

UFFICIO STUDI GABETTI

COME SUPERBONUS, MUTUI AGEVOLATI E VOGLIA DI SPAZI PIÙ AMPI HANNO TRAINATO IL MERCATO RESIDENZIALE

Da un sondaggio realizzato presso il network di agenzie del Gruppo Gabetti sui primi 9 mesi del 2022 emerge:

- *La maggioranza degli acquisti ha riguardato la prima casa (97%).*
- *La difficoltà nell'acquistare nuovo prodotto (70%).*
- *La necessita di avere un vano in più rappresenta la ragione principale per la sostituzione dell'abitazione (81%).*
- *Si preferiscono di poco gli immobili da riqualificare (48%) rispetto a quelli già riqualificati (44%).*
- *Ecobonus e Superbonus 110% hanno stimolato un aumento delle compravendite per il 62%.*
- *Il 52% del campione prevede che l'interesse dei potenziali acquirenti verso l'acquisto/sostituzione della propria abitazione potrebbe subire una flessione nel prossimo trimestre.*

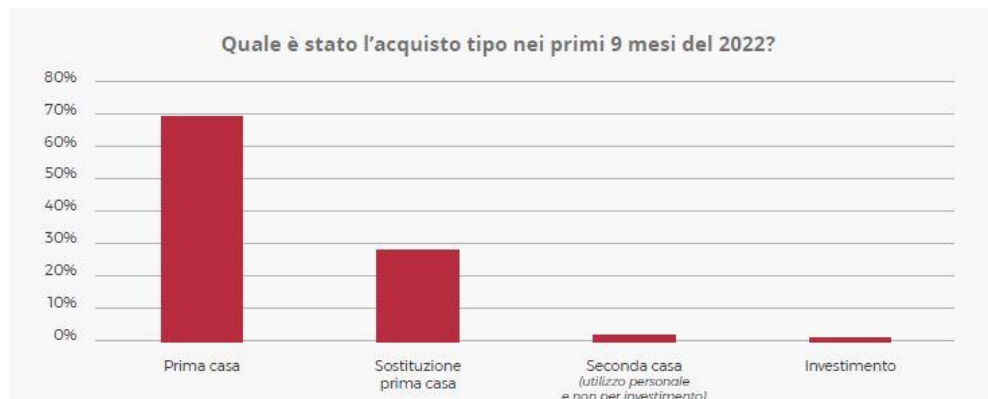
In attesa di conoscere i dati sulle compravendite nei primi nove mesi dell'anno che diffonderà l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Studi Gabetti ha avviato una survey "Le tendenze in atto nella ricerca della casa" coinvolgendo le agenzie del network Gabetti per indagare sentiment e andamento del settore.

Gli **acquirenti tipo** nei primi 9 mesi del 2022 sono **famiglie (56%)** o **giovani coppie (38%)**, mentre solo il 6% è single. **La domanda di abitazione**, rispetto al 2021, viene dichiarata in **aumento dal 46%** e **stabile dal 44%** dei rispondenti, mentre il 10% afferma che è in diminuzione. **L'offerta di abitazioni**, rispetto agli anni pre-pandemici, è invece diminuita per il **42%** del campione, stabile per il **38%** e in aumento solo per il **20%**.

La diminuzione dell'offerta è confermata anche dalle **difficoltà che gli affiliati hanno riscontrato nell'acquistare nuovo prodotto**. Rispetto al secondo semestre 2021, il **70%** dichiara che ha avuto difficoltà, il **28%** riscontra stabilità, mentre soltanto il 2% afferma di avere incrementato la disponibilità di nuove case.

Il **97%** degli acquisti di immobili residenziali ha riguardato la **prima casa**: tra questi il 69% l'ha acquistata per la prima volta e il 28% per sostituzione, mentre il 2% come seconda casa per uso personale e solo l'1% a fine di investimento.

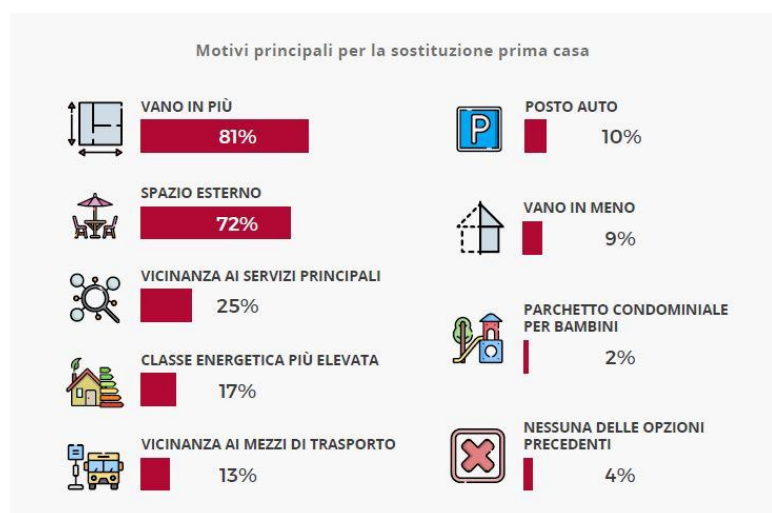
L'alto numero di coloro che ha comperato casa per la prima volta è stato probabilmente trainato dai **giovani che tra il 2021 e il primo trimestre 2022 hanno guidato la**



