

IL MERCATO RESIDENZIALE

## CRESCE IL NUMERO DELLE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI RISPETTO SIA AL 2020 SIA AL 2019

### PREZZI PRESSOCHÉ STABILI NEL SEMESTRE, CON UN AUMENTO DELLO 0,3%

*Speretta: "Per la fine del 2021 ci aspettiamo una crescita delle compravendite, grazie ai tassi sui mutui ancora bassi, ai vantaggi fiscali previsti dal Superbonus 110% e agli altri incentivi introdotti dalla Legge di Bilancio".*

Nel primo semestre 2021, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **363.750 transazioni residenziali, +56% rispetto allo stesso periodo del 2020**. In particolare, si sono registrate 162.258 transazioni nel primo trimestre e 201.492 nel secondo trimestre, rispettivamente +38,6% e +73,4% a confronto con gli omologhi trimestri del 2020. Tale variazione positiva riflette un rimbalzo prevedibile a seguito del calo registrato nel periodo di lockdown del 2020 e sottende, inoltre, una crescita del 22% rispetto al 2019.

Secondo quanto rilevato dall'Ufficio Studi Gabetti tramite interviste mirate alle agenzie dei networks **Gabetti, Professionecasa e Grimaldi**, nel primo semestre 2021, nelle grandi città si è registrata una **variazione dei prezzi** intorno al **+0,3%**, rispetto al secondo semestre 2020. I **tempi di vendita** e gli sconti in fase di trattativa sono lievemente diminuiti, attestandosi su una media rispettivamente di **4,4** mesi e dell'**11%**.

*"Nel 2021 il mercato residenziale ha mostrato una decisa ripresa rispetto alle conseguenze dell'emergenza sanitaria che, nel 2020, avevano portato a un calo delle compravendite. I dati del primo semestre hanno infatti segnato una crescita del 20% rispetto ai dati pre-pandemia, del 2019 - ha dichiarato **Marco Speretta, direttore generale Gruppo Gabetti** -. Per il secondo semestre del 2021 ci aspettiamo una crescita delle compravendite, supportata da una politica della BCE favorevole, dai vantaggi fiscali previsti dal Superbonus 110% e dagli altri incentivi introdotti dalla Legge di Bilancio".*

Anche nell'ambito degli **investimenti** immobiliari, il residenziale ha visto una crescita in termini di volumi investiti: nel 2020 è arrivato a pesare circa il 4% del totale degli investimenti

capital market, per un totale di 370 milioni di euro. Nel primo semestre del 2021 il totale è stato invece di 180 milioni di euro (6% del totale, pari a 3 miliardi di euro).

*“Nell’ambito del residenziale a reddito - commenta **Speretta** - vengono considerate sempre di più, oltre alle formule tradizionali a lungo termine, lo short renting, forme di condivisione come il micro living, il co-living, oltre a iniziative di riconversione di immobili da uffici a residenziale e, nel contesto più ampio, student housing e senior housing”.*

Per quanto riguarda i **mutui** per l’acquisto dell’abitazione, i tassi vantaggiosi hanno sostenuto la domanda, portando nei primi sei mesi dell’anno, a un erogato complessivo alle famiglie pari a 31,3 miliardi di euro, + 34,7% rispetto al primo semestre 2020 (fonte: Banca D’Italia). Allo stesso tempo, è in crescita una **domanda di mutui** caratterizzata, almeno per il secondo trimestre 2021, da un **incremento dell’importo richiesto** rispetto al valore della casa (Loan To Value - LTV), che è stato pari al 77,6%, in leggero aumento rispetto al dato del trimestre precedente (76,8%), sintomo di una minore liquidità disponibile e di una maggiore propensione verso importi finanziati, grazie a tassi più bassi.

Per la chiusura del 2021 si prevede una lieve crescita dei **prezzi**, in un contesto di **compravendite** in crescita. 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%, che funge da stimolo alla domanda di abitazioni usate da riqualificare anche con ricorso a credito. Infine, si segnala **l’impatto positivo degli incentivi introdotti dalla Legge di Bilancio** legati alla proroga del potenziamento al 50% della detrazione Irpef per le ristrutturazioni, le detrazioni per gli interventi di riqualificazione energetica, il **bonus facciate** del 90% e il **bonus verde**, a cui si aggiungono il bonus arredamento ed elettrodomestici.

