



H2 2020

RESIDENTIAL OVERVIEW

INDICE

HIGHLIGHTS	4
IL REPORT IN SINTESI	6
IL CONTESTO MACRO ECONOMICO	7
IL MERCATO RESIDENZIALE E CREDITIZIO NEL 2020	7
TREND DI MERCATO	9
ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI RESIDENZIALI 2020	11
TRANSAZIONI PER MACRO AREE 2020	12
INQUADRAMENTO GRANDI CITTÀ	14
MUTUI	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



557.926
2020

RISPETTO
AL 2019

-
7,7
%

Capoluoghi **-11,4%**
Non capoluoghi **-5,7%**



NORD
-7,1%



CENTRO
-7,5%



SUD
-9%

2020

MUTUI, Q1-Q3 2020



35

Miliardi di €
erogati a famiglie
per acquisto abitazioni

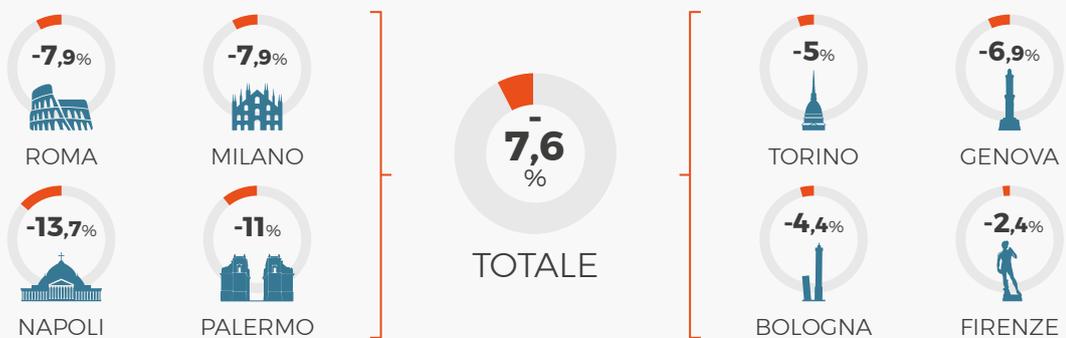
VARIAZIONE NTN RESIDENZIALI GRANDI CITTÀ

RIFERITI AL PERIODO 2020/2019



VARIAZIONE NTN RESIDENZIALI DATI RESTANTI PROVINCE

RIFERITI AL PERIODO 2020/2019



IL REPORT IN SINTESI

Nel 2020, il mercato residenziale ha mostrato di essere il settore più resiliente all'impatto dell'emergenza sanitaria, chiudendo con una variazione delle compravendite del -7,7%, rispetto al 2019, per un totale di **557.926 transazioni** (Dati Agenzia delle Entrate). Un calo inevitabile, a seguito del lockdown di marzo-aprile 2020, con una netta ripresa nella seconda parte dell'anno.

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.

Secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network **Gabetti, Professionecasa e Grimaldi**, nel 2020, 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%.

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 35 Mld €, + 4,2% rispetto allo stesso periodo del 2019 (Dati banca D'Italia).

“

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

”

Marco Speretta

Direttore Generale Gruppo Gabetti

“

La ripresa economica ed il rallentamento dell'emergenza sanitaria potrebbe portare ad una decisa crescita nella seconda metà dell'anno. I tassi continueranno a rimanere particolarmente bassi per tutto il 2021. Questo continuerà ovviamente a favorire gli acquisti delle abitazioni.

”

Antonio Ferrara

Amministratore Delegato, Monety

IL CONTESTO MACRO ECONOMICO

Come si rileva dai dati Istat, nel 2020 l'economia italiana ha registrato una contrazione di entità eccezionale per gli effetti economici delle misure di contenimento connesse all'emergenza sanitaria, con un calo del **Pil** dell'8,9% .

L'impatto principale è stato dato dal lato della **domanda interna** che, in termini di volume, ha visto un calo del 9,1% degli investimenti fissi lordi e del 7,8% dei consumi finali nazionali. Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono scese del 13,8% e le importazioni del 12,6%.

Per quanto riguarda l'**occupazione**, a dicembre 2020 si è registrato un calo degli occupati a fronte di un incremento dei disoccupati e degli inattivi. Il numero di persone in cerca di lavoro è tornato a crescere (+1,5%, pari a +34mila unità) in modo generalizzato e solo per 15-24enni si osserva una diminuzione. Il **tasso di disoccupazione** è salito al 9,0% (+0,2 punti) e tra i giovani al 29,7% (+0,3 punti).

Oltre a questo, va considerato anche l'incremento del **risparmio privato**: secondo i dati Abi, a gennaio 2021, i depositi da clientela residente sono aumentati di 181 Mld di euro, +11,6% rispetto ad un anno prima, portando l'ammontare dei depositi a 1.744 miliardi di euro.



IL MERCATO RESIDENZIALE E CREDITIZIO NEL 2020

Nel 2020, il **mercato residenziale** ha subito un significativo impatto a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-2019. Se nei mesi 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**: dai virtual office e virtual tour alla piattaforma che consente in modo digitale di fare acquisizioni, ma anche l'acquisizione a distanza del form di valutazione di un'immobile, attraverso una pagina web personalizzata. Grazie anche a questi strumenti, nei mesi successivi di giugno-settembre, secondo l'esperienza delle agenzie intervistate, il **riscontro è stato positivo** in termini di domanda e **compravendite**. L'ultimo trimestre dell'anno, contrassegnato dalla seconda ondata epidemica e dai conseguenti light lockdown locali, ha comunque mostrato una performance positiva delle transazioni.

Dal punto di vista delle compravendite immobiliari, il settore residenziale nel 2020 ha dimostrato una buona tenuta, rispetto agli altri comparti, con un calo fisiologico delle compravendite del -7,7%, dovuto principalmente al blocco delle attività dei mesi di marzo e aprile.

Anche per quanto riguarda i **prezzi**, considerando l'intero anno 2020, si è avuta una flessione media contenuta nell'ordine del -2% nelle grandi città, rispetto al 2019. 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%.

Non a caso anche nell'ambito degli **investimenti** immobiliari, questa asset class ha visto una crescita in termini di volumi investiti, arrivando a pesare circa il 4% del totale degli investimenti **capital market**, per un totale di 370 milioni di euro. A questo volume hanno in gran parte contribuito delle iniziative di sviluppo residenziale localizzate prevalentemente all'interno della città metropolitana di Milano, che si conferma una delle città più attrattive, con quotazioni che si sono mantenute in crescita.

Anche il sistema dei **mutui**, monitorato dall'Ufficio Studi Gabetti, attraverso **Monety**, società di mediazione creditizia del Gruppo Gabetti, ha dovuto fare i conti con la pandemia, in quanto l'accensione di un mutuo richiede da parte dell'istituto di credito una garanzia sulla stabilità economica del soggetto richiedente, messa talvolta in discussione dalla situazione contingente. Tra i tanti effetti negativi della pandemia, infatti, c'è proprio l'incertezza della stabilità economica che si ripercuote sui bisogni del singolo individuo e, nel caso specifico, sulla necessità di accendere un mutuo per l'acquisto di una abitazione.

