



Q1 2020

# RESIDENTIAL SNAPSHOT



# INDICE

<b>HIGHLIGHT</b>	4
<b>IL REPORT IN SINTESI</b>	5
<b>IL MERCATO</b>	6
<b>LE TRANSAZIONI RESIDENZIALI Q1 2020</b>	7
<b>MACRO AREE Q1 2020</b>	7
<b>LE GRANDI CITTÀ Q1 2020</b>	9
<b>MUTUI</b>	10
<b>DOMANDA ABITATIVA</b>	10
<b>PREVISIONI</b>	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



**117.047**  
Q1 2020



**-15,5%**  
RISPETTO  
AL 2019  
Capoluoghi -15,1%  
Non capoluoghi -15,7%



NORD  
**-15,6%**



CENTRO  
**-14,4%**



SUD  
**-16,2%**

Q1  
2020

## NTN RESIDENZIALI GRANDI CITTÀ

RIFERITI AL PERIODO Q1 2020



ROMA  
**6.746**



MILANO  
**4.936**



TORINO  
**2.671**



GENOVA  
**1.520**



NAPOLI  
**1.474**



PALERMO  
**1.214**



BOLOGNA  
**1.301**



FIRENZE  
**1.031**

## NTN RESIDENZIALI DATI RESTANTI PROVINCE

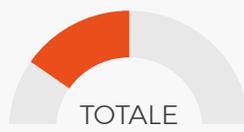
RIFERITI AL PERIODO Q1 2020



ROMA  
**3.292**



MILANO  
**6.891**



TORINO  
**3.371**



GENOVA  
**650**



NAPOLI  
**2.398**



PALERMO  
**789**



BOLOGNA  
**1.462**



FIRENZE  
**1.390**

## IL REPORT IN SINTESI

Nei primi 3 mesi del 2020, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **117.047** transazioni residenziali, -15,5% rispetto allo stesso periodo del 2019. Tali dati riflettono, soprattutto per il mese di marzo, gli effetti dell'emergenza sanitaria e del conseguente **lockdown**, una **flessione temporanea** dovuta principalmente alla ridotta possibilità di portare a termine rogiti nel corso del trimestre. Per quanto riguarda l'ambito del credito, le richieste di mutuo per l'acquisto abitazione hanno visto una riduzione, ma metà di maggio si è registrata una lenta ma significativa ripresa.



*La ripartenza delle attività delle agenzie immobiliari a partire dal mese di maggio è avvenuta in modalità nuove, che prevedono sempre un maggiore ricorso alle tecnologie digitali. Siamo convinti che anche attraverso questi strumenti potremo nei prossimi mesi portare a termine l'attività di compravendita in modo da ridurre l'impatto del calo dei mesi di lockdown.*

*Un importante catalizzatore per il mercato sarà l'innalzamento delle detrazioni dell'Ecobonus e del Sismabonus al 110% a partire dal primo luglio 2020, previsto nel DL Rilancio, che potrebbe determinare un aumento della richiesta di immobili da ristrutturare*



**Marco Speretta**  
Direttore Generale  
Gruppo Gabetti

# IL MERCATO

I dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate sul numero di compravendite immobiliari nel **primo trimestre 2020** hanno segnato un calo nel numero delle transazioni per il mercato italiano. A livello complessivo, nei primi **3 mesi del 2020**, si sono registrate **231.717** transazioni, -15,9% rispetto allo stesso periodo del 2019, con una variazione negativa per tutti i principali settori. Nel dettaglio, il residenziale ha mostrato una flessione del -15,5%, per un totale di 117.047 transazioni. Il terziario-commerciale del -16,5% per un totale di 19.277, mentre il produttivo una variazione del **-22,8%**, con 1.951 transazioni.

**NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (Q1 2019 - Q1 2020)**

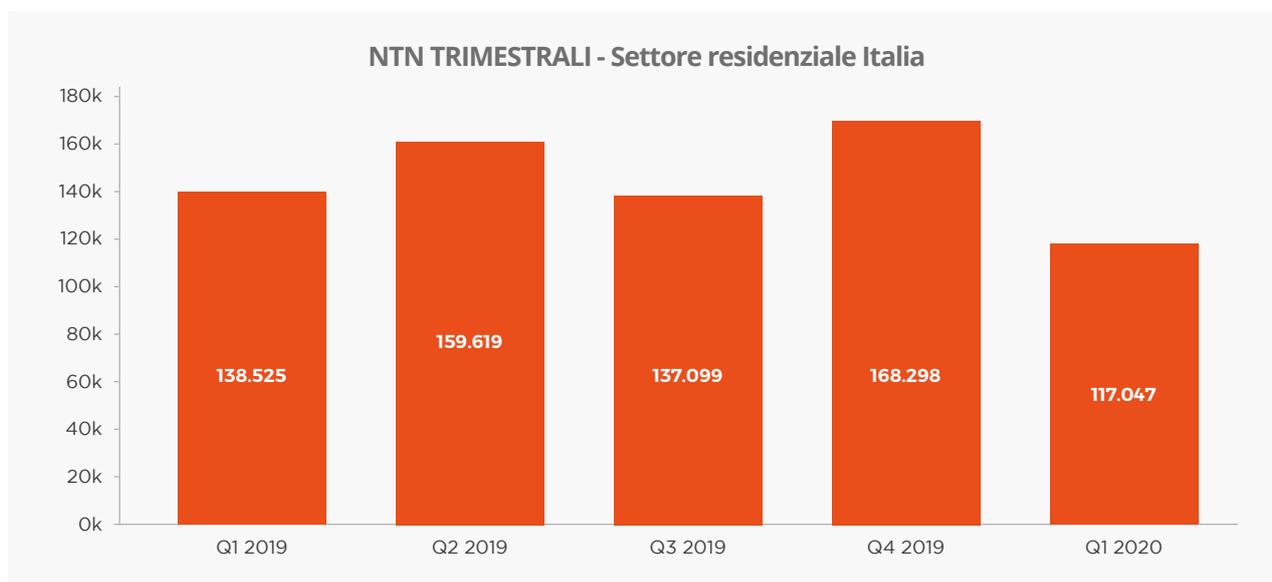
COMPARTO	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	TOT 2019	Q1 2020
Abitazioni	138.525	159.619	137.099	168.298	603.541	117.047
Depositi pertinenziali	16.891	19.084	16.860	22.048	74.883	14.506
Box e posti auto	80.600	93.763	78.630	100.514	353.507	67.210
Terziario commerciale	23.074	26.643	22.953	31.147	103.816	19.277
Produttivo	2.529	2.995	2.681	3.920	12.124	1.951
Produttivo agricolo	577	752	520	868	2.717	432
Altri usi	13.491	16.160	14.218	18.943	62.812	11.294
<b>TOTALE</b>	<b>275.686</b>	<b>319.017</b>	<b>272.961</b>	<b>345.737</b>	<b>1.213.401</b>	<b>231.717</b>

**TASSO TENDENZIALE ANNUO**

COMPARTO	Q1 19/18	Q2 19/18	Q3 19/18	Q4 19/18	TOT. 19/18	Q1 20/19
Abitazioni	8,7%	3,8%	4,9%	0,6%	4,2%	-15,5%
Depositi pertinenziali	12,0%	7,0%	7,9%	4,2%	7,4%	-14,1%
Box e posti auto	10,3%	5,2%	6,0%	-0,1%	4,9%	-16,6%
Terziario commerciale	5,8%	5,2%	7,3%	6,2%	6,1%	-16,5%
Produttivo	0,3%	-1,4%	-1,0%	1,5%	0,0%	-22,8%
Produttivo agricolo	-3,6%	21,6%	-3,6%	11,0%	7,0%	-25,2%
Altri usi	4,1%	6,5%	4,6%	3,1%	4,5%	-16,3%
<b>TOTALE</b>	<b>8,8%</b>	<b>4,6%</b>	<b>5,5%</b>	<b>1,3%</b>	<b>4,7%</b>	<b>-15,9%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