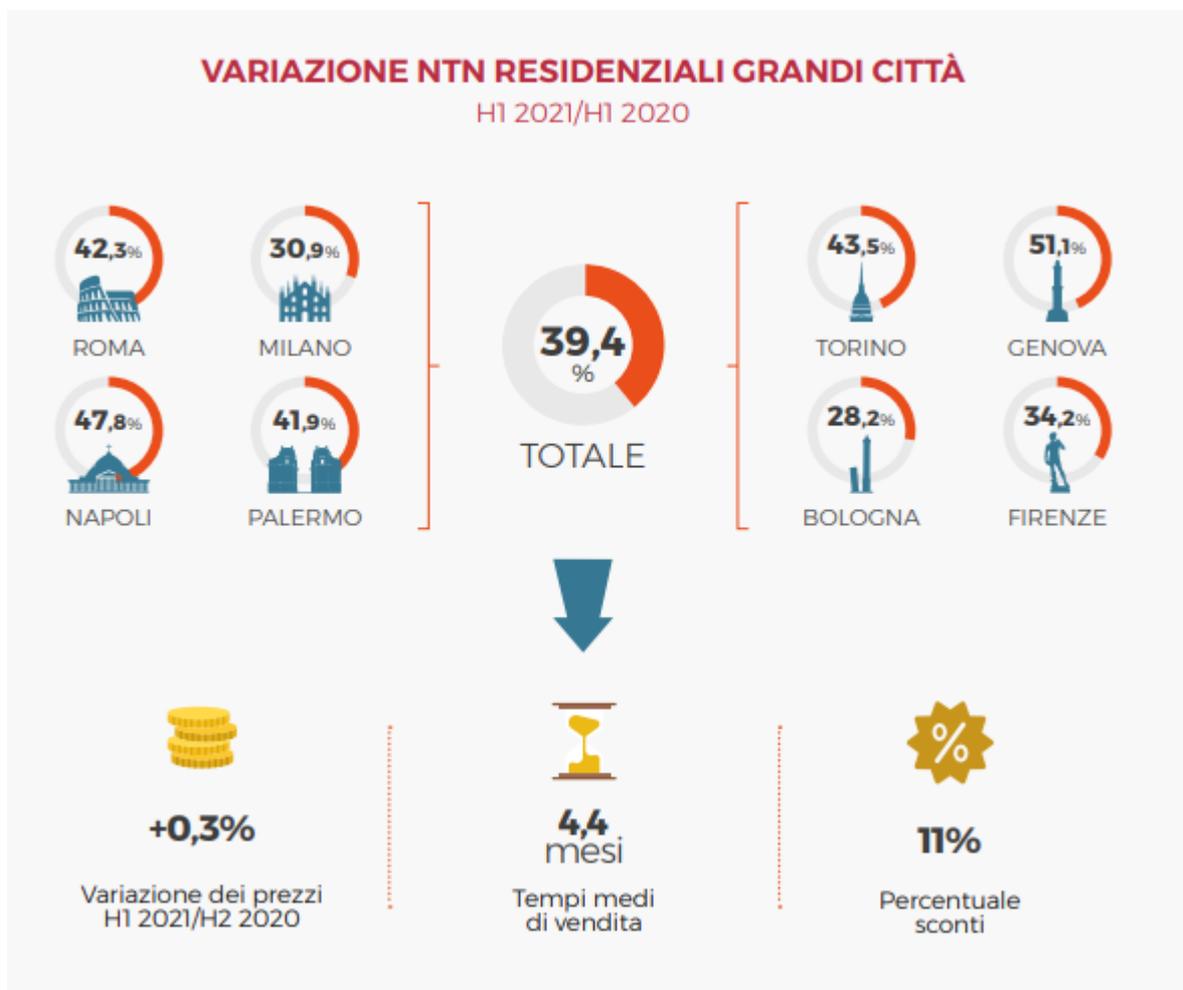
## **INQUADRAMENTO GRANDI CITTÀ**

Nei primi sei mesi del 2021, tutte le macroaree hanno riscontrato una variazione positiva: +54,3% al Nord, +53,9% il Centro e 61,6% il Sud. Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del +43,8 %, mentre i non capoluoghi del +62,4%.

