur più contenuta rispetto al previsto, delle compravendite residenziali. Rimangono solidi invece i fondamentali economici dell'Italia che suggeriscono delle schiarite dello scenario macro-economico, con il Pil che per il 2024 si attesterà sullo 0,7% (il più alto d'Europa e terzo anno di fila migliore della Germania), l'inflazione che lo scorso febbraio ha raggiunto il livello più basso d'Europa (+0,8%), e il numero di occupati che continua a crescere, soprattutto in termini di nuovi contratti a tempo indeterminato (+2,4%). In questo contesto, e soprattutto alla luce del calo dell'inflazione che porterebbe la BCE verso un primo taglio del tasso di interesse di 25 basis point tra giugno e settembre di quest'anno, le attese per il futuro rimangono quindi ottimistiche. Il mercato residenziale vedrà infatti per il 2024 un livello di compravendite che dovrebbe attestarsi ancora oltre le 700 mila compravendite e un volume di erogato che potrebbe tornare su valori positivi.

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 2023



€ **30,4** Mld
-28% RISPETTO A Q1-Q3 2022



NUMERO TRANSAZIONI RESIDENZIALI 2023



709.591 NTN
-9,7% RISPETTO AL 2022



NORD -10%
CENTRO -13,1%
SUD -6,2%



CAPOLUOGHI -10,7%
NON CAPOLUOGHI -9,2%

HIGHLIGHTS

VARIAZIONE NTN RESIDENZIALI GRANDI CITTÀ

RIFERITI AL PERIODO 2023/2022

-14,4%	ROMA
-13,2%	MILANO
-4,4%	NAPOLI
-5,2%	PALERMO
-7,8%	TORINO
-8,0%	GENOVA
-16,1%	BOLOGNA
-12,8%	FIRENZE



PREZZI, TEMPI E SCONTI

2023



+0,2%
PREZZI

Variazione dei prezzi
2023/2022



4,2 Mesi
TEMPI

2023



10,5%
SCONTI

2023

INVESTIMENTI CAPITAL MARKETS SETTORE LIVING



€ **830** Mln

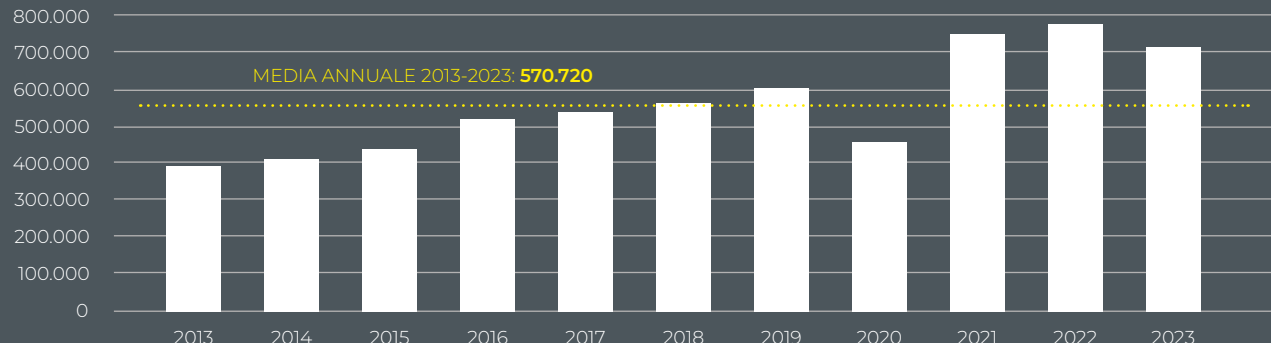
IL REPORT IN SINTESI

Nel **2023**, come già evidenziato nel primo semestre, si assiste ad una flessione delle compravendite, tuttavia l'ultimo semestre mostra dei segnali di leggera ripresa. Il mercato residenziale, infatti, continua a risentire dell'incertezza del quadro economico venutosi a delineare con il conflitto bellico tra Russia e Ucraina, la conseguente crescita dell'inflazione e dei tassi di interesse.

Osservando l'intero anno 2023, si è assistito ad un calo delle compravendite del **-9,7%** rispetto al 2022 (anno in cui si era registrata una crescita del +5% rispetto al 2021), per un totale di **709.591 transazioni** (Dati Agenzia delle Entrate). Dati che mostrano come uno scenario macro-economico dominato dalla crescita dell'inflazione e dei tassi d'interesse, ha inciso sulle intenzioni di chi vuole comprare o vendere casa. In particolare, si sono registrate **166.828** transazioni nel primo trimestre (**-8,3%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), **184.116** nel secondo trimestre (**-16,1%**), **157.024** nel terzo trimestre (**-10,5%**) e **201.623** nel quarto trimestre (**-3,3%**), mostrando una variazione sempre minore, fino a diventare negativa nell'ultimo trimestre dell'anno.

Tuttavia, i valori sono positivi rispetto sia al 2019 (**+17%**), sia alla **media degli ultimi 10 anni** che vede il 2023 in crescita del **+24%**, posizionandosi come il terzo anno migliore del periodo subito dopo gli anni record del 2021 e 2022.

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



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Dal sondaggio somministrato alla rete franchising del Gruppo Gabetti la **domanda di abitazione**, rispetto al 2022, viene dichiarata **stabile dal 56%** dei rispondenti. La percentuale di affiliati che invece ha assistito a una diminuzione della domanda è passata dal 43% del primo semestre al 38% nella seconda parte dell'anno. Gli acquisti si sono maggiormente concentrati ancora sulla prima casa (84%), aumentano invece quelli per sostituzione prima casa (dal 23% del primo al 25% del secondo semestre) che viene affrontata soprattutto per ampliare gli spazi, con un vano in più (76%) o con dello spazio esterno (55%). Il taglio dimensionale più compravenduto è sempre il trilocale (65%) seguito dai quadrilocali (29%).

Secondo le rilevazioni delle **quotazioni immobiliari** operate presso il Gruppo Gabetti nel secondo semestre 2023, le grandi città registrano una **variazione dei prezzi** piuttosto stabile (+0,1%), rispetto al primo semestre del 2023, per una variazione media annuale del +0,2%. 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 mesi del 2023, ad un erogato complessivo alle famiglie pari a **30,4 Mld €**, **-28%** rispetto al Q1-Q3 2022 (Dati banca D'Italia).

“

Rispetto alle previsioni dell'anno che sembravano essere più severe, la battuta d'arresto delle compravendite residenziali è stata contenuta, anche alla luce della contrazione del volume di erogato dei mutui. Il mercato ha tenuto perché la domanda di abitazione di qualità è molto elevata. La leva finanziaria rimane fondamentale per gran parte delle famiglie, ma il mercato tenderà a normalizzarsi, almeno per un paio di anni, su tassi di interesse medi intorno al 2,5%.

”

Marco Speretta

Direttore Generale
Gruppo Gabetti



“

Il calo del volume di erogato del 2023 conferma le previsioni degli operatori, anche se l'impatto sulle compravendite di abitazioni è stato più contenuto del previsto.

Per il 2024 ci sono segnali inequivocabili che la BCE procederà con un primo taglio dei tassi di interesse tra giugno e settembre, se i dati sull'inflazione confermeranno il calo della curva inflattiva.

Un taglio che avrà un impatto fondamentale nella riduzione dell'Euribor, quindi del tasso variabile, e che consentirà a molti potenziali acquirenti di abitazioni, che nel 2023 non hanno potuto, di accedere al credito necessario.

Inoltre, la sola previsione sul possibile taglio degli interessi sta già avendo degli effetti positivi sull'Eurirs, con molti istituti di credito che stanno offrendo un prodotto mutuo con tasso fisso vicino al 2,5% per immobili in classe energetiche elevate.

”



