

A low-angle photograph of a modern building facade with white panels and dark window frames. A large red diagonal shape overlays the left side of the image.

H1 2024
RESIDENTIAL OVERVIEW

**MERCATO
RESIDENZIALE
AL GIRO DI BOA?**



INDICE

01	IL CONTESTO MACRO-ECONOMICO	3
02	ANDAMENTO DEL MERCATO RESIDENZIALE	13
03	SURVEY NETWORK GABETTI TREND DOMANDA DI ABITAZIONE IN ITALIA	17
04	FOCUS CITTÀ	21

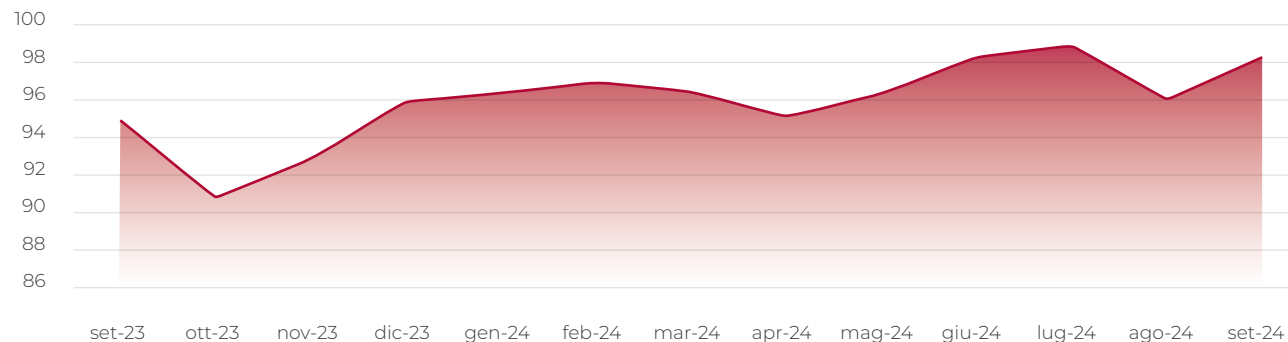
The background of the slide is a photograph of a modern building's exterior. It features a series of balconies with glass railings, creating a strong sense of geometric repetition and depth. The architecture is characterized by sharp angles and a mix of materials, including light-colored concrete or stone and dark, possibly metallic, panels. A large, semi-transparent white number '01' is overlaid on the right side of the image, partially covering the building's facade. The overall aesthetic is clean, minimalist, and architectural.

IL CONTESTO MACRO-ECONOMICO

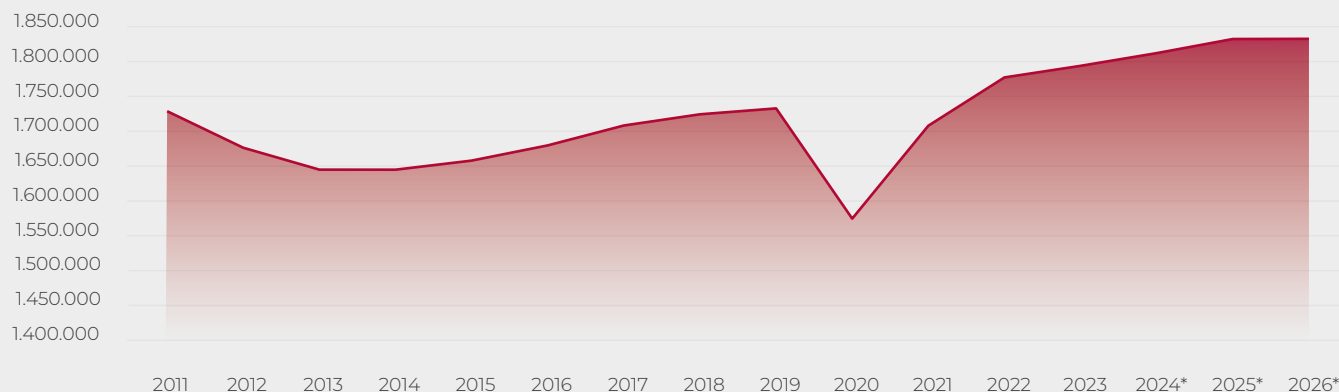
LA CURVA INFLATTIVA HA ORMAI RAGGIUNTO L'OBIETTIVO TARGET

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).

Clima di fiducia dei Consumatori 09/2023 - 09/2024



Andamento e previsione PIL Italia 2011-2026*



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.

Nel 2023 l'economia italiana ha registrato una crescita dello 0,9%

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati ISTAT

AD AGOSTO 2024 IL NUMERO DEGLI OCCUPATI RAGGIUNGE IL PICCO DEGLI ULTIMI DIECI ANNI

Rispetto agli **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. Crescono i lavoratori a tempo **indeterminato** (+3%) e gli **autonomi** (+2%), mentre diminuiscono gli occupati a tempo **determinato** (-5%). Diminuisce di conseguenza il **tasso di disoccupazione** che passa da una media del 7,8% dell'H1 2023, al 7,0% dell'H1 2024, mentre aumenta 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%).

Andamento Occupati Ultimi 10 anni - Gennaio 2014 - Agosto 2024



+2%

NUMERO OCCUPATI

Sett. 24/ Sett. 23

+3% a tempo **indeterminato**

-5% a tempo **determinato**

+2% autonomi

+6,2%

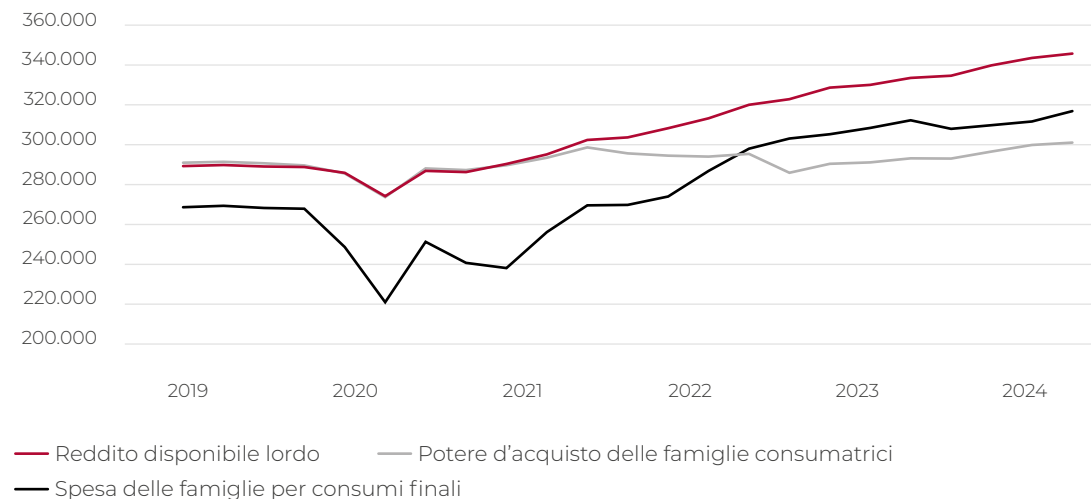
TASSO DISOCCUPAZIONE

Sett. 24/ Sett. 23

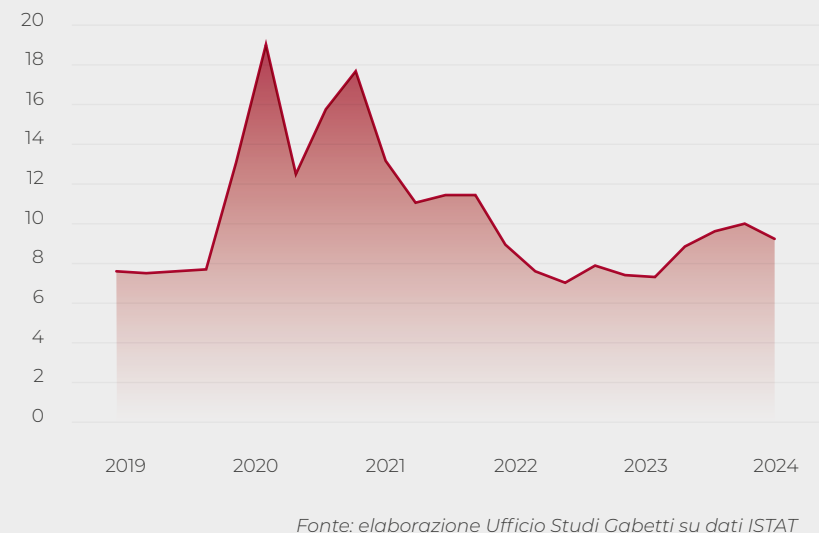
Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati ISTAT

CRESCERE IL REDDITO E IL POTERE D'ACQUISTO DELLE FAMIGLIE

Andamento Reddito, Potere d'Acquisto e Spesa delle Famiglie
2019-2024



Andamento risparmio privato famiglie
2019-2024



+2,1%
**REDDITO
DISPONIBILE
LORDO**

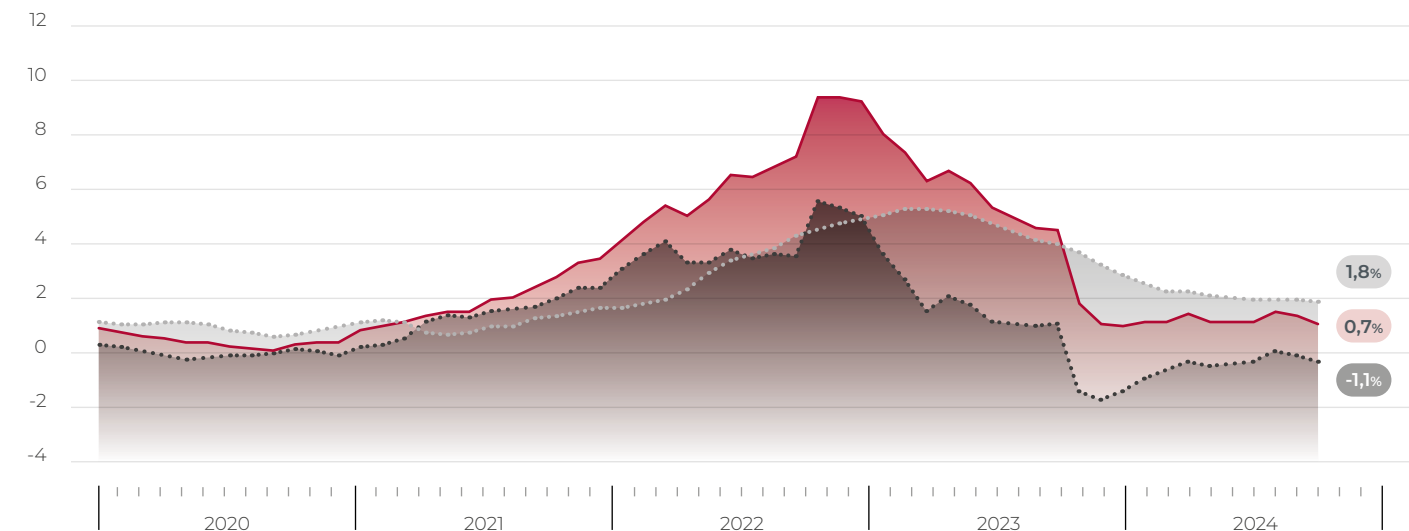
+1,5%
**POTERE D'ACQUISTO
DELLE FAMIGLIE
CONSUMATRICI**

+0,1%
**SPESA DELLE
FAMIGLIE PER
CONSUMI FINALI**

Nel primo semestre 2024,
aumenta il **risparmio privato
delle famiglie** che passa
dall'8% dell'H1 2023 al 9,1% dell'H1 2024.

