

IL MERCATO RESIDENZIALE

IL NUMERO DELLE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI RISENTE DEL PERIODO DI LOCKDOWN, MA I PREZZI RIMANGONO PRESSOCHÉ STABILI CON MILANO CHE REGISTRA UN AUMENTO DELLO 0,2%

Speretta: "Siamo positivi. Non si tratta di un calo congiunturale ma della conseguenza delle chiusure delle agenzie. La voglia di comprare casa degli italiani è ancora alta e, le numerose agevolazioni fiscali e i tassi d'interesse ai minimi storici, daranno una scossa al mercato"

NOTA: I dati inerenti al numero delle compravendite, con le rispettive percentuali di decremento, sono rilevati su base semestrale dall'Agenzia delle Entrate. I dati segnalati invece come Ufficio Studi Gabetti (scontistica, prezzi e tempi medi di vendita) sono rilevati sui primi 9 mesi dell'anno, volendo l'Ufficio Studi rilevare i trend pre, durante e post pandemia, al fine di fornire un sentiment del mercato il più attuale possibile.

Nel primo semestre 2020, secondo i dati Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **233.221 transazioni residenziali, -21,8% rispetto allo stesso periodo del 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.

Secondo quanto rilevato dall'Ufficio Studi Gabetti tramite interviste mirate alle agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, dopo un primo mese di assestamento, nei mesi di giugno – settembre, le attività di compravendita sono riprese in maniera positiva.

*"Il mercato residenziale, post lockdown, ha ripreso in modalità nuove che stanno portando risultati positivi. Grazie a strumenti integrati e a un nuovo metodo operativo possiamo lavorare anche a distanza: tutte soluzioni che rivoluzioneranno il nostro lavoro pure nel post pandemia. Fondamentale inoltre l'innalzamento delle detrazioni dell'Ecobonus e del Sismabonus al 110%, da cui ci aspettiamo un impulso ulteriore al mercato - ha dichiarato **Marco Speretta, direttore generale Gruppo Gabetti** -. Da maggio le attività delle agenzie immobiliari Gabetti, Professionecasa e Grimaldi sono ripartite al meglio, adottando un metodo operativo 4.0: dai virtual office e virtual tour alla piattaforma che consente in modo digitale di fare acquisizioni, fino alla compilazione a distanza del form di valutazione di un immobile, attraverso una pagina web personalizzata; oltre a una nuova piattaforma dedicata, con la navigazione delle mappe catastali. Per merito anche di questi strumenti, nei mesi*

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

successivi di giugno-settembre, il riscontro è stato positivo in termini sia di domanda, sia di compravendite".

Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie del network, **nei primi nove mesi del 2020 nelle grandi città si è registrata una variazione dei prezzi intorno al -1,1%**, rispetto all'anno precedente. I tempi di vendita sono rimasti stabili su una **media di 4,5 mesi**, così come gli sconti in sede di chiusura delle trattative, intorno al **12%**.

Per la chiusura del 2020 si prevede una lieve flessione dei prezzi, in un contesto di compravendite che potrebbero calare nell'ordine del 15-20%, flessione motivata non dalla diminuzione della domanda, ma dalla inevitabile chiusura delle agenzie immobiliari. Questo se la ripresa del IV trimestre non sarà bloccata da un nuovo lockdown, a seguito dell'aggravarsi dell'emergenza sanitaria.

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 e del bonus mobili e della detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica, a cui si aggiunge il bonus facciate del 90%.

*"Il Decreto Rilancio del 19 maggio 2020, nell'ambito delle misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, ha aperto importanti opportunità di sviluppo per il settore immobiliare - specifica **Marco Speretta** -. Tra queste, di particolare rilievo è senza dubbio l'innalzamento delle detrazioni fiscali al 110% per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici".*

MACRO-AREE E CITTÀ

Nei primi sei mesi del 2020 tutte le macro-aree hanno riscontrato una variazione negativa: -20,5% al Nord, -20,7% al Centro e -25,4% al Sud. Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del -21,1%, mentre i non capoluoghi del -22,1% (dati Agenzia delle Entrate).

