



H2 2021

# RESIDENTIAL OVERVIEW



# INDICE

<b>HIGHLIGHTS</b>	4
<b>IL REPORT IN SINTESI</b>	6
<b>IL CONTESTO MACRO ECONOMICO</b>	7
<b>IL MERCATO RESIDENZIALE E CREDITIZIO NEL 2021</b>	7
<b>TREND DI MERCATO</b>	8
<b>ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI RESIDENZIALI</b>	11
<b>TRANSAZIONI PER MACRO AREE</b>	12
<b>INQUADRAMENTO GRANDI CITTÀ</b>	14
<b>MUTUI</b>	17



## HIGHLIGHTS

Il report analizza i **principali indicatori del mercato residenziale**: andamento delle **compravendite**, **prezzi**, **tempi medi** di vendita e **sconti medi**. L'obiettivo è restituire una fotografia completa sia a livello nazionale,

sia per le principali grandi città. Inoltre, viene proposto un focus sul **mercato dei mutui**, con i trend nazionali relativi ai finanziamenti per acquisto abitazioni.

### NUMERO TRANSAZIONI RESIDENZIALI



**748.523**  
2021



**+34**  
%

RISPETTO AL  
**2020**

Capoluoghi **+28,7%**  
Non capoluoghi **+36,5%**



NORD  
**+32,8%**



CENTRO  
**+35,3%**



SUD  
**+35,6%**

2021

### MUTUI, Q1-Q3 2021



**45,7**

Miliardi di €  
erogati a famiglie  
per acquisto abitazioni  
**+30%** rispetto Q1-Q3 2020

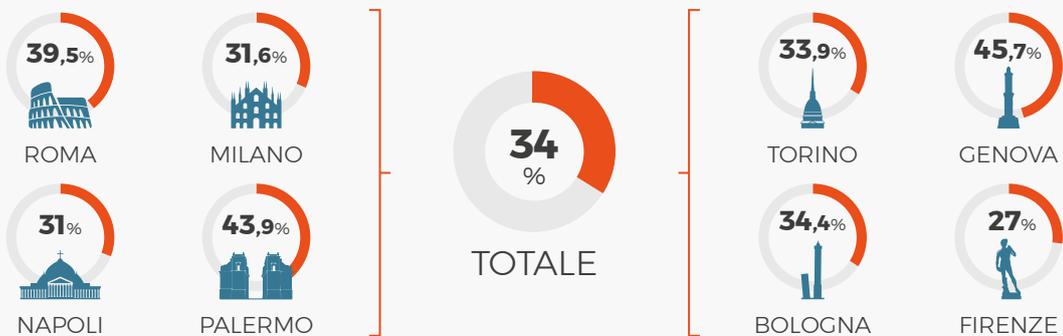
## VARIAZIONE NTN RESIDENZIALI GRANDI CITTÀ

RIFERITI AL PERIODO 2021/2020



## VARIAZIONE NTN RESIDENZIALI DATI RESTANTI PROVINCE

RIFERITI AL PERIODO 2021/2020



## IL REPORT IN SINTESI

Nel 2021, il mercato residenziale ha segnato una significativa crescita in termini di volumi, chiudendo con una variazione delle compravendite del +34%, rispetto al 2020, per un totale di **748.523 transazioni** (Dati Agenzia delle Entrate). Da un lato si tratta di un rimbalzo prevedibile a seguito del calo registrato nel periodo di lockdown del 2020, dall'altro i dati mostrano una crescita del 24% rispetto al 2019.

Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network **Gabetti, Professionecasa e Grimaldi**, nel 2021, nelle grandi città si è registrata una **variazione dei prezzi** intorno al **+0,5%** rispetto al 2020.

I **tempi medi di vendita** nel secondo semestre del 2021 sono in lieve calo e si attestano su una media di 4,2 mesi, rispetto ai 4,4 del primo semestre del 2021, mentre gli **sconti** in sede di chiusura delle trattative sono risultati in lieve diminuzione, passando dal 12% del 2020 all'11%.

Per quanto riguarda i **mutui** per acquisto abitazione, i tassi vantaggiosi hanno sostenuto la domanda, portando, nei primi nove mesi dell'anno, ad un erogato complessivo alle famiglie pari a **45,7 Mld €**, **+30%** rispetto allo stesso periodo del 2020 (Dati banca D'Italia).



*Il mercato residenziale nel 2021 ha mostrato una decisa ripresa sia nelle grandi città che nei non capoluoghi, migliorando le performance del 2019.*



**Marco Speretta**

Direttore Generale  
Gruppo Gabetti



*Una forte spinta al buon andamento delle compravendite residenziali nel 2021 è stata data dal combinato disposto tra il mutuo Consap per gli under 36 che ha rappresentato quasi il 50% del totale del mercato nella seconda metà dell'anno e dal cosiddetto bonus under 36 che prevede la totale esenzione del pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale.*



**Antonio Ferrara**

Amministratore Delegato  
Monety

## IL CONTESTO MACRO ECONOMICO

Come si rileva dai dati Istat, nel 2021 il **Pil** ai prezzi di mercato è stato pari a 1.781.221 milioni di euro correnti, con un volume in crescita del +6,6%.

Dal lato della **domanda interna** nel 2021, si registra, in termini di volume, un incremento del +17% degli investimenti fissi lordi e del +4,1% dei consumi finali nazionali.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le **esportazioni** di beni e servizi sono salite del +13,3% e le **importazioni** del +14,5%.

Nel 2021 la **spesa per consumi finali delle famiglie residenti** è cresciuta in volume del +5,2%.

A gennaio 2022 si conferma la sostanziale stabilità dell'occupazione registrata a dicembre, dopo la crescita osservata nel corso dell'anno. Rispetto ai livelli pre-pandemia (febbraio 2020), il **tasso di occupazione**, pari al **59,2%**, è superiore di 0,2 punti, quello di **disoccupazione** è sceso dal 9,6% all'**8,8%**.



**+6,6%**

**PIL**



**+13,3%**

**ESPORTAZIONI**



**8,8%**

**TASSO DI  
DISOCCUPAZIONE**

## IL MERCATO RESIDENZIALE E CREDITIZIO NEL 2021

Nel 2021, il **mercato residenziale** ha mostrato un netto rimbalzo rispetto alle conseguenze dell'emergenza sanitaria, chiudendo con una variazione delle compravendite del +34% rispetto al 2020, per un totale di **748.523 transazioni** (Dati Agenzia delle Entrate).

Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel 2021, nelle grandi città si è registrata una variazione dei prezzi intorno allo +0,5%. Nel 2021 i **tempi medi** di vendita sono rimasti tendenzialmente stabili su una media a 4,3 mesi, mentre gli **sconti medi** sono calati lievemente rispetto al, passando dal 12% all'11%.

Nell'ambito degli **investimenti** immobiliari, il residenziale ha registrato nel 2021 un totale di poco più di 300 milioni (3% del totale investito, pari a 9,2 miliardi di euro), registrando negli ultimi due anni una crescita nell'ambito degli investimenti capital market. Tra i segmenti che mostrano più interesse tra gli investitori si rilevano le iniziative di riconversione di immobili da uffici a residenziale e, nel contesto più ampio del residential to let, student housing e senior housing.

Malgrado l'approfondimento del merito creditizio nelle richieste di finanziamento sia un passaggio obbligatorio a titolo di garanzia preliminare per il rilascio del mutuo, i richiedenti mutuo sembrano

umentare. In attesa dell'aggiornamento 2021 dei dati erogazione mutui da Banca d'Italia, si assiste infatti ad un ampliamento della platea dei richiedenti che privilegiano piani **di rimborso sempre più lunghi**. Questo è dovuto senz'altro ai bassi tassi d'interesse che per il 2021 sono stati ai minimi storici, e alla presenza del Fondo di garanzia Consap mutui per la prima casa (il cosiddetto Fondo Prima Casa), istituito nel dicembre 2013 e prorogato fino al 31 dicembre 2022 con la legge n. 234 del 30 dicembre 2021. I mutui Consap under 36 possono ricoprire fino all'80% del finanziamento bancario, anche con richieste di finanziamento che possono coprire l'intero costo dell'abitazione, e sono valide sia per i lavoratori autonomi sia per i dipendenti, oltre a essere stata estesa ai precari a cui era precedentemente vietata. Quindi una misura che garantisce una **minore incidenza del mutuo sul reddito familiare**. Secondo l'esperienza di Monety le richieste di mutui da parte di soggetti sotto i 36 anni hanno rappresentato quasi il 50% del mercato nella seconda metà dell'anno, a dimostrazione del fatto che gli incentivi hanno avuto gli effetti sperati con una ricaduta ben più ampia di quanto forse ci si aspettasse.