Tutto questo ha portato gli istituti di credito a rivedere le analisi economiche strutturali che, almeno in questo frangente di tempo, suggeriscono una stretta in termini di approfondimento del **merito creditizio** nelle richieste di finanziamento da parte di dipendenti di aziende private, liberi professionisti e lavoratori autonomi, categorie che hanno pagato un prezzo più alto gli effetti dell'emergenza sanitaria.

Secondo quanto emerge dalla Bank Lending Survey - Gennaio 2021, riportato da Abi, se nel IV trimestre 2020 non si erano evidenziate sostanziali variazioni nei criteri di erogazione dei prestiti per acquisto abitazione, per il primo trimestre 2021 gli intermediari prevedono che le politiche di offerta registreranno un moderato irrigidimento per i mutui.

Di contro, proprio per la flessione che il nostro sistema economico sta subendo, cresce una **domanda di mutui** che, almeno per il 2020, è stata caratterizzata da un **incremento dell'importo richiesto** rispetto al valore della casa (LTV), sintomo di una minore liquidità disponibile e di una maggiore propensione verso importi finanziati, grazie ai tassi più bassi.

I **bassi tassi di interesse** consentono agli istituti di credito la possibilità di offrire finanziamenti per acquisto abitazioni alle famiglie a costi più contenuti, contribuendo ad alimentare il mercato delle compravendite immobiliari residenziali. Secondo l'ultimo report mensile di ABI (Report Abi, febbraio 2021), il **tasso medio** sulle nuove operazioni di acquisto di abitazioni è all'1,27% (1,25% a dicembre 2020, 5,72% a fine 2007).

Oltre a tener vivo il mercato dei nuovi mutui, i bassi tassi di interesse hanno pesato maggiormente sul mercato delle **surroghe** che, secondo i dati Banca d'Italia, per i primi tre trimestri del 2020 sono più che raddoppiate, passando da 2,6 Mld € nei primi nove mesi del 2019 a 6,3 Mld € nel periodo gennaio-settembre 2020. Questo ha permesso a coloro i quali hanno avuto accesso un mutuo negli anni passati di rinegoziarlo presso la stessa banca, o surrogare presso un diverso Istituto di Credito, ad un tasso più conveniente. Inoltre, questa dinamica sembra spingere molti richiedenti mutuo a richiedere dei prestiti con importi più alti e spalmati in un periodo di trent'anni nella prospettiva di poterli surrogare a tassi più vantaggiosi negli anni successivi.

TREND DI MERCATO

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 ad iniettare liquidità a dei **tassi d'interesse** bassissimi, che si rifletteranno anche sui prestiti bancari alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione. Tra l'altro anche a partire dal 1 gennaio 2021, il saggio / tasso di interesse legale, su cui si basa il calcolo del valore dell'usufrutto è passato allo 0,01%, secondo il Decreto del Mef dell'11 dicembre 2020.

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 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.

In questo scenario, il combinato disposto tra tassi d'interesse ai minimi storici e agevolazioni fiscali straordinari per l'efficientamento energetico, fa supporre che il 2021 sarà un anno positivo prevedendo una crescita del **mutuo per acquisto e ristrutturazione**, che potrebbe crescere sull'onda di questo momento favorevole.

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.

NOVITÀ LEGALI FISCALI

LEGGE DI BILANCIO 2021



Proroga del **SuperEcobonus** e **SuperSismabonus** 110% fino al 30/06/2022 (subordinata a definitiva approvazione consiglio UE) per interventi di efficientamento energetico su immobili residenziali, edifici unifamiliari o con accesso autonomo



Bonus Facciate 90% fino al 31/12/2021



Ecobonus dal 50 al 65% per interventi finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio fino al 31/12/2021



Bonus Casa 50% per ristrutturazioni edilizie su immobili residenziali fino al 31/12/2021



Bonus Mobili 50% fino al 31/12/2021 fino a 16.000 €



Bonus verde 36% per la sistemazione del verde negli edifici residenziali (5.000 € per u.i.) fino al 31/12/2021

DECRETO MILLE-PROROGHE 2021 ha confermato la proroga al 30 giugno 2021:

- della sospensione delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore;
- della sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili per morosità.

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 **5-6**, in cui abbiamo prezzi e transazioni in calo. Il **secondo semestre** dell'anno, che ha riscontrato transazioni in aumento, ha visto già un passaggio alla fase **6-1**, in cui i prezzi sono in calo e le transazioni ricominciano a crescere.

LE FASI DEL MODELLO

FASE TRA 1 E 2:
prezzi stabili e aumento del numero di compravendite;

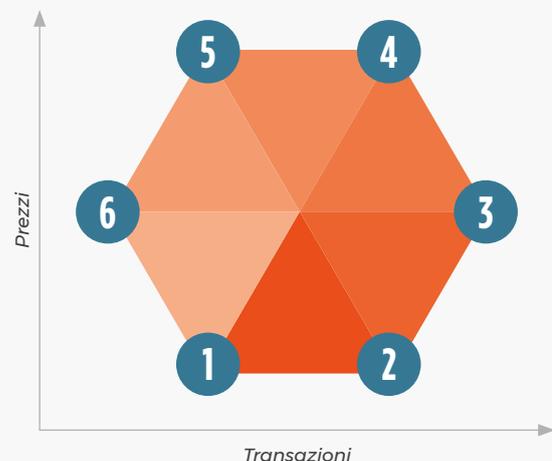
FASE TRA 2 E 3:
prezzi e transazioni in crescita;

FASE TRA 3 E 4:
i prezzi continuano a salire, ma le transazioni rallentano;

