

IL MERCATO RESIDENZIALE

TIENE IL MERCATO RESIDENZIALE ANCHE DURANTE L'ANNO DI PANDEMIA: COMPRAVENDITE IN FLESSIONE DEL 7,7%, MA IN CRESCITA GIÀ A PARTIRE DAL TERZO TRIMESTRE. PREZZI IN LEGGERO CALO, TRANNE PER MILANO E BOLOGNA. IN CRESCITA ANCHE LE EROGAZIONI DI MUTUI, GRAZIE AI TASSI VANTAGGIOSI

Speretta: "Il mercato residenziale ha mostrato, nella seconda parte del 2020, una decisa ripresa, confermandosi il settore più resiliente. La spinta maggiore è arrivata dai comuni non capoluogo, ma prevediamo una progressiva ripresa anche delle città principali nel corso del 2021".

Nel 2020, secondo i dati Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **557.926 transazioni** residenziali, **-7,7%** rispetto al 2019. Tale variazione risente del periodo di lockdown che ha congelato le compravendite a partire dal mese di marzo, fino alla ripresa delle attività nel mese di maggio 2020. In particolare, si sono registrate 117.047 transazioni nel primo trimestre e 116.174 nel secondo trimestre, rispettivamente -15,6% e -27,3% a confronto con gli omologhi trimestri del 2019. Se la prima parte dell'anno è stata influenzata in modo significativo dall'impatto del lockdown dei mesi di marzo e aprile, **il secondo semestre è stato caratterizzato da variazioni positive** per un totale di 141.324 transazioni nel III trimestre e 183.381 nel IV, rispettivamente **+3% e + 8,8%** a livello di tasso tendenziale.

*"Nel 2020, il mercato residenziale ha subito un significativo impatto a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19. – afferma **Marco Speretta, direttore generale Gruppo Gabetti** - Se nei mesi di gennaio, e parte di febbraio, le premesse erano di crescita delle transazioni e lieve ripresa dei prezzi, il lockdown di marzo e aprile ha determinato una battuta d'arresto alle attività di compravendita. A partire da maggio le attività delle agenzie immobiliari Gabetti, Professionecasa e Grimaldi sono ripartite in modalità nuove, attraverso strumenti integrati in un nuovo metodo operativo 4.0. Grazie anche a questi strumenti, nei mesi successivi di giugno-settembre, abbiamo registrato un riscontro positivo in termini di domanda e compravendite. L'ultimo trimestre dell'anno, contrassegnato dalla seconda ondata epidemica e dai conseguenti lockdown locali, ha comunque mostrato una performance positiva delle transazioni".*

Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network **Gabetti, Professionecasa e Grimaldi**, nelle grandi città si è registrata una variazione dei **prezzi intorno al -2%**, rispetto al 2019. I tempi di vendita sono rimasti stabili su una media **a 4,5 mesi**, così come gli sconti in sede di chiusura delle trattative, intorno al **12%**.

MACRO-AREE E CITTÀ

Nel 2020 tutte le macro-aree hanno riscontrato una variazione negativa: -7,1% al Nord, -7,5% al Centro e -7,7% al Sud. **Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del -11,4%, mentre i non capoluoghi del -5,7%.**

Guardando alle otto maggiori città italiane per popolazione, complessivamente nel 2020 si sono registrate 90.590 transazioni, -13,3% rispetto al 2019. Contestualmente le restanti province hanno registrato una variazione del -7,6%. Le variazioni negative maggiori sono state a Milano (-17,6%), Bologna e Firenze (-15,1%), Napoli (-14,8%), Torino (-13,1%), Palermo (-12,6%). Roma e Genova hanno chiuso rispettivamente con -10% e -9,4%. Considerando solo il IV trimestre, la variazione delle grandi città è stata positiva (+0,2%), con transazioni in crescita per Genova (+8,4%), Roma (+7,9%); transazioni stabili per Torino, Palermo e Napoli. Dati ancora in calo per Milano, Bologna e Firenze.

PREZZI E TEMPI DI VENDITA

A livello di prezzi, il secondo semestre dell'anno ha visto una variazione media intorno **al -0,9%**, analoga a quella del semestre precedente (-1,1%), portando la variazione complessiva del 2020, rispetto al 2019, **al -2%**.