LA CURVA INFLATTIVA HA ORMAI RAGGIUNTO L'OBIETTIVO TARGET

Andamento Inflazione (base mensile %) Gen 2020 - Set 2024



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati ISTAT

0,7%

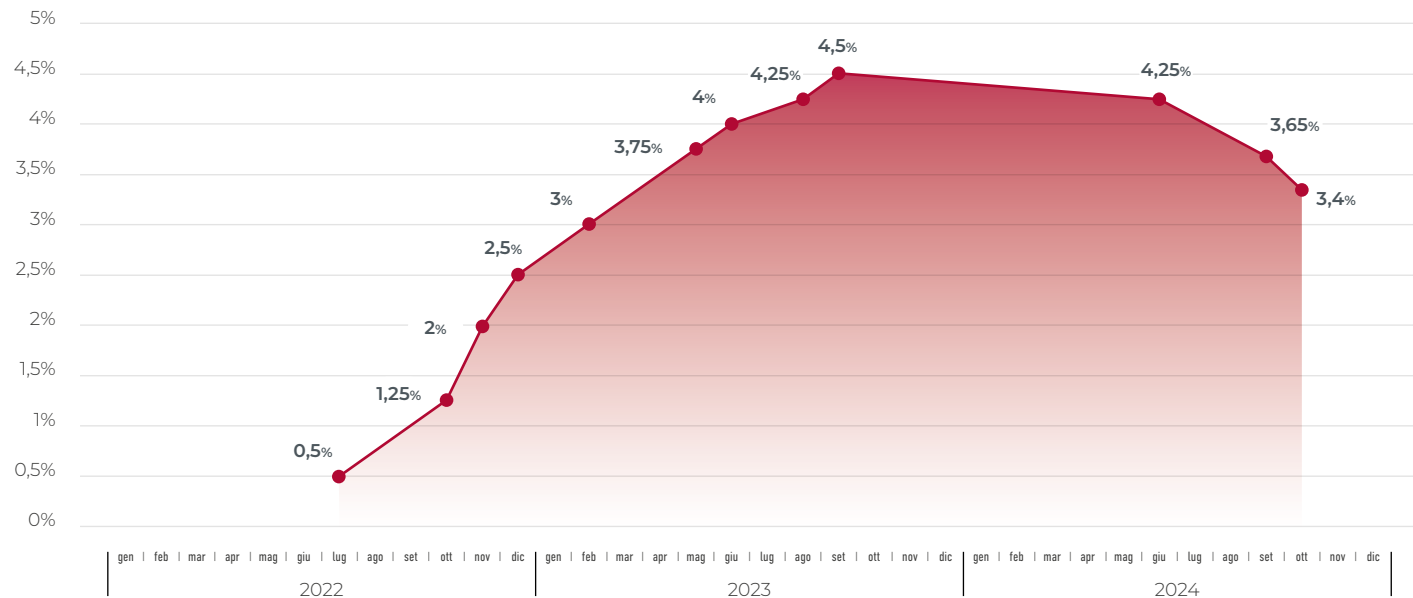
INDICE GENERALE INFLAZIONE

Set. 24

Lo scenario inflazionistico ha superato la fase critica, l'**indice generale** ha toccato lo **0,7%** (un anno fa era 5,3%), con la componente di fondo che passa dal 4,6% all'1,8% e la componente volatile scende al -1,1% (un anno fa era 0,7%).

DOPO AVER ATTUATO IL PIÙ RAPIDO AUMENTO DEI TASSI DELLA SUA STORIA, LA BCE HA AVVIATO IL CICLO DEI TAGLI

Andamento tasso di rifinanziamento BCE
Luglio 2022 – Ottobre 2024



3,40%

**TASSO DI INTERESSE
ATTUALE**

Set. 24

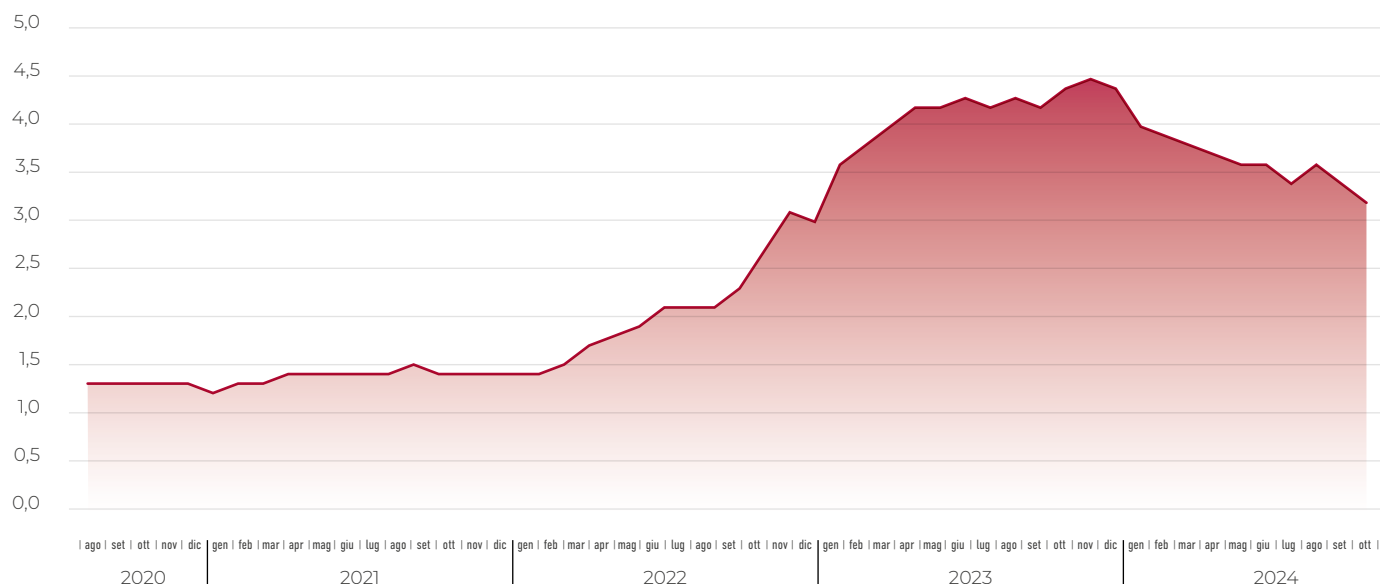
La discesa della curva inflattiva è stata quindi decisiva per orientare il consiglio direttivo della **BCE** verso il **taglio dei tassi di interesse** che, tra giugno e ottobre di quest'anno, ha portato il tasso di rifinanziamento da 4,50% a **3,40%**.

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati BCE

IN DIMINUZIONE ANCHE I TASSI DI INTERESSE BANCARI PER ACQUISTO ABITAZIONI

In questo scenario, anche i tassi di interesse bancari applicati per l'acquisto abitazione stanno diminuendo. I dati Bankitalia relativi ai **tassi d'interesse armonizzati** vedono un calo dal 4,2% (settembre 2023) al **3,6%** (settembre 2024).

Tassi d'interesse armonizzati - Prestiti per acquisto abitazioni - Agosto 2020 - Ottobre 2024*



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Bankitalia

+2,38%

EURIRS

Ott. 24/ Ott. 23

L'Eurirs in un anno è sceso, portando l'indice dal 3,29% al **2,38%** imprimendo un netto calo sul tasso fisso.

+3,06%

EURIBOR

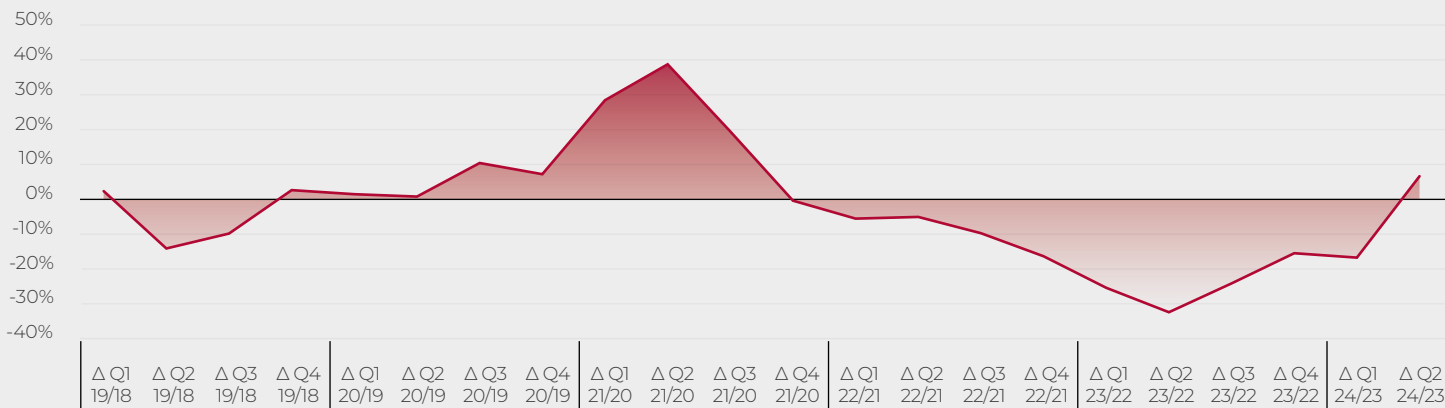
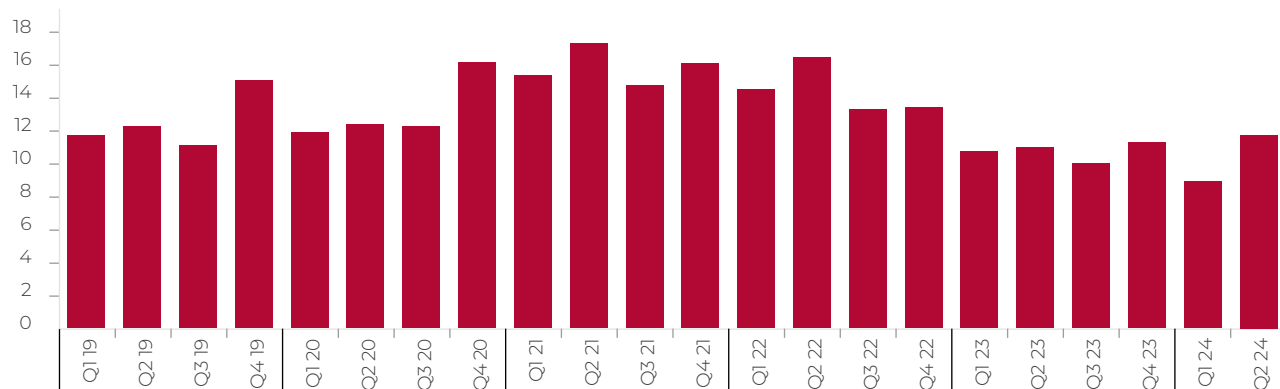
Ott. 24/ Ott. 23

Anche l'Euribor, l'indice che invece riflette l'andamento del tasso variabile, in un anno è calato dal 3,94% al **3,06%**.

DOPO IL CALO DEL VOLUME DI EROGATO PER ACQUISTO ABITAZIONI, NEL SECONDO TRIMESTRE 2024 IL VOLUME È TORNATO A CRESCERE

EROGAZIONI FINANZIAMENTI A FAMIGLIE CONSUMATRICI (Mld €) (Q1 2019 – Q2 2024)

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.