Guardando alle otto maggiori città italiane per popolazione, complessivamente nei primi sei mesi dell’anno si sono registrate 57.928 transazioni, +39,4% rispetto al primo semestre 2020

e +9,6% rispetto allo stesso periodo del 2019. Contestualmente le restanti province hanno registrato una variazione del +54,1% rispetto al primo semestre 2020 e del +21,3% rispetto all'H1 2019.

Tutte le città hanno segnato una ripresa dei volumi pre-pandemia: in particolare Genova ha segnato una crescita del +21% rispetto al 2019, seguita da Roma (+14,7%) e Torino (+12%). Bene anche Firenze (+10,6%) e Palermo (+9,4%). Crescite più contenute a Bologna (+4,2%) e Napoli (+6,1%), mentre si stabilizza Milano (+0,6%).



## PREZZI E TEMPI DI VENDITA

A livello di prezzi, il **primo semestre del 2021** ha visto una variazione media intorno al **+0,3%**, invertendo il trend del semestre precedente, ma con delle differenze sostanziali tra le diverse città: **Milano** (+2,7%) emerge per il dato positivo, già mostrato anche nel semestre precedente. La stessa tendenza, anche se con variazioni più contenute, si registra per Bologna

(+0,8%) e Napoli (+0,5%). Sono sostanzialmente stabili Firenze (0%), Genova (-0,1%) e Palermo (-0,3%), mentre Roma riduce la variazione negativa (-0,6%).

I **tempi** medi di vendita nelle grandi città sono in lieve calo, su una media di 4,4 mesi, rispetto ai 4,5 del 2020. Nel primo semestre 2021, gli **sconti medi** tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città sono scesi lievemente, passando all'**11,3%**, per le soluzioni usate. Anche questa media vede in realtà una sensibile differenza tra immobili "a prezzo", per i quali si riduce la percentuale indicata anche sotto il 10%, e quelli che invece vengono immessi sul mercato a prezzi non attuali, con successivi ribassi.

| CITTÀ        | VARIAZIONE SEMESTRALE<br>PREZZI RESIDENZIALI |                 |
|--------------|--|-----------------|
|              | H2 2020/H1 2020                              | H1 2021/H2 2020 |
| ROMA         | -1,5%  | -0,6%           |
| MILANO       | +1,6%  | +2,7%           |
| TORINO       | -2,6%  | -0,7%           |
| GENOVA       | -3,6%  | -0,1%           |
| NAPOLI       | -0,5%  | +0,5%           |
| PALERMO      | -0,7%  | -0,3%           |
| BOLOGNA      | +0,6%  | +0,8%           |
| FIRENZE      | -0,1%  | +0,0%           |
| <b>MEDIA</b> | <b>-0,9%</b>                                 | <b>+0,3%</b>    |

*Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi*

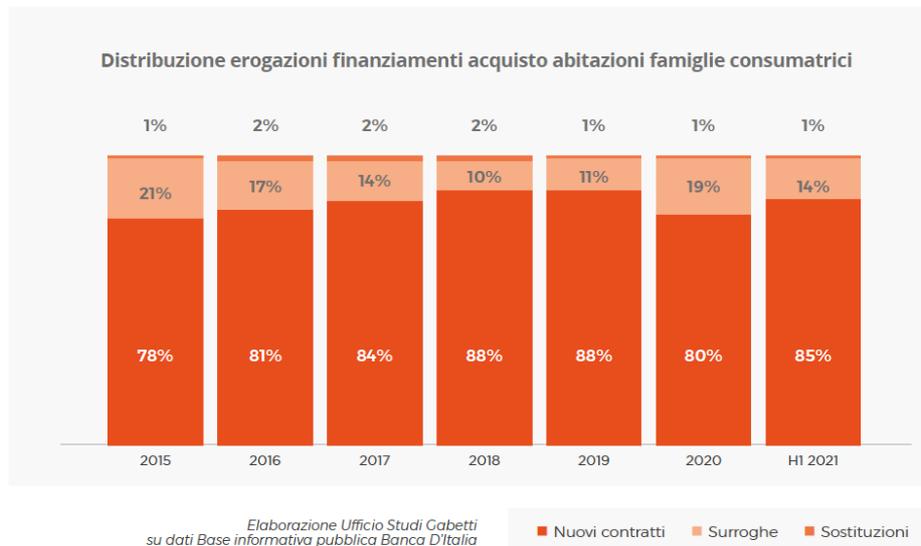
## LA DOMANDA DI MUTUI

I dati Banca d'Italia relativi ai finanziamenti per l'acquisto di abitazioni hanno segnalato per il primo trimestre 2021 una crescita molto consistente, con **14,7 miliardi di erogato** e +29,3% rispetto al primo trimestre 2020, mentre il secondo trimestre ha segnato **16,6 miliardi di euro** (+39,9%).

Nel primo semestre 2021, il ticket medio delle richieste di mutuo per acquisto abitazione è stato di **145.739 euro**, tendenzialmente in linea con il 2020 (fonte: mutuSI.it). A livello di durata, prevalgono i mutui di **25-30 anni**, che coprono il **73%** delle richieste. In linea con le altre fonti istituzionali, infine, si registra una prevalenza per il **tasso fisso pari al 94%** delle richieste.

Le richieste di mutuo al di sotto dei 100.000 euro sono cresciute, arrivando a pesare il 40% del totale, rispetto a una quota del 20% nel 2020. Quelle dai 101.000 ai 150.000 euro sono diminuite arrivando a pesare il 36%. Crescono, invece, le richieste di finanziamento di importo tra 151.000 e i 200.000 euro, passando dal 14% del 2020 al 24% del primo semestre 2021. In termini di provenienza, il numero maggiore di richieste riguarda la provincia di Milano (15%), seguita da Roma (11%) e Torino (7%). Per quanto concerne il profilo del richiedente, si conferma la prevalenza dei **dipendenti privati**, pari al 68%, anche se crescono in termini relativi i richiedenti con partita Iva.

*“Sebbene il mercato mostri buoni segnali di ripresa, è necessario un ulteriore sforzo per raggiungere almeno i livelli di crescita pre-pandemia. In questo contesto, la BCE avrà un ruolo fondamentale nel mantenere tassi d’interesse che favoriscano prestiti bancari per l’acquisto dell’abitazione – ha dichiarato **Antonio Ferrara**, amministratore delegato di **Monety (Gruppo Gabetti)** -. Gli attuali tassi, particolarmente bassi, hanno supportato la crescita consistente dei finanziamenti per l’acquisto di abitazioni, portando anche a un incremento degli importi richiesti: questo perché un tasso di interesse ai minimi storici consente di richiedere un importo più alto, distribuirlo in un arco temporale più lungo e pesare meno sul bilancio mensile della famiglia. D’altro canto, le turbolenze dei mercati finanziari che possono colpire la stabilità finanziaria del sistema creditizio di un Paese come l’Italia a causa dell’alto debito pubblico e dell’oscillazione dello spread, restano una preoccupazione per le famiglie italiane, che continuano a privilegiare il tasso fisso rispetto al tasso variabile. I benefici introdotti dal Decreto Legge ‘Imprese, Lavoro, Giovani e Salute’ prevedono comunque una serie di agevolazioni per i giovani, con meno di 36 anni e ISEE inferiore a 40.000 euro, che intendono acquistare la loro prima casa, tale misura avrà un significativo impatto sulla crescita delle richieste di finanziamento da parte di questa categoria di clienti”.*



Per scaricare il report completo:

---

## 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 Riquilificazione.

---

## CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

**Francesca Brambilla** – [brambilla@secnewgate.it](mailto:brambilla@secnewgate.it) – 3386272146

**Michele Bon** – [bon@secnewgate.it](mailto:bon@secnewgate.it) – 3386933868

**Daniele Pinosa** – [pinosa@secnewgate.it](mailto:pinosa@secnewgate.it) – 3357233872

**Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria

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