Guardando alle otto maggiori città italiane per popolazione, complessivamente nel primo semestre 2020 si sono registrate 41.558 transazioni, -21,4% rispetto allo stesso semestre del 2019. Contestualmente le restanti province hanno registrato una variazione del -21,2%. A livello semestrale, sempre secondo l'Agenzia delle Entrate, le variazioni negative maggiori

sono state a Napoli (-28,1%), Milano (-23,2%), Palermo (-22,8%), Torino (-21,9%), Genova (-19,5%), Roma (-19,3%), Bologna (-18,5%), Firenze (-17,6%).

PREZZI E TEMPI DI VENDITA

A livello di prezzi, i primi nove mesi dell'anno hanno visto una variazione media intorno al -1,1%, ma è opportuno fare delle distinzioni: **Milano (+0,2%) è l'unica città con variazione positiva**; lievi variazioni per Napoli e Bologna (-0,3%). Roma (-0,7%) e Firenze (-1%) hanno mostrato una variazione negativa contenuta, seguite da Genova (-1,7%), Palermo (-2,5%) e Torino (-2,7%).

I tempi medi di vendita nelle grandi città sono rimasti complessivamente stabili, su una media di 4,5 mesi. Nei nove mesi, gli sconti medi tra il prezzo richiesto dal venditore e il prezzo di chiusura della trattativa, nelle grandi città, si sono mantenuti su una media del 12%, per le soluzioni usate. Pure questa media vede in realtà una sensibile differenza tra immobili "a prezzo", la cui percentuale indicata si riduce anche sotto il 10%, e quelli che invece vengono immessi sul mercato a prezzi non attuali: in questo caso gli sconti superano il 12%.

LA DOMANDA DI MUTUI

Nel 2020, dopo una partenza positiva e il successivo calo a seguito del lockdown, nel mese di settembre si è registrata una **ripartenza del comparto**, rispetto allo stesso periodo del 2019, confermando il trend positivo dei 3 mesi precedenti, mentre in ottobre si è verificata una nuova flessione.

I dati Banca d'Italia relativi ai finanziamenti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici hanno segnalato per il primo semestre del 2020 un totale di 25,2 Mld di euro, +9,8% rispetto allo stesso periodo del 2019. Nel dettaglio si tratta di 12,3 Mld € nel primo trimestre e 12,9 Mld € nel secondo.

*"La pandemia ha condizionato l'economia mondiale per buona parte del 2020, per questo la Bce ha mantenuto nel corso dell'anno una politica monetaria accomodante per favorire la ripresa - ha dichiarato **Antonio Ferrara**, amministratore delegato di **Monety (Gruppo Gabetti)** -. I tassi, particolarmente convenienti, hanno stimolato la domanda di surroghe, soprattutto nel secondo e terzo trimestre del 2020, mentre le domande di finanziamento destinate all'acquisto di nuove abitazioni hanno risentito del calo del numero delle*

compravendite su cui ha inciso il periodo di lockdown. Nell'ultimo trimestre dell'anno si potrebbe in parte recuperare il ritardo accumulato anche se il decreto dello scorso 13 ottobre, con il quale il Governo ha cambiato i requisiti necessari per accedere al fondo di garanzia Consap prima casa, potrebbe creare un impatto negativo poiché destina la garanzia ai soli soggetti definiti "prioritari". Ciononostante, potendo contare su mutui con tassi a 30 anni sotto l'1%, è altamente probabile un incremento della domanda nei prossimi mesi. Il lockdown ha generato in molte famiglie il desiderio di un'abitazione più confortevole, magari con spazi verdi o terrazze; il ricorso al lavoro agile ha fatto della casa anche un ufficio e ciò significa necessità di spazi più grandi e idonei".

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 Riqualficazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 3386272146

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – 335 7233872