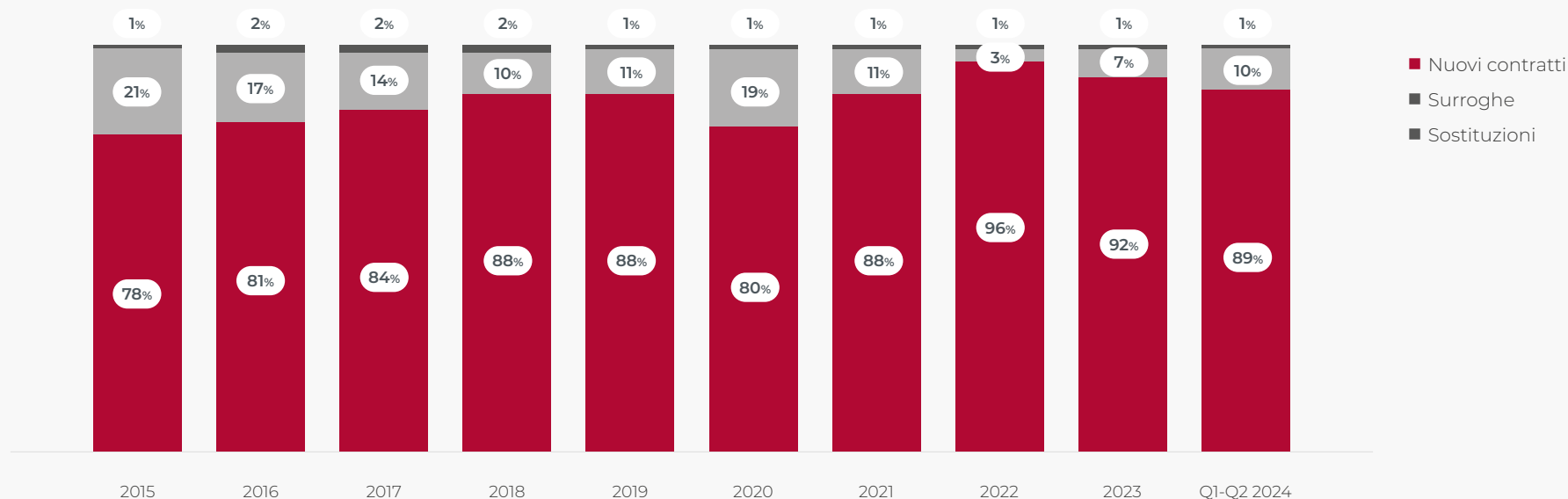
VARIAZIONE TENDENZIALE EROGAZIONI FINANZIAMENTI TRIMESTRALI PER ACQUISTO ABITAZIONI A FAMIGLIE CONSUMATRICI (Q1 19/18 – Q2 24/23)

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.

VOLUME DI EROGATO PER ACQUISTO ABITAZIONI: CRESCONO IN MISURA MAGGIORE LE SURROGHE

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 essere e sia dai richiedenti che nel 2023 non rispondevano ai requisiti di reddito per accedere al mutuo e che oggi invece ne ottengono la possibilità.

Distribuzione erogazioni finanziamenti acquisto abitazioni famiglie consumatrici
(2015 – Q1-Q2 2024)

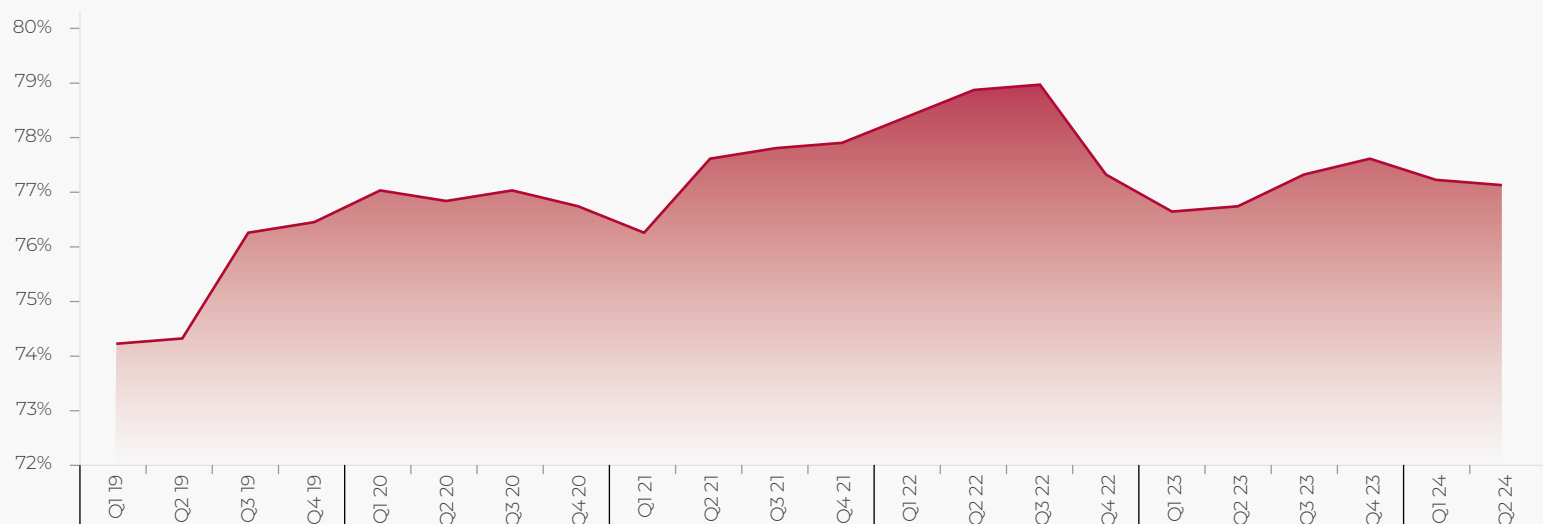


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Bankitalia

CRESCE LEGGERMENTE IL LOAN TO VALUE

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.

Rapporto tra prestito e valore dell'immobile [loan to value]
(Q1 2019 - Q2 2024)



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Bankitalia

A photograph of a modern multi-story apartment building at dusk. The building features a mix of grey and dark red brickwork. Numerous windows and balconies are visible, many of which are illuminated from within, casting a warm glow. Some balconies have glass railings. A large, semi-transparent white triangle is overlaid on the left side of the image, pointing towards the center. A large, semi-transparent white number '02' is overlaid on the right side of the image.

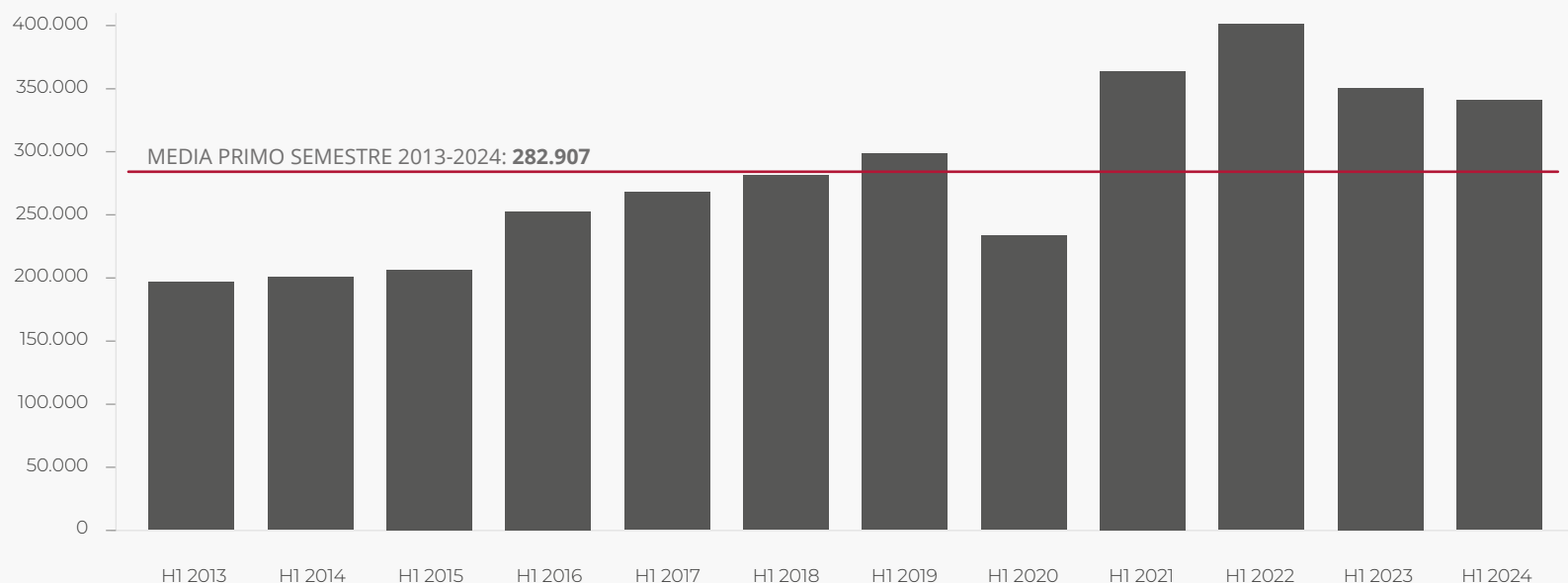
ANDAMENTO DEL MERCATO RESIDENZIALE

02

NEL PRIMO SEMESTRE 2024 TIENE IL MERCATO RESIDENZIALE, SUPERANDO LA MEDIA DEGLI ULTIMI DIECI ANNI

L'andamento delle **compravendite residenziali** per questo primo semestre dell'anno, evidenzia 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.

Trend Compravendite Primo Semestre (2013-2024)
Settore Residenziale - Italia

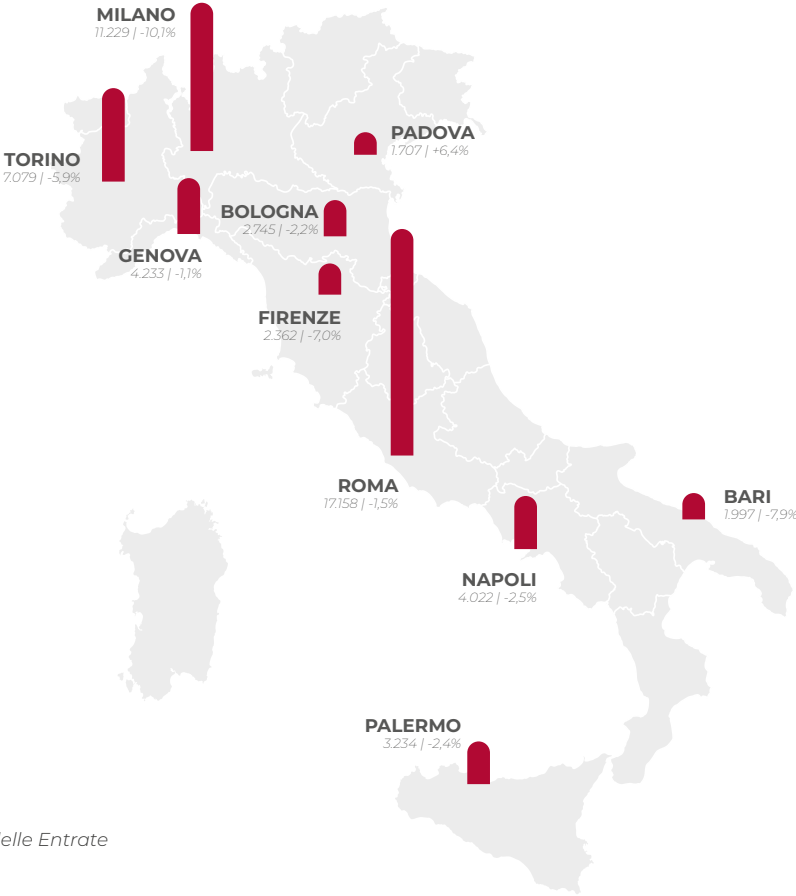


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

H1 2024. NELLE DIECI PRINCIPALI CITTÀ LE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI RIMANGONO ANCORA IN TERRITORIO NEGATIVO

Guardando alle città, l'insieme dei principali **dieci mercati** staziona ancora in territorio negativo (-4,3%), un dato in netto miglioramento rispetto a quanto accadeva al primo semestre 2023 sul primo semestre 2022 che chiudeva a -14,8%.