Al Consap si aggiunge il cosiddetto bonus under 36, lanciato lo scorso luglio, nel Decreto Sostegni Bis, prorogato dalla Legge di Bilancio 2021 fino al 31 dicembre 2022, volto a favorire l'acquisto di nuove abitazioni da parte dei giovani che potranno beneficiare della totale esenzione del pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale. In caso di acquisto soggetto a IVA, al contribuente verrà riconosciuto un credito d'imposta che potrà essere, fra gli altri, utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi nella prima dichiarazione presentata, subito dopo il perfezionamento dell'acquisto della casa. Viene inoltre riconosciuta l'esenzione dell'imposta sostitutiva dovuta per i finanziamenti erogati per l'acquisto dell'abitazione.

L'insieme di tutte queste agevolazioni ha dato e continuerà a dare uno stimolo significativo alla richiesta di mutui, da parte di una fascia d'età che fino a oggi era rimasta la più esclusa dal mercato del credito, nonostante paradossalmente ne fosse la più bisognosa.

Nel contempo, nel quarto trimestre 2021 la **domanda di mutui** è stata caratterizzata da un **incremento dell'importo richiesto** rispetto al valore della casa (LTV) con 77,9% rispetto allo stesso trimestre del 2020 (76,7%), sintomo di una minore liquidità disponibile e di una maggiore propensione verso importi finanziati, grazie ai tassi più bassi.

Oltre a tener vivo il mercato dei nuovi mutui, i bassi tassi di interesse hanno pesato maggiormente sul mercato delle **surroghe** dove, secondo i dati Banca d'Italia, nei primi tre trimestri del 2021 si registra una netta contrazione (5,9 Mld €) rispetto allo stesso periodo del 2020 (circa 7 Mld €), pesando circa il 13% del totale erogazioni.

## TREND DI MERCATO

Per il primo semestre del 2022 si prevede una lieve crescita dei **prezzi**, in un contesto di **compravendite** in crescita.

Il 2021 è stato caratterizzato dall'impegno dell'Eurozona nel raggiungere almeno i livelli di crescita pre-Pandemia, attraverso una politica della BCE che ha continuato ad iniettare liquidità a **tassi d'interesse** bassissimi e ha stimolato i prestiti bancari alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione. Per il primo semestre 2022, soprattutto alla luce delle contingenze legate alla crescita dell'inflazione e alla guerra in Ucraina che stanno provocando un repentino innalzamento generale dei prezzi, si prevede un semestre caratterizzato da tassi d'interesse fluttuanti, con uno scenario che può subire variazioni mensilmente.

Anche il nuovo saggio/tasso di interesse legale vigente dal 1° gennaio 2021, su cui si basa il calcolo

del valore dell'usufrutto, è passato dallo 0,01% del 2021 al 1,25% secondo quanto stabilito dal Decreto del Mef del 13 dicembre, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 15 dicembre 2021.

Un altro fattore da prendere in considerazione sull'andamento del mercato residenziale e creditizio nel 2022 è il vantaggio fiscale del **Superbonus 110%** (confermate per le proroghe nella legge di bilancio per il 2022) che supporta gli interventi di efficientamento energetico negli edifici residenziali. Questo funge da stimolo alla domanda di abitazioni usate da riqualificare anche con ricorso a 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. A dispetto degli incentivi, il repentino aumento del costo delle materie prime potrebbe impattare sui lavori di ristrutturazione e sull'attività edilizia in generale.

Si segnala inoltre l'impatto della detrazione IRPEF per le ristrutturazioni, le detrazioni per gli interventi di riqualificazione energetica, il bonus facciate e il bonus verde, a cui si aggiungono il bonus arredamento ed elettrodomestici.

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.

## NOVITÀ LEGALI FISCALI

Ricapitolando, la legge di Bilancio nr 234 del 30 dicembre 2021 **ha prorogato e modificato i bonus fiscali legati all'edilizia e altri bonus di interesse per chi possiede degli immobili**. Oltre all'aver inglobato dei contenuti del decreto anti-frode 157/2021 e del decreto 209/2021 (misure urgenti finanziarie e fiscali), tante sono state le novità di cui di seguito è indicata una sintesi di carattere generale:

BONUS	NUOVO TERMINE
DETRAZIONE IRPEF RECUPERO EDILIZIO	Proroga al 31.12.2024 del potenziamento della detrazione dal 36% al 50%
SISMABONUS	Proroga al 31.12.2024 di tutte le tipologie di sisma bonus (50%, 70/80%, 75/85%) e del sisma bonus acquisiti
ECOBONUS	Proroga al 31.12.2024 detrazioni 50-60%, 70-75% su parti comuni e 80-85% eco-sisma combinato
BONUS MOBILI	Proroga al 31.12.2024 (tetto di spesa 10K solo 2022)
BONUS VERDE	Proroga al 31.12.2024
BONUS FACCIATE	Proroga al 31.12.2022 con riduzione al 60% per l'anno 2022
OPZIONI (SCONTO E CONCESSIONE)	Proroga al 2024 con obbligo di visto di conformità dal 12 novembre 2021 (decreto "antifrodi")

Per alcuni bonus è stato introdotto il visto di conformità e asseverazione per congruità dei prezzi aggiornati da recenti provvedimenti e misure di contrasto alle frodi in materia di cessione crediti, con rafforzamento di controlli anche preventivi

## SUPERBONUS 110%: LE NUOVE SCADENZE PER TERMINARE I LAVORI

La proroga del superbonus ad opera della legge di Bilancio 2022 differenzia le scadenze in base ai beneficiari, oltre a prevedere un'aliquota decrescente nel 2024 e ancora più bassa nel 2025.

SOGGETTO BENEFICIARIO	ANNO
condomini e sugli edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate anche se di proprietà di persone fisiche	2023
condomini ed edifici composti da due a quattro unità immobiliari	2025
immobili di proprietà delle cooperative, IACP	31 dicembre 2023 se entro il 30 giugno 2023 è stato effettuato il 60% dei lavori
Onlus, Associazione di promozione sociale, Organizzazioni di volontariato	Proroga al 31.12.2024 (tetto di spesa 10K solo 2022)
Spogliatoi associazioni e società sportive dilettantistiche	30 giugno 2022

La possibilità di effettuare lavori in casa di riqualificazione energetica e/o riduzione del rischio sismico usufruendo del 110% rimarrebbe solo fino al 2023, per poi scendere:

- nel 2024 al 70%;
- nel 2025 al 65%.

L'unico vincolo che rimane per le villette è quello di effettuare almeno il 30% dei lavori entro il 30 giugno 2022.

La fase di mercato attuale può essere rappresentata nel "Modello dell'esagono", che suddivide il ciclo immobiliare in sei fasi l'una conseguente all'altra incrociando andamento di prezzi e transazioni. In particolare, a seguito dell'emergenza Covid-19, a livello generale, considerando l'intero 2020, siamo passati in modo repentino dalla fase 1-2 in cui i prezzi tendono a stabilizzarsi e le transazioni a crescere, alla fase 5-6 in cui abbiamo prezzi e transazioni in calo.

Nel **2021** le transazioni hanno rispeso a crescere, mentre i prezzi presentano situazioni ancora molto variabili. Nel complesso siamo nella transizione tra la fase 1-2 e 2-3. Città come Milano e Bologna sono già pienamente nella **2-3**.

### LE FASI DEL MODELLO

#### FASE TRA 1 E 2:

prezzi stabili e aumento del numero di compravendite;

#### FASE TRA 2 E 3:

prezzi e transazioni in crescita;

#### FASE TRA 3 E 4:

i prezzi continuano a salire, ma le transazioni rallentano;

#### FASE TRA 4 E 5:

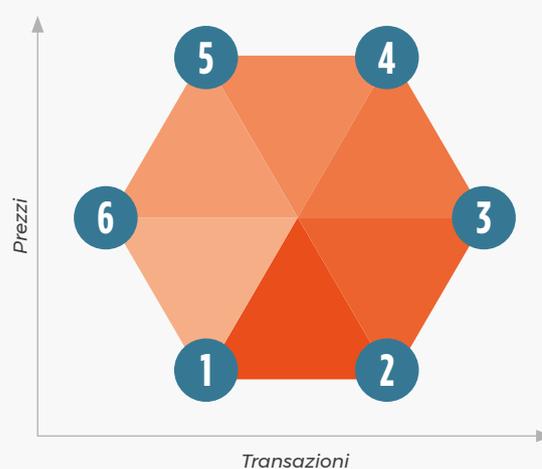
i prezzi sono stabili e le transazioni in calo;