richiesta di mutui. Grazie alle agevolazioni fiscali statali per i giovani under 36 e, soprattutto, al Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa, infatti, il 2021 e il primo trimestre 2022 hanno visto tante coppie di giovani orientarsi verso l'acquisto dell'abitazione.

I motivi che invece hanno spinto le famiglie a sostituire la propria abitazione sono legati soprattutto a un cambiamento delle proprie esigenze, per cause sia interne, sia esterne al nucleo famigliare.

La necessità di avere **un vano in più**, ad esempio, che per l'**81%** del campione rappresenta la ragione principale per la sostituzione dell'abitazione, può essere dovuta sia a un ampliamento della famiglia (un nuovo componente) sia alla necessità di uno spazio per lo smart working. Segue, con il **72%**, la necessità di avere uno **spazio esterno**, giardino/terrazzo che,



dopo le restrizioni della pandemia, rimane tra le caratteristiche abitative più richieste. Terza, per ordine di priorità, la **vicinanza ai servizi principali** (25%). Al 17% e al 13% vi sono rispettivamente la necessità di disporre di un **immobile energeticamente più performante** e la **vicinanza ai mezzi di trasporto**.

Più della metà degli acquirenti è stata orientata verso la **tipologia di immobile** "appartamenti in contesti condominiali" (**66%**). Il 22% ha preferito una casa unifamiliare indipendente, il 9% una villa indipendente e il 2% una soluzione bifamiliare.

A livello di **tagli dimensionali**, gli immobili più ricercati sono stati i trilocali (57%), seguiti dai quadrilocali (27%), a conferma di quanto i tagli con un vano in più siano sempre più richiesti.

Come **stato manutentivo**, si preferiscono di poco gli immobili da riqualificare (48%) rispetto a quelli già riqualificati (44%), un rapporto percentuale che potrebbe però modificarsi se il caro materiali e dei beni energetici dovesse protarsi per il 2023.

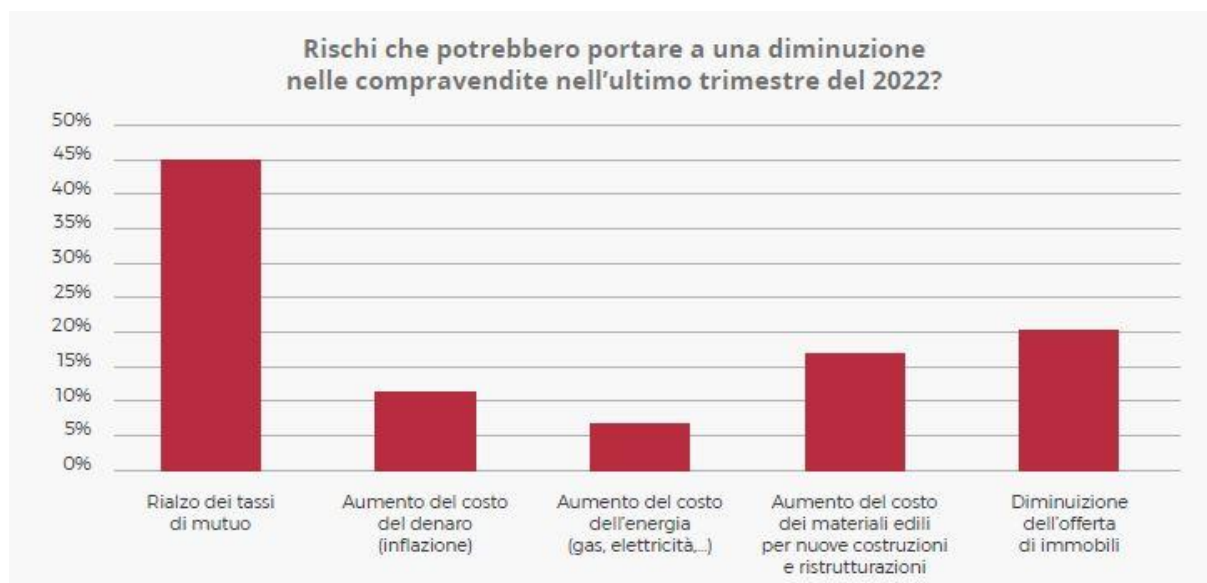
Solo l'**8%** ha invece optato per un immobile di **nuova costruzione**, tipologia che sconta più di altre l'aumento del costo medio di costruzione dei cantieri determinato dalla congiuntura economica internazionale.