CITTÀ	NTN H1 2024	RISPETTO H1 23
MILANO	11.229	-10,1%
GENOVA	4.233	-1,1%
ROMA	17.158	-1,5%
NAPOLI	4.022	-2,5%
PADOVA	1.707	+6,4%
BOLOGNA	2.745	-2,2%
FIRENZE	2.362	-7,0%
PALERMO	3.234	-2,4%
BARI	1.997	-7,9%



-2,8%

CHIUSURA SEMESTRE

H1 2024/ H1 2023

-3,8%

CAPOLUOGHI

H1 2024/ H1 2023

-2,3%

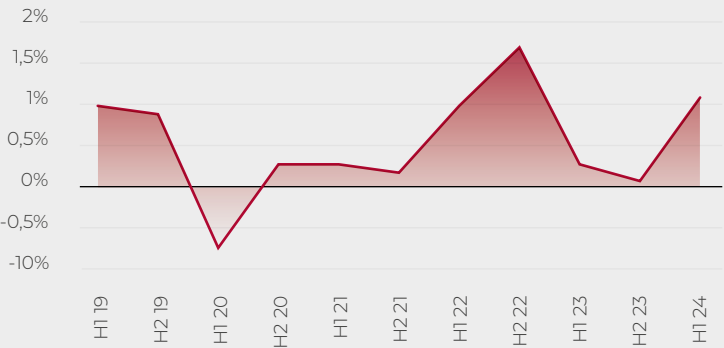
NON CAPOLUOGHI

H1 2024/ H1 2023

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

PRINCIPALI DIECI CITTÀ: PREZZI, TEMPI E SCONTI MEDI

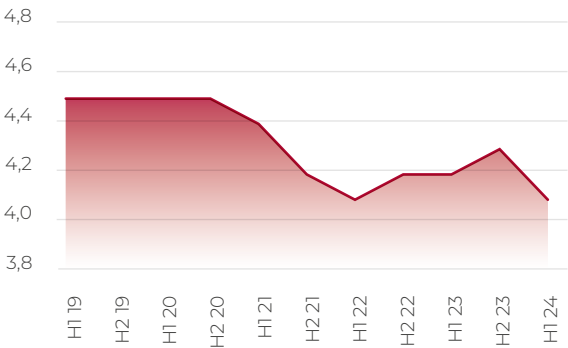
PREZZI



CITTÀ	H2 23/H1 23	H1 24/H2 23
MILANO	+0,7%	+1,5%
BOLOGNA	+0,1%	+0,8%
TORINO	-0,5%	+0,1%
BARI	+0,8%	+1,9%
FIRENZE	-0,3%	+1,7%
PALERMO	+0,8%	+0,8%
ROMA	-0,1%	+1,3%
NAPOLI	+0,6%	+2,2%
GENOVA	+0,8%	-0,3%
MEDIA	0,3%	1,1%

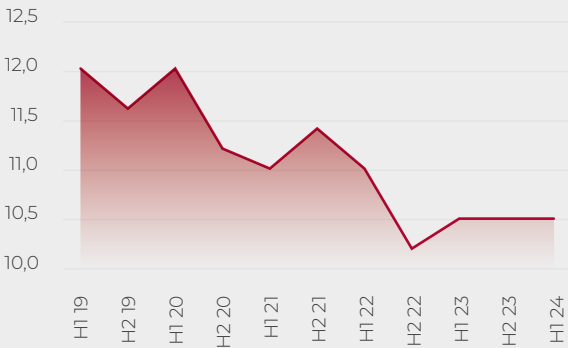
A livello di prezzi, la media dei principali dieci mercati urbani italiani restituisce un **aumento del +1,1%** rispetto al secondo semestre 2023. Una crescita trainata da alcuni capoluoghi che in questo semestre hanno registrato una crescita importante.

TEMPI



Nel primo semestre del 2024, i tempi medi di vendita nelle dieci grandi città sono in **leggero calo, 125 giorni** rispetto ai 131 giorni del primo semestre del 2023.

SCONTI



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%**.

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati interni

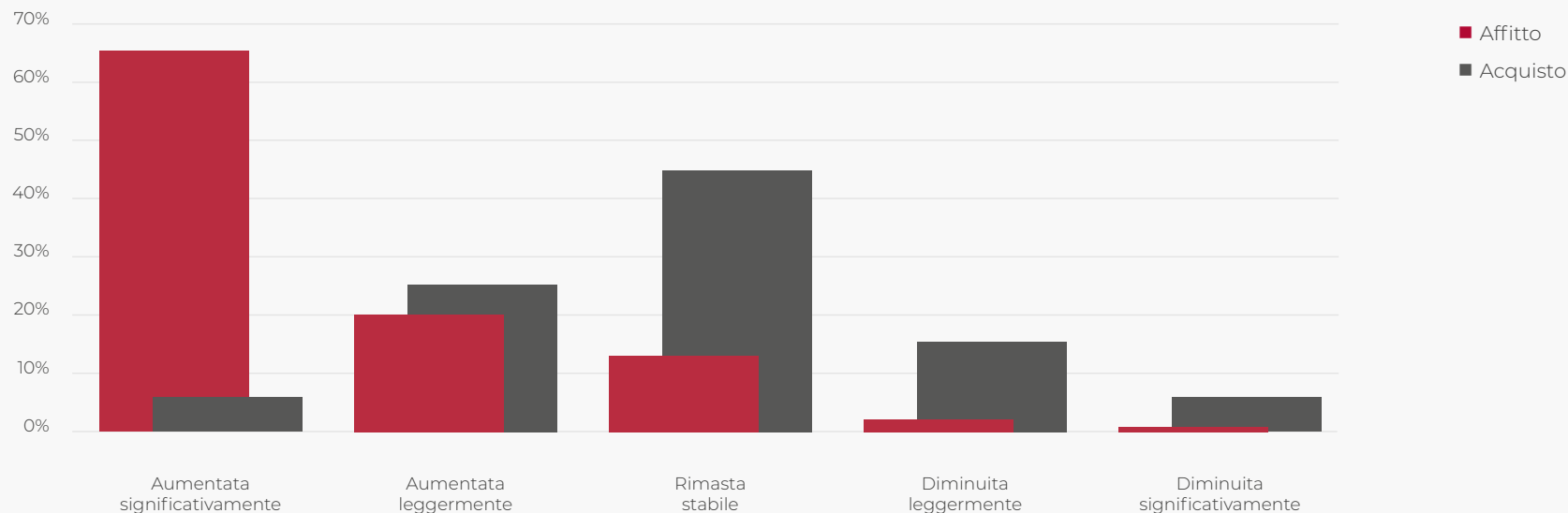
SURVEY
NETWORK GABETTI
TREND DOMANDA DI ABITAZIONE IN ITALIA

03

SONDAGGIO ALLA RETE: DOMANDA DI ACQUISTO VS AFFITTO

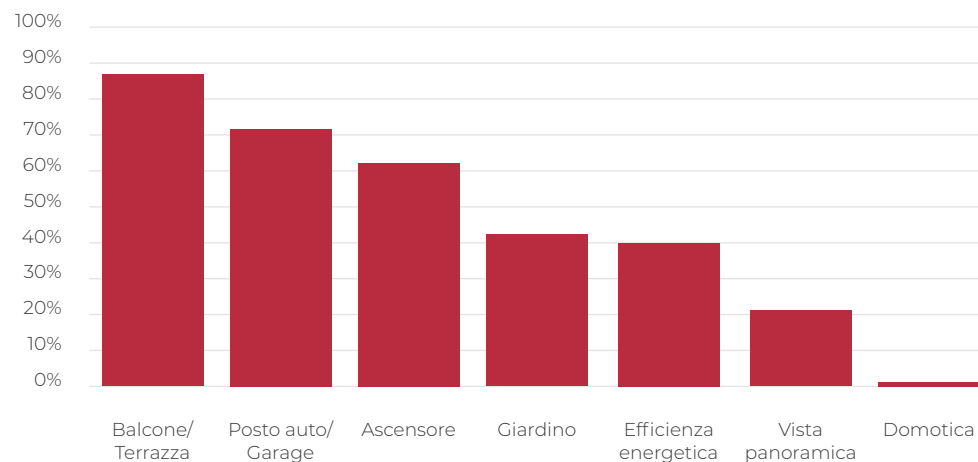
La **domanda di acquisto** continua ad essere stabile per il **44%** dei rispondenti, per il 25% è aumentata leggermente e per l'8% è aumentata significativamente. Al contrario, per la **domanda di affitto**, l'**85%** degli affiliati ha risposto che è aumentata (il 65% significativamente).

Com'è cambiata la domanda di acquisto vs la domanda di affitto di immobili negli ultimi 12 mesi?

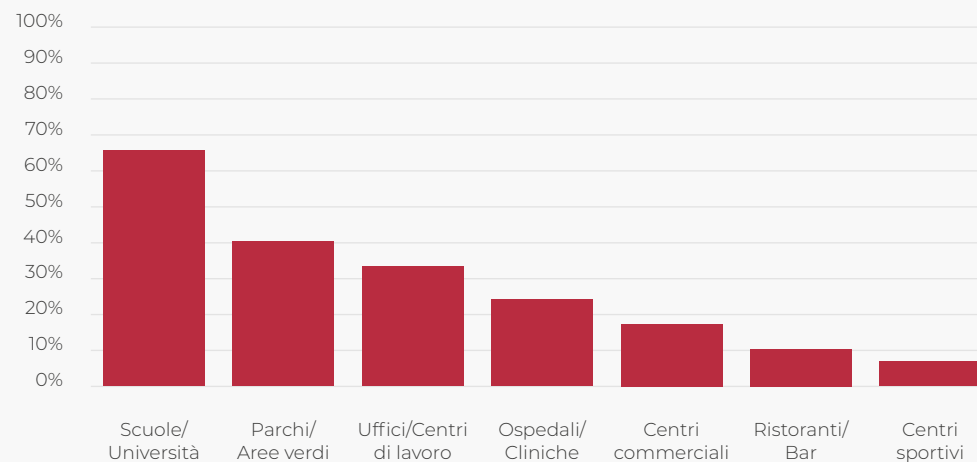


SONDAGGIO ALLA RETE: COSA RICHIEDONO LE FAMIGLIE ITALIANE

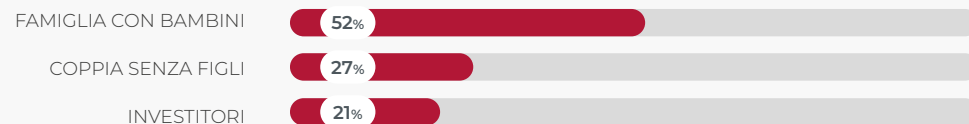
Quali sono le caratteristiche più ricercate nei nuovi immobili?



