

## Report Ufficio studi Gabetti:

### “MERCATO RESIDENZIALE H1 2024”

#### **MERCATO RESIDENZIALE AL GIRO DI BOA? CRESCERE LA FIDUCIA NEGLI ACQUIRENTI E AUMENTA LA DOMANDA DI ABITAZIONE. IL SEMESTRE CHIUDE IN LEGGERO CALO SULLE COMPRASVENDITE (-2,8%), MA CON I PREZZI ANCORA IN SALITA (+1,1%)**

I dati relativi al primo semestre del **2024** mostrano un mercato residenziale in buona salute, con le famiglie italiane che si avvicinano all'acquisto dell'abitazione spinte da una maggiore fiducia, motivata in parte anche dal consolidamento di alcuni fondamentali economici che l'Italia attualmente vanta e che la contraddistinguono nel panorama europeo.

*“Tassi di interesse in diminuzione, compravendite con un secondo trimestre in miglioramento (+1,2%), prezzi in crescita e dinamicità della domanda riflettono il giro di boa che, il mercato residenziale ha percorso in questo primo semestre dell'anno rispetto a un 2023 che, come noto, ha visto numeri in calo. È bastato che i tassi ufficiali tornassero a scendere e, soprattutto, che i media ne dessero notizia, per ridare fiducia a un intero comparto. Un calo che sta certamente favorendo sia gli investitori, che vedono tornare in equilibrio molti dei business plan rimasti incagliati dall'aumento dei tassi dello scorso anno, sia le famiglie, quelle che hanno la necessità di acquistare o sostituire la propria abitazione e che tornano a incontrare i propri consulenti del credito, oltre a quelle che hanno già dei mutui in essere e che vedono diminuire il peso delle rate”* ha dichiarato **Marco Speretta, Direttore Generale del Gruppo Gabetti.**

*“Il miglioramento nel trend delle compravendite, così come la crescita delle quotazioni, dimostra che l'investimento immobiliare rimane per gli italiani una certezza. L'acquisto dell'abitazione, infatti, anche in questo scenario geopolitico e macro-economico non propriamente scevro da intemperie, è forse l'unico porto sicuro che mette a riparo i nostri risparmi, oltre a essere condizione necessaria per raggiungere il massimo del benessere familiare”* ha aggiunto **Marco Speretta.**

#### **CONTESTO ECONOMICO**

L'indice del **clima di fiducia** è in aumento dell'8% rispetto a ottobre del 2023, e del 2% rispetto a gennaio 2024: cresce sia quello economico (+1% rispetto a inizio anno) sia quello personale (+3% su inizio anno). A livello di **PIL**, questo primo semestre dell'anno ha visto un leggero incremento dello 0,3% nel Q1 e dello 0,2% nel Q2, confermando una crescita che continua dalla seconda metà del 2020. Anche sul fronte degli **occupati**, l'Italia sta vedendo numeri sempre in crescita, con il primo semestre che raggiunge quota 143.305 occupati, +2% sullo stesso periodo del 2023 e record degli ultimi 10 anni. Aumenta di conseguenza il **tasso di occupazione** che in questo primo semestre dell'anno migliora di un punto percentuale rispetto all'H1 2023 (62,1% contro 61,1%), mentre cala il **tasso di disoccupazione** che raggiunge il 6,2%, una quota percentuale che non si vedeva dal periodo pre-crisi finanziaria del 2008.

#### **INFLAZIONE E TASSI DI INTERESSE**

Lo **scenario inflazionistico** ha ormai superato la fase turbolenta del 2023. A settembre 2024, l'indice generale ha toccato quota 0,7% (un anno fa era al 5,3%). A migliorare nettamente è la variazione tendenziale della componente di fondo dell'inflazione, o **inflazione core**, (quindi al netto dei prezzi di energia, cibo, alcol e tabacco) che passa dal 4,6% all'1,8%. Bene anche la **componente volatile**, quindi al netto dei beni energetici, che dallo 0,7% dello scorso anno scende ulteriormente al -1,1%. La discesa della curva inflattiva è stata quindi decisiva per orientare il consiglio direttivo della **BCE** verso il **taglio dei tassi di interesse** che, tra giugno e ottobre di quest'anno, ha portato il tasso di rifinanziamento da 4,50% a **3,40%**.