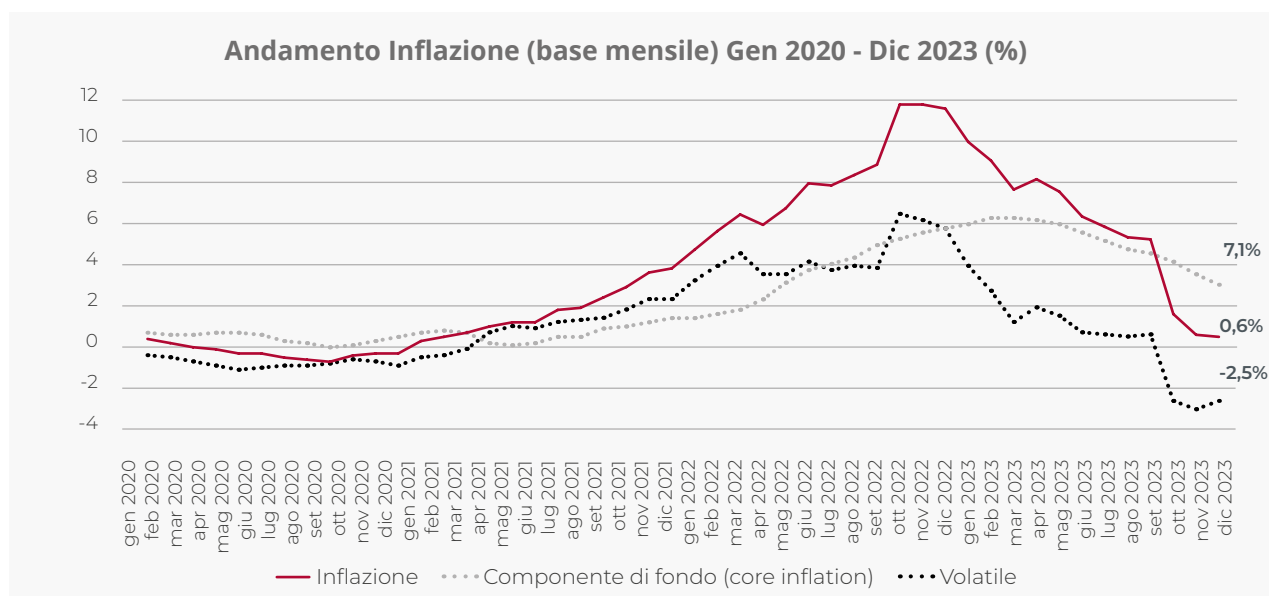
Antonio Ferrara

Amministratore Delegato
Money

**IL CONTESTO
MACRO ECONOMICO**

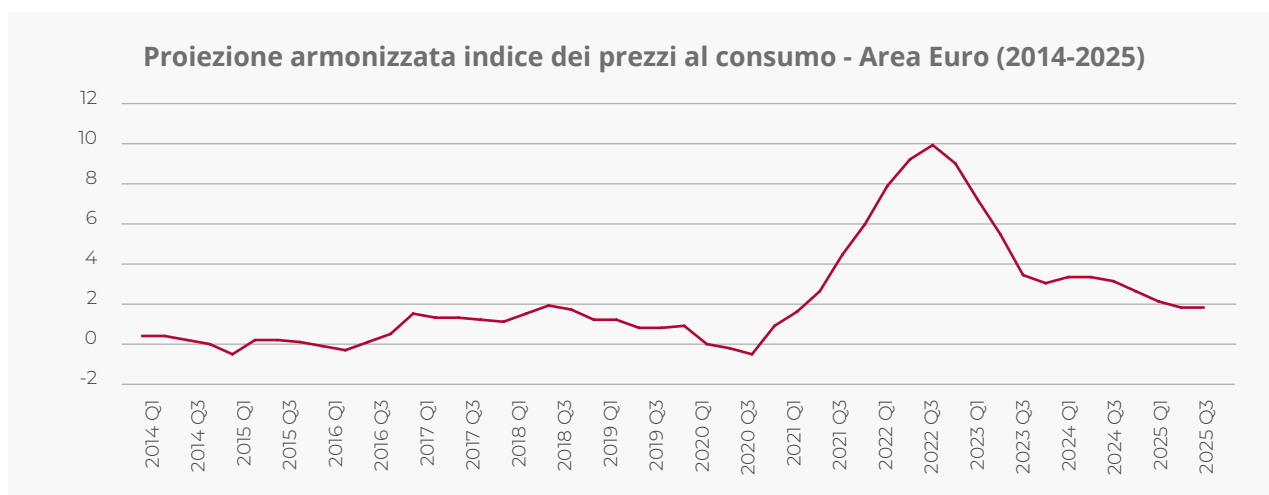
SCENARIO MACRO-ECONOMICO

Lo scenario macro-economico del 2023 è stato sostanzialmente caratterizzato da un'inversione di tendenza, l'inflazione è diminuita in modo considerevole, a dicembre 2023 ha raggiunto lo **0,6%**, livelli paragonabili ad inizio 2021. Questa controtendenza è partita da Gennaio 2023, in cui la componente volatile dell'inflazione passa dal 5,8% (dicembre 2022) al -2,5% (dicembre 2023), mentre quella di fondo dal 5,8% (dicembre 2022) al 3,1% (dicembre 2023). Una tendenza che ha portato l'inflazione dall'11,6% (dicembre 2022) al **0,6%** (dicembre 2023).



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

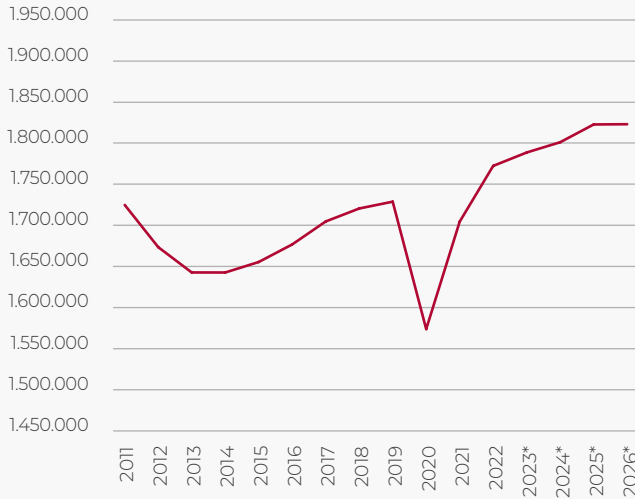
La proiezione armonizzata per il triennio 2023-2025 dell'indice dei prezzi al consumo dell'area Euro, indica infatti una discesa dell'inflazione che al 2023 si assesterà tra il 5-6%, nel 2024 tra il 3-4% e nel 2025 raggiungerà il 2%.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati BCE

Per quanto riguarda l'andamento del **Pil italiano**, l'Italia chiude nel 2023 con un PIL pari a 0,7%, superando la Germania e l'UK. Per il 2024, è previsto una leggera crescita del PIL dello 0,7%, mentre per il 2025 è prevista una crescita dell'1,2%.

Andamento e previsione PIL Italia 2011-2026*



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

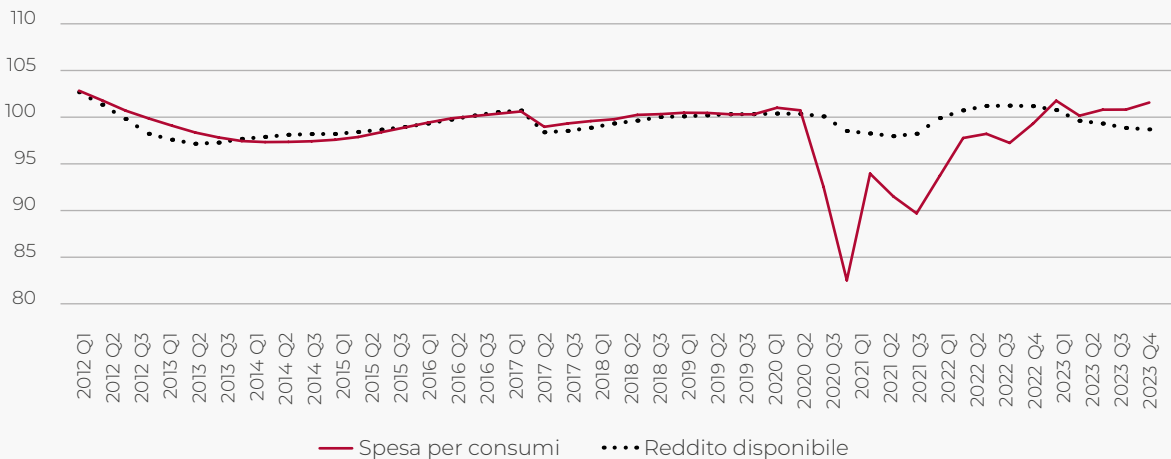
PIL [%]

STATO	2019	2020	2021	2022	2023
ITALIA	0,5	-9,1	6,7	3,7	0,7
GERMANIA	1,1	-4,1	2,6	1,8	-0,3
FRANCIA	1,9	-7,6	6,8	2,5	1,0
UK	1,6	-11,0	7,5	4,3	0,1
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

In linea con le previsioni Istat per l'anno corrente la **domanda interna** è tornata a crescere. Nel 2023 abbiamo assistito a **un aumento dell'1,2% dei consumi finali nazionali** e del **4,7% degli investimenti fissi lordi** e delle esportazioni (+0,2%), invece sono scese le importazioni (-0,5%). Al netto delle scorte, la **domanda nazionale a contribuito con il +2,0% alla crescita del PIL**, di cui +0,7% attribuibile ai consumi delle famiglie e delle Istituzioni Sociali Private ISP, di +0,3% la domanda estera netta e il +1,0% agli investimenti fissi lordi. La spesa delle Amministrazioni Pubbliche è rimasta invariata, mentre sono state negative la variazione delle scorte (-1,3%).

Consumi e reddito delle famiglie. Indice 100: 2015

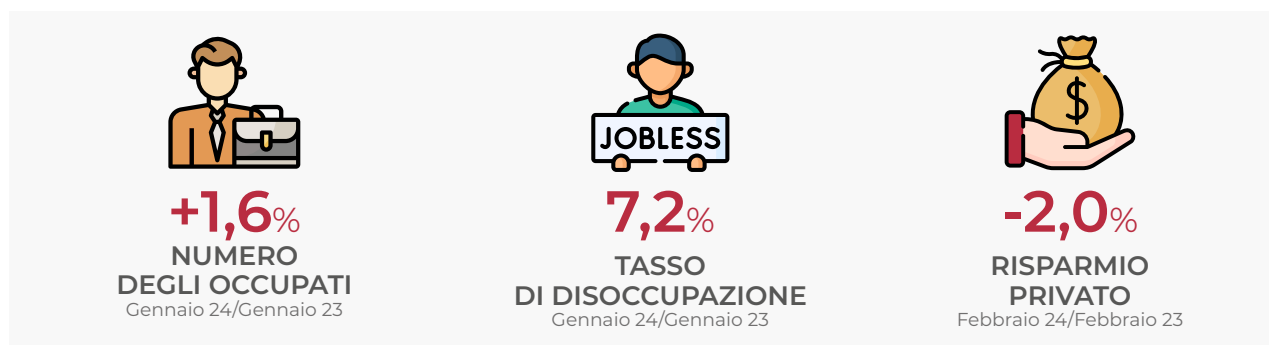


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca d'Italia

Per quanto riguarda l'occupazione, a gennaio 2024, rispetto allo stesso mese dello scorso anno, aumentano gli occupati del 1,6% e scende il tasso di occupazione al +61,8% (-0,1%). Diminuisce il numero di persone in cerca di lavoro (-0,2%), il tasso di disoccupazione totale rimane stabile al +7,2% e sale quello giovanile a 21,8% (+0,2%). Diminuisce il numero di inattivi (-1,3%).

A livello trimestrale, invece, considerando il trimestre novembre 2023-gennaio 2024 rispetto ad agosto-ottobre 2023 è aumentato il numero degli occupati del +0,4%. Questa crescita è associabile alla diminuzione delle persone in cerca di lavoro (-3,5%) e alla stabilità degli inattivi. Rispetto all'anno precedente, invece, il numero degli occupati a Gennaio 2024 supera del +1,6% quelli del 2023. Diminuisce invece il numero di persone in cerca di lavoro (-8,1%) e il numero di inattivi (-1,3%).

Oltre a questo, va considerato anche la contrazione del risparmio privato: secondo i dati Abi, a Gennaio 2024, i depositi da clientela residente sono diminuiti del -2,0% rispetto ad un anno prima, portando l'ammontare dei depositi a 1.763,0 miliardi di euro.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati ISTAT e ABI

LE TENDENZE IN ATTO NELLA RICERCA DELLA CASA

Survey agli affiliati del Gruppo Gabetti

HIGHLIGHTS SURVEY

L'OFFERTA E DOMANDA DI ABITAZIONI STABILI



DOMANDA
STABILE AL 56%



OFFERTA
STABILE AL 50%

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



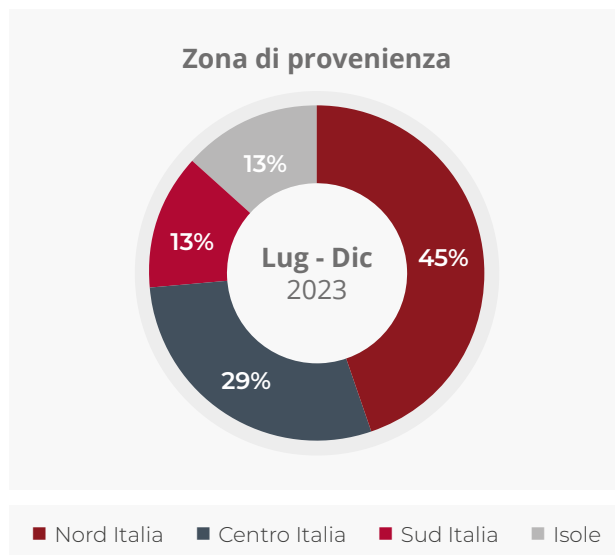
Incertezza H1 2024/Ripresa H2 2024
Domanda di abitazione condizionata dal contesto macro-economico

I RISULTATI DELLA SURVEY

L'indagine consiste in un questionario di 20 domande somministrato alla rete franchising del Gruppo Gabetti, prendendo in considerazione il secondo semestre (luglio/dicembre) del 2023. Chi ha risposto all'indagine? (Grafico a destra)

Gli **acquirenti tipo** sono **famiglie (67%)** o **giovani coppie (26%)**, mentre solo il 7% è single.