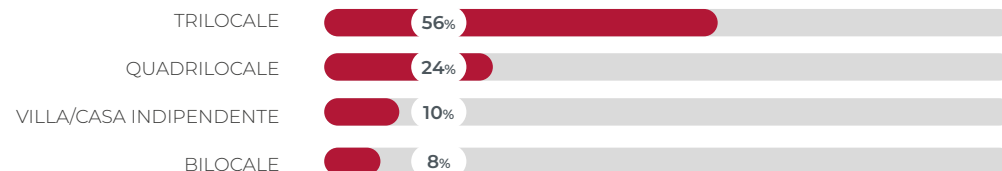
Quali punti di interesse influenzano maggiormente la domanda di immobili?



Qual è il potenziale acquirente?

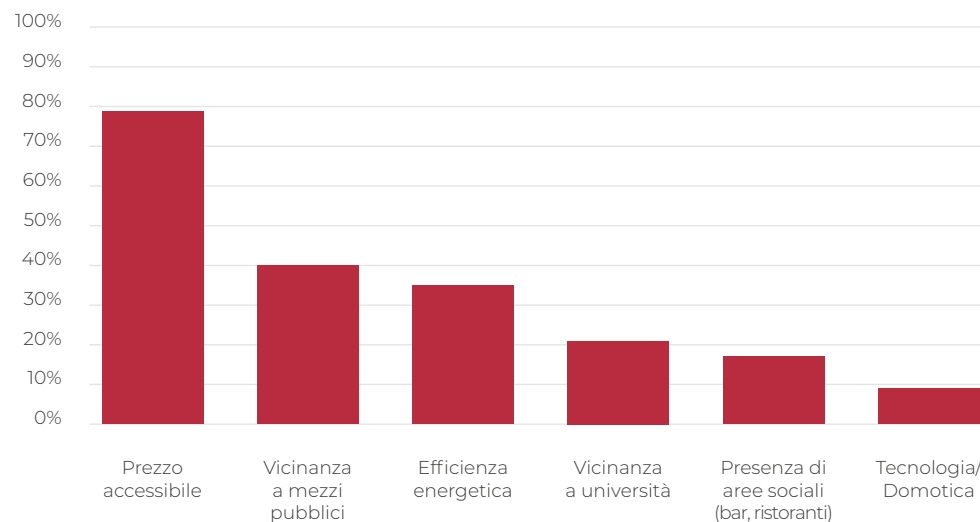


Qual è la tipologia di immobile più richiesta nella tua zona?



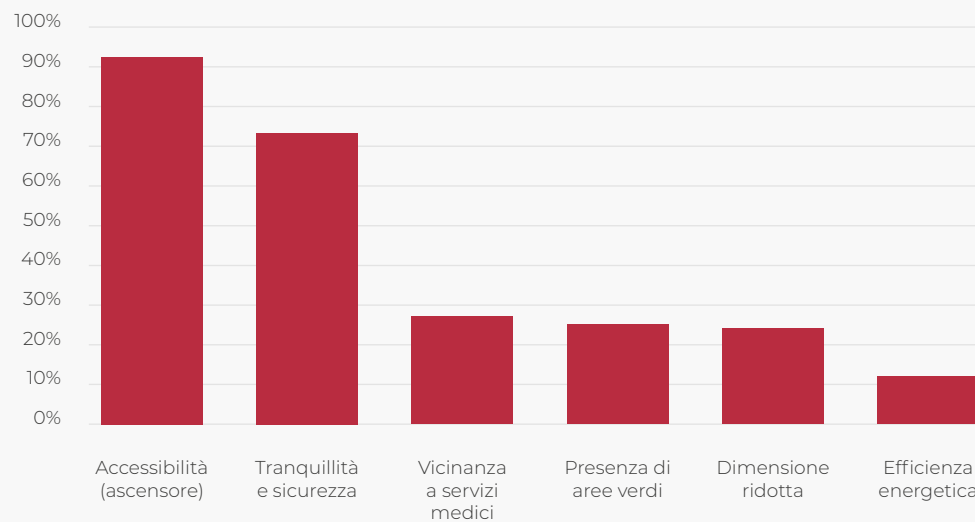
SONDAGGIO ALLA RETE: DUE TARGET A CONFRONTO

Quali sono le caratteristiche più ricercate dal target giovane (18-35 anni)?



Le preferenze dei **giovani** cambiano e mostrano una forte attenzione verso tre aspetti principali nella ricerca della casa: il **prezzo**, la **vicinanza ai mezzi pubblici** e la **classe energetica**.

Quali sono le caratteristiche più ricercate dal target anziano (56+ anni)?



Il target più **anziano**, al contrario, tende a privilegiare soluzioni che offrano maggiore **sicurezza** e **accessibilità**, come ad esempio la dotazione di ascensori.

FOCUS
CITTÀ

04

MILANO

11.229

NTN

+1,5%

H1 2024 - H2 2023

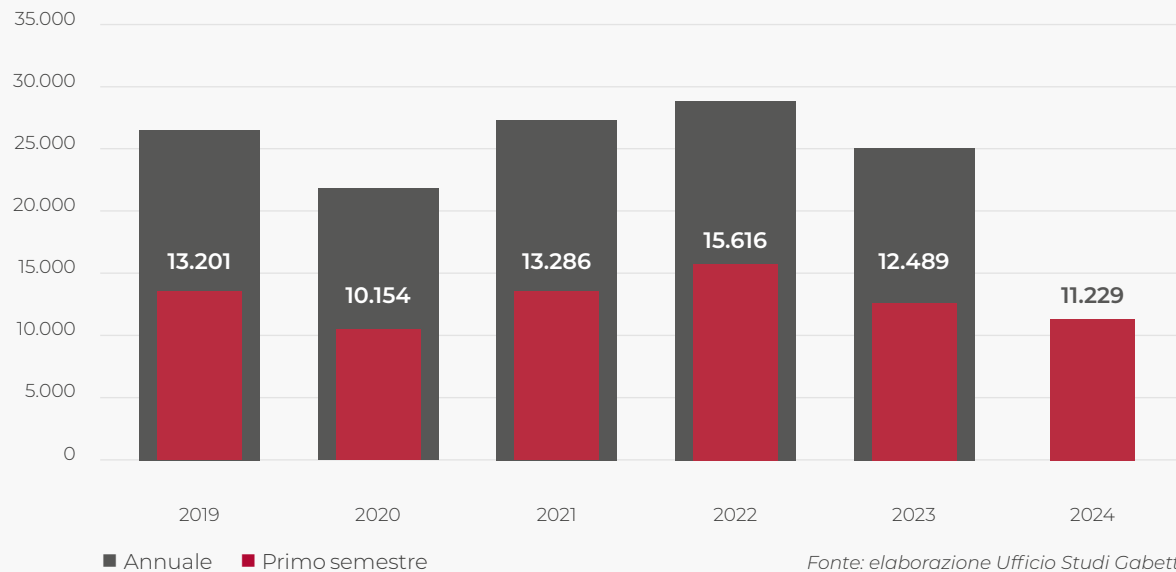
1-2 MESI

TEMPI MEDI

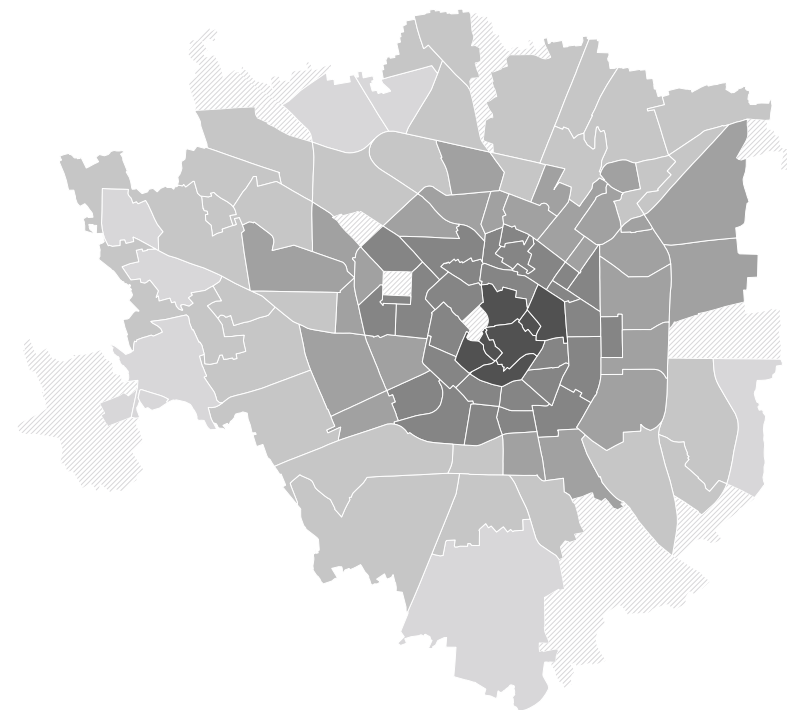
6/7%

SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Milano



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti
su dati Gruppo Gabetti e dati Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