Considerando la variazione annuale, **Milano** emerge per il dato positivo **(+1,8%)**, frutto di un +0,2% del primo semestre e di +1,6% del secondo semestre. **Lieve dato positivo anche per Bologna (+0,3%)**, che ha recuperato nel secondo semestre il calo del primo. Napoli (-0,8%) e Firenze (-1,1%) hanno avuto solo lievi variazioni a livello annuale, seguite da Roma (-2,2%). Palermo ha registrato una variazione annuale del -3,2%, con una riduzione della variazione negativa nel secondo semestre. Variazioni più sensibili a Torino e Genova (-5,3%).

CITTÀ	VARIAZIONE SEMESTRALE PREZZI RESIDENZIALI		
	H1 2020/ H2 2019	H2 2020/ H1 2020	2020/2019
ROMA	-0,7%	-1,5%	-2,2%
MILANO	0,2%	1,6%	1,8%
TORINO	-2,7%	-2,6%	-5,3%
GENOVA	-1,7%	-3,6%	-5,3%
NAPOLI	-0,3%	-0,5%	-0,8%
PALERMO	-2,5%	-0,7%	-3,2%
BOLOGNA	-0,3%	0,6%	0,3%
FIRENZE	-1%	-0,1%	-1,1%
MEDIA	-1,1%	-0,9%	-2,0%

Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

I **tempi medi di vendita** nelle grandi città sono rimasti complessivamente stabili, su una media di **4,5 mesi**. Nell'ambito delle diverse città sono stati stabili a Roma, in lieve calo a Firenze, Torino e Bologna, in lieve aumento a Milano, Genova, Napoli, Palermo.

Nel 2020, gli sconti medi tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città si sono mantenuti su una media del **12%**, per le soluzioni usate. 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.

LA DOMANDA DI MUTUI

I finanziamenti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici, nei primi nove mesi del 2020, sono stati pari a **35 Mld €**, + **4,2%** rispetto allo stesso periodo del 2019 (dati Banca D'Italia). Nel dettaglio si tratta di 11,4 Mld € nel primo trimestre, 11,9 Mld € nel secondo e 11,8 Mld € nel terzo trimestre. La crescita delle erogazioni è da attribuirsi principalmente al maggiore peso della componente surroghe (18% a fronte dell'11% dell'anno precedente). Questo balzo evidente di 7 punti percentuali è dovuto principalmente all'andamento favorevole dei tassi d'interesse che sta spingendo molti a rivedere i propri piani.

"Le richieste dei mutui nel 2021 saranno ovviamente condizionate dall'andamento del mercato immobiliare e dalla congiuntura economica del Paese; la prima parte dell'anno è quindi caratterizzata da un clima di incertezza, ma l'auspicabile rallentamento

dell'emergenza sanitaria potrebbe portare a una decisa crescita nella seconda metà dell'anno. - ha dichiarato **Antonio Ferrara, amministratore delegato di Monety (Gruppo Gabetti)** - *I tassi continueranno a rimanere particolarmente bassi per tutto il 2021 e i prezzi saranno in lieve flessione a livello medio, favorendo gli acquisti. Le banche dovrebbero continuare ad avere una politica espansiva anche se ci sarà un atteggiamento di maggiore rigore nella valutazione del rischio, poiché i margini ridotti impongono una politica di grande prudenza. È utile quindi, per chi intende acquistare una nuova casa, un check up finanziario preliminare per individuare la propria capacità di indebitamento".*

Secondo le richieste di mutuo per acquisto abitazione rilevate dal portale MutuiSi.it, analizzate dall'Ufficio Studi Gabetti, nel 2020 il **ticket medio** è stato di **146.331 €**, in **crescita del 3%**, rispetto al 2019 in cui era pari a 141.761 €. Oltre che nell'aumento della liquidità richiesta, il ticket medio è maggiore rispetto al 2019 in virtù di tassi di interesse più bassi, per cui le famiglie sono orientate a chiedere un importo più alto per l'acquisto della propria abitazione.