La domanda di abitazione, rispetto al primo semestre 2023, viene dichiarata **stabile dal 56%** e soltanto il **24%** dei rispondenti dichiara di essere in **aumento**. **L'offerta di abitazioni**, risulta **stabile per il 50%** del campione e in **diminuzione** per il **38%**.



DOMANDA DI ABITAZIONE

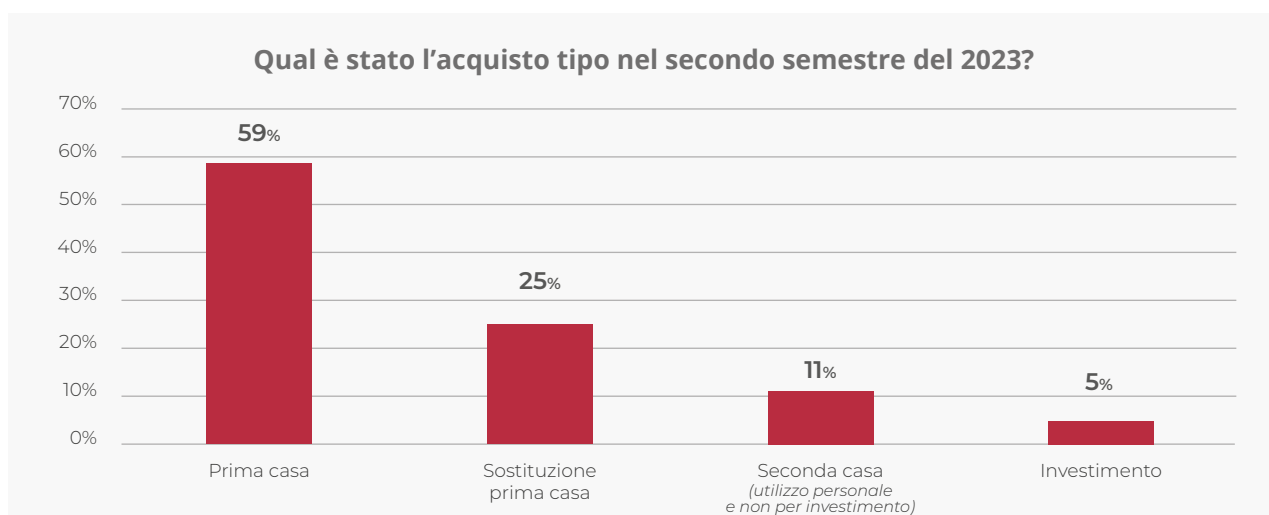
56% stabile
24% in aumento



OFFERTA DI ABITAZIONE

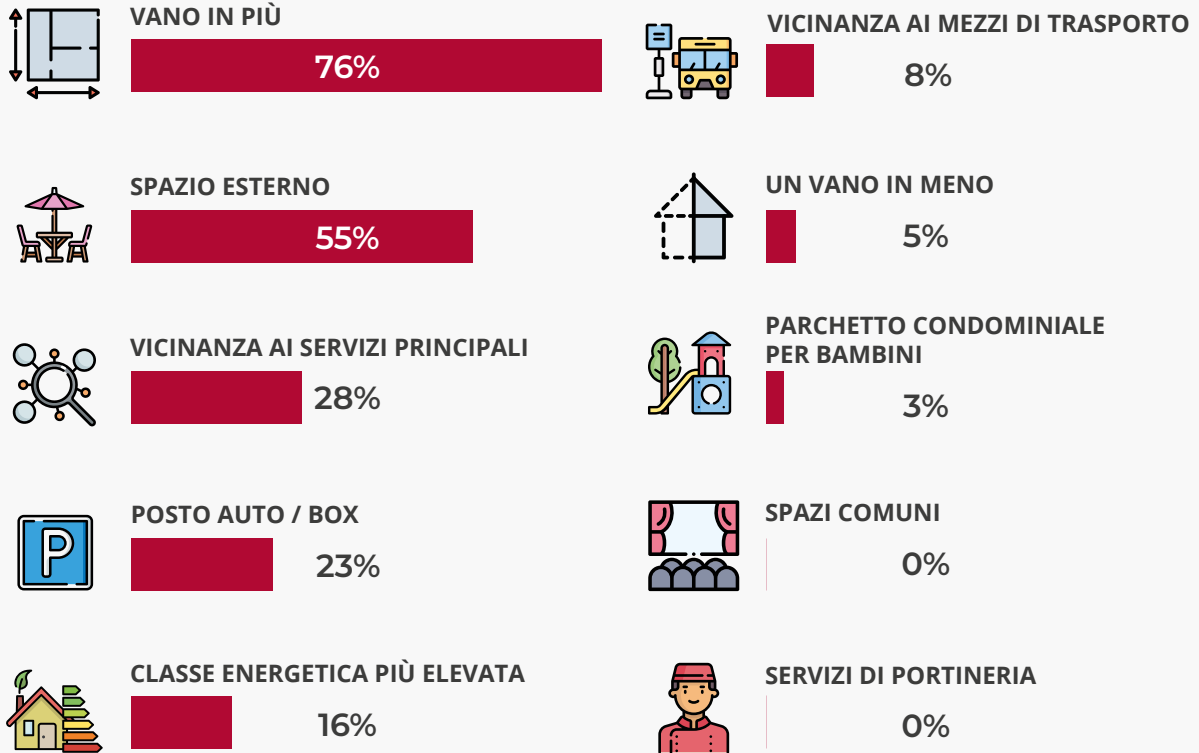
50% stabile
38% in diminuzione

L'**84%** degli acquisti di immobili residenziali ha riguardato la **prima casa**: tra questi il 59% l'ha acquistata per la prima volta e il 25% per sostituzione, mentre l'11% come seconda casa per uso personale e a fine di investimento.



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

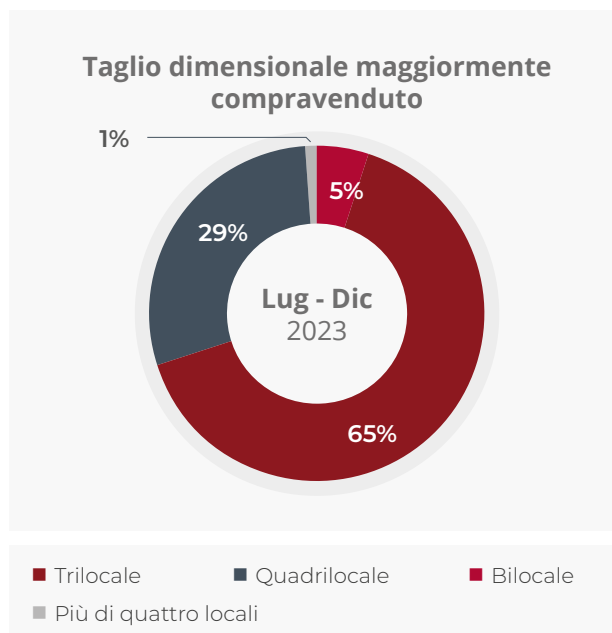
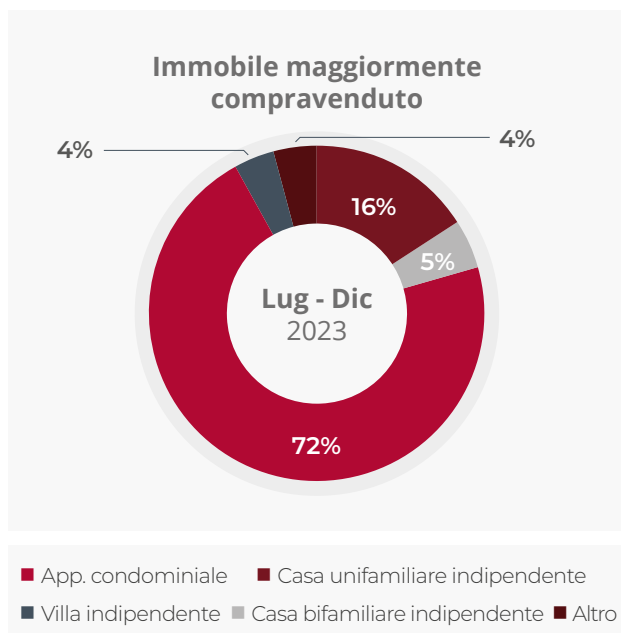
Motivi principali per la sostituzione prima casa



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

La necessita di avere **un vano in più**, ad esempio, che per il **76%** 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. L'esigenza di avere uno **spazio esterno**, si posiziona al secondo posto con il **55%** delle preferenze. Dopo le restrizioni della pandemia, questa caratteristica fondamentale. Segue, per ordine di priorità, la **vicinanza ai servizi principali (28%)**. Cresce del **5%** la necessità di disporre di un **posto auto / box** e di **1%** l'idea di avere un immobile più performate, appartenente a una **classe energetica più elevata**.

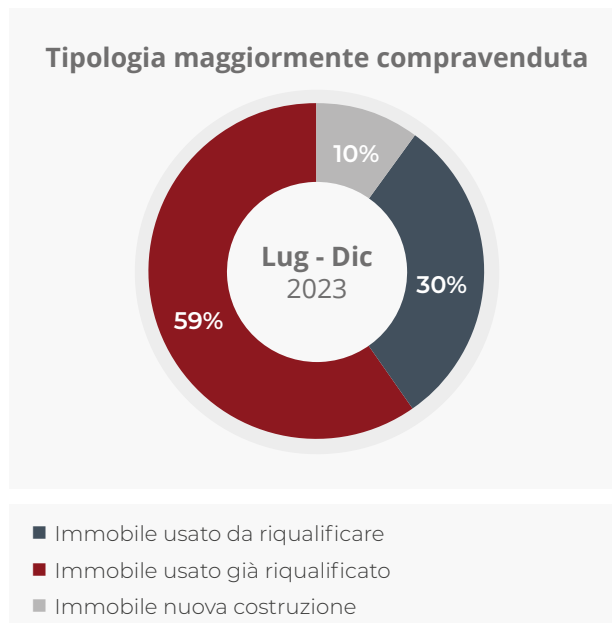
Più della metà degli acquirenti è stata orientata verso la **tipologia di immobile** "appartamenti in contesti condominiali" (**72%**). Il 16% ha preferito una casa unifamiliare indipendente, il 5% una villa indipendente e il 4% una soluzione bifamiliare.



A livello di **tagli dimensionali**, gli immobili più ricercati sono stati i trilocali (65%), seguiti dai quadrilocali (29%), a conferma di quanto i tagli con un vano in più siano sempre più richiesti.

