



Q1 2019

RESIDENTIAL SNAPSHOT

INDICE

HIGHLIGHT	4
IL REPORT IN SINTESI	5
IL CONTESTO	7
TREND DI MERCATO	8
LE TRANSAZIONI RESIDENZIALI AL Q1 2019	9
MACRO AREE Q1 2019	10
LE GRANDI CITTÀ Q1 2019	11

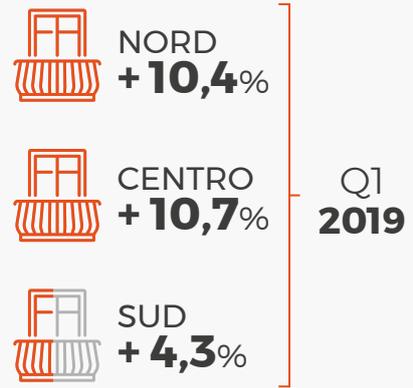


HIGHLIGHTS

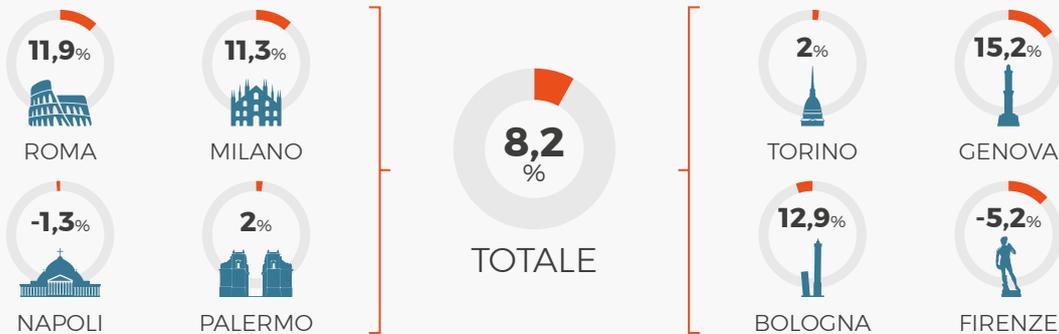
Il report analizza i **principali indicatori del mercato immobiliare**, in particolare l'andamento delle **compravendite** del settore residenziale.

L'obiettivo dell'analisi è di restituire una fotografia completa sia a livello nazionale, sia per le principali grandi città e province.

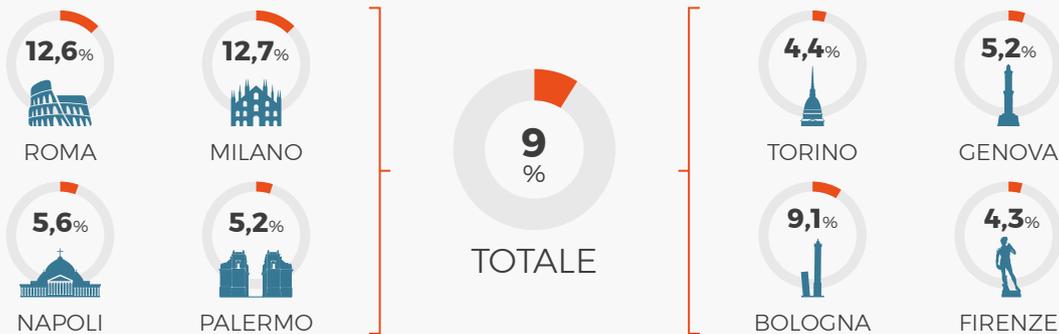
NUMERO TRANSAZIONI RESIDENZIALI



VARIAZIONE NTN RESIDENZIALI GRANDI CITTÀ RIFERITI AL PERIODO Q1 2019/Q1 2018



VARIAZIONE NTN RESIDENZIALI DATI RESTANTI PROVINCE RIFERITI AL PERIODO Q1 2019/Q1 2018



IL REPORT IN SINTESI

Nei primi 3 mesi del 2019, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **138.525 transazioni residenziali**, +8,8% rispetto allo stesso periodo del 2018.

A crescere sono stati sia i comuni capoluogo sia i non capoluoghi; le otto grandi città e le rispettive province hanno mostrato una crescita in linea con la media nazionale. Milano e Roma spiccano a livello relativo per crescita e per volumi transati. Genova è in testa alle grandi città per tasso di crescita, quasi doppio rispetto alla media nazionale.



La nuova crescita del mercato residenziale si è confermata anche nel primo trimestre, con risultati positivi sia nelle grandi città, sia nei comuni non capoluogo.



Marco Speretta
Direttore Generale
Gruppo Gabetti

TREND DI MERCATO

I dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate sul numero di compravendite immobiliari nel **primo trimestre 2019** hanno confermato il trend di crescita del mercato italiano. A livello complessivo, nei primi **3 mesi del 2019**, si sono registrate **275.686 transazioni**, +8,9% rispetto allo stesso periodo del 2018, con una variazione positiva per tutti i principali settori. Nel dettaglio, il residenziale ha mostrato una crescita del +8,8%, per un totale di **138.525 transazioni**. Bene anche il terziario-commerciale (+5,9%) e stabile il produttivo (+0,3%).