#### FASE TRA 5 E 6:

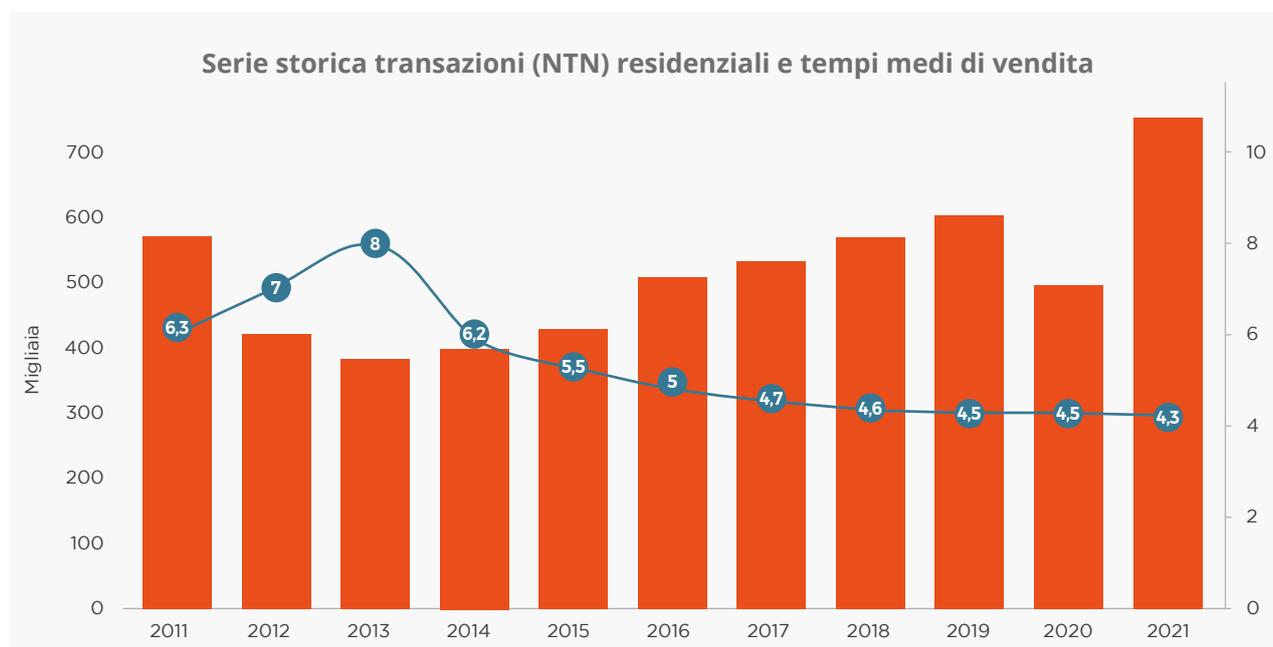
prezzi e transazioni in calo;

#### FASE TRA 6 E 1:

i prezzi sono in calo e le transazioni ricominciano a crescere.



# ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI RESIDENZIALI 2021



Fonte NTN: Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate  
Fonte tempi medi grandi città: Gabetti

■ Transazioni (NTN) —●— Tempi (Mesi)

Nel 2021, secondo i dati Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **748.523 transazioni** residenziali, **+34%** rispetto al 2020. Tale variazione, oltre all'effetto rimbalzo, dovuto al calo del 2020, dimostra una ripresa significativa delle compravendite delle abitazioni, con risultati migliori di quelli pre Pandemia dove il 2021 registra un **+24%** di transazioni rispetto al 2019. Questo è confermato anche dall'esperienza delle agenzie Gabetti, Professionecasa, Grimaldi che hanno visto una piena ripresa delle attività nel 2021.

## Numero transazioni residenziali



## TRANSAZIONI PER MACRO AREE

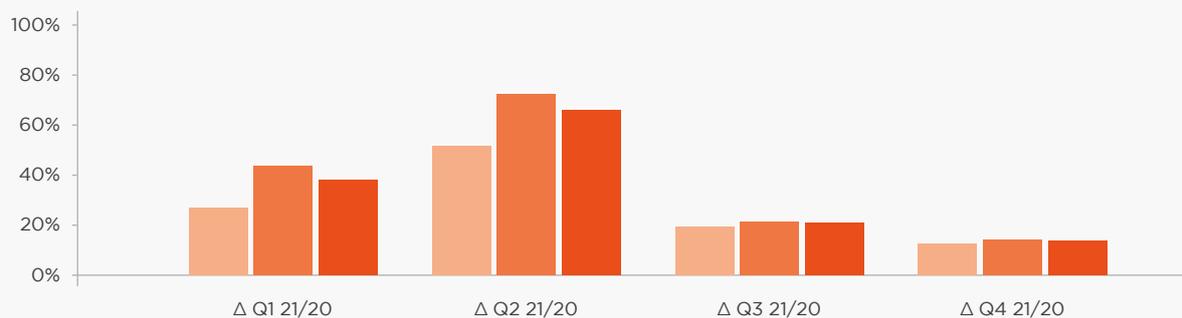
Nel 2021 tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione positiva: +32,8% al Nord, +35,3% il Centro e +35,6% il Sud. Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del +28,7%, mentre i non capoluoghi del +36,5%.

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2021 - Q4 2021)						
LIVELLO TERRITORIALE		Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Tot 2021
<b>NORD</b>	Capoluoghi	26.151	31.886	26.192	32.773	117.001
	Non Capoluoghi	61.550	78.688	66.811	82.975	290.024
	<b>TOTALE</b>	<b>87.701</b>	<b>110.574</b>	<b>93.003</b>	<b>115.748</b>	<b>407.026</b>
<b>CENTRO</b>	Capoluoghi	14.932	17.986	15.238	18.682	66.838
	Non Capoluoghi	18.637	23.623	20.308	24.903	87.471
	<b>TOTALE</b>	<b>33.569</b>	<b>41.608</b>	<b>35.546</b>	<b>43.585</b>	<b>154.309</b>
<b>SUD</b>	Capoluoghi	11.771	13.446	11.324	13.708	50.248
	Non Capoluoghi	29.217	35.864	32.399	39.459	136.939
	<b>TOTALE</b>	<b>40.988</b>	<b>49.310</b>	<b>43.723</b>	<b>53.167</b>	<b>187.188</b>
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	52.853	63.318	52.754	65.163	234.088
	Non Capoluoghi	109.404	138.175	119.518	147.338	514.435
	<b>TOTALE</b>	<b>162.258</b>	<b>201.492</b>	<b>172.272</b>	<b>212.500</b>	<b>748.523</b>

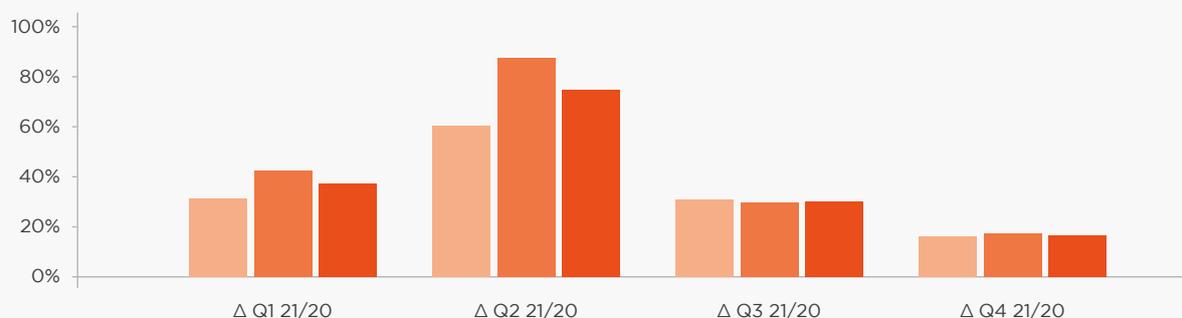
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE (Q1 2021 - Q4 2021)						
LIVELLO TERRITORIALE		Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20	Δ Q3 21/20	Δ Q4 21/20	Δ 21/20
<b>NORD</b>	Capoluoghi	27,7%	53,4%	20,2%	12,8%	27,0%
	Non Capoluoghi	45,1%	74,9%	22,2%	14,6%	35,2%
	<b>TOTALE</b>	<b>39,4%</b>	<b>68,1%</b>	<b>21,6%</b>	<b>14,1%</b>	<b>32,8%</b>
<b>CENTRO</b>	Capoluoghi	29,9%	58,1%	29,6%	15,3%	31,5%
	Non Capoluoghi	40,9%	84,0%	28,6%	16,5%	38,3%
	<b>TOTALE</b>	<b>35,8%</b>	<b>71,8%</b>	<b>29,0%</b>	<b>16,0%</b>	<b>35,3%</b>
<b>SUD</b>	Capoluoghi	33,4%	68,8%	15,9%	11,3%	29,2%
	Non Capoluoghi	39,7%	95,7%	17,1%	22,3%	38,1%
	<b>TOTALE</b>	<b>37,8%</b>	<b>87,6%</b>	<b>16,8%</b>	<b>19,2%</b>	<b>35,6%</b>
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	29,6%	57,8%	21,8%	13,2%	28,7%
	Non Capoluoghi	42,9%	81,4%	21,8%	16,9%	36,5%
	<b>TOTALE</b>	<b>38,3%</b>	<b>73,2%</b>	<b>21,8%</b>	<b>15,7%</b>	<b>34,0%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