Per i prossimi mesi è presumibile, anche alla luce di una curva inflattiva ormai sotto controllo, che i tassi possano scendere almeno di ulteriori 50 punti base. Il taglio dei tassi BCE sta incidendo di riflesso anche sul **mercato obbligazionario**, con le cedolari che diventano di mese in mese meno remunerative rispetto a un anno fa. Secondo i dati Bankitalia, infatti, il rendimento lordo dei **BTP decennali** è passato dal 4,5% (settembre 2023) al 3,5% (settembre 2024), una diminuzione di 10 punti base. **Uno scenario che vede perdere di appealing il mercato obbligazionario e premiare l'investimento immobiliare, premio dovuto proprio alla riduzione dei tassi di finanziamento per l'acquisto abitazione.**

#### **EROGAZIONE MUTUI: IN AUMENTO LE SURROGHE**

Nei primi sei mesi del 2024, i **finanziamenti per l'acquisto di abitazioni** alle famiglie sono stati pari a **19,7** miliardi, -5% rispetto allo stesso semestre del 2023. Cresce in particolar modo il Q2 2024 che, con 11,2 miliardi, si posiziona sul Q2 2023 al **+6,9%**, una variazione positiva che arriva dopo 10 trimestri consecutivi di variazioni negative. A incidere maggiormente sono state le **surroghe**, che hanno avuto un peso del 10% sul totale di volume erogato e che in questo primo semestre dell'anno hanno visto una crescita del **+50%** rispetto all'H1 2023, sfiorando i 2 miliardi di volume di credito surrogato. Crescono del **3%** anche i nuovi contratti di mutuo, ma soltanto nel Q2 2024. La crescita delle surroghe, e del recupero sui nuovi contratti, indica che il calo dei tassi è stato recepito sia da chi ha dei finanziamenti per acquisto abitazione in corso e che, in concreto, ha visto una riduzione delle rate, sia da quelle persone che nel 2023 non rispondevano ai requisiti di reddito per accedere al mutuo e oggi invece ne hanno la possibilità. Il **rapporto tra prestito e valore dell'immobile** (LTV) è in crescita, passando dal 76,7% del secondo trimestre del 2023 al **77,1%** del secondo trimestre 2024, un dato che conferma quanto il calo dei tassi di interesse spinga le famiglie ad aumentare la richiesta di credito e quindi l'accessibilità alla casa.

*"La ripresa del volume di erogato era prevista, anche alla luce dell'inizio del ciclo dei tagli dei tassi di interesse da parte della BCE. Un ciclo che, stando alla previsione secondo cui l'inflazione già nella prima parte del 2025 dovrebbe raggiungere l'obiettivo target del 2% strutturale, spingerà verosimilmente nei prossimi mesi la BCE a un taglio di ulteriori 50 punti base. I due indici Euribor e IRS hanno già incamerato il taglio dei tassi BCE con riduzioni che hanno reso le rate dei mutui a tasso variabile più leggere e, guardando ai futures, i due indici vedranno un ulteriore calo nei prossimi mesi. Questa è una notizia positiva, sia per chi ha dei mutui in essere, sia per i futuri mutuatari che avranno maggiore certezza di accedere al mutuo per l'acquisto della loro prima abitazione. La crescita delle surroghe di questo primo semestre, peraltro, ci conferma questo trend"* ha commentato **Antonio Ferrara, Amministratore Delegato di Monety**

#### **ANDAMENTO COMPRAVENDITE**

I dati pubblicati dall’Agenzia delle Entrate sull’andamento delle **compravendite residenziali** per questo primo semestre dell’anno, evidenziano una ripresa del mercato. Il semestre chiude con 341.094 transazioni, **-2,8%** rispetto allo stesso periodo del 2023. Una variazione negativa, ma in netto recupero se si considera il primo semestre 2023 che perdeva il 12,5% rispetto allo stesso periodo del 2022. Il primo trimestre 2024 registra ancora una flessione del -7,2%, mentre il **secondo trimestre con il +1,2%**, si posiziona in territorio positivo. Guardando alle città, l’insieme dei principali otto mercati staziona ancora in territorio negativo (-4,5%), un dato in netto miglioramento rispetto a quanto accadeva al primo semestre 2023 sul primo semestre 2022 che chiudeva a -14,8%. I dati città per città hanno segnato le seguenti variazioni: Genova (-1,1%), Roma (-1,5%), Bologna (-2,2%), Palermo (-2,4%), Napoli (-2,5%), Torino (-5,9%), Firenze (-7,0%) e Milano (-10,1%).

### **ANDAMENTO PREZZI ABITAZIONE: PREZZI ANCORA IN SALITA**

A livello di **prezzi**, la media dei principali otto mercati urbani italiani restituisce un **aumento del +1,1%** rispetto al secondo semestre 2023. Una crescita trainata da alcuni **capoluoghi che in questo semestre hanno registrato una crescita importante**, come Napoli (+2,2%), Bari (+1,9%), Firenze (+1,7%), Milano (+1,5%) e Roma (+1,3%). Il resto delle città oscilla invece tra lo 0% e l’1%: Bologna, Padova e Palermo (+0,8%), Torino (+0,1%) e Genova (-0,3%). In generale, l’aumento dei valori è dovuto per lo più dai prezzi del nuovo che hanno visto una maggiorazione rispetto all’usato e alla diminuzione dell’offerta disponibile rispetto alla domanda potenziale. Un aspetto, quest’ultimo, che è più evidente in quelle città che stanno conoscendo un boom turistico, come Napoli e Bari, in cui la domanda di acquisto immobili per investimento è spesso superiore rispetto all’offerta.