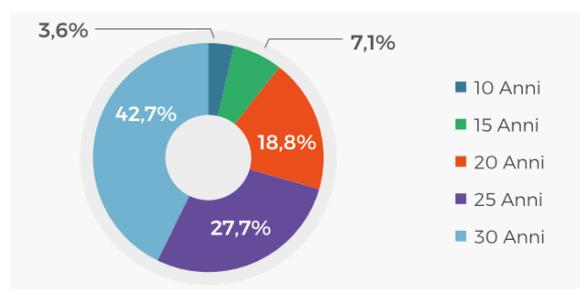
Si registra una prevalenza per il tasso fisso pari al 94% delle richieste.

Il rapporto tra l'importo del finanziamento concesso e il valore dell'immobile, il cosiddetto **Loan To Value (LTV)**, vede per il 2020 come quota maggiormente richiesta (55% del totale) un importo che si colloca **tra il 71% e l'80%** del valore dell'immobile.

CLASSI DI IMPORTO	2019	2020
<= 100.000	14%	21%
da 101.000 a 150.000	76%	65%
da 151.000 a 200.000	10%	14%
Totale complessivo	100%	100%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati MutuiSi.it

% RICHIESTE PER DURATA MUTUO



Da evidenziare, complice soprattutto la pandemia che ha influito sul contesto economico, è la richiesta nel 2020 di mutui per un importo superiore all'81%, passando dal 16% dei richiedenti nel 2019 al 36% nel 2020 (Ufficio Studi Gabetti su dati MutuiSi.it). A livello di durata, prevalgono i mutui di 25-30 anni, che insieme coprono circa il 70% delle richieste.

Anche sulle classi d'importo si notano differenze rispetto al 2019. Le richieste di mutuo al di sotto dei 100.000 € sono cresciute in termini di peso sul totale, passando dal 14% nel 2019

al 21% nel 2020, mentre quelle dai 101.000 ai 150.000 € sono diminuite, passando dal 76% al 65%. Crescono le richieste di finanziamento di importo tra 151.000€ e 200.000€, passando dal 10% del 2019 al 14% del 2020 (Ufficio Studi Gabetti su dati MutuiSi.it).

In termini di provenienza, il numero maggiore di richieste riguarda la **provincia di Roma** (12%), seguita da **Milano** (11%) e **Torino** (6%). Per quanto riguarda il profilo del richiedente, si conferma la prevalenza dei dipendenti privati, pari al 77% (Ufficio Studi Gabetti su dati MutuiSi.it).

SENTIMENT 2021

Per il primo semestre del 2021 si prevede una lieve **flessione dei prezzi**, in un contesto di **compravendite in crescita**, qualora la situazione sanitaria dovesse migliorare, anche a seguito della diffusione del vaccino.

A fronte di un'Eurozona impegnata a raggiungere almeno i livelli di crescita pre-Pandemia, è auspicabile supporre che la politica della BCE sarà favorevole anche per il 2021 continuando a iniettare liquidità a dei **tassi d'interesse bassissimi**, che si rifletteranno anche sui prestiti bancari alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione.

Un altro fattore da prendere in considerazione sull'andamento del mercato residenziale e creditizio nel 2021 è il vantaggio fiscale del **Superbonus 110%** (previsto con il Decreto Rilancio 19 maggio 2020 e confermato con le relative proroghe con l'emanazione della legge di Bilancio 2021) che supporta gli interventi di efficientamento energetico negli edifici residenziali. Questo funge da stimolo alla domanda di abitazioni usate da riqualificare anche con ricorso al credito, in quanto i progetti di qualificazione energetica degli immobili possono prevedere una sovrapposizione dei diversi incentivi oggi presenti nel panorama italiano che, a differenza del Superbonus, non coprono la totalità delle risorse investite.

Si segnala inoltre l'impatto positivo degli **incentivi introdotti dalla Legge di Bilancio** legati alla proroga del potenziamento al 50% della detrazione IRPEF per le ristrutturazioni e del bonus mobili e della detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica, a cui si aggiunge il bonus facciate del 90%, oltre al bonus verde.

Si prevede infine che il residenziale sarà sempre più nel radar degli investitori e, in linea con i nuovi comportamenti di consumo e vita, caratterizzato da una crescita in termini di interesse, legata alle nuove forme di **abitare multifamily**, quali co-living, service apartment, oltre che per il senior living.

IL GRUPPO 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 Riqualificazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 3386272146

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – 335 7233872