1.900€/mq

8.200€/mq

ROMA

17.158

NTN

+1,3%

H1 2024 - H2 2023

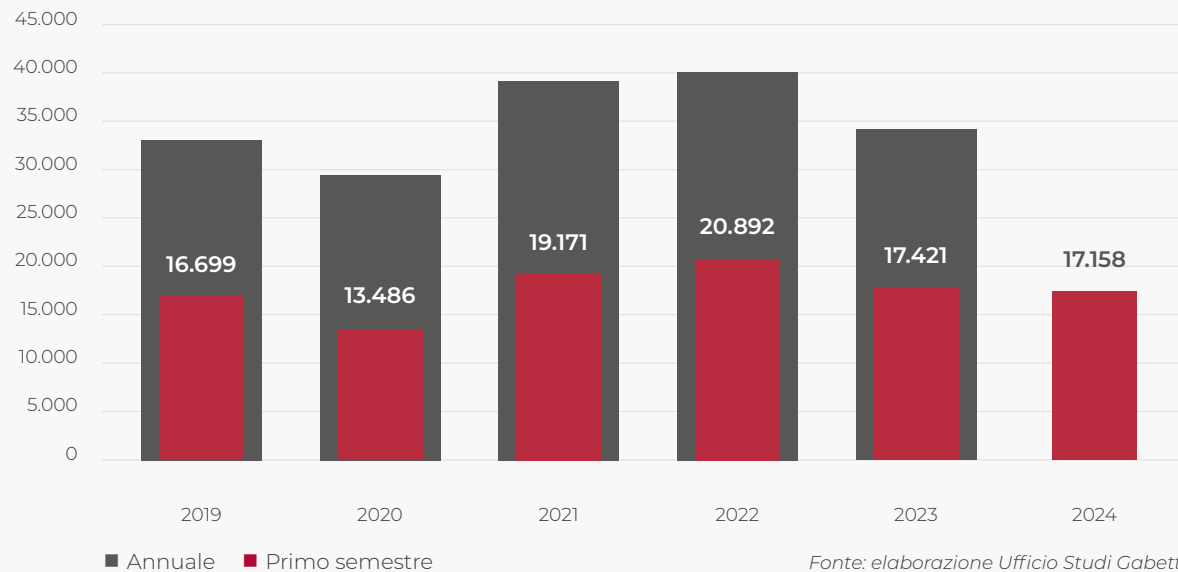
5-6 MESI

TEMPI MEDI

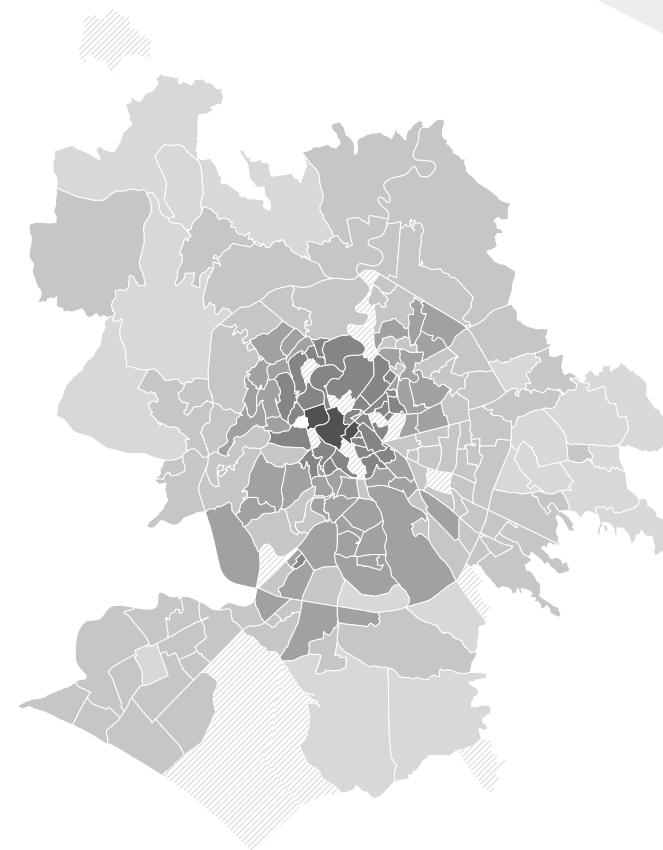
9%

SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Roma



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti
su dati Gruppo Gabetti e dati Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

1.200€/mq

7.000€/mq

GENOVA

4.233

NTN

-0,3%

H1 2024 - H2 2023

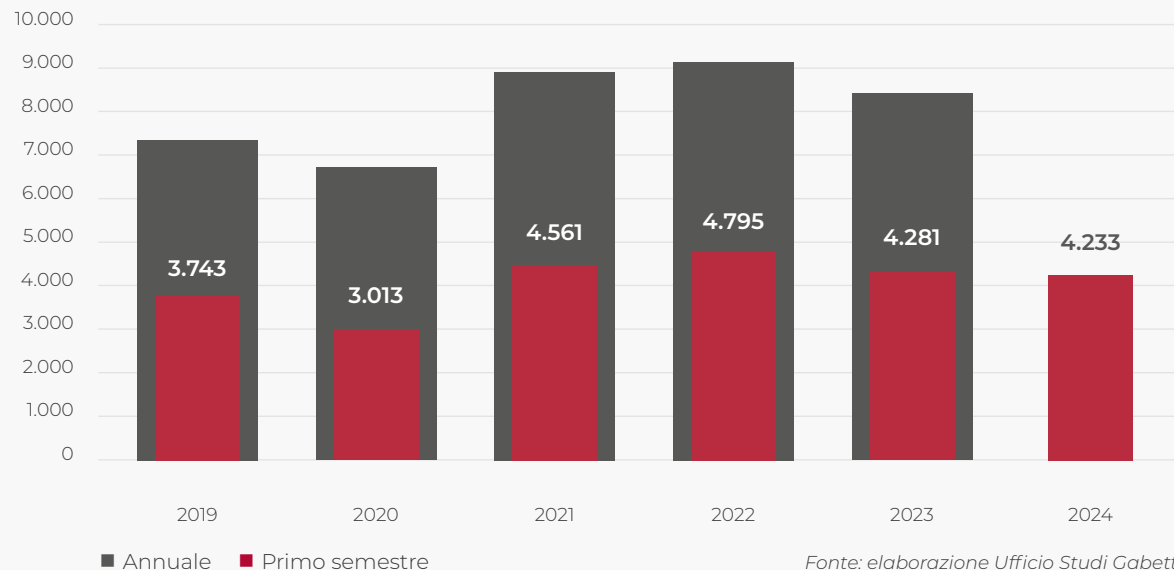
5-6 MESI

TEMPI MEDI

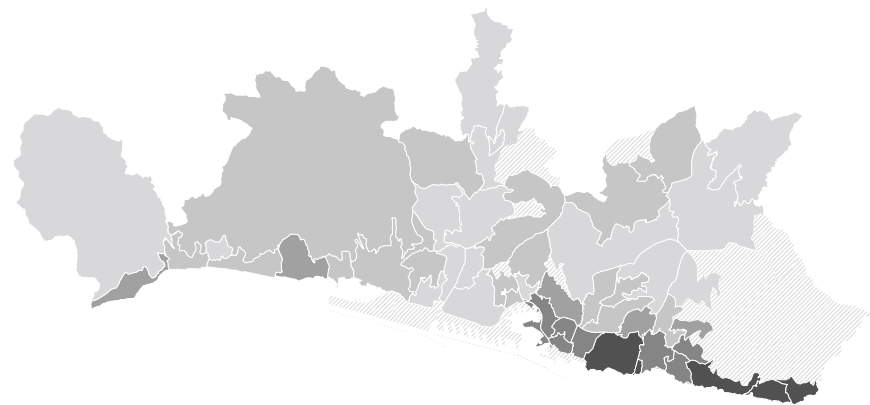
10%

SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Genova



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gruppo Gabetti e dati Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti



TORINO

7.079

NTN

+0,1%

H1 2024 - H2 2023

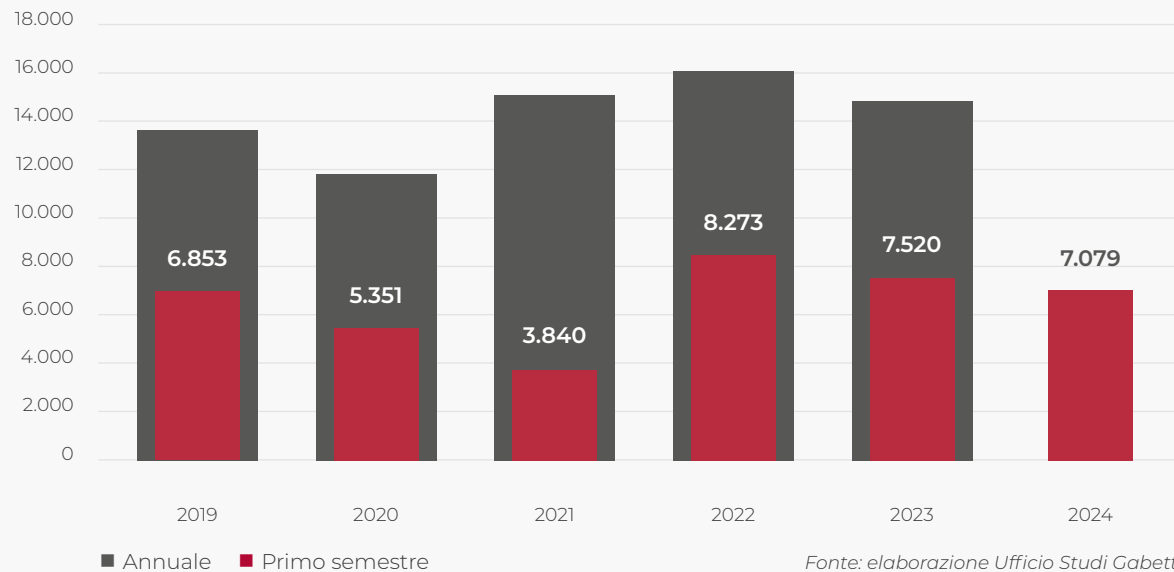
2-3 MESI

TEMPI MEDI

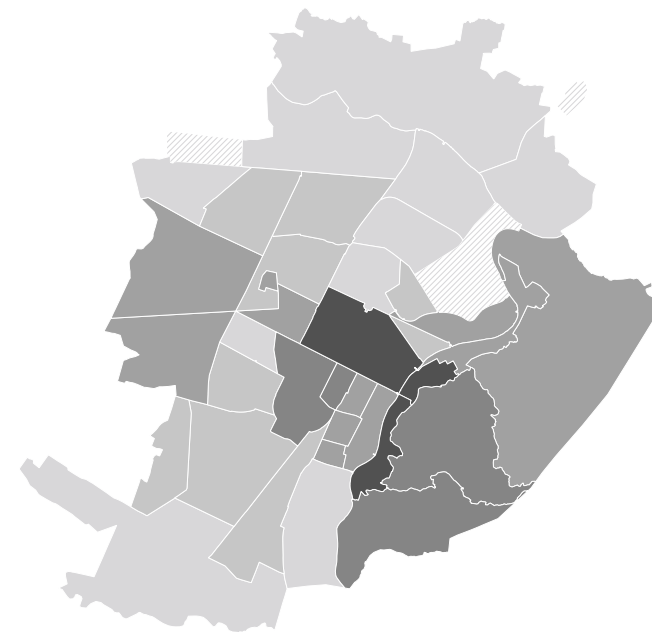
11%

SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Torino



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti
su dati Gruppo Gabetti e dati Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