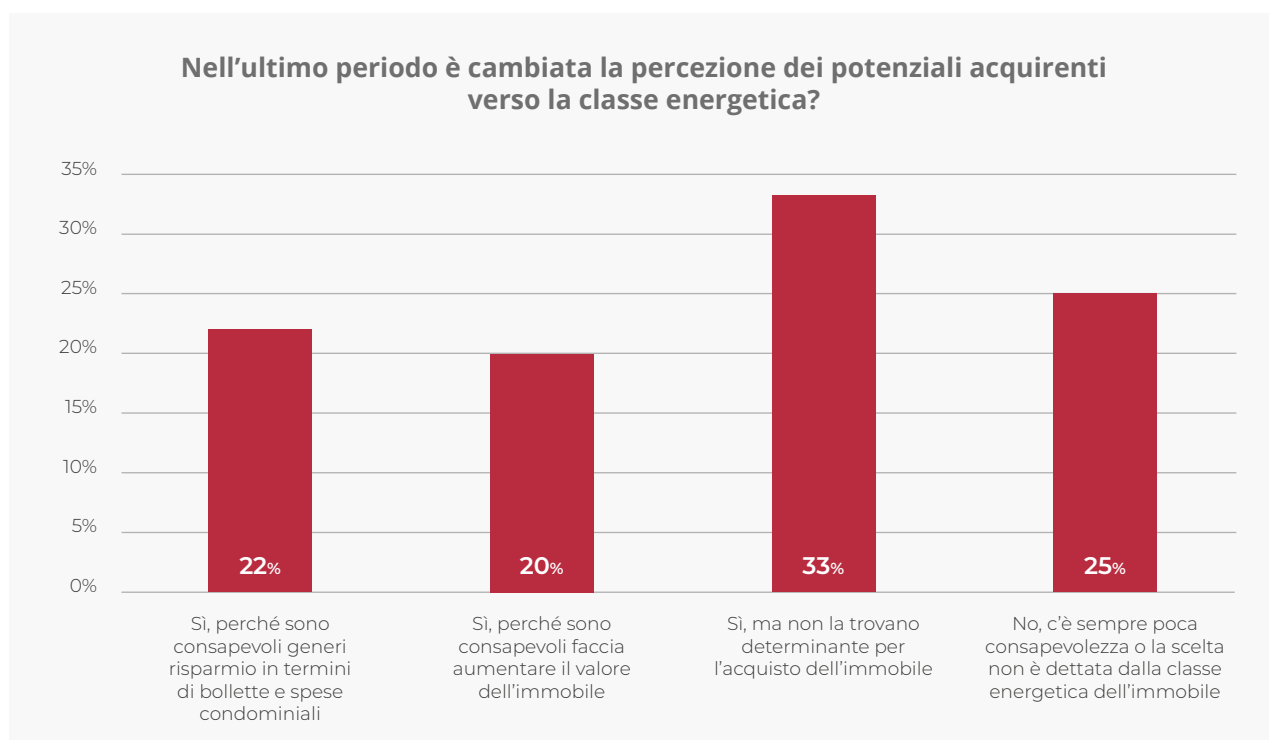
Come **stato manutentivo**, rispetto al semestre precedente aumenta la preferenza per gli immobili già riqualificati (59%), e invece cala per gli immobili da riqualificare (30%).

Solo il **10%** 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.



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. Per il **42%** dei rispondenti la percezione verso la classe energetica degli acquirenti è di consapevolezza verso il risparmio economico derivante da una migliore efficienza energetica (**22%**) e dell'aumento del valore dell'immobile (**20%**), mentre per il **33%** l'efficienza energetica non costituisce un elemento determinante per l'acquisto dell'immobile.

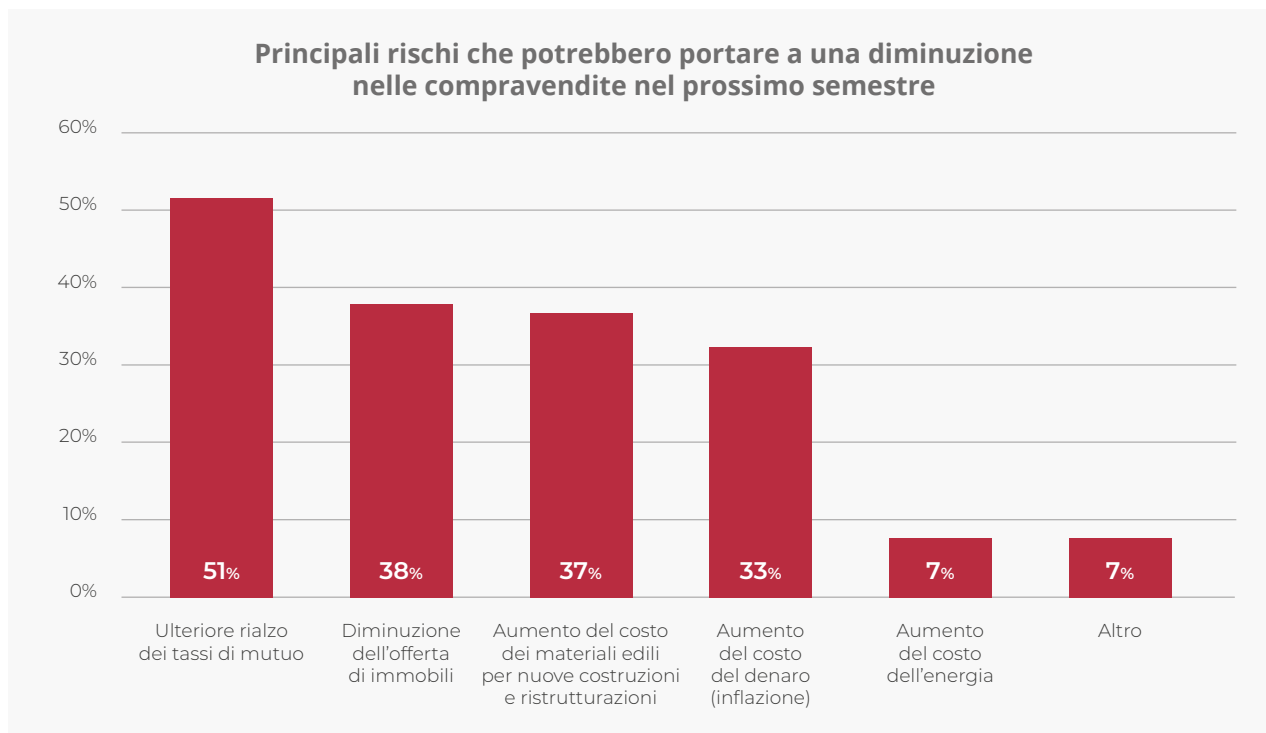


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Il **54%** 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 prossimo semestre riguarda sempre un possibile ulteriore rialzo dei tassi dei mutui (51%). Tuttavia, pur mantenendosi il fattore più significativo, rispetto al semestre precedente, si può notare un miglioramento del 34%.

Altri **fattori percepiti come rischiosi** per l'andamento delle compravendite riguardano la diminuzione dell'offerta degli immobili (38%), l'aumento dei costi dei materiali edili per le nuove costruzioni e ristrutturazioni (37%), seguito dall'aumento dell'inflazione (33%) e dall'aumento del costo dell'energia (7%).



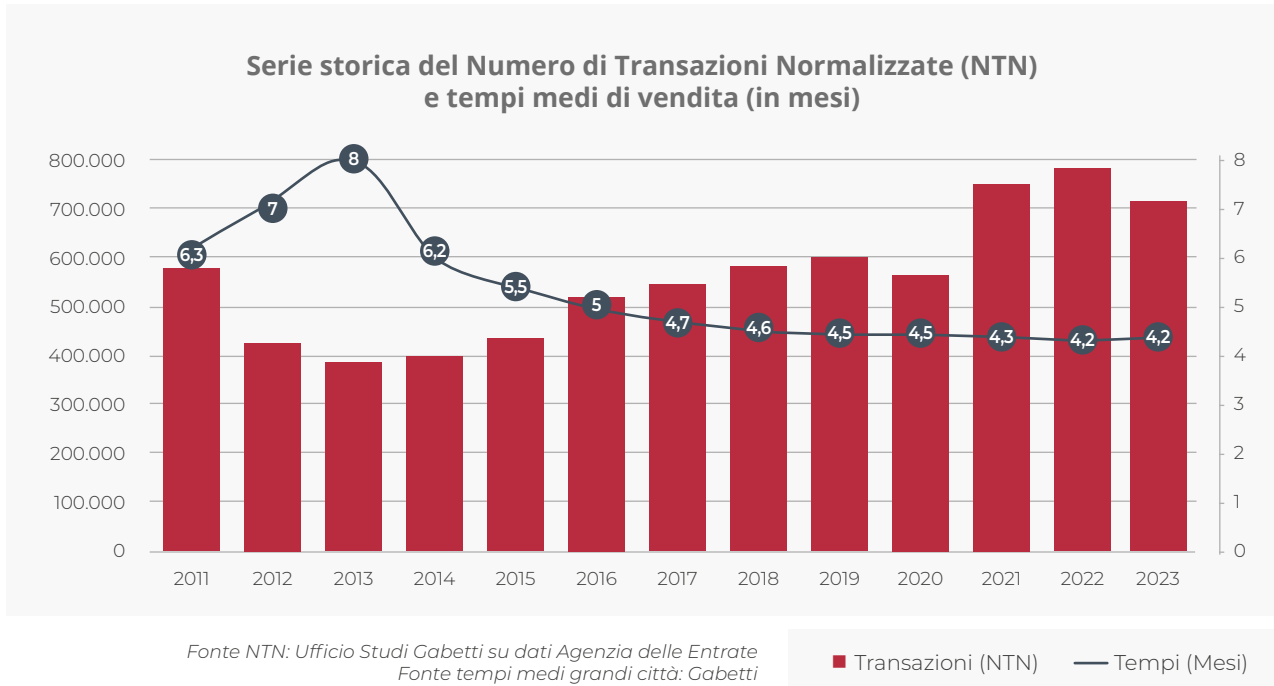
Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Alla luce di quanto dichiarato, per il 2024 il **55%** del campione prevede che il mercato residenziale **potrebbe registrare un lieve incremento**. Il 35%, invece, prevede una situazione stabile rispetto agli ultimi mesi, mentre solo il 9% ipotizza un netto aumento.

**TRANSAZIONI
INVESTIMENTI
PREZZI**

TRANSAZIONI

ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI RESIDENZIALI 2023



L'andamento delle transazioni residenziali del 2023, nel secondo semestre ha confermato la tendenza negativa già in atto nei primi mesi dell'anno, dettato dal contesto macro economico che si è consolidato durante l'anno. Nel **2023**, si sono realizzate **709.591** transazioni residenziali, **-9,7%** rispetto al 2022.

TRANSAZIONI PER MACRO AREE – 2023

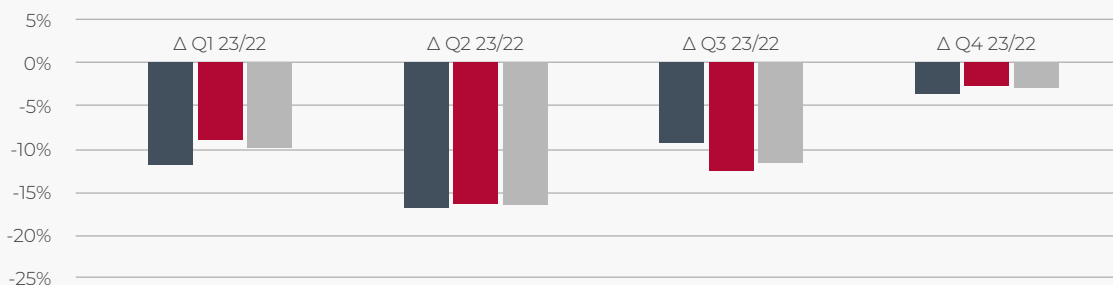
Nel 2023 tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione negativa: -10,0% al Nord, -13,1% il Centro e -6,2% il Sud. Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del -10,7%, mentre i non capoluoghi del -9,2%.