In aumento anche l’**aspettativa di prezzo**, con una media dei principali otto mercati urbani italiani che restituisce una **crescita del +4,0%** rispetto al secondo semestre del 2023. L’aspettativa di prezzo, misura il grado di aspettativa dei proprietari di immobili residenziali rispetto al valore potenziale del loro immobile. Si tratta di una percezione che è figlia di un insieme di fattori che concorrono a delineare il sentiment dei proprietari circa il prezzo del proprio immobile da mettere sul mercato. Fondamentali socio-economici in crescita, grandi eventi, grandi trasformazioni urbane, aumento del numero di imprese e degli occupati, grandi opere infrastrutturali, sia fisiche sia sociali, ma anche fare parte di classifiche sulla qualità della vita, scatenano una attenzione mediatica e cittadina che si riflette sulla percezione dei proprietari di immobili. Monitorare il trend dell’aspettativa di prezzo, è oltretutto utile a capire quale delle città registrerà nei mesi futuri un reale aumento dei valori di compravendita.

**Guardando alle singole città:** Padova (+7%) è la città che registra l’aspettativa di prezzo più elevata, anche dovuta alla forte presenza di studenti e di lavoratori del settore terziario/sanitario che creano una forte pressione abitativa sulla città; seguono Bari e Torino (+6%), la prima per il boom turistico che sta spingendo molti investitori verso l’acquisto di piccoli tagli da mettere a reddito, la seconda per essere una città che offre un’elevata qualità della vita con valori immobiliari ancora bassi rispetto alla media nazionale. In crescita anche Palermo (+4%), Roma, Napoli e Genova (+3%) Firenze, Bologna e Milano (+2%).

### **TEMPI MEDI DI VENDITA E SCONTI**

Nel primo semestre del 2024, i **tempi medi** di vendita nelle otto grandi città sono in leggero calo, **4,1 mesi** rispetto ai 4,3 mesi del primo semestre del 2023. Gli **sconti medi** tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città si conferma stabile intorno 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. In generale, la riduzione dei tempi medi di vendita e la stabilità della scontistica indica per questo primo semestre dell'anno un mercato più dinamico rispetto allo stesso periodo del 2023.

*“Dalla nostra analisi emerge che sono cambiate le logiche che hanno caratterizzato i cicli immobiliari, almeno quelli che abbiamo conosciuto fino a prima della pandemia. Il modello dell'esagono, che guidava noi analisti nel riconoscimento di una particolare fase immobiliare, ha lasciato posto a un modello più snello e con meno fasi, almeno per il momento. Prova ne è il fatto che, dopo il calo delle compravendite del 2023 e del primo trimestre del 2024, ci si aspettava una flessione delle quotazioni che invece non è arrivata. Le compravendite nel secondo trimestre di quest'anno sono tornate a crescere, con le quotazioni che hanno mantenuto il loro ritmo di crescita. Vedremo se questa nuova geografia sarà strutturale o se invece si tratta di una parentesi figlia della schizofrenia causata dalla pandemia prima e dall'inflazione dopo. Guardando al prossimo futuro, il secondo semestre del 2024 vedrà le compravendite posizionarsi in territorio positivo e chiudere l'anno oltre le 710 mila abitazioni compravendute del 2023. Una crescita che diventerà più strutturale nel 2025, con le quotazioni che rimarranno stabili in quelle aree che hanno già raggiunto il picco, come Milano, mentre continueranno a crescere nell'ordine del 2-3% in quelle città che stanno vivendo una stagione di cambiamento come Padova, Trieste, Napoli.”* ha dichiarato **Diego Vitello, Research Manager dell'Ufficio Studi Gabetti.**

#### **DOMANDA DI ABITAZIONE: COSA RICHIEDONO LE FAMIGLIE ITALIANE**

Da un sondaggio somministrato al network franchising del Gruppo Gabetti, circa il **44%** dei rispondenti ritiene che la **domanda di acquisto continua a essere elevata**, il **25%** che è aumentata leggermente e l'**8%** che è aumentata significativamente. Complessivamente, il **76% degli affiliati** registra una domanda abbastanza dinamica, contro il 24% che invece ritiene sia diminuita. Guardando alla **domanda di affitto**, l'85% degli affiliati ha risposto che è aumentata (il 65% significativamente, il 20% leggermente).