1.100€/mq

3.200€/mq

BARI

1.997

NTN

+1,9%

H1 2024 - H2 2023

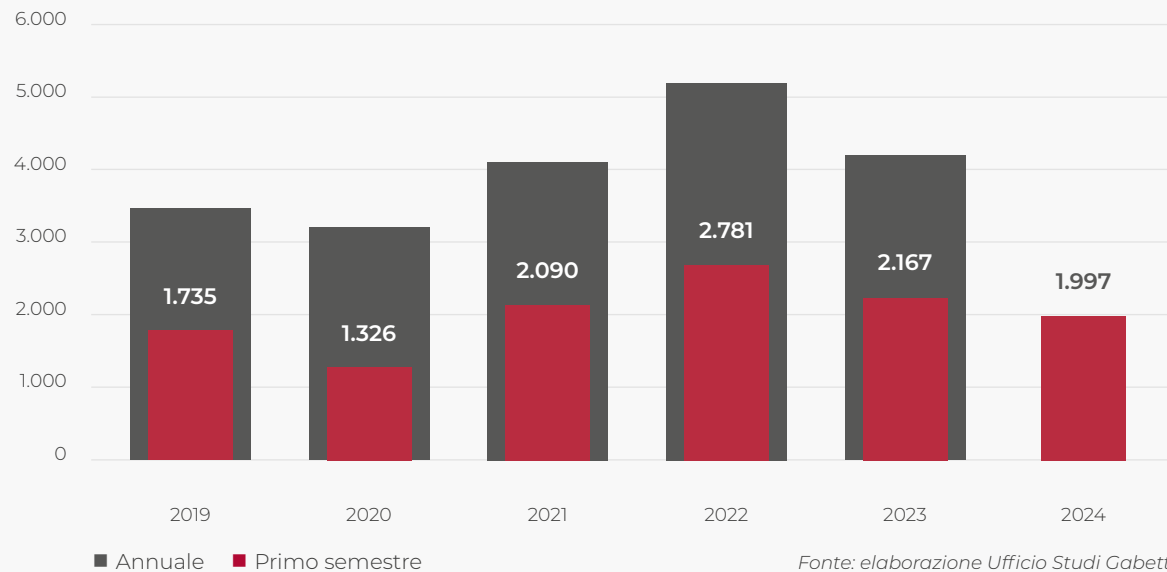
5 MESI

TEMPI MEDI

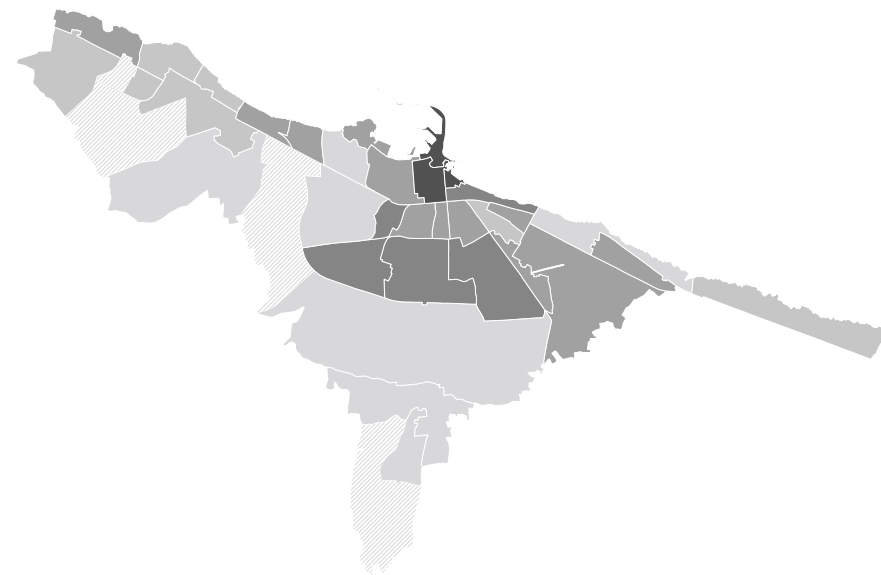
11%

SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Bari



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti
su dati Gruppo Gabetti e dati Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti



PADOVA

1.707

NTN

+0,8%

H1 2024 - H2 2023

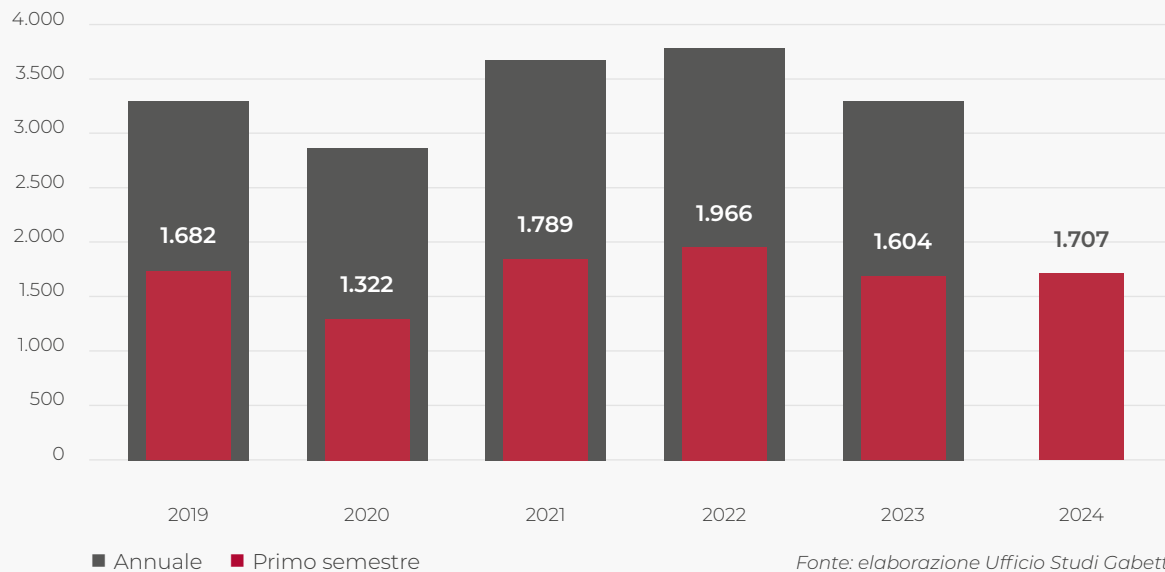
4-5 MESI

TEMPI MEDI

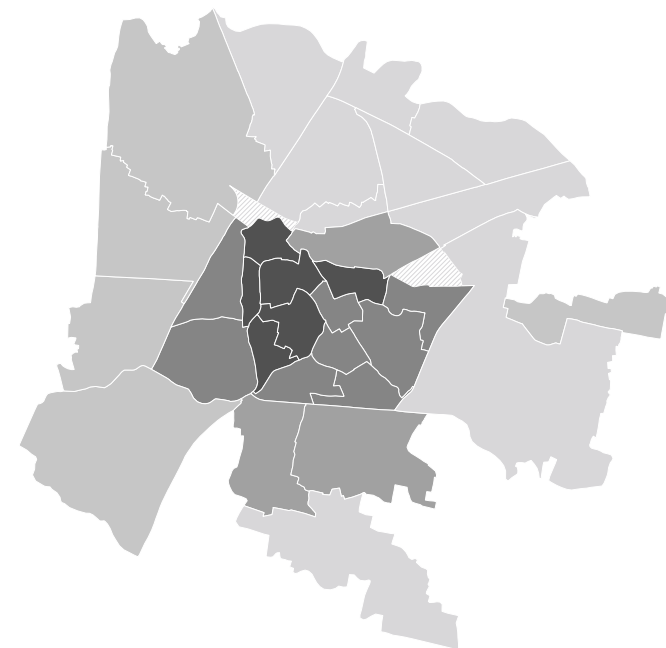
10%

SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Padova



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti
su dati Gruppo Gabetti e dati Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

1.450€/mq

3.250€/mq

NAPOLI

4.022

NTN

+2,2%

H1 2024 - H2 2023

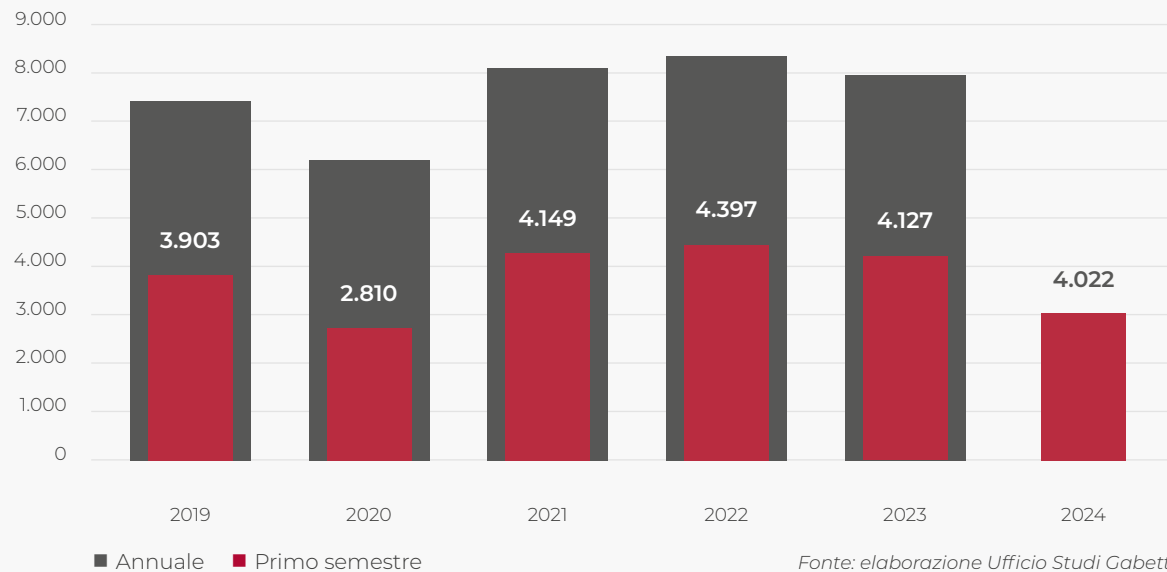
3-4 MESI

TEMPI MEDI

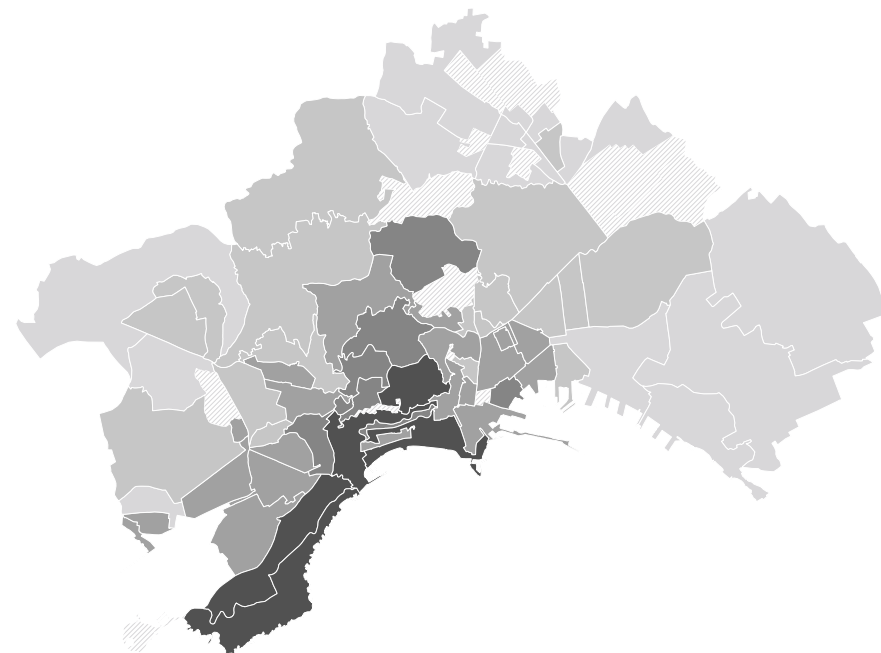
13%

SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Napoli



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti
su dati Gruppo Gabetti e dati Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