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 - Q4 2023)							
LIVELLO TERRITORIALE		Tot 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Tot 2023
NORD	Capoluoghi	122.671	26.002	28.736	24.171	31.244	110.153
	Non Capoluoghi	297.200	61.862	69.166	59.097	77.877	268.002
	TOTALE	419.871	87.864	97.903	83.268	109.120	378.154
CENTRO	Capoluoghi	70.117	14.582	15.906	13.457	16.236	60.181
	Non Capoluoghi	92.091	19.104	21.236	17.871	22.792	81.004
	TOTALE	162.209	33.686	37.143	31.329	39.027	141.185
SUD	Capoluoghi	54.474	12.172	13.310	11.173	14.156	50.811
	Non Capoluoghi	147.933	33.106	35.761	31.254	39.320	139.441
	TOTALE	202.406	45.278	49.071	42.427	53.476	190.252
ITALIA	Capoluoghi	247.262	52.756	57.952	48.801	61.635	221.143
	Non Capoluoghi	537.224	114.072	126.164	108.223	139.988	488.447
	TOTALE	784.486	166.828	184.115	157.024	201.623	709.590

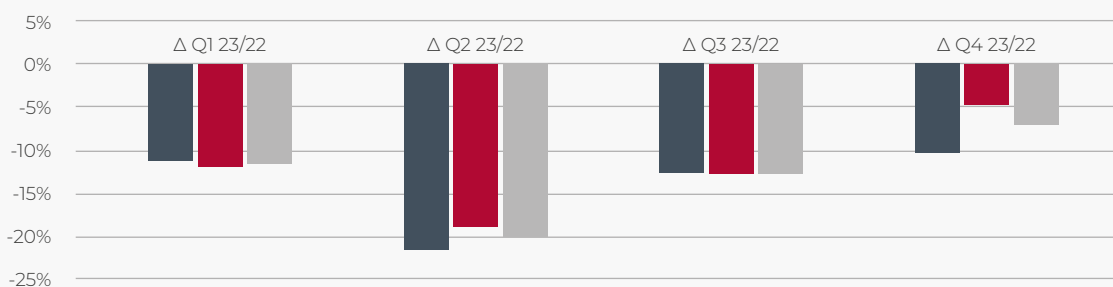
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q1 - Q4 2023)							
LIVELLO TERRITORIALE		Δ 22/21	Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ Q3 23/22	Δ Q4 23/22	Δ 23/22
NORD	Capoluoghi	4,8%	-11,6%	-16,4%	-9,1%	-3,6%	-10,3%
	Non Capoluoghi	2,4%	-8,7%	-16,0%	-12,3%	-2,6%	-9,9%
	TOTALE	3,1%	-9,6%	-16,1%	-11,4%	-2,9%	-10,0%
CENTRO	Capoluoghi	4,8%	-11,2%	-21,5%	-12,6%	-10,3%	-14,3%
	Non Capoluoghi	5,2%	-11,9%	-18,8%	-12,7%	-4,7%	-12,2%
	TOTALE	5,0%	-11,6%	-20,0%	-12,7%	-7,1%	-13,1%
SUD	Capoluoghi	8,3%	-5,8%	-13,9%	-6,6%	-0,2%	-6,8%
	Non Capoluoghi	7,8%	-2,0%	-12,2%	-7,2%	-1,6%	-5,9%
	TOTALE	8,0%	-3,1%	-12,7%	-7,1%	-1,3%	-6,2%
ITALIA	Capoluoghi	5,5%	-10,2%	-17,3%	-9,6%	-4,7%	-10,7%
	Non Capoluoghi	4,3%	-7,4%	-15,5%	-10,9%	-2,7%	-9,2%
	TOTALE	4,7%	-8,3%	-16,1%	-10,5%	-3,3%	-9,7%

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

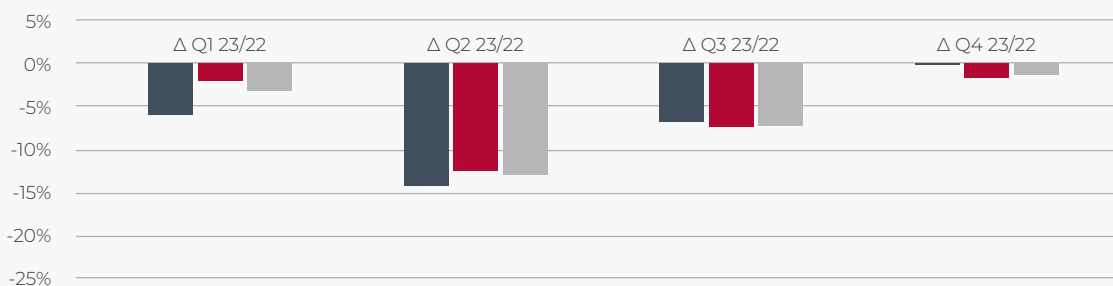
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - NORD (Q1 - Q4 2023)



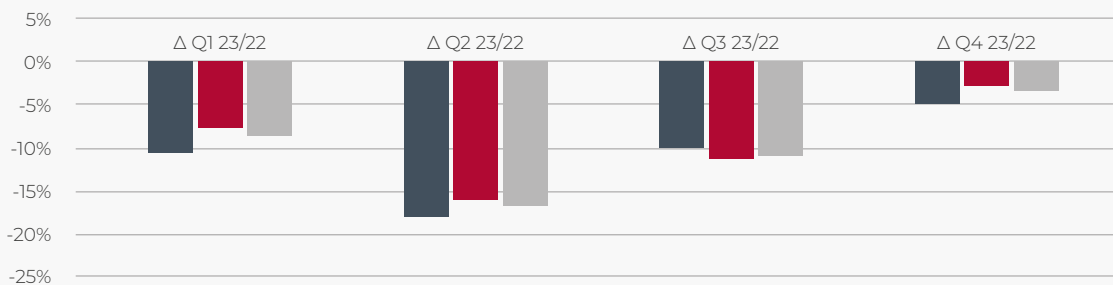
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - CENTRO (Q1 - Q4 2023)



COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - SUD (Q1 - Q4 2023)



COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - ITALIA (Q1 - Q4 2023)



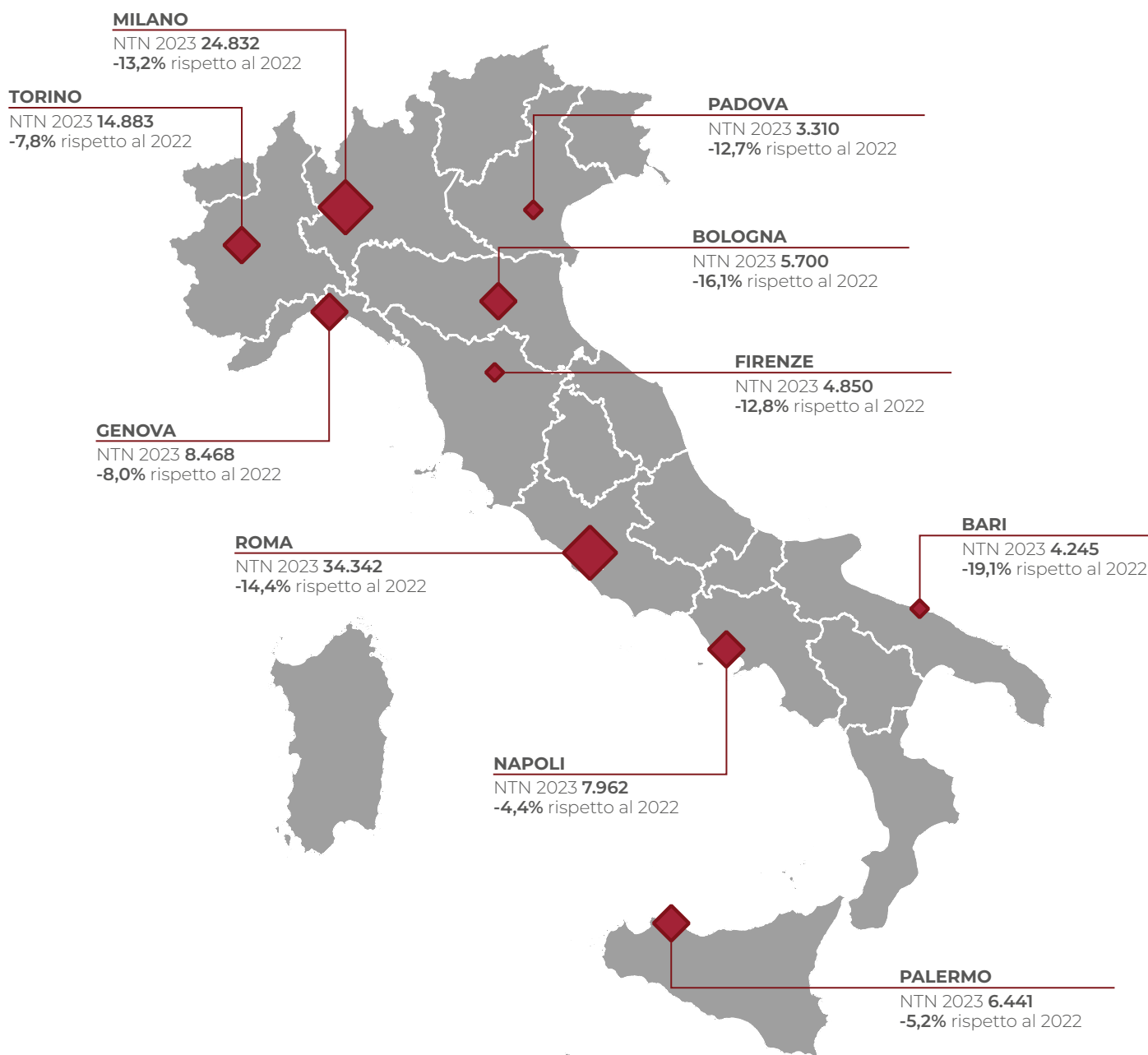
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

■ Capoluoghi ■ Non Capoluoghi ■ Totale

TRANSAZIONI GRANDI CITTÀ

Guardando alle maggiori città italiane per popolazione, complessivamente nel 2023 si sono registrate **115.031 transazioni**, **-11,9% rispetto al 2022**.

Contestualmente le medesime province hanno registrato una variazione del **-10,8%** rispetto al 2022. Tutte le città hanno segnato un trend negativo: **Bari** (-19,1%), seguita da **Bologna** (-16,1%), **Roma** (-14,4%), **Milano** (-13,2%), **Firenze** (-12,8%), **Padova** (-12,7%), **Genova** (-8,0%), **Torino** (-7,8%), **Palermo** (-5,2%), **Napoli** (-4,4%).