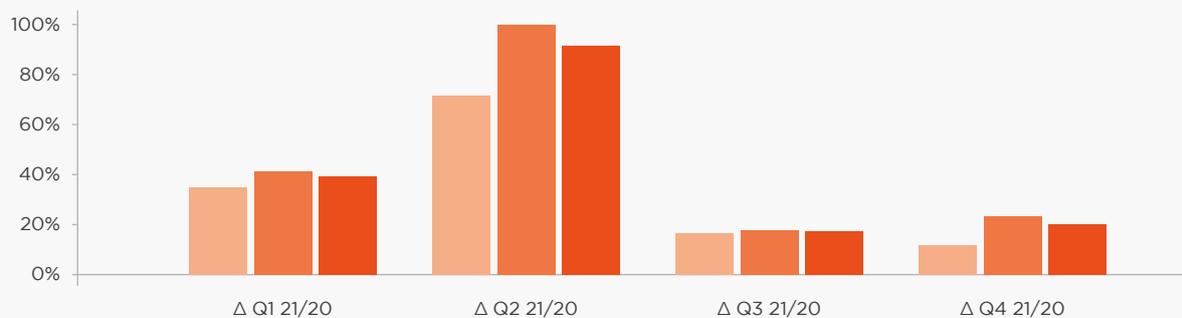
## COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - NORD (Q1 2021 - Q4 2021)



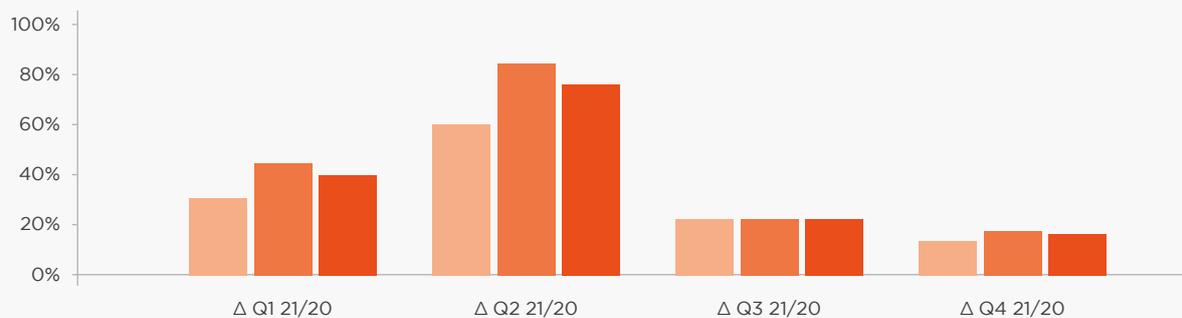
## COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - CENTRO (Q1 2020 - Q4 2021)



## COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - SUD (Q1 2020 - Q4 2021)



## COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - ITALIA (Q1 2020 - Q4 2021)



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

■ Capoluoghi
 ■ Non Capoluoghi
 ■ Totale

# INQUADRAMENTO GRANDI CITTÀ

## TRANSAZIONI

Guardando alle otto maggiori città italiane per popolazione, complessivamente nel 2021 si sono registrate **116.049 transazioni**, +27,9% rispetto al 2020 e +11% rispetto allo stesso periodo del 2019. Contestualmente le restanti province hanno registrato una variazione del +34% rispetto al 2020 e del +24% rispetto al 2019.

Tutte le città hanno segnato una netta ripresa dei volumi rispetto al 2020: in particolare Genova ha segnato una crescita del +32,2%, seguita da Roma +31,4%, Firenze +28,9%, Torino +28,2%, Napoli +27,6%, Milano +24,4%, Bologna +22,6% e Palermo +21,7%.

COMPARTO RESIDENZIALE NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ						COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTÀ				
CITTÀ	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Tot 2021	Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20	Δ Q3 21/20	Δ Q4 21/20	Δ 21/20
ROMA	8.673	10.480	8.726	10.962	38.841	28,4%	55,7%	28,7%	18,1%	31,4%
MILANO	5.647	7.627	6.125	7.523	26.923	14,2%	46,5%	23,3%	15,2%	24,4%
TORINO	3.515	4.163	3.257	4.289	15.224	31,6%	55,3%	19,0%	13,3%	28,2%
GENOVA	2.079	2.465	2.016	2.325	8.886	36,5%	65,4%	24,3%	11,4%	32,2%
NAPOLI	1.923	2.219	1.767	2.187	8.096	30,1%	66,7%	11,1%	12,4%	27,6%
PALERMO	1.447	1.656	1.360	1.625	6.088	19,0%	70,1%	9,6%	3,5%	21,7%
BOLOGNA	1.495	1.787	1.391	1.886	6.559	14,8%	42,0%	18,7%	16,5%	22,6%
FIRENZE	1.210	1.542	1.277	1.405	5.433	17,3%	51,2%	41,4%	11,4%	28,9%
<b>TOTALE</b>	<b>25.989</b>	<b>31.939</b>	<b>25.919</b>	<b>32.202</b>	<b>116.049</b>	<b>24,2%</b>	<b>54,4%</b>	<b>23,4%</b>	<b>14,7%</b>	<b>27,9%</b>

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI						COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE				
CITTÀ	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Tot 2021	Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20	Δ Q3 21/20	Δ Q4 21/20	Δ 21/20
ROMA	4.657	5.507	4.746	5.785	20.695	41,1%	85,5%	31,6%	16,7%	39,5%
MILANO	9.767	12.559	10.162	12.213	44.702	41,0%	58,7%	25,7%	10,7%	31,6%
TORINO	4.432	5.885	4.956	6.361	21.635	31,5%	74,9%	24,5%	16,9%	33,9%
GENOVA	986	1.317	1.112	1.419	4.835	50,6%	101,2%	36,9%	18,7%	45,7%
NAPOLI	3.100	3.678	2.997	3.760	13.535	28,4%	74,2%	12,5%	19,7%	31,0%
PALERMO	1.133	1.398	1.320	1.537	5.388	43,1%	120,2%	19,5%	26,6%	43,9%
BOLOGNA	2.039	2.799	2.320	2.938	10.096	39,3%	62,7%	25,0%	18,9%	34,4%
FIRENZE	1.807	2.144	1.837	2.225	8.013	30,0%	50,2%	25,1%	9,9%	27,0%
<b>TOTALE</b>	<b>27.922</b>	<b>35.287</b>	<b>29.451</b>	<b>36.239</b>	<b>128.899</b>	<b>37,5%</b>	<b>69,7%</b>	<b>24,9%</b>	<b>15,1%</b>	<b>34,0%</b>

Tasso tendenziale annuo: esprime la variazione percentuale tra un trimestre e lo stesso trimestre dell'anno precedente  
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

## PREZZI

Il **2021** ha visto un lieve rialzo dei prezzi rispetto al 2020 segnando un **+0,5%**, frutto di una variazione del +0,3% nel primo semestre e del +0,2% nel secondo.

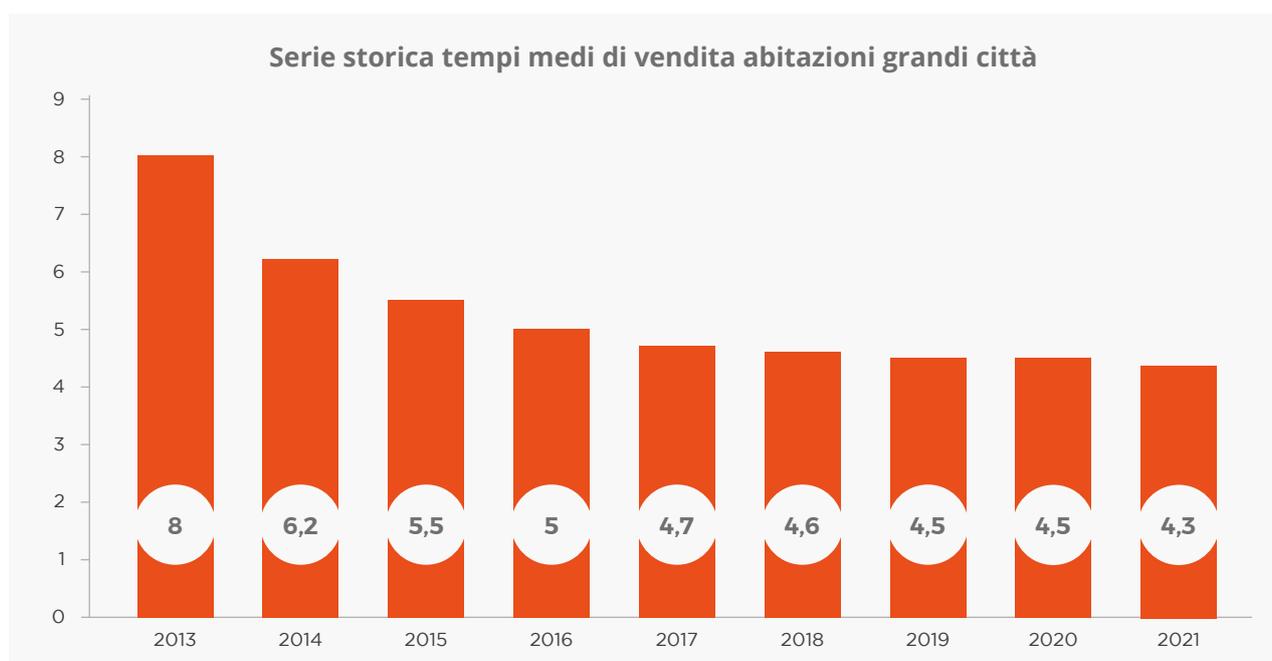
In particolare, nel secondo semestre, Milano (+2,2%) emerge per il dato positivo, già mostrato anche nel semestre precedente. Stessa tendenza, anche se con valori più contenuti, per Bologna (+1%) e per Firenze (+0,4%). Quotazioni sostanzialmente stabili, in lieve diminuzione, si registrano per la città di Genova (-0,4%), Napoli e Palermo (-0,3%). Quotazioni in diminuzione per Torino (-0,7%) mentre Roma riduce la variazione negativa registrando un -0,2%.