950€/mq

4.450€/mq

PALERMO

3.234

NTN

+0,8%

H1 2024 - H2 2023

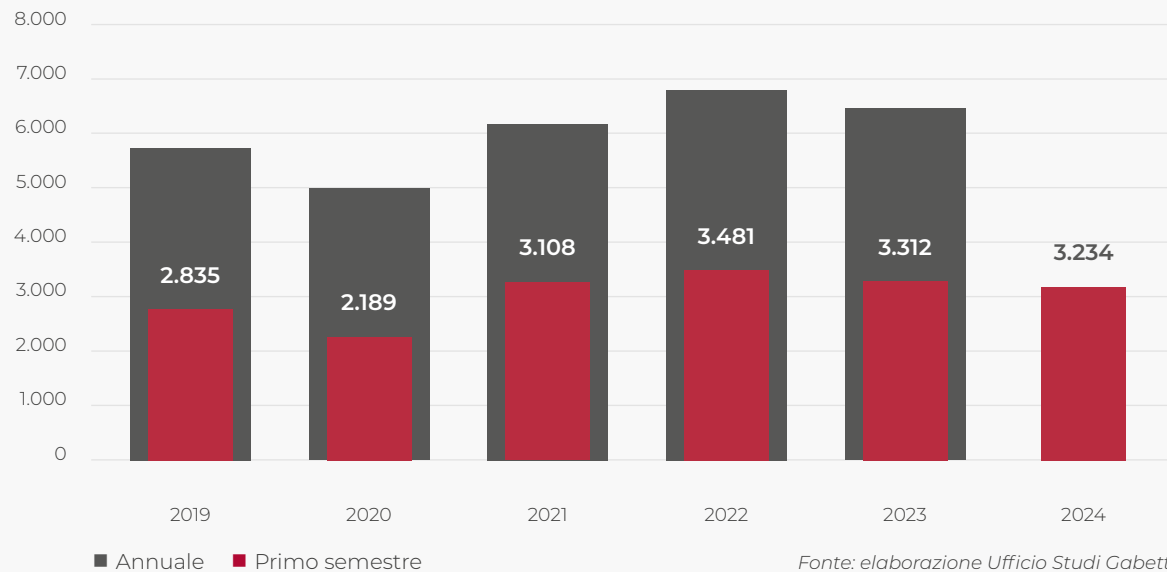
3-5 MESI

TEMPI MEDI

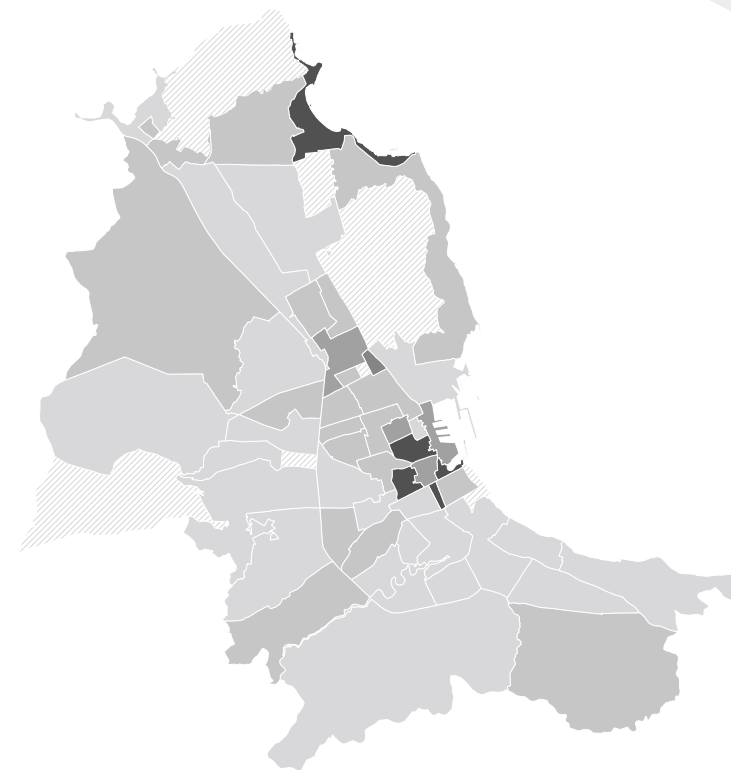
13%

SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Palermo



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti
su dati Gruppo Gabetti e dati Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

900€/mq

2.100€/mq

FIRENZE

2.362

NTN

+1,7%

H1 2024 - H2 2023

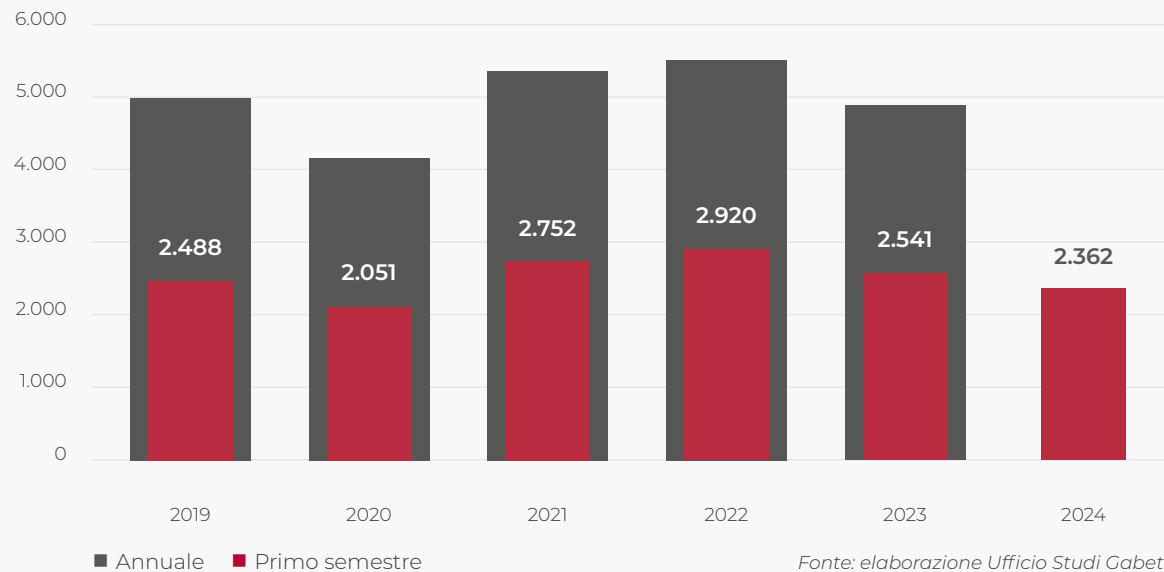
4-6 MESI

TEMPI MEDI

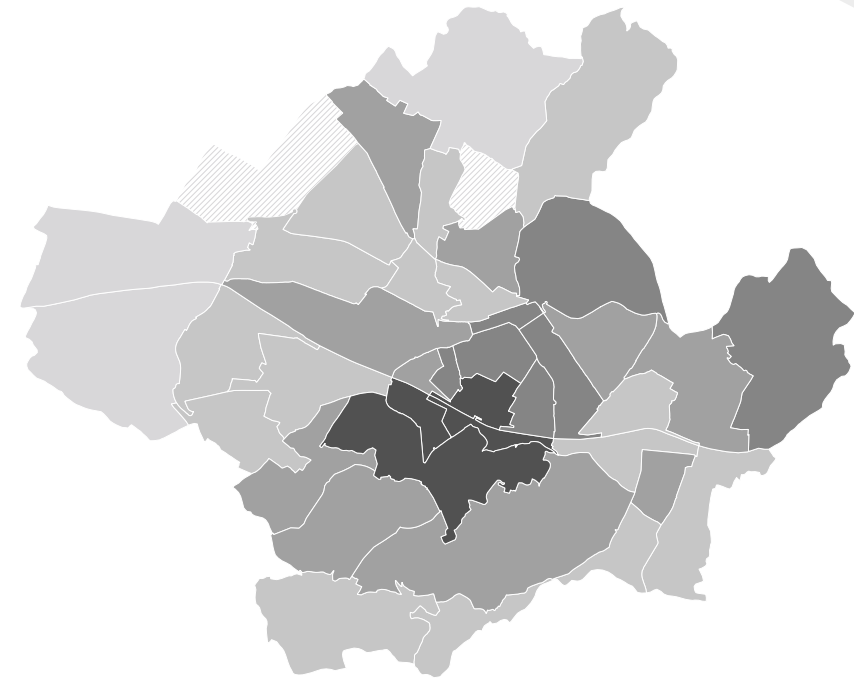
7%

SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Firenze



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti
su dati Gruppo Gabetti e dati Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

1.850€/mq

4.450€/mq

BOLOGNA

2.745

NTN

+0,8%

H1 2024 - H2 2023

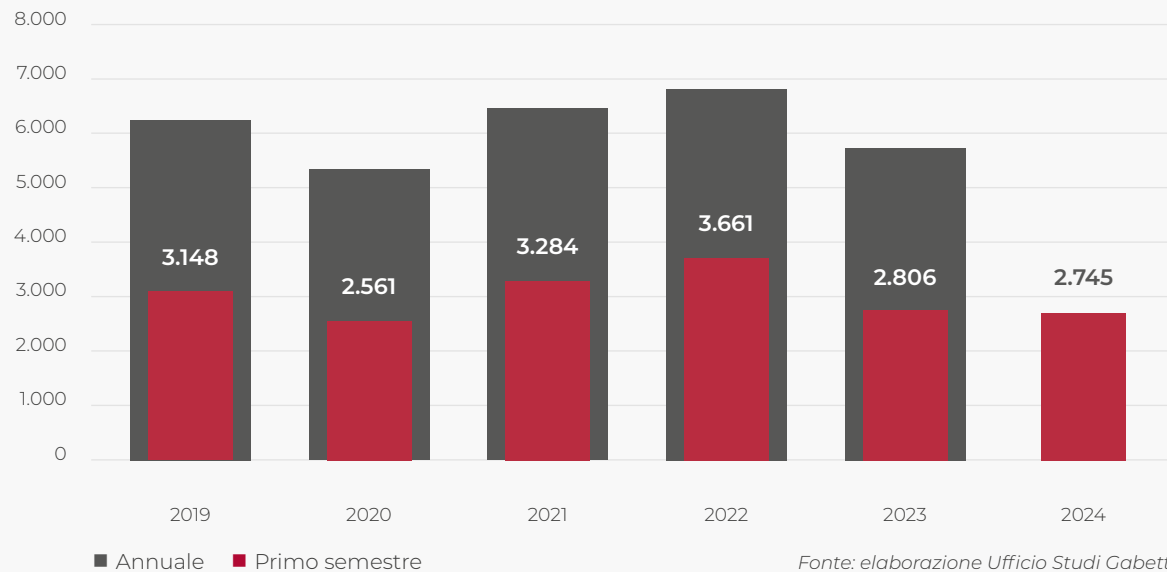
3-5 MESI

TEMPI MEDI

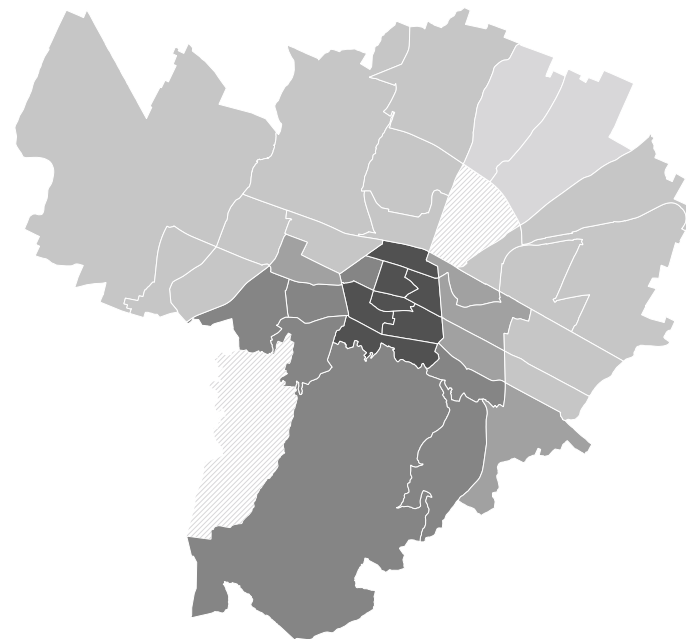
6/7%

SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Bologna



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti
su dati Gruppo Gabetti e dati Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

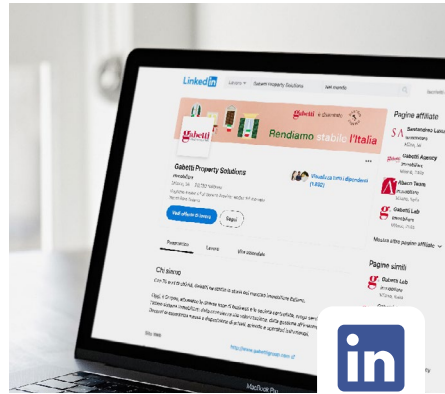
1.150€/mq

3.850€/mq

I NOSTRI SOCIAL



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



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

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. 2024

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