**Si segnala che i dati del 2017 inaugurano un mutamento nelle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati da parte dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al numero di unità immobiliari compravendute, che coinvolgono la revisione dei dati del periodo 2011-Q1 2017.*

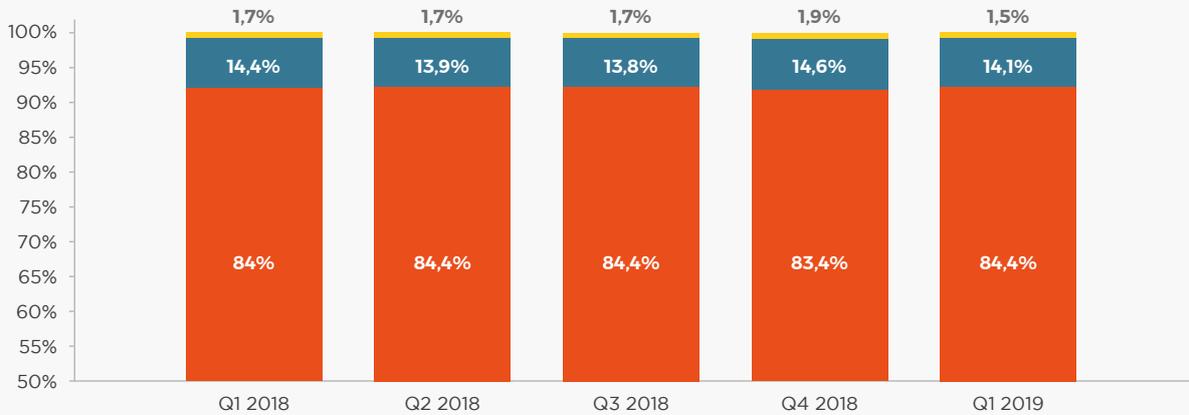
NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (Q1 2018 - Q1 2019)

COMPARTO	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	TOT 2018	Q1 2019
Abitazioni	127.277	153.693	130.609	167.068	578.647	138.525
Depositi pertinenziali	15.045	17.820	15.604	21.148	69.618	16.891
Box e posti auto	72.997	89.117	74.119	100.546	336.779	80.600
Terziario commerciale	21.782	25.304	21.368	29.278	97.732	23.074
Produttivo	2.521	3.036	2.704	3.858	12.120	2.529
Produttivo agricolo	599	618	537	782	2.536	577
Altri usi	12.939	15.147	13.561	18.341	59.987	13.491
TOTALE	253.160	304.736	258.501	341.022	1.157.419	275.686

TASSO TENDENZIALE ANNUO

Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ 18/17	Δ Q1 19/18
4,2%	5,5%	6,6%	9,3%	6,5%	8,8%
9,7%	8,4%	9,1%	7,0%	8,4%	12,3%
1,9%	4,6%	4,2%	9,3%	5,2%	10,4%
5,8%	8,3%	-0,4%	5,8%	5,0%	5,9%
8,1%	1,1%	-6,6%	0,9%	0,6%	0,3%
3,0%	-4,2%	3,0%	0,6%	0,4%	-3,6%
2,2%	4,7%	7,1%	7,8%	5,6%	4,3%
3,9%	5,5%	5,3%	8,7%	6,0%	8,9%

Peso NTN di ogni asset class - Q1 2018 - Q1 2019



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti
su dati Agenzia delle Entrate

■ Abitazioni ■ Terziario-Commerciale ■ Produttivo

LE TRANSAZIONI RESIDENZIALI AL Q1 2019

NTN TRIMESTRALI - Settore residenziale Italia



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Osservando il numero di transazioni trimestrali, nel Q1 2018, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate 127.277 transazioni, +4,2% rispetto allo stesso periodo del 2017, 153.693 transazioni nel secondo trimestre (+5,5%), 130.609 nel terzo trimestre, +6,6% e 167.068 nel quarto trimestre, +9,3%. Nel primo trimestre del 2019 è continuata la crescita tendenziale del numero di transazioni: 138.525, +8,8% rispetto al primo trimestre 2018

MACRO AREE Q1 2019

Nel Q1 del 2019 tutte le macro aree considerate hanno registrato una variazione positiva: +10,4% il Nord, +10,7% il Centro e +4,3% il Sud. A scala nazionale sono cresciuti sia i capoluoghi (+8,7%) che i non capoluoghi (+8,9%). A crescere in maniera più significativa sono stati i non capoluoghi del Centro (+11,3%) e i capoluoghi del Nord (+10,7%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2018 - Q1 2019)						
LIVELLO TERRITORIALE		Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019
NORD	Capoluoghi	21.768	26.874	21.829	28.741	24.102
	Non Capoluoghi	45.571	57.172	48.358	62.611	50.242
	TOTALE	67.339	84.046	70.187	91.351	74.345
CENTRO	Capoluoghi	12.232	14.867	12.582	15.888	13.454
	Non Capoluoghi	13.809	16.552	14.566	18.586	15.372
	TOTALE	26.041	31.419	27.148	34.473	28.826
SUD	Capoluoghi	10.105	11.547	9.418	11.657	10.406
	Non Capoluoghi	23.792	26.682	23.855	29.587	24.948
	TOTALE	33.897	38.229	33.274	41.244	35.355
ITALIA	Capoluoghi	44.105	53.288	43.829	56.285	47.963
	Non Capoluoghi	83.172	100.406	86.780	110.783	90.562
	TOTALE	127.277	153.693	130.609	167.068	138.525

COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q1 2018 - Q1 2019)						
LIVELLO TERRITORIALE		Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ Q1 19/18
NORD	Capoluoghi	2,0%	6,4%	5,3%	11,3%	10,7%
	Non Capoluoghi	5,5%	7,2%	8,6%	8,9%	10,3%
	TOTALE	4,3%	7,0%	7,6%	9,7%	10,4%
CENTRO	Capoluoghi	-0,9%	1,4%	6,2%	11,6%	10,0%
	Non Capoluoghi	5,2%	5,0%	7,5%	12,7%	11,3%
	TOTALE	2,3%	3,2%	6,9%	12,2%	10,7%
SUD	Capoluoghi	6,6%	6,6%	4,3%	4,9%	3,0%
	Non Capoluoghi	5,1%	3,2%	4,4%	6,9%	4,9%
	TOTALE	5,5%	4,2%	4,4%	6,3%	4,3%
ITALIA	Capoluoghi	2,2%	5,0%	5,4%	10,0%	8,7%
	Non Capoluoghi	5,3%	5,7%	7,3%	9,0%	8,9%
	TOTALE	4,2%	5,5%	6,6%	9,3%	8,8%

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

LE GRANDI CITTÀ Q1 2019

Analizzando le **otto maggiori città italiane** per popolazione, la performance dei tre mesi del 2019 è stata pari al +8,2% rispetto allo stesso periodo del 2018 per tutti gli otto capoluoghi, registrando un totale di 24.812 transazioni nel settore residenziale.

In ordine decrescente si segnalano: Genova (+15,2%), Bologna (+12,9%), Roma (+11,9%), Milano (+11,3%), che hanno registrato crescita a doppia cifra.

Per quanto riguarda le rispettive province, si osserva che tutte le otto province analizzate presentano variazioni positive, con una crescita significativa per i comuni della provincia di Milano (+12,7%) e Roma (+12,6%).

COMPARTO RESIDENZIALE NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ' (Q1 2018 - Q1 2019)						COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTÀ				
CITTÀ	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ Q1 19/18
ROMA	7.077	8.535	7.151	9.325	7.921	-2,0%	-0,9%	3,3%	10,9%	11,9%
MILANO	5.496	6.674	5.274	7.078	6.119	0,9%	4,3%	-2,4%	9,5%	11,3%
TORINO	3.095	3.738	2.882	3.794	3.156	3,9%	3,9%	4,4%	4,8%	2,0%
GENOVA	1.634	1.928	1.557	1.990	1.882	-3,0%	4,5%	6,9%	6,4%	15,2%
NAPOLI	1.855	2.138	1.551	2.054	1.831	11,6%	2,3%	3,3%	7,0%	-1,3%
PALERMO	1.328	1.481	1.253	1.464	1.354	1,2%	4,1%	8,1%	18,5%	2,0%
BOLOGNA	1.232	1.564	1.415	1.690	1.390	-2,7%	2,2%	23,5%	20,9%	12,9%
FIRENZE	1.224	1.462	1.232	1.448	1.160	-1,2%	4,7%	7,2%	4,8%	-5,2%
TOTALE	22.939	27.520	22.315	28.843	24.812	0,5%	2,3%	3,8%	9,7%	8,2%

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2018 - Q1 2019)						COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE				
PROVINCIA	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ Q1 19/18
ROMA	3.415	3.994	3.490	4.349	3.847	4,9%	1,5%	7,7%	10,3%	12,6%
MILANO	7.469	9.783	7.592	10.048	8.414	4,7%	9,7%	7,4%	5,9%	12,7%
TORINO	3.524	4.484	3.677	4.985	3.678	5,4%	5,5%	4,6%	7,1%	4,4%
GENOVA	785	997	704	907	825	8,5%	9,8%	-16,2%	-3,5%	5,2%
NAPOLI	2.835	3.016	2.472	3.136	2.993	10,5%	-0,6%	5,8%	0,6%	5,6%
PALERMO	948	954	899	1.165	998	9,5%	3,4%	9,2%	13,7%	5,2%
BOLOGNA	1.617	2.040	1.760	2.277	1.764	8,6%	9,1%	14,9%	20,6%	9,1%
FIRENZE	1.362	1.783	1.540	1.988	1.421	8,6%	11,7%	12,9%	16,5%	4,3%
TOTALE	21.955	27.053	22.133	28.855	23.940	6,4%	6,4%	6,9%	7,8%	9,0%

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

TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze di Pregio



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



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. 2019



Ufficio Studi

Francesca Fantuzzi

Responsabile

ffantuzzi@gabetti.it

Chiara Grandino

Analista

cgrandino@gabetti.it