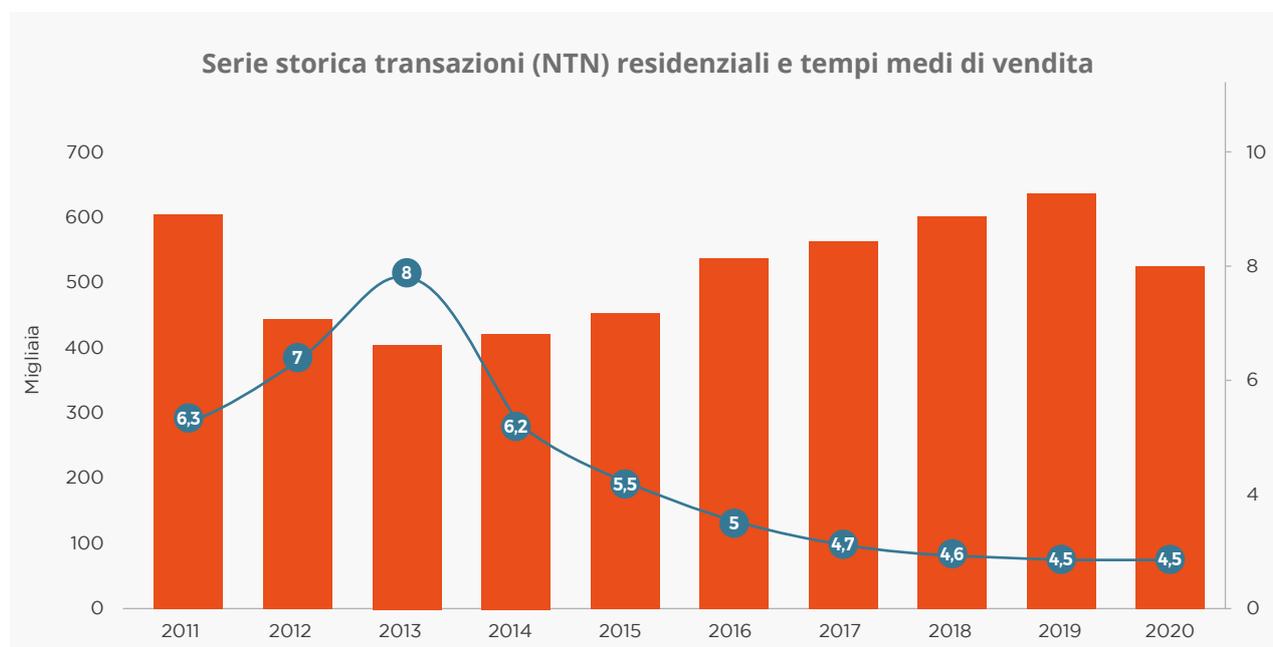
FASE TRA 4 E 5:
i prezzi sono stabili e le transazioni in calo;

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 2020



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

■ Transazioni (NTN) —●— Tempi (Mesi)

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. Dopo un primo mese di assestamento, nei mesi di giugno - settembre le attività di compravendita sono riprese in maniera positiva, secondo l'esperienza delle agenzie Gabetti, Professionecasa, Grimaldi, per poi avere un'ulteriore crescita nel IV trimestre dell'anno.

Numero transazioni residenziali



557.926
2020



Capoluoghi **-11,4%**
Non capoluoghi **-5,7%**

TRANSAZIONI PER MACRO AREE 2020

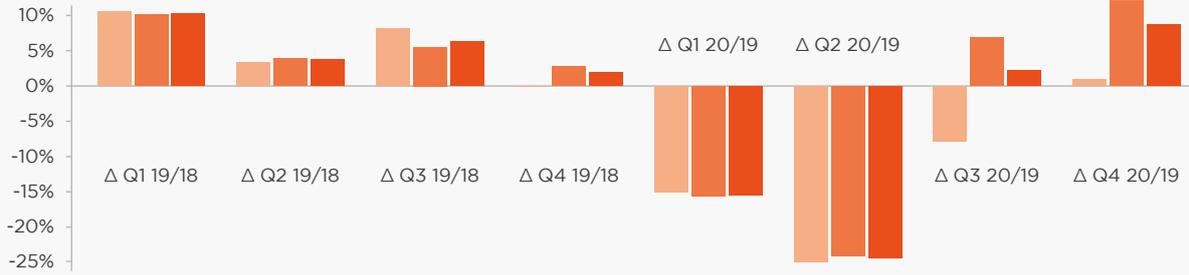
Nel 2020 tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione negativa: -7,1% al Nord, -7,5% il Centro e -7,7% il Sud. Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del -11,4%, mentre i non capoluoghi del -5,7%.

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2019 - Q4 2020)											
LIVELLO TERRITORIALE		Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Tot 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Tot 2020
NORD	Capoluoghi	24.120	27.818	23.650	28.738	104.326	20.437	20.776	21.786	29.014	92.013
	Non Capoluoghi	50.270	59.505	51.116	64.401	225.292	42.308	44.978	54.663	72.307	214.255
	TOTALE	74.390	87.323	74.767	93.138	329.618	62.745	65.754	76.448	101.321	306.268
CENTRO	Capoluoghi	13.461	15.204	12.986	15.144	56.794	11.472	11.363	11.741	16.187	50.763
	Non Capoluoghi	15.387	17.604	15.043	18.273	66.306	13.195	12.816	15.776	21.348	63.134
	TOTALE	28.848	32.808	28.028	33.417	123.101	24.666	24.179	27.517	37.535	113.897
SUD	Capoluoghi	10.418	11.512	9.792	12.032	43.754	8.799	7.956	9.750	12.308	38.813
	Non Capoluoghi	24.984	28.148	24.657	29.905	107.694	20.837	18.285	27.609	32.217	98.948
	TOTALE	35.403	39.661	34.448	41.937	151.449	29.636	26.241	37.359	44.526	137.761
ITALIA	Capoluoghi	47.999	54.535	46.427	55.914	204.875	40.708	40.095	43.277	57.510	181.589
	Non Capoluoghi	90.641	105.257	90.816	112.578	399.293	76.339	76.079	98.047	125.872	376.337
	TOTALE	138.641	159.792	137.243	168.492	604.168	117.047	116.174	141.324	183.381	557.926