Rispetto alla guerra in Ucraina, soltanto il **36%** teme che la **situazione geopolitica** attuale avrà delle conseguenze negative sul mercato residenziale (il 35% dichiara di non considerare un'eventuale correlazione). Preoccupano maggiormente l'aumento dei tassi d'interesse. Il **74%** dei rispondenti alla survey ha dichiarato che l'aumento dei tassi ha indotto nel terzo trimestre dell'anno una leggera **frenata da parte dei potenziali acquirenti nell'acquisto di abitazioni**, che non rinunciano all'acquisto, ma preferiscono rimandarlo in attesa dello stabilizzarsi dei tassi.

Di contro, la survey ha riscontrato ampiamente (84%) come le **agevolazioni per i giovani per l'acquisto prima casa** (il mutuo Consap under 36, gli sgravi fiscali per l'acquisto della prima casa, etc...) abbiano contribuito positivamente all'andamento delle compravendite. Anche le agevolazioni fiscali come **Ecobonus e Superbonus 110%** hanno stimolato un aumento delle compravendite per il **62%** dei rispondenti al questionario.

L'indagine ha affrontato anche il tema delle **classi energetiche** per misurare il livello di consapevolezza e di percezione dei potenziali acquirenti. Per il **65%** dei rispondenti la percezione verso la classe energetica degli acquirenti è cambiata ma non è ancora al primo posto tra le priorità di chi cerca una nuova abitazione. Per il **25%** del campione, invece, l'acquirente è **consapevole del risparmio economico** che ne consegue in termini di bollette e spese condominiali e il 10% è informato dell'incremento di valore che acquisisce un immobile energeticamente performante.

Il grafico seguente riporta i principali **fattori percepiti come rischiosi** per l'andamento delle compravendite nell'ultimo trimestre dell'anno. Come già visto, l'aumento dei tassi sui mutui è considerato il motivo che contribuirà maggiormente all'eventuale diminuzione delle compravendite nei prossimi mesi.



Alla luce di quanto dichiarato, il **52%** del campione prevede che **l'interesse dei potenziali acquirenti verso l'acquisto/sostituzione della propria abitazione potrebbe subire una flessione nel quarto trimestre 2022**. Il 34%, invece, prevede una situazione stabile rispetto agli ultimi mesi, mentre solo il 4% ipotizza un potenziale aumento.

In conclusione, rispetto allo scenario del mercato residenziale che si prospetterà per l'ultimo periodo dell'anno alla luce della congiuntura macro-economica, il **44%** del campione concorda su un **andamento leggermente negativo**, il **29%** lo ipotizza stabile e il **27%** intravede uno scenario positivo.

Come commenta **Diego Vitello, analyst dell'Ufficio Studi Gabetti**: *"Attraverso l'esperienza delle nostre agenzie, la survey analizza le tendenze e i fenomeni che possono influire sulla ricerca della casa alla luce del particolare momento storico che stiamo vivendo. Quello che emerge è una domanda in crescita, soprattutto per la prima casa, a fronte di un'offerta in diminuzione. L'abitazione è sempre più vista come uno spazio multifunzionale dove il vano in più per lo smart working o lo spazio esterno per l'attività fisica sono considerati non più un plus, ma un servizio essenziale per coniugare casa, lavoro e tempo libero. Una domanda che è inoltre ancora più attenta sia al contesto, sia alla condizione energetica dell'immobile. Tuttavia il repentino aumento dei tassi di interesse su mutui, sembra essere l'unica variabile che possa rallentare la domanda. A tal proposito, la survey indica chiaramente quanto le politiche fiscali e a supporto dell'acquisto della casa, specie per i giovani, siano misure ritenute indispensabili. Il mercato per i prossimi mesi sarà caratterizzato da due fenomeni divergenti: da un lato la domanda rimarrà sostenuta, dall'altro un contesto economico non particolarmente favorevole fintanto che l'inflazione, e di conseguenza anche i tassi di interessi, continueranno ad aumentare"*.

Per consultare il report completo sul mercato residenziale H1/ 2022:

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

Michele Bon – bon@segrp.com – 3386933868