CITTÀ	VARIAZIONE SEMESTRALE PREZZI RESIDENZIALI		
	H1 2021/ H2 2020	H2 2021/ H1 2021	2021/ 2020
ROMA	-0,6%	-0,2%	-0,8%
MILANO	+2,7%	+2,2%	+4,9%
TORINO	-0,7%	-0,7%	-1,4%
GENOVA	-0,1%	-0,4%	-0,5%
NAPOLI	+0,5%	-0,3%	+0,2%
PALERMO	-0,3%	-0,3%	-0,6%
BOLOGNA	+0,8%	+1,0%	+1,8%
FIRENZE	+0,0%	+0,4%	+0,4%
<b>MEDIA</b>	<b>+0,3%</b>	<b>+0,2%</b>	<b>+0,5%</b>

Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

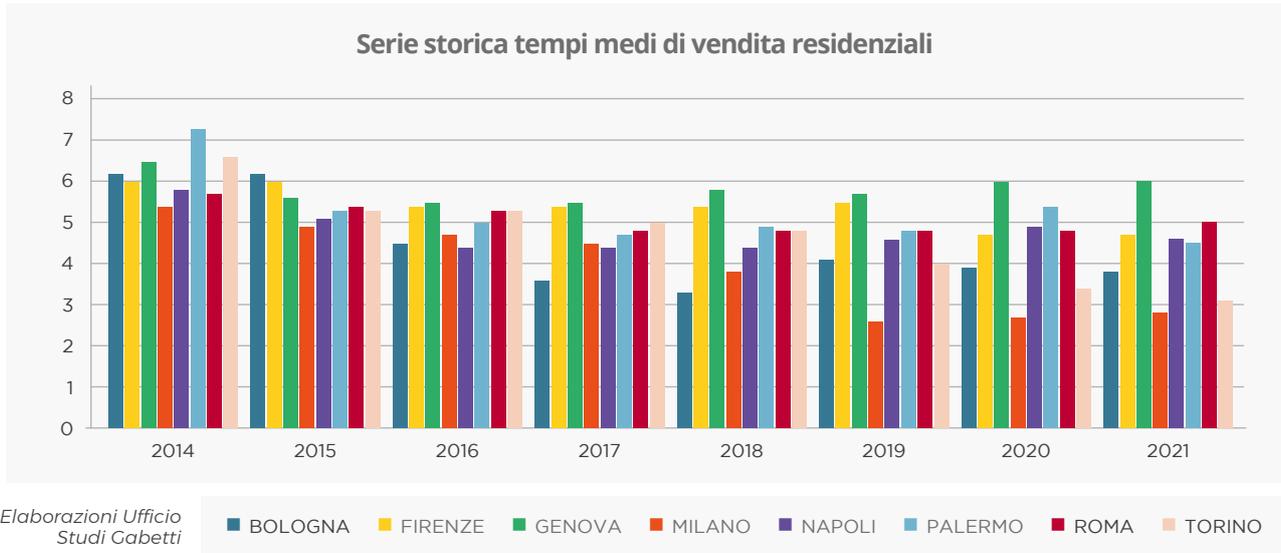
## TEMPI DI VENDITA E SCONTI MEDI

I **tempi** medi di vendita nel secondo semestre del 2021 nelle grandi città sono in lieve calo, su una media di 4,2 mesi, rispetto ai 4,4 del primo semestre del 2021.

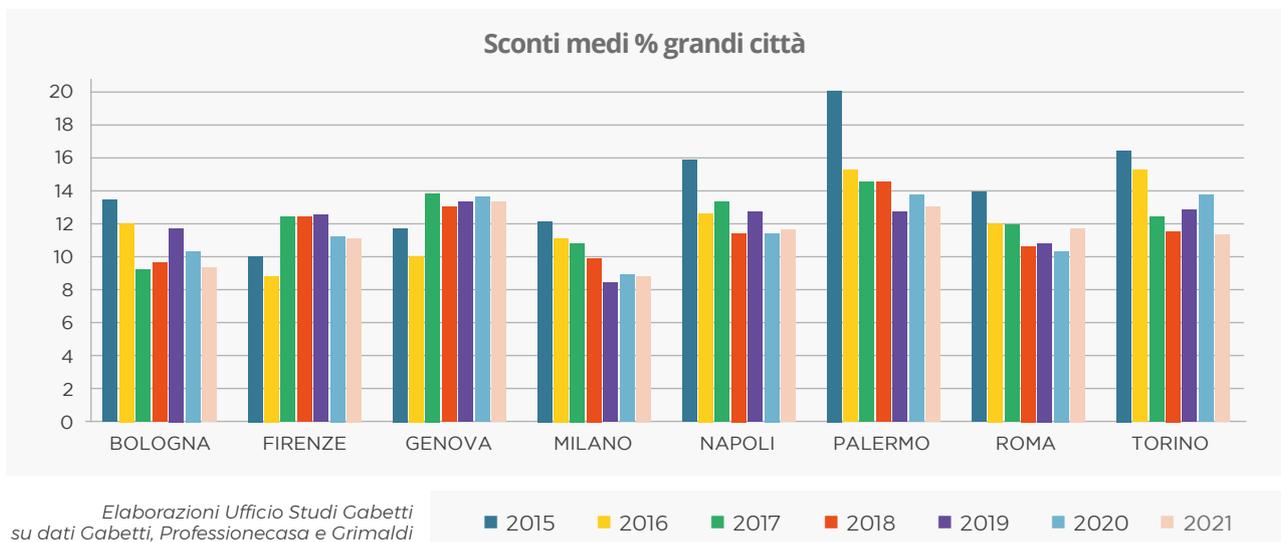
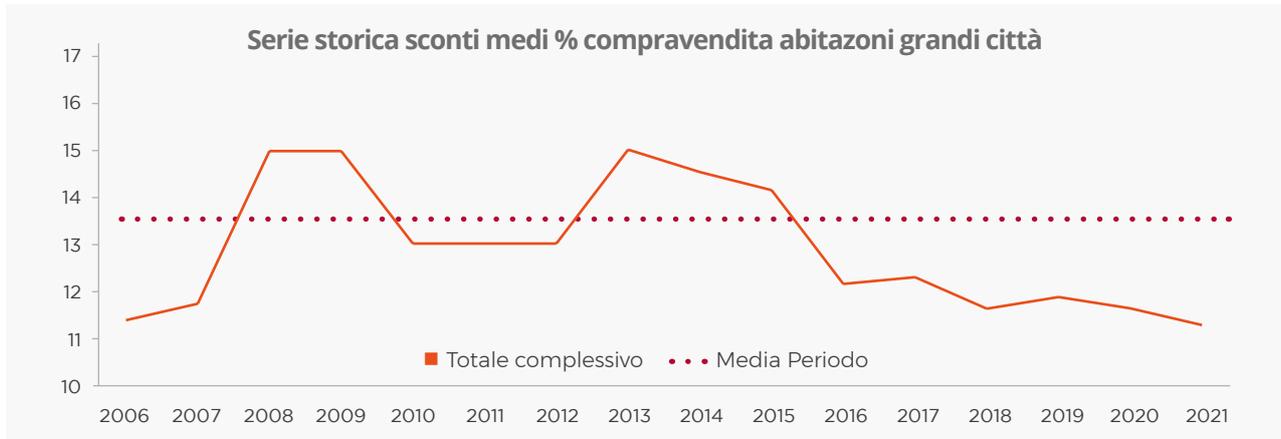