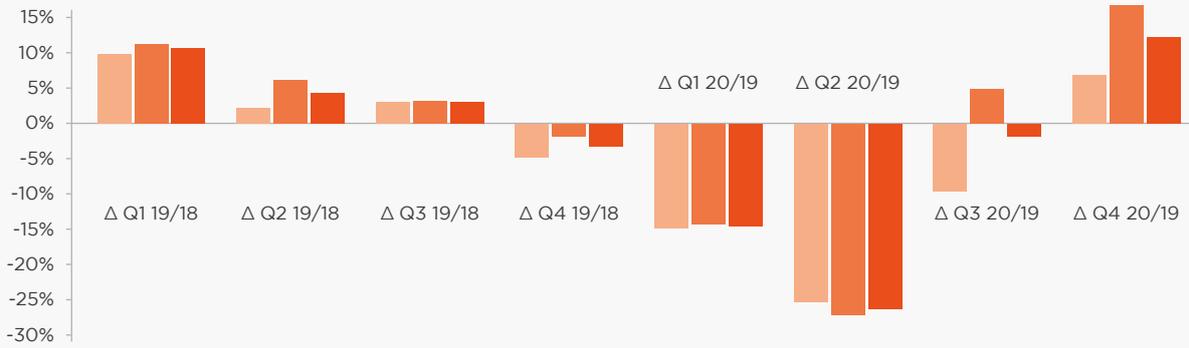
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q1 2019 - Q4 2020)											
LIVELLO TERRITORIALE		Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ 19/18	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ 20/19
NORD	Capoluoghi	10,7%	3,4%	8,2%	-0,1%	5,1%	-15,3%	-25,3%	-7,9%	1,0%	-11,8%
	Non Capoluoghi	10,3%	4,0%	5,6%	2,8%	5,4%	-15,8%	-24,4%	6,9%	12,3%	-4,9%
	TOTALE	10,4%	3,8%	6,4%	1,9%	5,3%	-15,7%	-24,7%	2,2%	8,8%	-7,1%
CENTRO	Capoluoghi	9,9%	2,2%	3,1%	-4,7%	2,1%	-14,8%	-25,3%	-9,6%	6,9%	-10,6%
	Non Capoluoghi	11,3%	6,2%	3,2%	-1,8%	4,3%	-14,2%	-27,2%	4,9%	16,8%	-4,8%
	TOTALE	10,7%	4,3%	3,1%	-3,2%	3,3%	-14,5%	-26,3%	-1,8%	12,3%	-7,5%
SUD	Capoluoghi	3,0%	-0,4%	3,8%	3,2%	2,3%	-15,5%	-30,9%	-0,4%	2,3%	-11,3%
	Non Capoluoghi	4,8%	5,3%	3,2%	0,9%	3,4%	-16,6%	-35,0%	12,0%	7,7%	-8,1%
	TOTALE	4,3%	3,6%	3,3%	1,5%	3,1%	-16,3%	-33,8%	8,5%	6,2%	-9,0%
ITALIA	Capoluoghi	8,7%	2,3%	5,8%	-0,7%	3,6%	-15,2%	-26,5%	-6,8%	2,9%	-11,4%
	Non Capoluoghi	8,9%	4,7%	4,5%	1,5%	4,7%	-15,8%	-27,7%	8,0%	11,8%	-5,7%
	TOTALE	8,8%	3,9%	5,0%	0,8%	4,3%	-15,6%	-27,3%	3,0%	8,8%	-7,7%

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

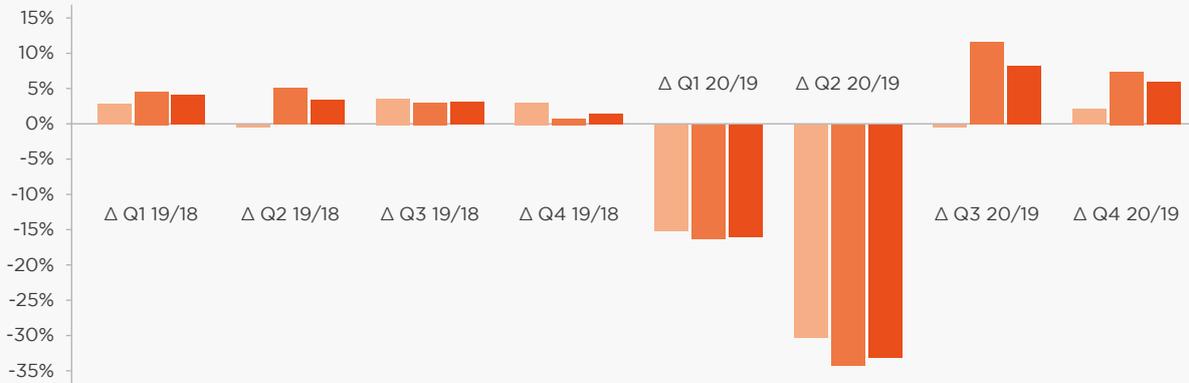
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - NORD (Q1 2019 - Q4 2020)



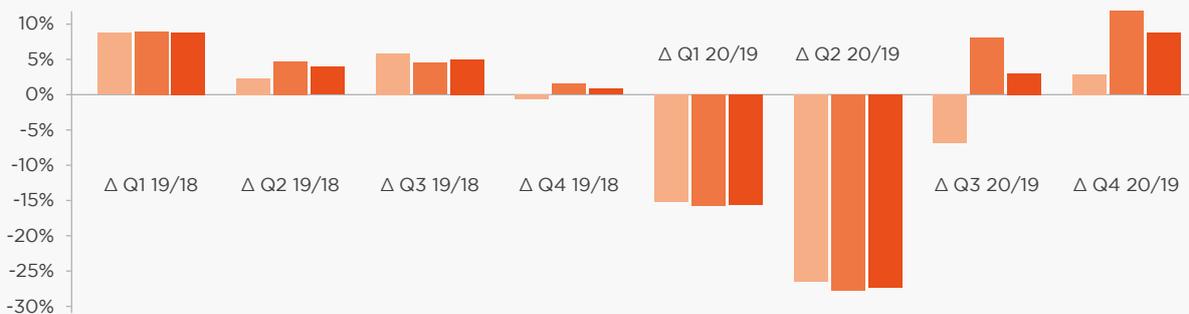
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - CENTRO (Q1 2019 - Q4 2020)



COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - SUD (Q1 2019 - Q4 2020)



COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - ITALIA (Q1 2019 - Q4 2020)



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 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.

COMPARTO RESIDENZIALE NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ (Q1 2019 - Q4 2020)						COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTÀ				
CITTÀ	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Tot 2020	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ 2020/2019
ROMA	6.746	6.715	6.767	9.276	29.505	-14,9%	-23,5%	-9,6%	7,9%	-10,0%
MILANO	4.936	5.202	4.965	6.522	21.625	-19,3%	-26,5%	-15,5%	-8,9%	-17,6%
TORINO	2.671	2.680	2.735	3.782	11.868	-15,4%	-27,5%	-9,2%	0,0%	-13,1%
GENOVA	1.520	1.488	1.619	2.080	6.706	-19,3%	-19,9%	-7,1%	8,4%	-9,4%
NAPOLI	1.474	1.328	1.589	1.944	6.335	-19,5%	-35,9%	0,1%	-0,2%	-14,8%
PALERMO	1.214	972	1.238	1.564	4.988	-10,6%	-34,2%	-5,6%	0,1%	-12,6%
BOLOGNA	1.301	1.259	1.172	1.617	5.348	-6,8%	-28,2%	-18,7%	-5,4%	-15,1%
FIRENZE	1.031	1.020	903	1.261	4.214	-11,1%	-23,3%	-22,6%	-3,9%	-15,1%
TOTALE	20.894	20.664	20.988	28.044	90.590	-15,8%	-26,3%	-11,2%	0,2%	-13,3%

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVIN- CE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2019 - Q4 2020)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE				
CITTÀ	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Tot 2020	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ 2020/2019
ROMA	3.292	2.959	3.602	4.944	14.797	-14,6%	-31,9%	3,5%	12,6%	-7,9%
MILANO	6.891	7.909	8.080	11.022	33.902	-18,1%	-21,2%	0,5%	6,8%	-7,9%
TORINO	3.371	3.366	3.980	5.443	16.159	-8,5%	-28,5%	3,8%	13,9%	-5,0%
GENOVA	650	653	812	1.195	3.310	-21,5%	-26,2%	-3,5%	19,6%	-6,9%
NAPOLI	2.398	2.101	2.659	3.138	10.295	-19,9%	-35,1%	5,8%	-1,5%	-13,7%
PALERMO	789	633	1.098	1.209	3.729	-21,2%	-45,1%	17,4%	9,9%	-11,0%
BOLOGNA	1.462	1.718	1.856	2.472	7.508	-17,3%	-16,5%	2,1%	11,6%	-4,4%
FIRENZE	1.390	1.428	1.469	2.025	6.311	-2,2%	-17,9%	-4,5%	14,2%	-2,4%
TOTALE	20.242	20.766	23.556	31.447	96.011	-15,5%	-26,3%	2,4%	9,3%	-7,6%

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

A livello di prezzi, il **secondo semestre del 2020** 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%**.