In tutte le zone d'Italia, la maggioranza del campione intervistato ha indicato nella **famiglia con figli il potenziale acquirente prevalente**, seguita dalla coppia senza figli. Cresce, con il **33%**, la quota degli affiliati che vede anche l'investitore tra il potenziale acquirente prevalente.

Guardando alle **preferenze degli acquirenti** emerge che le **caratteristiche più apprezzate** e ricercate sono la presenza di **balconi o terrazze**, i **posti auto** e l'**ascensore**. Subito dopo arriva la preferenza verso la **classe energetica**, come dichiarato dal 14% del campione. Questi elementi riflettono un cambiamento nelle priorità dei potenziali acquirenti, che pongono crescente attenzione non solo all'interno dell'abitazione, ma anche a quegli aspetti strutturali e di comfort che facilitano la vita quotidiana e migliorano la qualità dell'esperienza abitativa.

Tuttavia, le preferenze dei giovani cambiano e mostrano una forte attenzione verso tre aspetti principali quando cercano una casa: il **prezzo**, la **vicinanza ai mezzi pubblici e la classe energetica**. La loro priorità è spesso trovare soluzioni abitative economicamente accessibili, considerando la maggiore incidenza del budget nelle loro scelte, così come abitare nella vicinanza a linee di trasporto pubblico poiché garantisce una mobilità più agevole e permette di vivere senza la necessità di possedere un'auto, rendendo più sostenibile e comoda la gestione della vita quotidiana. I giovani sono anche più sensibili al tema dell'ambiente, ma anche all'efficienza dell'abitazione, motivo per il quale la classe energetica è cercata maggiormente rispetto a un pubblico più adulto.

Diverso invece il **target più anziano** che, al contrario, tende a privilegiare soluzioni abitative che offrano maggiore sicurezza e accessibilità. Gli immobili dotati di ascensore diventano una caratteristica essenziale per rispondere a esigenze di mobilità ridotta o per facilitare la vita quotidiana. Allo stesso tempo, la preferenza per zone considerate più sicure e tranquille riflette il bisogno di vivere in un contesto stabile e protetto, dove possano godere di tranquillità e comfort, elementi che diventano prioritari in questa fase della vita.

*"Questo semestre, la tradizionale indagine congiunturale condotta nella nostra rete franchising, si è focalizzata sulla domanda di immobili. A livello nazionale, la preferenza degli acquirenti è orientata principalmente verso trilocali e bilocali, a conferma di come, oltre all'aumento delle famiglie con un solo componente che ormai in Italia sono la maggioranza, il combinato disposto tra tassi di interesse più alti rispetto ai minimi storici del 2021 e aumento dei prezzi, ha visto orientare le famiglie verso tagli più piccoli. Siamo soddisfatti di vedere una domanda che comunque rimane elevata, segno che il bisogno di acquistare o cambiare la prima abitazione rimane tra le prerogative delle famiglie italiane. Tuttavia, l'andamento della domanda non è omogeneo in tutto il Paese: al Sud, in particolare, la domanda risulta più instabile e soggetta a variazioni brusche in seguito a cambiamenti del contesto economico, mentre al Nord e al Centro si osserva una maggiore resilienza e stabilità. Emerge che le famiglie italiane cercano sempre più soluzioni abitative che bilancino privacy e integrazione sociale, con una preferenza per immobili in aree urbane ben servite. Inoltre, si osserva una crescita della domanda di immobili 'benessere', che includano spazi verdi, alta efficienza energetica e caratteristiche legate alla salute e alla sostenibilità. I giovani tendono infatti a privilegiare case a prezzi accessibili e vicine ai trasporti pubblici, dando maggiore importanza alla classe energetica rispetto alle famiglie più adulte che, invece, ricercano maggiormente la presenza di balconi o terrazze, i posti auto e l'ascensore. Preferenze che, è bene ricordare, sono fortemente influenzate dai cambiamenti demografici e dalle condizioni socioeconomiche, e lo saranno sempre di più in futuro. Riuscire ad anticipare queste tendenze per meglio orientare le famiglie nel trovare l'abitazione ideale sarà sempre più fondamentale per gli operatori del real estate"* ha concluso **Diego Vitello, Research Manager dell'Ufficio Studi Gabetti.**



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

---

#### **CONTATTI UFFICIO STAMPA**

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

**Francesca Brambilla** – [brambilla@segrp.com](mailto:brambilla@segrp.com) – 338 6272146

**Michele Bon** – [michele.bon@secnewgate.it](mailto:michele.bon@secnewgate.it) – 338 693