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

■ Media Grandi Città



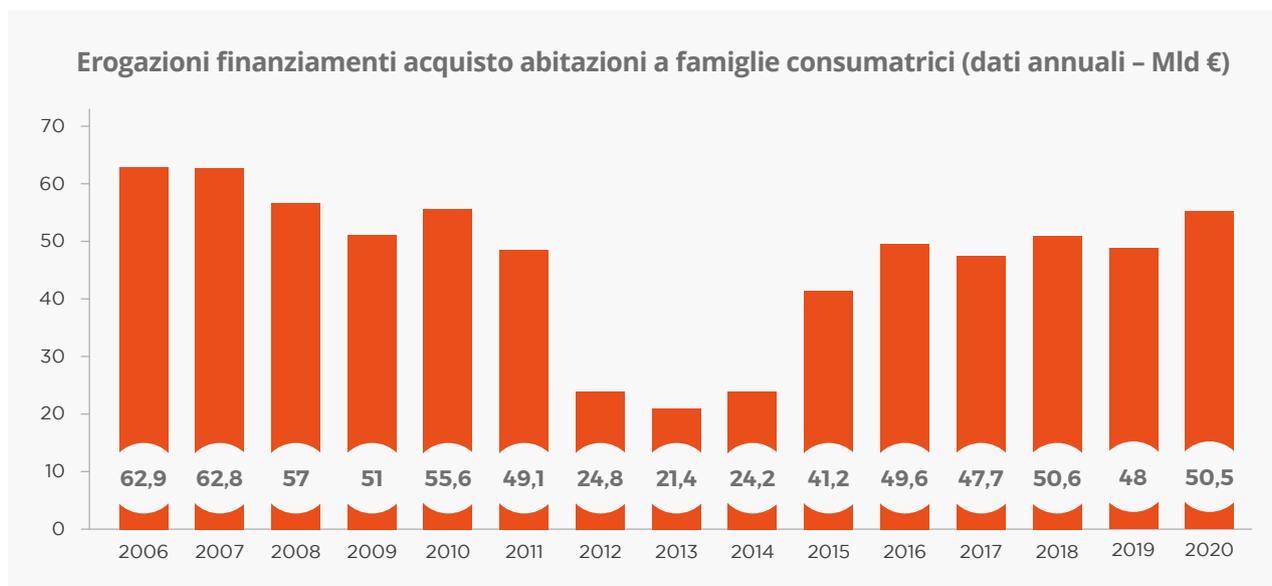
Nel secondo semestre del 2021, gli **sconti medi** tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città sono passati dal 12% del 2020 all'11% per le soluzioni usate. Questa media vede in realtà una sensibile differenza tra immobili "a prezzo", che vedono ridursi la percentuale indicata anche sotto il 10%, e quelli che invece vengono immessi sul mercato a prezzi non attuali, con successivi ribassi.



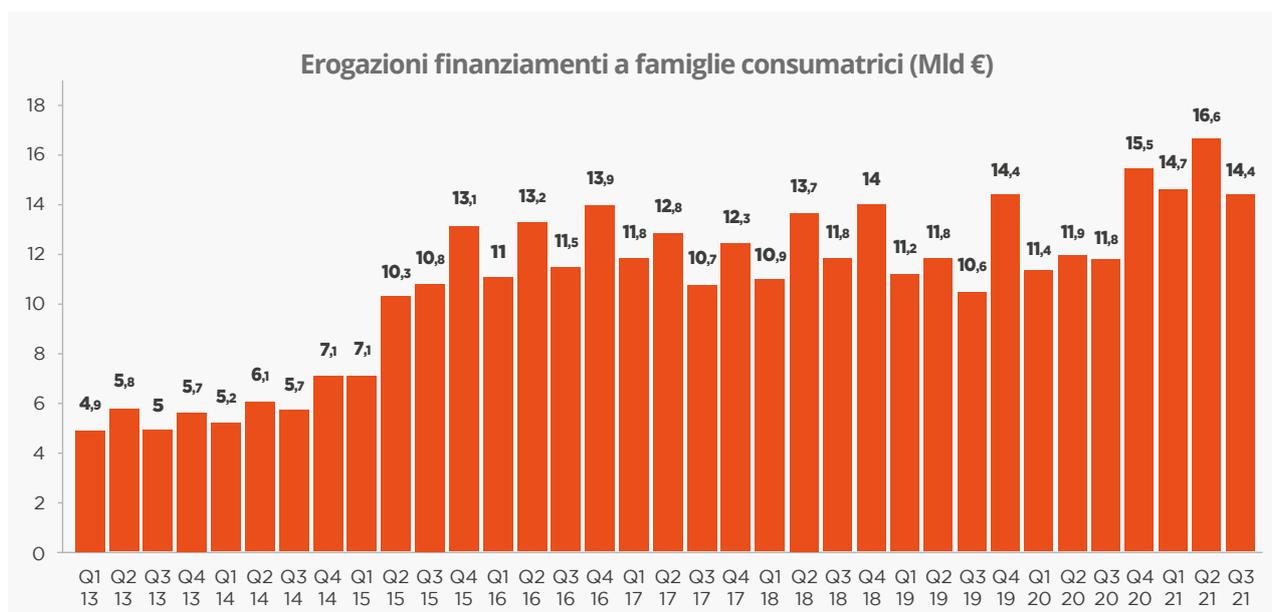
# MUTUI

## EROGAZIONE FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

I finanziamenti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici, nel 2020, sono stati pari a **50,5 Mld €**, **+5,2%** rispetto al 2019 (dati Banca D'Italia). In attesa di scoprire come chiuderà il 2021, nei primi nove mesi del 2021 il finanziamento per l'acquisto di abitazioni è stato pari a **45,7 Mld €**, **+30%** rispetto allo stesso periodo del 2020.



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia

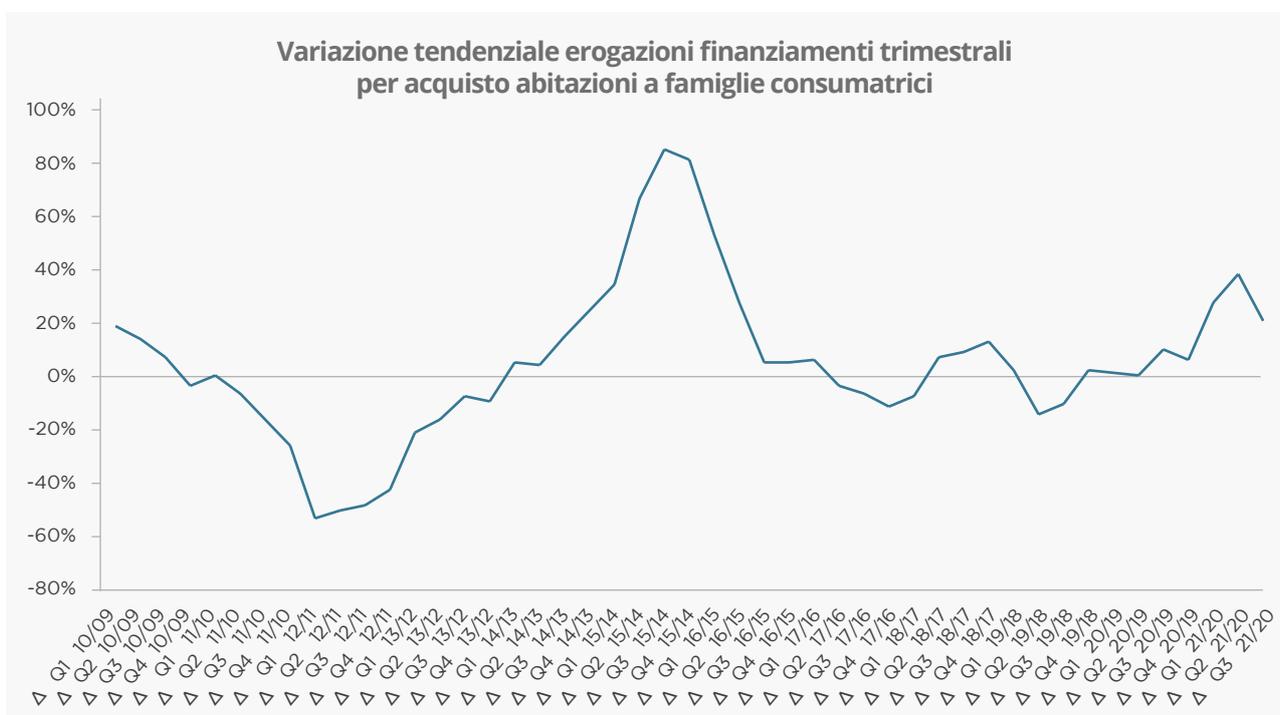


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia

Guardando il trend storico, a livello annuale, si può notare nel 2014 un erogato di 24,2 Mld di euro, **+13%** rispetto al 2013. Nel 2015 si è registrata una consistente crescita, per un totale di 41,2 Mld di euro, **+70,6%** rispetto al 2014. Nel 2016 il volume di erogazioni è arrivato a 49,7 Mld di euro, **+20,5%** rispetto al 2015. Nel 2017, il totale erogato è arrivato a 47,7 Mld di euro, **-4%** rispetto allo stesso perio-

do del 2016. Nel 2018 abbiamo avuto un totale di 50,6 Mld €, +6,3%, mentre nel 2019 si è registrata una lieve flessione (-3,4%), per un totale di 48,9 Mld €. Il 2020, grazie anche alla buona performance del primo trimestre con 15,5 Mld €, chiude con un +5,2% rispetto al 2019 per un totale erogato di 50,5 Mld € eguagliando il volume erogato più elevato raggiunto nel 2018. Il **primo trimestre 2021**, registra una crescita di erogato molto consistente con **14,7 Mld di €** di erogato, +29,3% rispetto al primo trimestre 2020, così come il **secondo trimestre** che vede una crescita ancora più evidente con un erogato pari a **16,6 Mld di €**, +39,9%. In leggero calo il **terzo trimestre 2021** che registra **14,4 Mld di €**, +22,1% rispetto al terzo trimestre 2020.