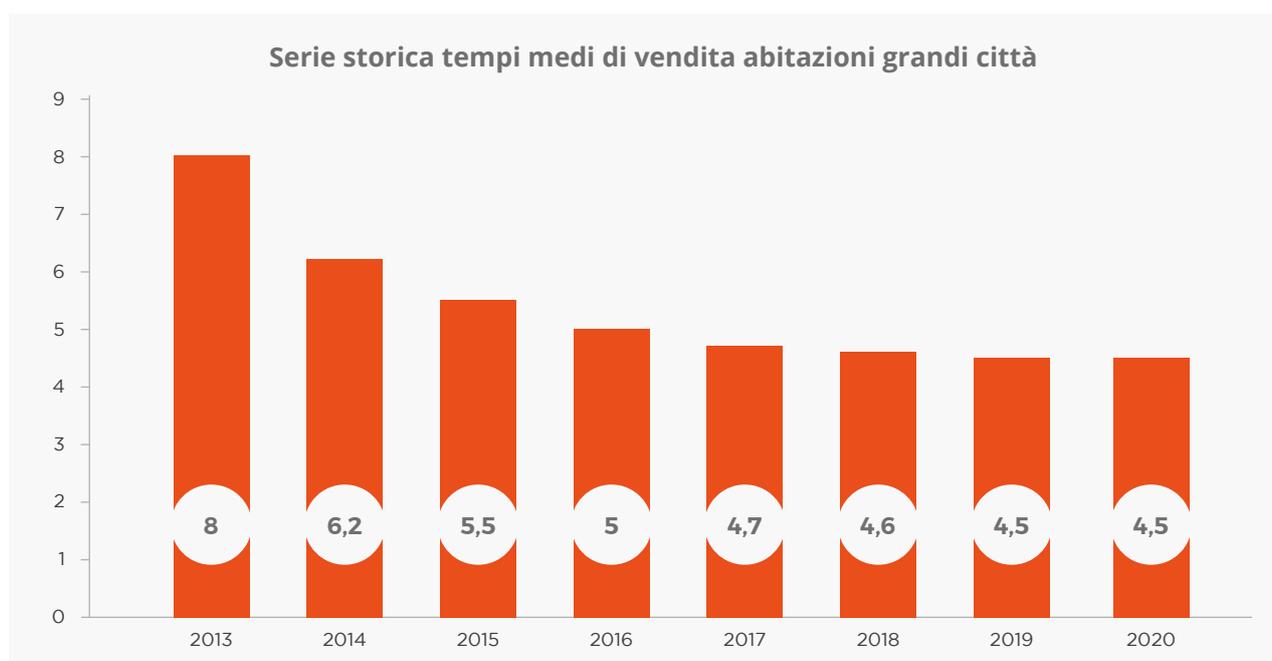
Considerando la variazione annuale, **Milano** (+1,8%) emerge per il dato positivo, frutto di un +0,2% del primo semestre e di +1,6% del secondo semestre. Lieve dato positivo anche per **Bologna** (+0,3%), che ha recuperato nel secondo semestre il calo del primo. **Napoli** (-0,8%) e **Firenze** (-1,1%) 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

TEMPI DI VENDITA E SCONTI MEDI

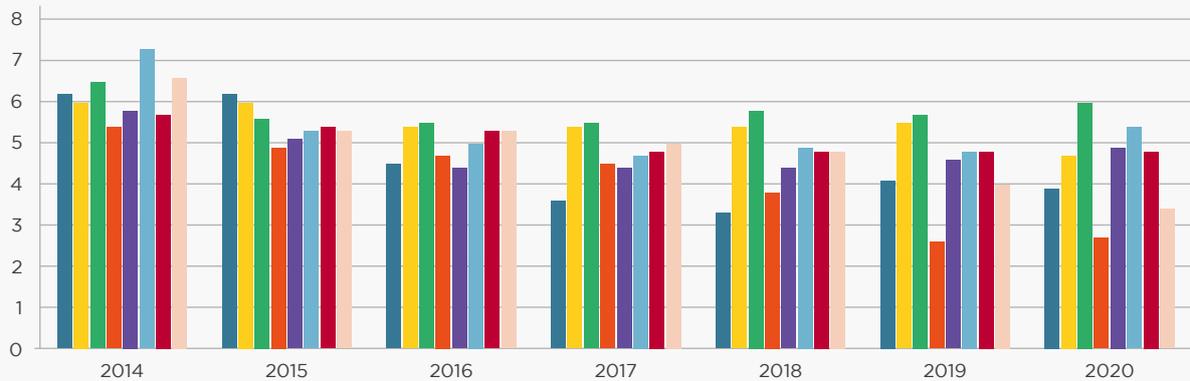
I **tempi** medi di vendita nelle grandi città sono rimasti complessivamente stabili, su una media di 4,5 mesi. Nell'ambito delle diverse città sono stati stabili a Roma, in lieve calo a Firenze, Torino e Bologna, in lieve aumento a Milano, Genova, Napoli, Palermo.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

Media Grandi Città

Serie storica tempi medi di vendita residenziali



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

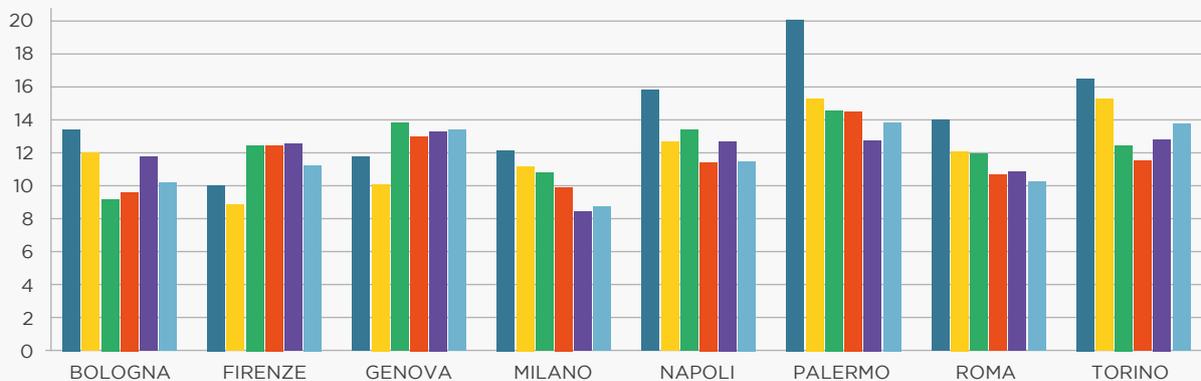
■ BOLOGNA ■ FIRENZE ■ GENOVA ■ MILANO ■ NAPOLI ■ PALERMO ■ ROMA ■ TORINO

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.