RESIDENTIAL OVERVIEW

COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI CITTÀ

CITTÀ	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Tot 2023	Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ Q3 23/22	Δ Q4 23/22	Δ 23/22
ROMA	8.278	9.144	7.739	9.181	34.342	-10,4%	-21,6%	-13,0%	-11,0%	-14,4%
MILANO	5.921	6.568	5.323	7.020	24.832	-23,0%	-17,2%	-8,5%	-2,3%	-13,2%
TORINO	3.554	3.965	3.149	4.214	14.883	-7,1%	-10,8%	-10,3%	-3,2%	-7,8%
GENOVA	2.034	2.248	1.910	2.276	8.468	-5,8%	-14,7%	-8,1%	-2,3%	-8,0%
NAPOLI	1.954	2.173	1.685	2.150	7.962	-6,9%	-5,4%	-2,0%	-2,7%	-4,4%
PALERMO	1.598	1.714	1.380	1.749	6.441	-4,7%	-5,0%	-10,1%	-1,6%	-5,2%
BOLOGNA	1.264	1.542	1.338	1.556	5.700	-24,0%	-22,8%	-9,6%	-5,7%	-16,1%
FIRENZE	1.208	1.333	991	1.318	4.850	-9,9%	-15,6%	-17,9%	-8,0%	-12,8%
BARI	985	1.182	887	1.191	4.245	-13,4%	-28,1%	-15,9%	-15,8%	-19,1%
PADOVA	723	881	751	955	3.310	-20,6%	-16,6%	-6,3%	-6,9%	-12,7%
TOTALE	27.519	30.750	25.153	31.609	115.031	-13,3%	-17,0%	-10,5%	-6,2%	-11,9%

COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE

PROVINCIA	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Tot 2023	Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ Q3 23/22	Δ Q4 23/22	Δ 23/22
ROMA	4.341	4.881	4.063	5.162	18.447	-12,4%	-18,3%	-11,1%	-6,0%	-12,1%
MILANO	9.722	11.213	9.088	11.984	42.006	-10,5%	-11,2%	-12,4%	-1,9%	-8,8%
TORINO	4.481	4.986	4.086	5.790	19.343	-9,0%	-15,1%	-17,0%	-4,7%	-11,3%
GENOVA	1.030	1.103	925	1.259	4.317	-10,5%	-24,3%	-12,9%	-7,3%	-14,2%
NAPOLI	3.241	3.461	2.791	3.752	13.245	-6,1%	-13,4%	-5,0%	-3,6%	-7,3%
PALERMO	1.379	1.434	1.216	1.661	5.690	0,9%	-3,6%	-16,5%	5,0%	-3,4%
BOLOGNA	2.007	2.280	1.984	2.663	8.934	-14,4%	-23,2%	-10,3%	-4,4%	-13,4%
FIRENZE	1.741	1.848	1.551	1.920	7.060	-10,6%	-18,3%	-24,9%	-6,1%	-15,2%
BARI	3.137	3.409	2.823	3.776	13.145	-12,9%	-26,7%	-13,2%	-3,3%	-14,7%
PADOVA	1.836	2.100	1.945	2.432	8.313	-15,0%	-20,0%	-10,3%	2,4%	-10,9%
TOTALE	32.916	36.714	30.471	40.398	140.500	-10,5%	-16,4%	-13,0%	-3,2%	-10,8%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

INVESTIMENTI SETTORE RESIDENZIALE

Gli investimenti corporate nell'**asset class living** (asset class che si compone sia del segmento build to sell che del residenziale in affitto gestito professionalmente nelle forme della residenzialità collettiva e in family), hanno totalizzato nel **2023** circa **830 milioni di euro**, il 14% sul totale degli investimenti corporate investiti nel 2023. Nel panorama italiano, il living è un'asset class ancora emergente. Dal 2014 al 2021 il peso sul totale degli investimenti non supera il 3%, mentre nel 2022 l'asset class supera per la prima volta il miliardo di euro investiti (1,1 miliardi) 9% sul totale. Nel 2023, il 54% ha visto investimenti nel residenziale in affitto, grazie allo student housing che da solo copre la metà degli investimenti, mentre il 38% è stato investito nel build to sell (principalmente nuovi sviluppi) e l'8% investimenti misti in BTS e rental market. L'82% degli investimenti ricade nell'area urbana di Milano e il 18% nel resto d'Italia e principalmente a Bologna, Roma e Firenze grazie a importanti interventi di rigenerazione urbana). Dal punto di vista dei capitali investiti, gli operatori esteri (52%), principalmente del Regno Unito e Francia risultano gli operatori più attivi. I capitali domestici sono stati pari al 48%, una percentuale maggiore rispetto al 2022 vista la riduzione del capitale estero.



LIVING 2023

€ **830** Mln

IN CALO RISPETTO AL 2022



PREZZI

A livello di prezzi, il **secondo semestre 2023** ha visto una variazione media intorno al **+0,1%**, sostanzialmente stabile rispetto all'H1 2023, con una variazione media annuale di **+0,2%**.

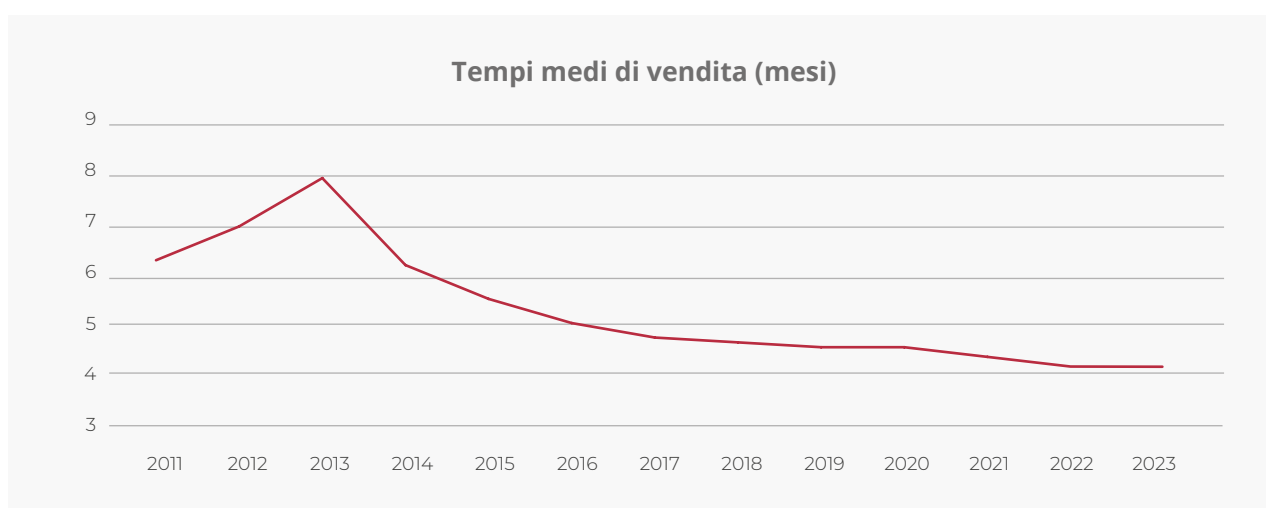
Considerando la variazione semestrale, nel secondo semestre 2023 tutte le grandi città hanno registrato valori stabili.

VARIAZIONE SEMESTRALE PREZZI RESIDENZIALI			
CITTÀ	H1 2023 H2 2022	H2 2023 H1 2023	2023 2022
BARI	+1,0%	+0,8%	+0,9%
BOLOGNA	+0,3%	+0,1%	+0,2%
FIRENZE	-0,5%	-0,3%	-0,4%
GENOVA	+0,10%	+0,8%	+0,9%
MILANO	+0,9%	+0,7%	+0,8%
NAPOLI	+0,8%	+0,6%	+0,7%
PALERMO	+1,0%	+0,8%	+0,9%
ROMA	-0,3%	-0,1%	-0,2%
TORINO	-0,7%	-0,5%	-0,6%
MEDIA	+0,3%	+0,1%	+0,2%

Ufficio Studi Gabetti su dati Gruppo Gabetti

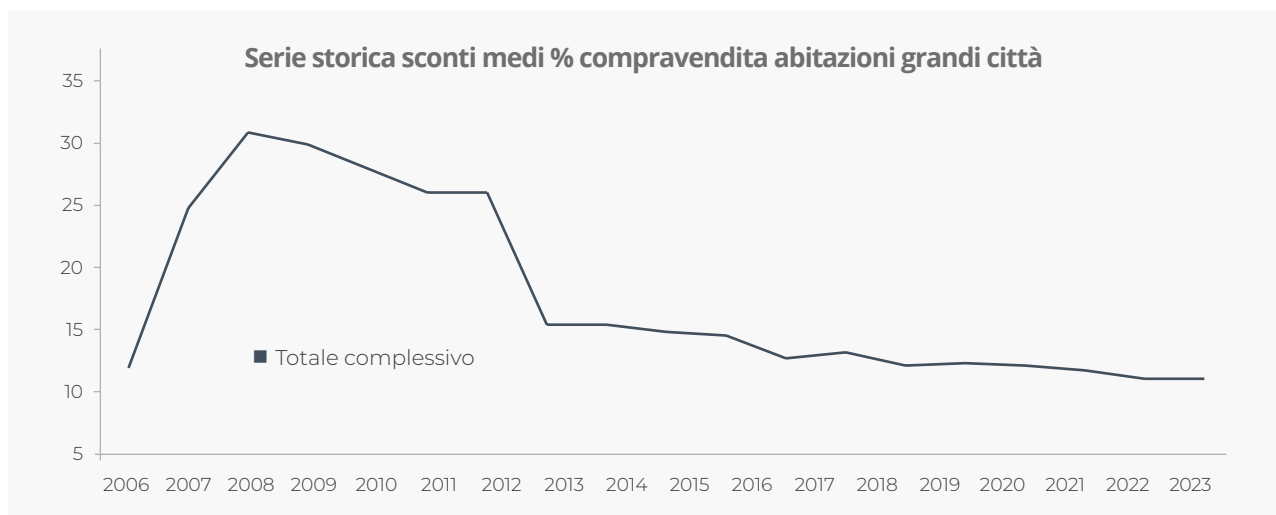
TEMPI DI VENDITA E SCONTI MEDI

I **tempi medi** di vendita nelle grandi città sono stabili, su una media di **4,2 mesi**, rispetto al 2022.



Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Franchising

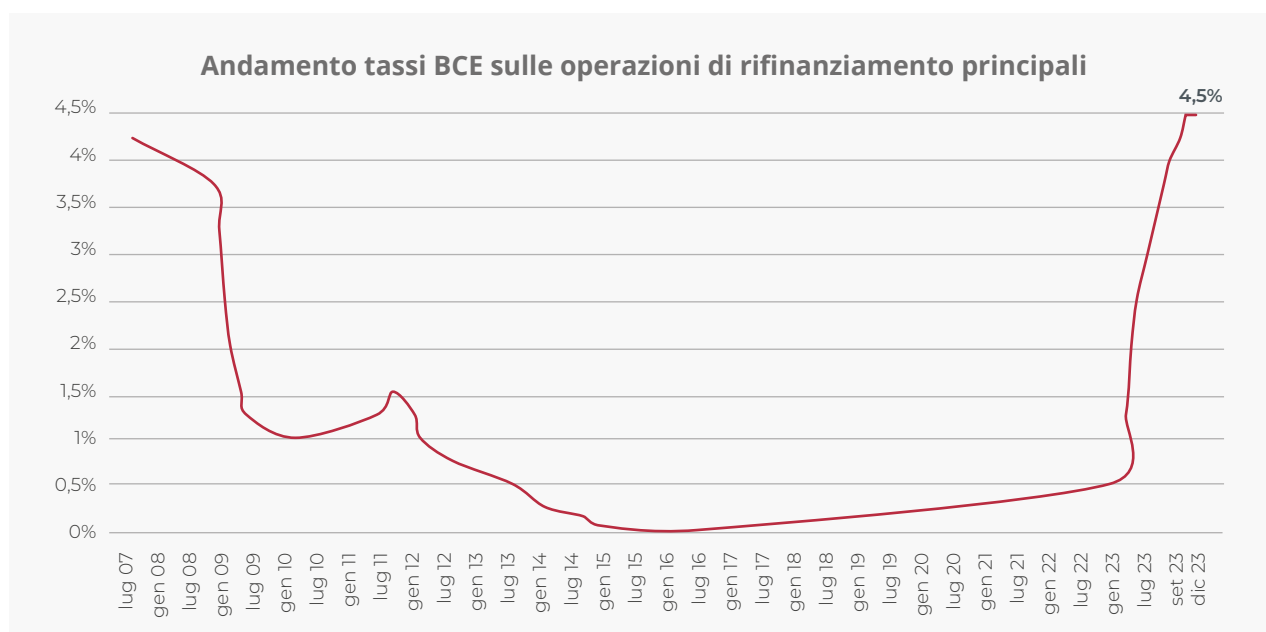
Nel 2023, gli **sconti medi** tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città si confermano al **10,5%**. Anche questa media vede in realtà una sensibile differenza tra immobili "a prezzo", che vedono ridursi la percentuale indicata anche sotto il 10%, e quelli che invece vengono immessi sul mercato a prezzi non attuali, con successivi ribassi.



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

DINAMICA DEI TASSI BANCARI

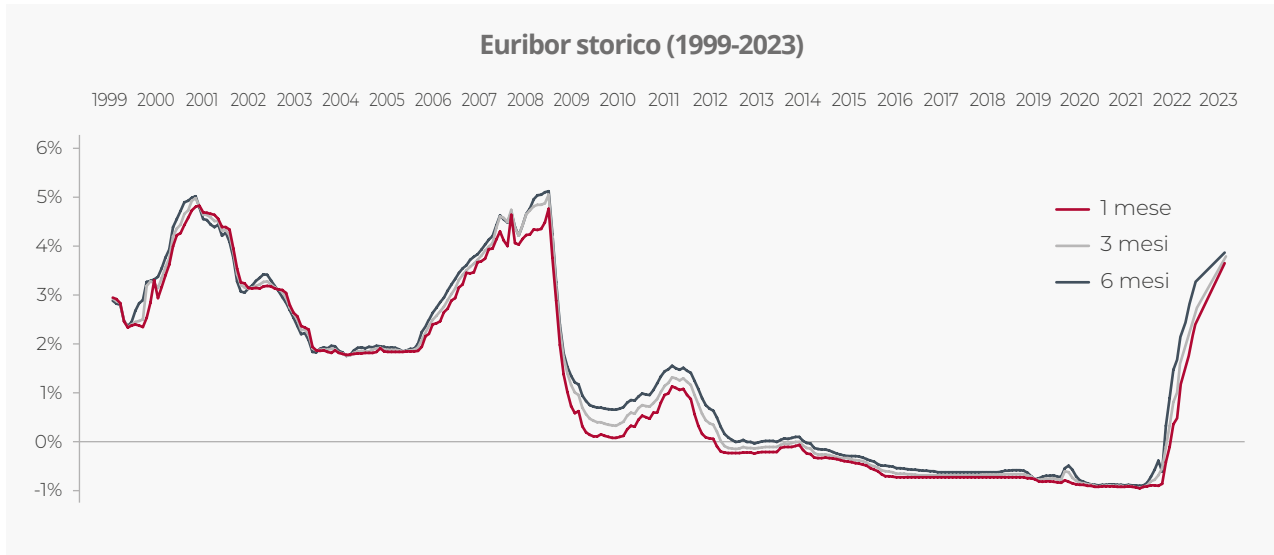
A partire dal 2008, anno in cui l'insolvenza di alcuni istituti di credito statunitensi legata ai mutui sub-prime ha generato una crisi finanziaria che ha colpito gli Stati Uniti e il contesto europeo, la BCE ha rivisto la propria politica monetaria imprimendo un abbassamento dei tassi di interesse sulle 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 partire da luglio 2022, al fine di riportare l'inflazione intorno al 2% nel 2025, la BCE ha avviato una politica di aumento dei tassi che è passato dallo 0,50% del 27 luglio 2022 al 4,50% del 20 settembre 2023.



Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati BCE.

Dalle segnalazioni del SI-ABI si rileva che a gennaio 2024 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 **3,99%** (4,42% nel mese precedente; 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui il **77% erano mutui a tasso fisso** (62,5% il mese precedente) (Abi, Economia e Mercati Finanziari-Creditizi Febbraio 2024).

Guardando nello specifico la dinamica degli **Euribor**, si osserva come dal 2015 si siano posizionati in territorio negativo, arrivando a febbraio 2022 ad essere pari al -0,55% per la scadenza a un mese e a -0,53% per quella a tre mesi. Da agosto 2023, 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 3,8%, a 3 e 6 mesi intorno al 3,9%.



Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati European Banking Federation

Per quanto riguarda l'**Eurirs**, tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso, al 11/03/2024 si posiziona a 10 anni intorno al 2,58%, mentre a 15 anni al 2,61%.

TASSI FISSI	EURIRS
10 anni	2,65%
15 anni	2,67%
20 anni	2,59%
25 anni	2,48%
30 anni	2,38%

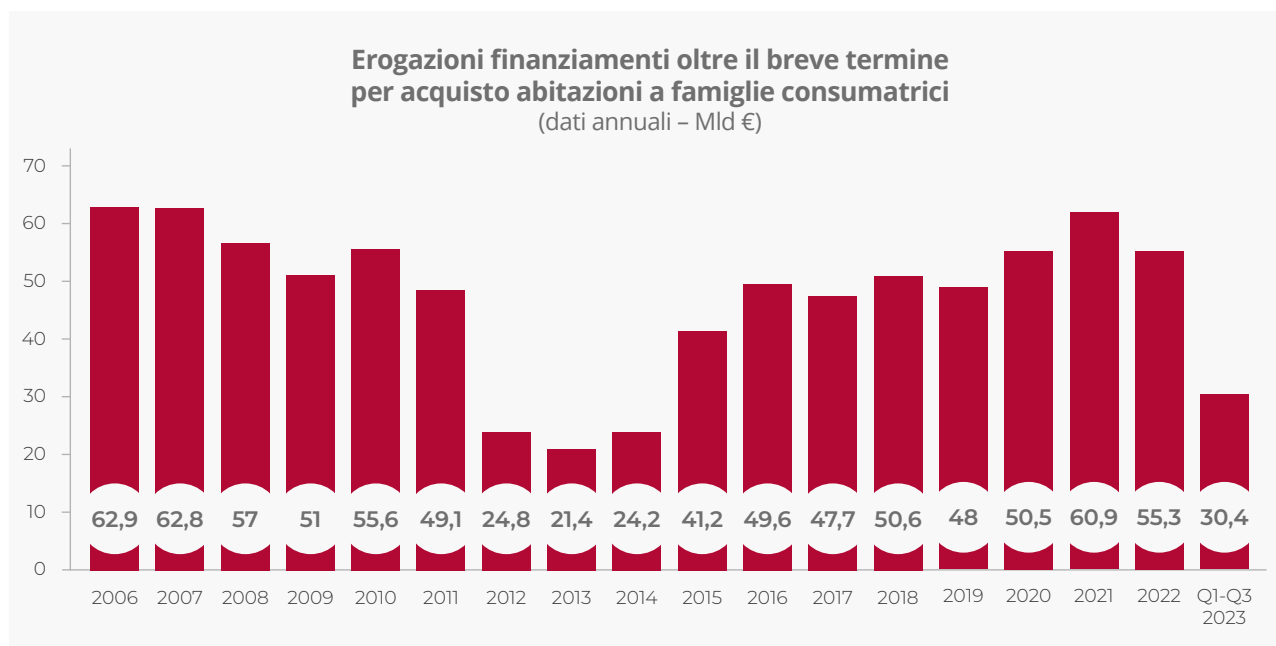
Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati European Banking Federation



EROGAZIONE FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

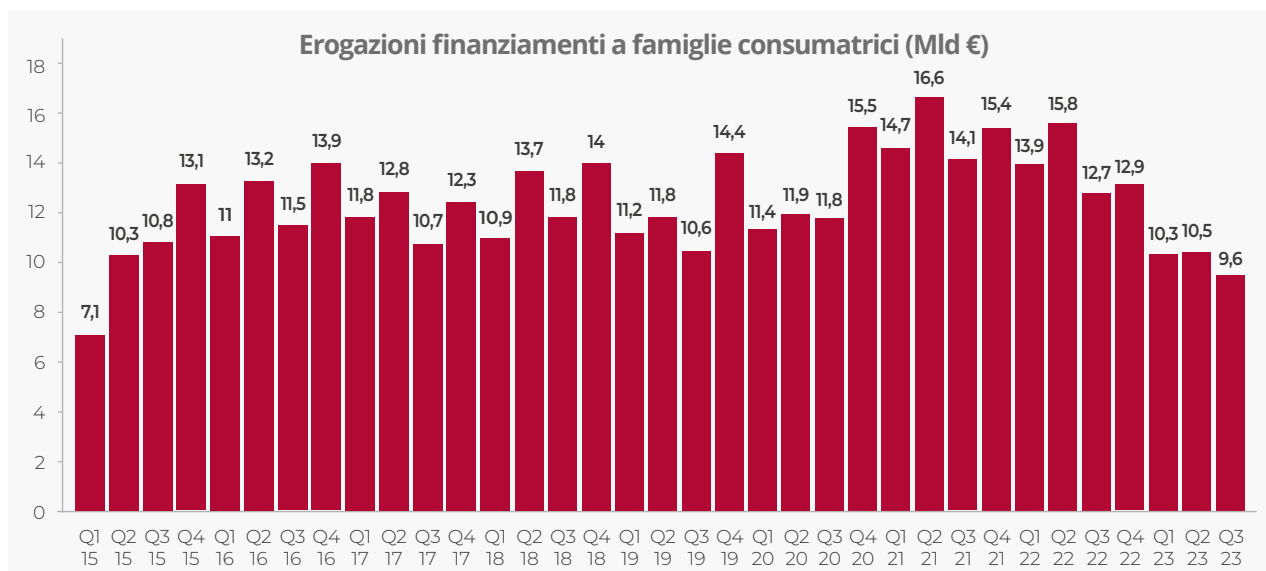


I finanziamenti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici, **nei primi nove mesi del 2023**, sono stati pari a **30,4 Mld €**, -28% rispetto allo stesso periodo del 2022 (dati Banca D'Italia).