Guardando le variazioni tendenziali registrate nei vari trimestri emerge come, a partire dal Q1 2014, si siano registrate variazioni positive per tutti i trimestri considerati, invertendo il trend negativo precedente, fino al Q1 2017, da cui si è invertita la tendenza, ripresentando variazioni negative, per poi ritornare positive da Q2 2018. Escludendo la parentesi negativa del Q2-Q3 2019, le variazioni sono state positive dal Q4 2019.

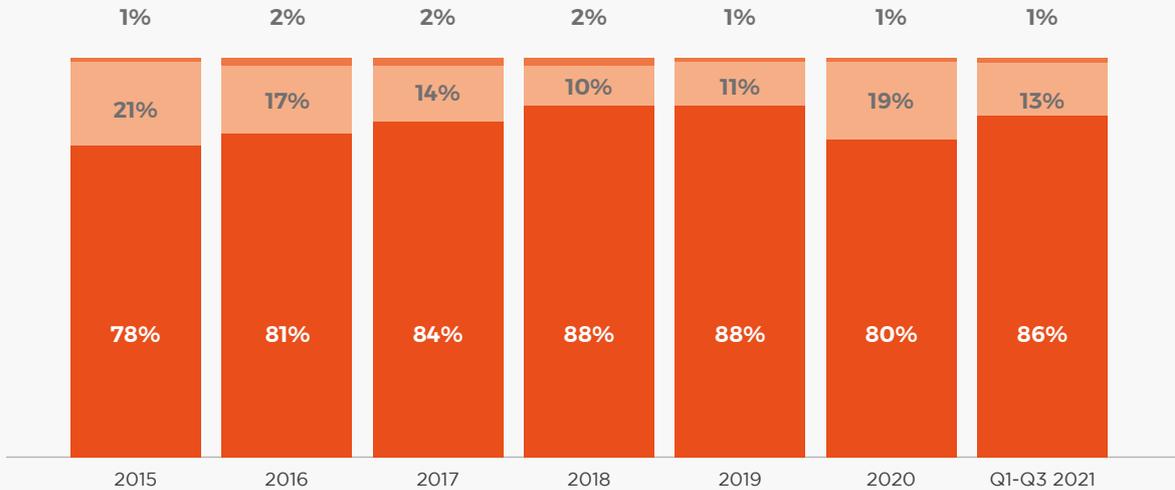


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia

Nel complesso, il grafico mostra il forte decremento delle erogazioni che ha caratterizzato l'arco di tempo della crisi finanziaria del 2008 che in Italia è stata avvertita qualche anno dopo tra il terzo trimestre 2011 fino al terzo trimestre del 2015. Mostra anche la forte impennata dell'ultimo trimestre del 2020, sintomo che tra gli istituti di credito e i richiedenti mutuo aleggia una buona dose di fiducia, una tendenza positiva che si è registrata anche nei primi nove mesi del 2021 con il Q2 2021 che segna il massimo storico di volume erogato dal 2009.

In generale, nei quattro trimestri del 2020, nonostante l'emergenza Covid, si è registrata una variazione tendenziale positiva, rispettivamente +1,6%, +0,9%, +10,8% e +7,5% da attribuirsi principalmente al maggiore peso della componente surroghe e sostituzioni (19% a fronte dell'11% dell'anno precedente). Una variazione ancora più positiva registrata anche nei **primi tre trimestri del 2021**, rispettivamente +29,3%, +39,9% e +22,1% rispetto allo stesso periodo del 2020, dovuto principalmente all'andamento favorevole dei tassi d'interesse che ha spinto notevolmente la richiesta di mutuo, e fatto diminuire la percentuale di **surroghe e sostituzioni** al 13%.

## Distribuzione erogazioni finanziamenti acquisto abitazioni famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti  
su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia

■ Nuovi contratti ■ Sostituzioni ■ Surroghe

## RAPPORTO LOAN TO VALUE

Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel **quarto trimestre 2021** il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (Ltv) è stato pari al **77,9%**, in aumento del +0,1% rispetto al trimestre precedente e del +1,6% rispetto allo stesso trimestre 2020 (76,7%).



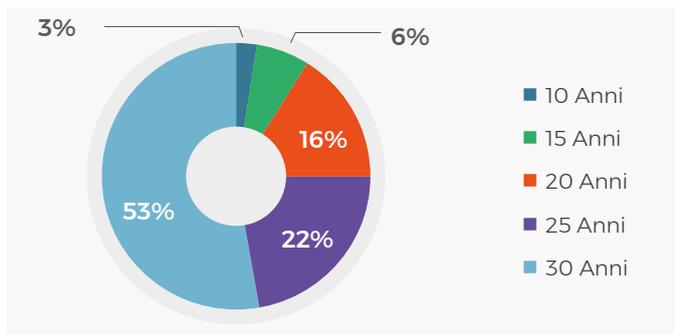
Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - Banca di Italia

## LA DOMANDA DI MUTUI

Secondo le richieste di mutuo per acquisto abitazione rilevate dal portale **MutuSI.it**, nel 2021 il ticket medio è stato di **153.584 €**, in incremento rispetto al 2020.

A livello di durata, prevalgono i mutui di **25-30 anni**, che insieme coprono il **75% delle richieste**, in leggero rialzo rispetto al 2020. Questo aspetto segue un po' il ragionamento fatto per il ticket medio: un tasso di interesse a minimi storici, che ha caratterizzato il 2021, consente di richiedere un importo più alto, distribuirlo in un arco temporale dai 25 ai 30 anni e pesare meno sul bilancio mensile della famiglia.

### % RICHIESTE PER DURATA MUTUO

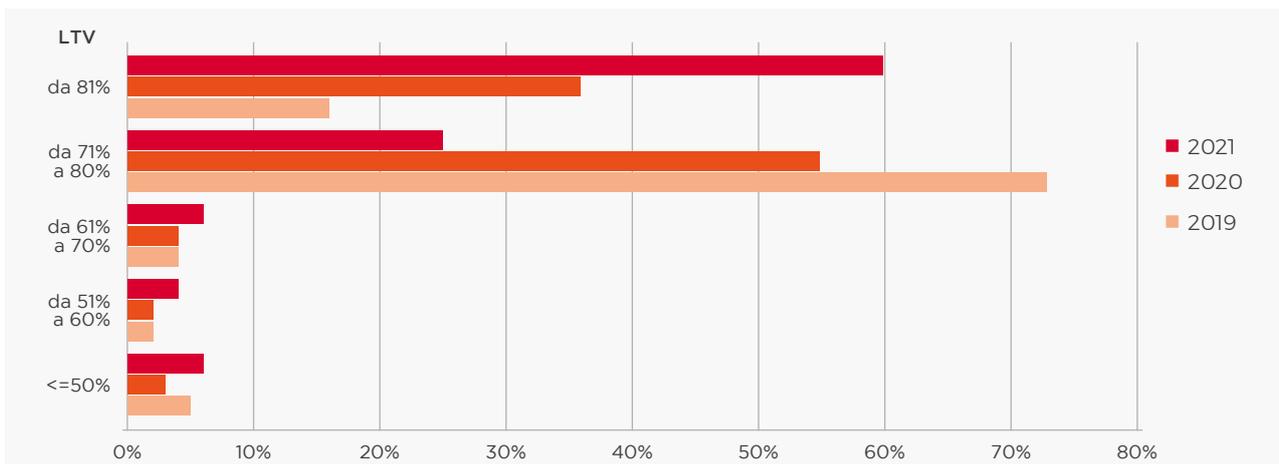


	2019	2020	2021
10 ANNI	4%	4%	3%
15 ANNI	9%	7%	6%
20 ANNI	16%	19%	16%
25 ANNI	29%	28%	22%
30 ANNI	42%	43%	53%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuSI.it

In linea con le altre fonti istituzionali, si registra una prevalenza per il **tasso fisso pari al 94%** delle richieste, stabile rispetto al 2020. Il tasso fisso viene preferito al tasso variabile viste 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.