MEDIA 8 GRANDI CITTÀ



Sconti medi % grandi città



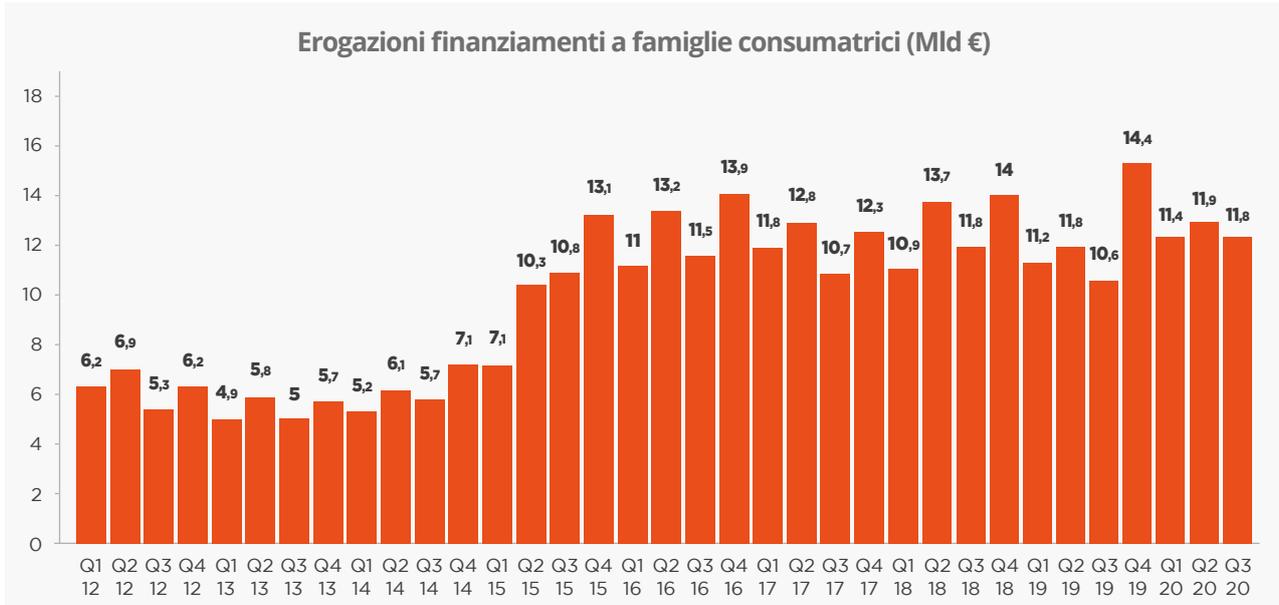
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020

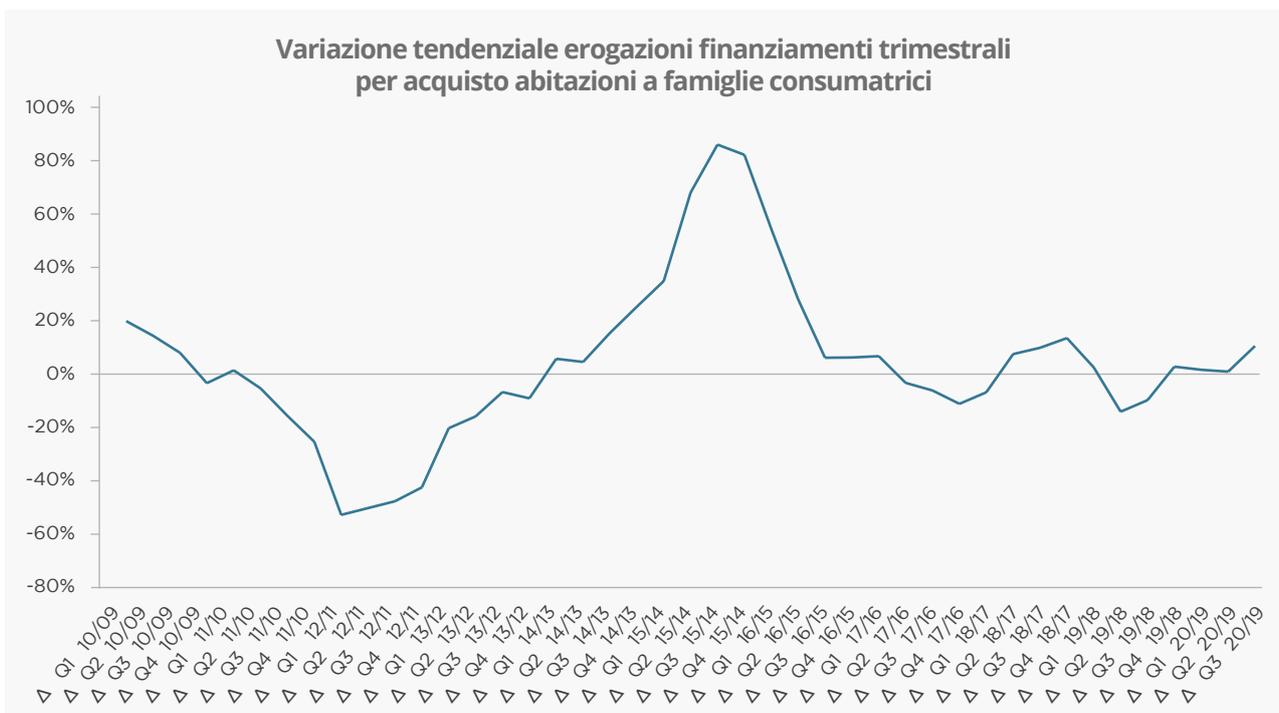
MUTUI

EROGAZIONE FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

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 e 11,9 Mld € nel secondo e 11,8 Mld € nel terzo trimestre.