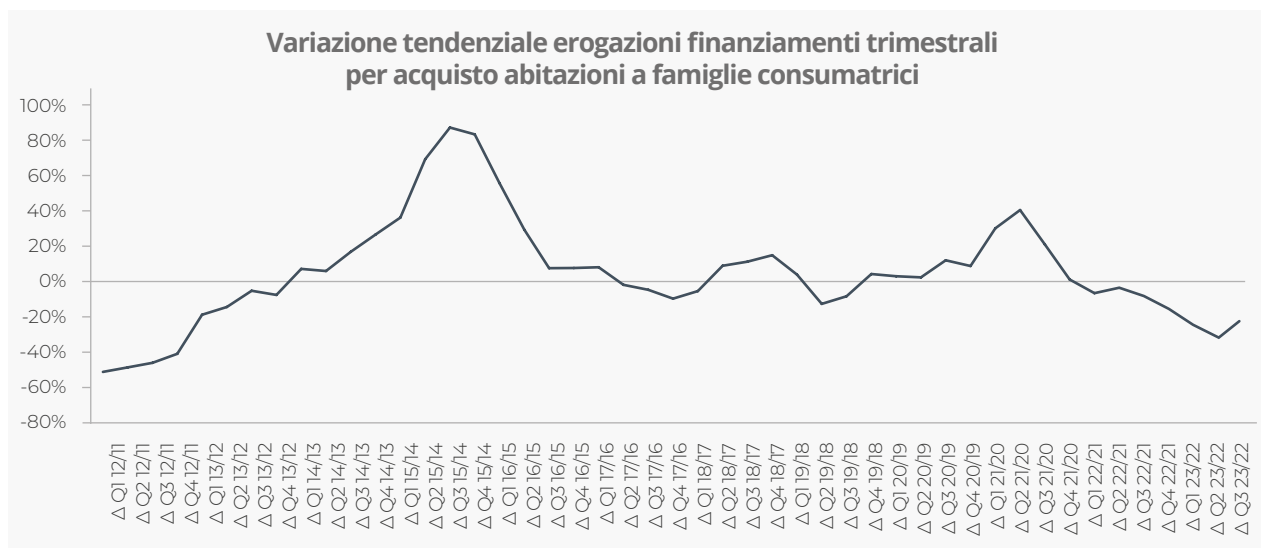
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia

Gli anni che hanno caratterizzato la presenza della pandemia, soprattutto 2020 e 2021, registrano variazioni tendenziali positive per tutti i trimestri, tranne per il Q4 2021 che vede già una prima flessione alla luce dell'aumento dell'inflazione e dei tassi di interesse. Una flessione che si registra in tutti i trimestri del 2022, con una variazione annuale media di circa il -9,3%. Nei primi tre mesi del 2023, alla luce dell'aumento dei tassi di interesse bancari che hanno raggiunto livelli anche oltre il 4%, il volume di erogato diminuisce notevolmente con variazione tendenziale del -26% nel Q1 2021, del -33,2% nel Q2 2023 e del -28% nel Q4 2023.



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

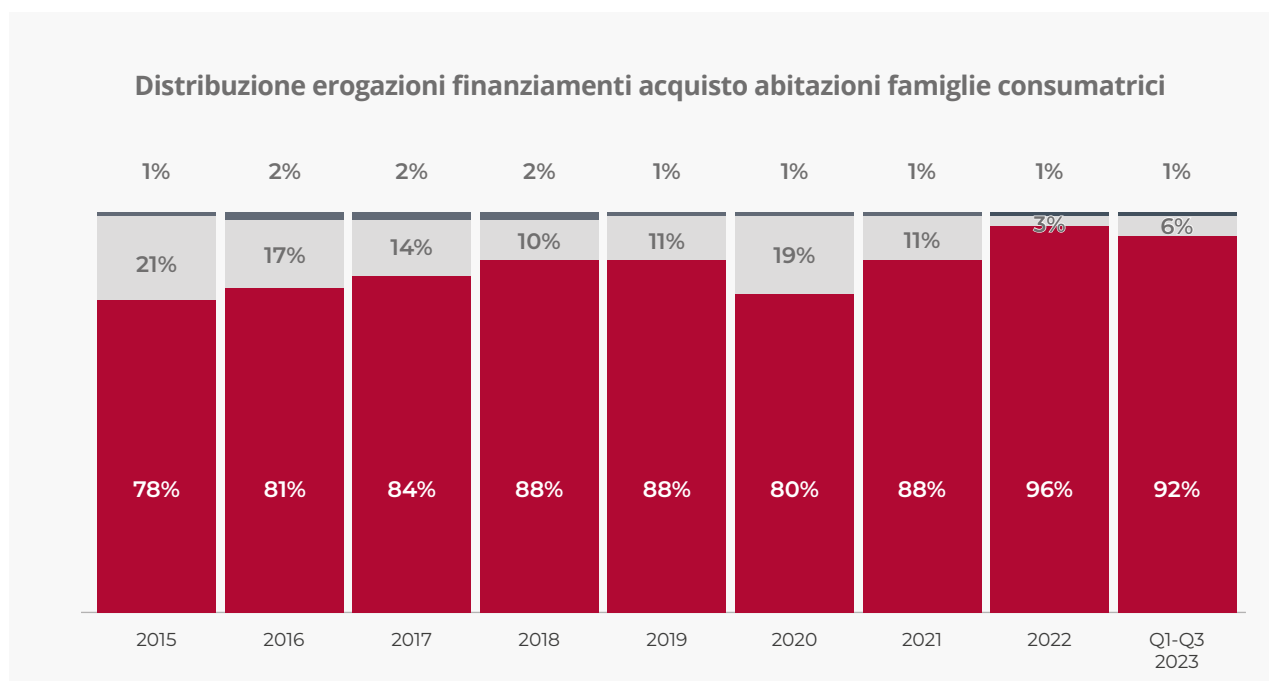
Guardando le variazioni tendenziali registrate nei vari trimestri emerge come, a partire dal **Q1 2014**, si siano registrate variazioni positive per tutti i trimestri considerati, invertendo il trend negativo precedente, fino al **Q1 2017**, da cui si è invertita la tendenza, ripresentando variazioni negative, per poi ritornare positive da **Q2 2018**. Nel biennio 2020 e 2021 si registrano variazioni tendenziali positive in tutti i trimestri con valori stabili nel **Q4 2021**. Nel 2022 le variazioni tendenziali si collocano in territorio negativo. **I primi due trimestri del 2023**, indicano ancora una tendenza negativa ma **nel terzo trimestre si assiste ad un leggero miglioramento**.



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 e i primi tre trimestri del 2021**, nonostante l'emergenza Covid, si è registrata una **variazione tendenziale positiva**, dovuta principalmente all'andamento favorevole dei tassi d'interesse, invece l'ultimo trimestre del 2021 chiude con un -0,3%. Nel **2022** continua questa flessione negativa iniziata nel 2021, in dettaglio il primo trimestre al -5,6%, il secondo al -5,1%, il terzo al -9,9% e il quarto trimestre al -16,7%. Nei primi tre trimestri del 2023, si registrano variazioni negative, tuttavia il terzo trimestre a -24,7%, segna un miglioramento rispetto ai primi due (il primo -26% e il secondo -33,2%).

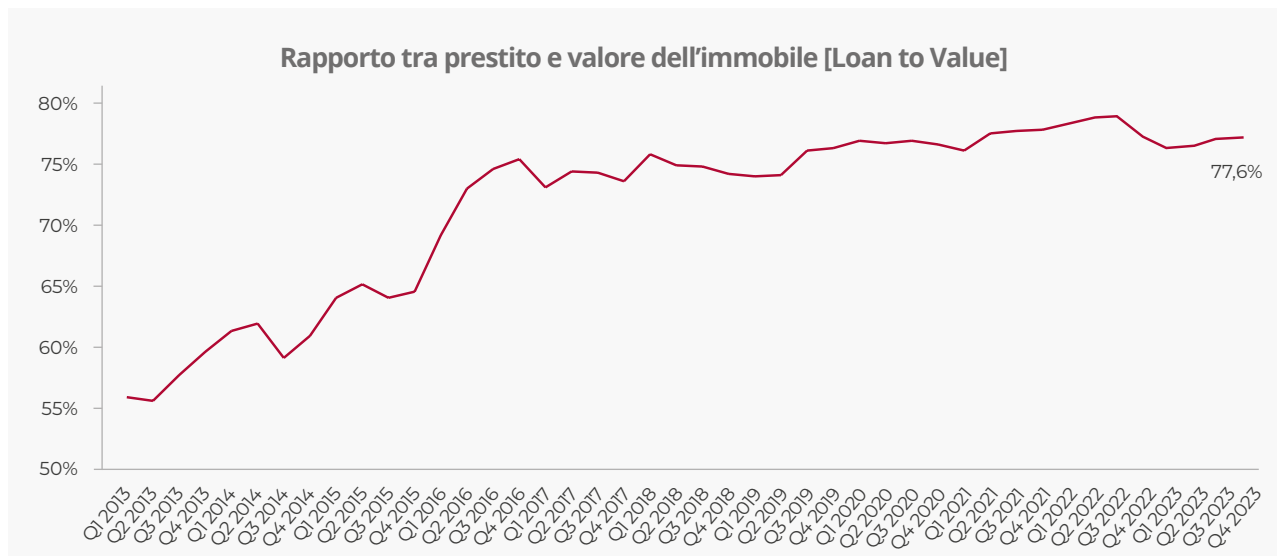


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti
su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia

■ Nuovi contratti ■ Surroghe ■ Sostituzioni

RAPPORTO LOAN TO VALUE

Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel **quarto trimestre 2023** il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (Ltv) è stato pari al **77,6%**, in leggero aumento del +0,4% rispetto al Q4 2022.



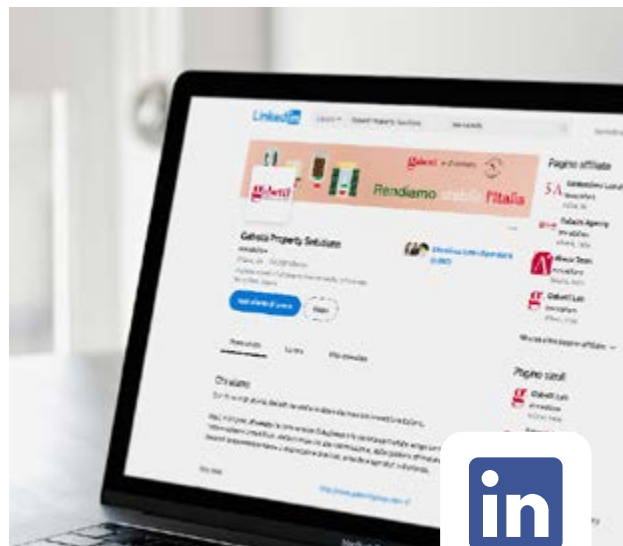
Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - Banca di Italia



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