### RICHIESTE 2020 PER LTV



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuSI.it

Il rapporto tra l'importo del finanziamento concesso e il valore dell'immobile, il cosiddetto **Loan To Value (LTV)**, vede per il 2021 come quota maggiormente richiesta (60% delle richieste) un importo che si colloca **oltre l'81%** del valore dell'immobile. Dato in crescita sia rispetto al 2019 che registrava il 16%, sia rispetto al 2020 dove i richiedenti erano il 36%. Si evidenzia, quindi, una crescita al 2021 della richiesta mutuo per un importo superiore all'81% al valore dell'immobile dovuta soprattutto alla durata dei bassi tassi di interesse e alla ripresa del sistema economico italiano.

## CLASSI DI IMPORTO

Anche sulle **classi d'importo** si notano delle nette differenze rispetto al 2020 e al 2019. Le richieste di mutuo al di sotto dei 100.000 € sono cresciute in termini di peso sul totale, rispetto al 2021, arrivando a pesare il 36% del totale, rispetto ad una quota del 21% nel 2020. Quelle dai 101.000 ai 150.000 € diminuiscono arrivando a pesare il 38%. Crescono le richieste di finanziamento di importo tra 151.000€ e 200.000€, passando dal 14% del 2020 al 26% del 2021.

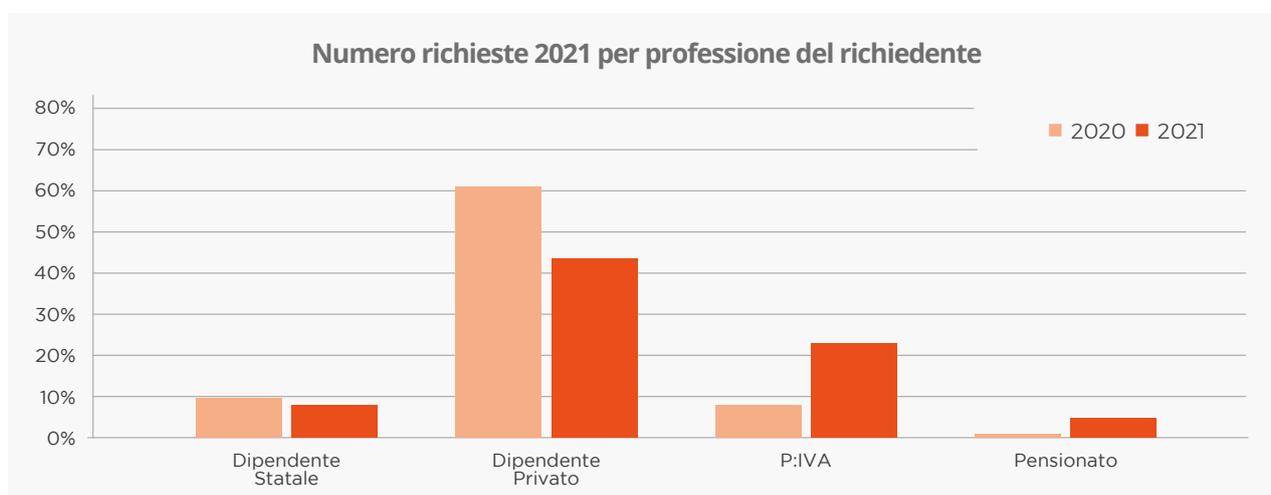
CLASSI DI IMPORTO	2019	2020	2021
≤ 100.000	14%	21%	36%
da 101.000 a 150.000	76%	65%	38%
da 151.000 a 200.000	10%	14%	26%
Totale complessivo	100%	100%	100%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuiSI.it

PROVINCE	%	MEDIA IMPORTO RICHIESTO
ROMA	13%	186.959
MILANO	12%	183.322
TORINO	5%	134.516
NAPOLI	5%	164.163
MONZA E BRIANZA	2%	143.804
BERGAMO	2%	152.084
VARESE	2%	150.950
BOLOGNA	2%	171.836
BRESCIA	2%	143.465
VERONA	2%	162.584
VENEZIA	2%	151.086
PADOVA	2%	144.178
COMO	2%	187.428
MODENA	2%	152.348
SALERNO	2%	138.815

In termini di provenienza, il 2021 vede il numero maggiore di richieste per la provincia di **Roma** (13%), seguita da **Milano** (12%), **Torino** e **Napoli** (5%).

Per quanto riguarda il profilo del richiedente, si conferma la prevalenza dei **dipendenti privati**, pari al **55%**, anche se crescono in termini relativi i richiedenti con partita Iva con il 29%



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati mutuiSI.it

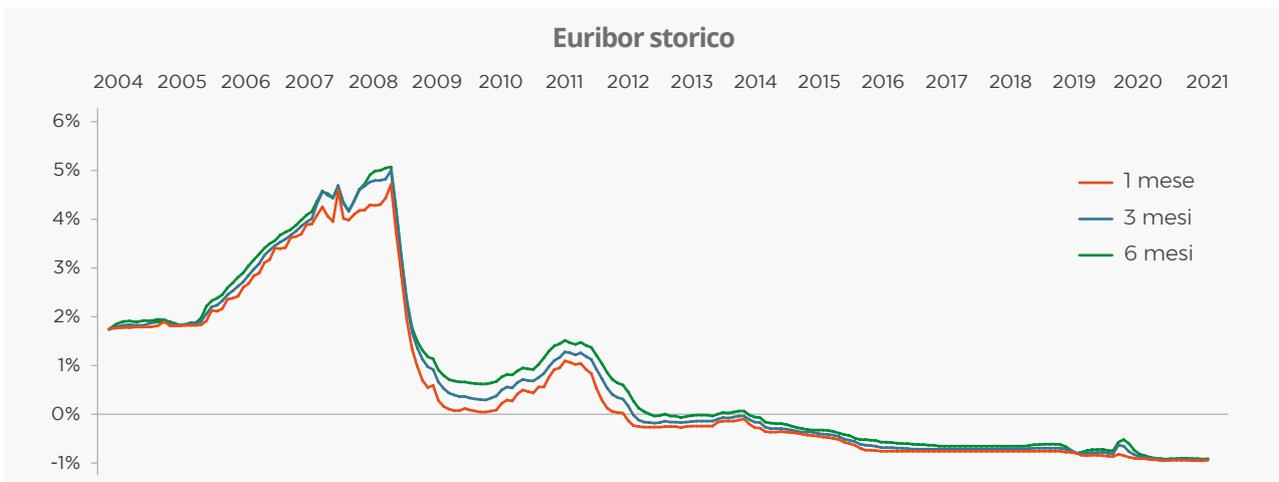
## DINAMICA DEI TASSI

Dalla prima ondata di liquidità di dicembre 2011 da parte della BCE, gli Euribor che regolano i prestiti variabili si sono notevolmente ridotti. Guardando i successivi passaggi, dopo la decisione della BCE del luglio 2012 di abbassare i **tassi di interesse** di un quarto di punto, portando il tasso di riferimento a quota 0,75%, l'Euribor è sceso ulteriormente: all'inizio di maggio 2013 la decisione della BCE di tagliare i tassi di interesse, portandoli allo 0,50%, l'ulteriore taglio a novembre, che ha fissato i tassi allo 0,25% e il taglio dei tassi allo 0,15% stabilito nel giugno 2014. Il taglio relativo al mese settembre 2014 ha portato i tassi allo 0,05%, mentre nel marzo 2016 il tasso è stato fissato allo 0,00%.



Elaborazione su dati Banca D'Italia

Guardando nello specifico la dinamica dell'**Euribor**, si osserva come i tassi di interesse dal 2015 si siano posizionati in territorio negativo, arrivando a **febbraio 2022** ad essere pari al **-0,55%** per la scadenza a un mese e a **-0,53%** per quella a tre mesi.



Elaborazione Ufficio studi Gabetti su dati euribor.it

Per quanto riguarda l'**Eurirs**, tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso, il tasso a **10 anni** si posiziona allo **0,76%**, mentre a **15 anni** allo **0,90%** al 07/03/2022.

TASSI FISSI	EURIRS
5 ANNI	0,43%
10 ANNI	0,76%
15 ANNI	0,90%
20 ANNI	0,84%
25 ANNI	0,72%
30 ANNI	0,60%

Dati 07/03/2022



## TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze di Pregio



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



Rinnovo Edilizio



Smart Working e Nuove Esigenze Abitative



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://gabettigroup.com) nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

*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 contenuto del presente report. Le informazioni e i dati contenuti nel report possono essere pubblicati a condizione che se ne citi la fonte. A parte quanto precede, non devono essere in alcun modo riprodotti, in tutto o in parte, né ad essi si può fare riferimento alcuno senza la preventiva autorizzazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2022*



**Ufficio Studi**  
Francesca Fantuzzi  
*Responsabile*  
ffantuzzi@gabetti.it

**Analisti**  
Chiara Grandino  
Diego Vitello