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

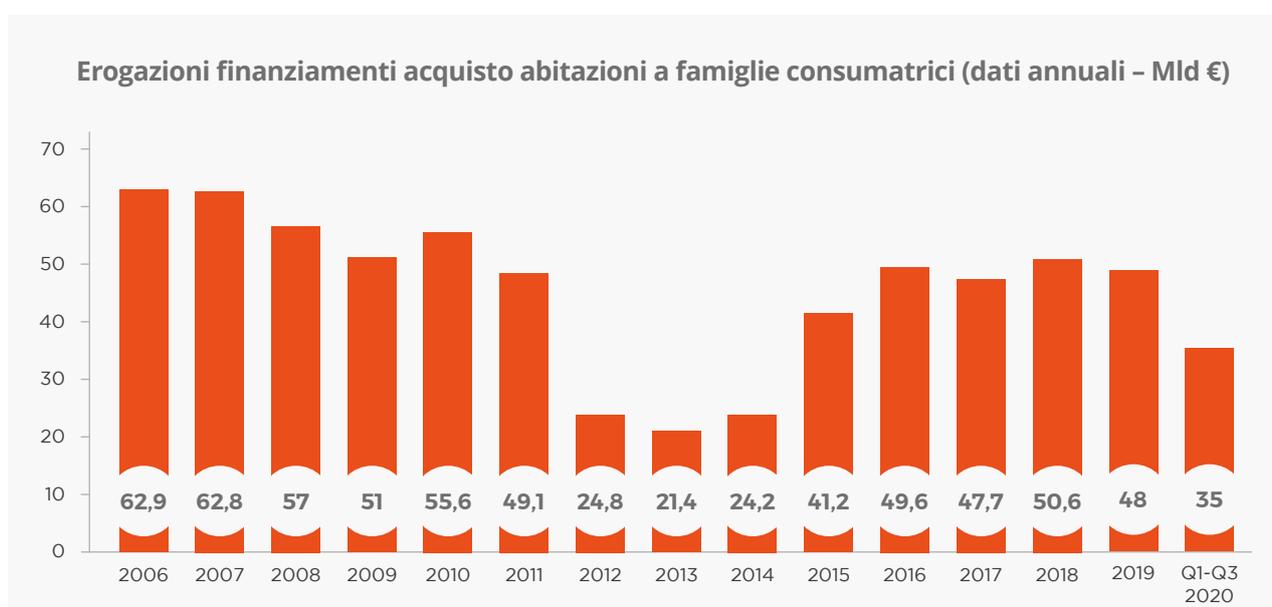


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia

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 periodo 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 €**.

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**.

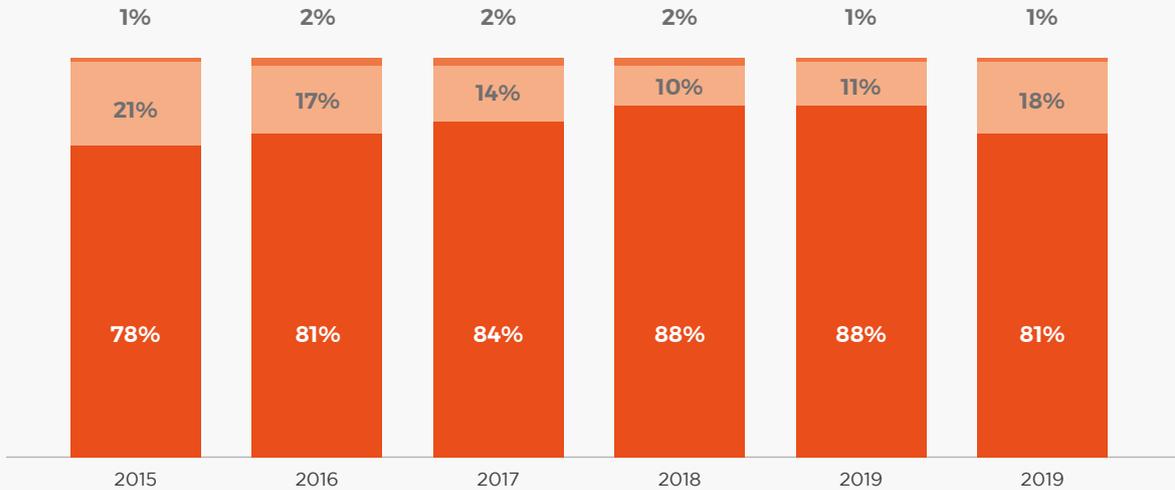
Nel complesso, il grafico mostra il forte decremento delle erogazioni che ha caratterizzato l'arco di tempo della crisi finanziaria del 2008 che in Italia è stata avvertita qualche anno dopo e, come mostra il grafico sotto, tra il terzo trimestre 2011 fino al terzo trimestre del 2015.



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

Anche nei **primi tre trimestri del 2020**, nonostante l'emergenza Covid, si è registrata una variazione tendenziale positiva, rispettivamente **+1,6%**, **+0,9%** e **+10,7%**, da attribuirsi principalmente al maggiore peso della componente surroghe (18% a fronte dell'11% dell'anno precedente). Questo balzo evidente di sette punti percentuali è dovuto principalmente all'andamento favorevole dei tassi d'interesse che sta spingendo molti a rivedere i proprio piani.

Distribuzione erogazioni finanziamenti acquisto abitazioni famiglie consumatrici



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

■ Nuovi contratti ■ Surroghe ■ Sostituzioni

RAPPORTO LOAN TO VALUE

Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel **terzo trimestre 2020** il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (Ltv) è stato pari al **77%**, stabile rispetto al dato del trimestre precedente e in aumento rispetto allo stesso trimestre 2019 (76,2%).



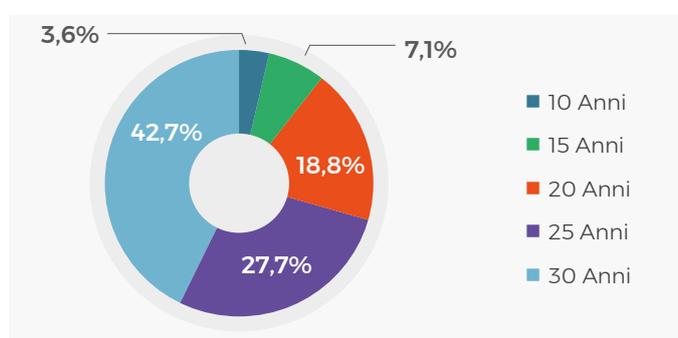
Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - Banca di Italia

LA DOMANDA DI MUTUI

Secondo le richieste di mutuo per acquisto abitazione rilevate dal portale **MutuiSi.it**, 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 richiedere un importo più alto per acquisto della propria abitazione.

A livello di durata, prevalgono i mutui di **25-30 anni**, che insieme coprono circa il 70% delle richieste. Questo aspetto segue un po' il ragionamento fatto per il ticket medio: un tasso di interesse a minimi storici 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

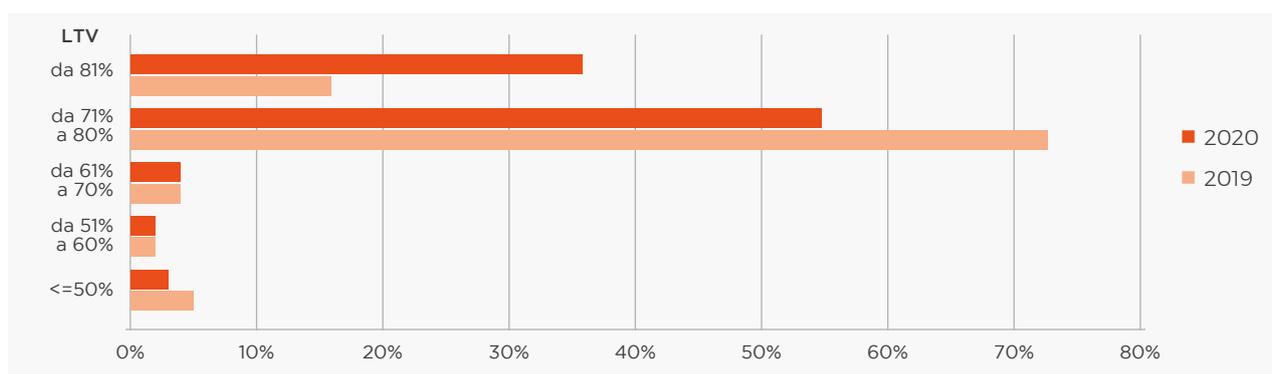


	2019	2020
10 ANNI	4,3%	3,6%
15 ANNI	9,1%	7,1%
20 ANNI	16,0%	18,8%
25 ANNI	28,9%	27,7%
30 ANNI	41,6%	42,7%

Elaborazione Ufficio Studi Cabetti su dati MutuiSi.it

In linea con le altre fonti istituzionali, si registra una prevalenza per il **tasso fisso pari al 94%** delle richieste. 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 Cabetti su dati MutuiSi.it

Il rapporto tra l'importo del finanziamento concesso e il valore dell'immobile, il cosiddetto Loan To Value (LTV), vede per il 2020, così come era stato nel 2019, come quota maggiormente richiesta (55% delle richieste) un importo che si colloca tra il 71% e l'80% del valore dell'immobile. Dato in leggera contrazione rispetto al 2019 dove ad avere richiesto quella somma era il 73%. Da evidenziare, complice soprattutto la pandemia che ha influito pesantemente sul panorama economico, è la richiesta di mutuo per un importo superiore all'81% al valore dell'immobile che è cresciuto sensibilmente nel 2020, passando dal 16% dei richiedenti nel 2019, al 36% nel 2020.

CLASSI DI IMPORTO

Anche sulle **classi d'importo** si notano delle nette 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.

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

In termini di provenienza, il numero maggiore di richieste riguarda la provincia di **Roma** (12%), seguita da **Milano** (11%) e **Torino** (6%).

PROVINCE	%	MEDIA IMPORTO RICHIESTO
ROMA	12%	165.284
MILANO	11%	162.460
TORINO	6%	135.569
BOLOGNA	3%	161.509
BERGAMO	2%	138.527
NAPOLI	2%	147.895
MONZA E BRIANZA	2%	147.061
VERONA	2%	148.150
BRESCIA	2%	134.563
VARESE	2%	150.179
VENEZIA	2%	134.324
FIRENZE	2%	157.397
TREVISO	2%	138.473
PADOVA	2%	145.599

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati MutuiSi.it

Per quanto riguarda il profilo del richiedente, si conferma la prevalenza dei **dipendenti privati**, pari al **77%**.



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati MutuiSi.it

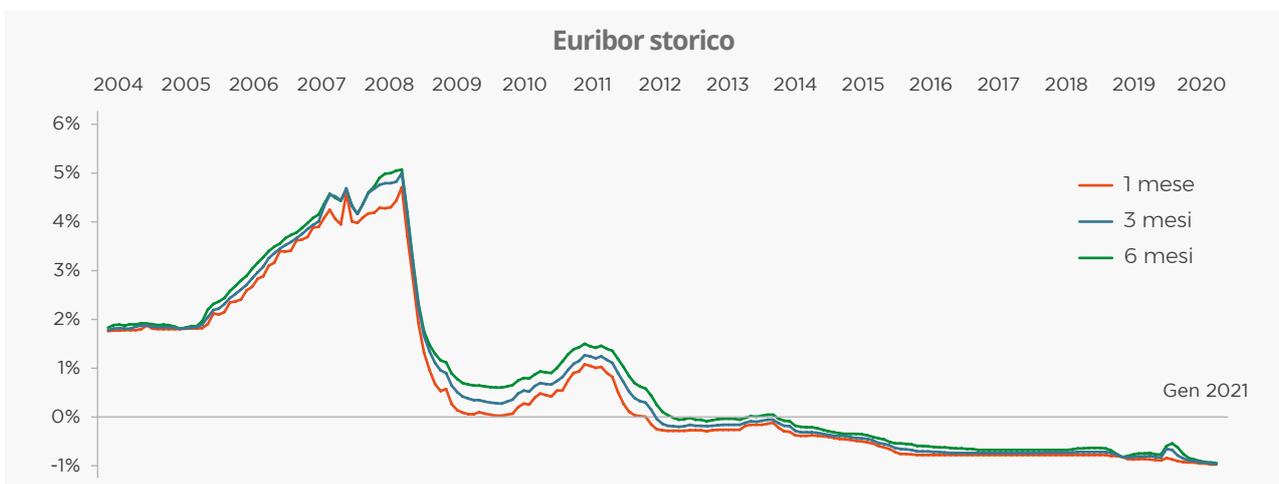
DINAMICA DEI TASSI

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

Dalle segnalazioni del SI-ABI si rileva che a gennaio 2021 il **tasso sui prestiti in euro alle famiglie** per l'acquisto di abitazioni - che sintetizza l'andamento dei tassi fissi e variabili ed è influenzato anche dalla variazione della composizione fra le erogazioni in base alla tipologia di mutuo - era pari a **1,27%** (1,25% nel mese precedente; 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui l'89,0% erano mutui a tasso fisso (89,1% il mese precedente) (Abi, Economia e Mercati Finanziari-Creditizi Febbraio 2021). Guardando nello specifico la dinamica dell'Euribor, si osserva come dal 2015 si siano posizionati in territorio negativo, arrivando a febbraio 2021 ad essere pari al -0,55% per la scadenza a un mese e a -0,54% 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 0,03%, mentre a 15 anni allo 0,28% al 9/03/2021.

TASSI FISSI	EURIRS
5 ANNI	-0,31%
10 ANNI	0,03%
15 ANNI	0,28%
20 ANNI	0,40%
25 ANNI	0,41%
30 ANNI	0,41%

Tassi al 9/03/2021

TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze di Pregio



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



Rinnovo Edilizio



Trovi tutti i nostri report su 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. 2021



Ufficio Studi

Francesca Fantuzzi

Responsabile

ffantuzzi@gabetti.it

Analisti

Chiara Grandino

cgrandino@gabetti.it

Diego Vitello

dvitello@gabetti.it