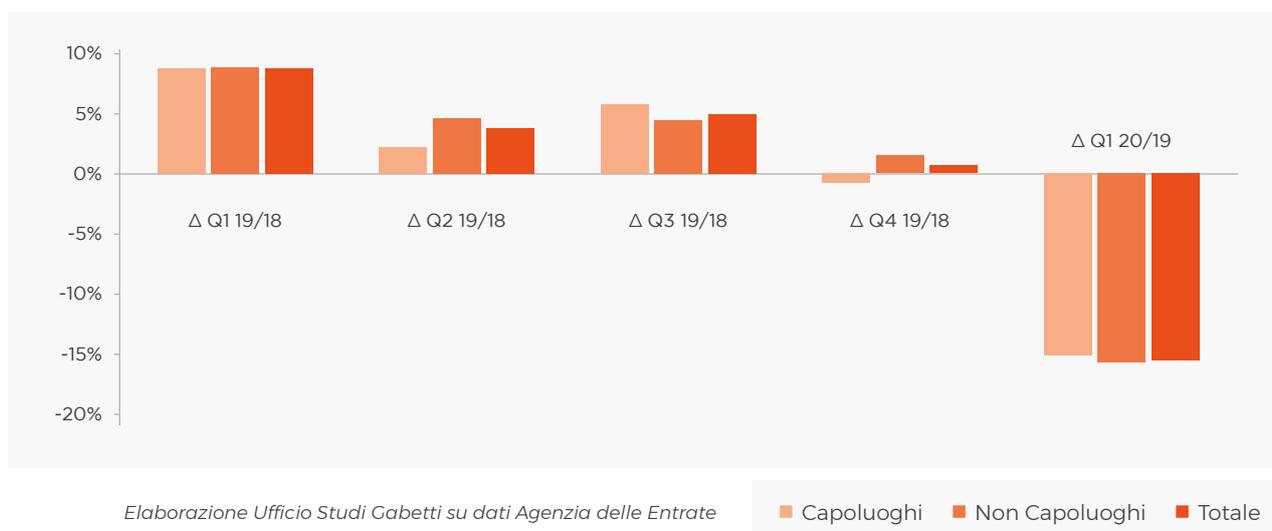
## LE TRANSAZIONI RESIDENZIALI AL Q1 2020



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Osservando il numero di transazioni trimestrali, nel Q1 2019, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **138.525** transazioni; **159.619** transazioni nel secondo trimestre (+3,8%), **137.099** nel terzo trimestre, +4,9% e **168.298** nel quarto trimestre, +0,9%. Nel primo trimestre del 2020 si è avuta invece un'inversione di tendenza: **117.047**, -15,5% rispetto al primo trimestre 2019

## MACRO AREE Q1 2020



Nel Q1 del 2020 tutte le macro aree considerate hanno registrato una variazione negativa: -15,6% il Nord, -14,4% il Centro e -16,2% il Sud. A scala nazionale diminuiti sia i capoluoghi (-15,1%) che i non capoluoghi (-15,7%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2019 - Q1 2020)							
LIVELLO TERRITORIALE		Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Tot 2019	Q1 2020
<b>NORD</b>	Capoluoghi	24.102	27.808	23.641	28.719	104.271	20.437
	Non Capoluoghi	50.242	59.466	51.063	64.354	225.125	42.308
	<b>TOTALE</b>	<b>74.345</b>	<b>87.274</b>	<b>74.704</b>	<b>93.073</b>	<b>329.396</b>	<b>62.745</b>
<b>CENTRO</b>	Capoluoghi	13.454	15.196	12.977	15.122	56.749	11.472
	Non Capoluoghi	15.372	17.591	15.024	18.258	66.246	13.195
	<b>TOTALE</b>	<b>28.826</b>	<b>32.788</b>	<b>28.001</b>	<b>33.380</b>	<b>122.994</b>	<b>24.666</b>
<b>SUD</b>	Capoluoghi	10.406	11.502	9.784	12.012	43.705	8.799
	Non Capoluoghi	24.948	28.056	24.610	29.833	107.446	20.837
	<b>TOTALE</b>	<b>35.355</b>	<b>39.557</b>	<b>34.394</b>	<b>41.845</b>	<b>151.151</b>	<b>29.636</b>
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	47.963	54.506	46.402	55.854	204.724	40.708
	Non Capoluoghi	90.562	105.113	90.697	112.445	398.817	76.339
	<b>TOTALE</b>	<b>138.525</b>	<b>159.619</b>	<b>137.099</b>	<b>168.298</b>	<b>603.541</b>	<b>117.047</b>

COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q1 2019 - Q1 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
<b>NORD</b>	Capoluoghi	10,6%	3,4%	8,2%	-0,1%	5,0%	-15,2%
	Non Capoluoghi	10,2%	4,0%	5,5%	2,7%	5,3%	-15,8%
	<b>TOTALE</b>	<b>10,3%</b>	<b>3,8%</b>	<b>6,3%</b>	<b>1,8%</b>	<b>5,2%</b>	<b>-15,6%</b>
<b>CENTRO</b>	Capoluoghi	9,9%	2,1%	3,0%	-4,9%	2,0%	-14,7%
	Non Capoluoghi	11,2%	6,1%	3,0%	-1,9%	4,2%	-14,2%
	<b>TOTALE</b>	<b>10,6%</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,0%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>3,2%</b>	<b>-14,4%</b>
<b>SUD</b>	Capoluoghi	2,9%	-0,5%	3,7%	3,0%	2,2%	-15,4%
	Non Capoluoghi	4,7%	5,0%	3,0%	0,7%	3,2%	-16,5%
	<b>TOTALE</b>	<b>4,1%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,2%</b>	<b>1,3%</b>	<b>2,9%</b>	<b>-16,2%</b>
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	8,7%	2,2%	5,8%	-0,8%	3,6%	-15,1%
	Non Capoluoghi	8,8%	4,6%	4,4%	1,4%	4,5%	-15,7%
	<b>TOTALE</b>	<b>8,7%</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,9%</b>	<b>0,6%</b>	<b>4,2%</b>	<b>-15,5%</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

# LE GRANDI CITTÀ Q1 2020

Analizzando le **otto maggiori città italiane** per popolazione, la performance dei tre mesi del 2020 è stata pari al -15,8% rispetto allo stesso periodo del 2019 per tutti gli otto capoluoghi, registrando un totale di **20.894** transazioni nel settore residenziale.

Variazioni negative contenute per Bologna (-6,4%), Palermo (-10,3%), Firenze (-11,1%); Seguono Roma (-14,8%), Torino (-15,4%); variazioni più sensibili a Genova (-19,2%), Milano (-19,3%) e Napoli (-19,5%).

COMPARTO RESIDENZIALE NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ (Q1 2019 - Q1 2020)						COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTÀ				
CITTÀ	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ Q1 20/19
ROMA	7.921	8.769	7.481	8.588	6.746	11,8%	2,7%	4,5%	-8,0%	-14,8%
MILANO	6.119	7.080	5.873	7.154	4.936	11,3%	6,1%	11,3%	1,1%	-19,3%
TORINO	3.156	3.698	3.013	3.781	2.671	2,0%	-1,1%	4,3%	-0,4%	-15,4%
GENOVA	1.882	1.857	1.742	1.915	1.520	14,8%	-4,0%	11,5%	-3,9%	-19,2%
NAPOLI	1.831	2.069	1.586	1.944	1.474	-1,4%	-3,4%	2,0%	-5,4%	-19,5%
PALERMO	1.354	1.477	1.310	1.553	1.214	1,9%	-0,4%	4,3%	6,1%	-10,3%
BOLOGNA	1.390	1.750	1.440	1.710	1.301	12,7%	11,6%	1,4%	0,6%	-6,4%
FIRENZE	1.160	1.329	1.167	1.310	1.031	-5,2%	-9,1%	-5,5%	-9,6%	-11,1%
<b>TOTALE</b>	<b>24.812</b>	<b>28.029</b>	<b>23.613</b>	<b>27.955</b>	<b>20.894</b>	<b>8,1%</b>	<b>1,8%</b>	<b>5,6%</b>	<b>-3,2%</b>	<b>-15,8%</b>

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2019 - Q1 2020)						COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE				
PROVINCIA	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ Q1 20/19
ROMA	3.847	4.346	3.474	4.384	3.292	12,4%	8,7%	-0,5%	0,5%	-14,4%
MILANO	8.414	10.033	8.042	10.317	6.891	12,6%	2,5%	5,8%	2,6%	-18,1%
TORINO	3.678	4.706	3.831	4.776	3.371	4,2%	4,9%	4,2%	-4,2%	-8,4%
GENOVA	825	881	808	997	650	4,9%	-11,8%	14,5%	9,4%	-21,2%
NAPOLI	2.993	3.193	2.503	3.174	2.398	5,4%	5,7%	1,0%	0,9%	-19,9%
PALERMO	998	1.151	935	1.091	789	4,9%	20,5%	3,9%	-6,5%	-21,0%
BOLOGNA	1.764	2.057	1.817	2.210	1.462	8,9%	0,7%	2,9%	-3,2%	-17,1%
FIRENZE	1.421	1.738	1.537	1.772	1.390	4,3%	-2,6%	-0,6%	-10,9%	-2,2%
<b>TOTALE</b>	<b>23.940</b>	<b>28.104</b>	<b>22.947</b>	<b>28.721</b>	<b>20.242</b>	<b>8,9%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,5%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-15,4%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

## MUTUI

Per quanto riguarda l'ambito del credito, le richieste di mutuo per l'acquisto abitazione hanno visto una riduzione nel primo trimestre 2020, ad aprile, secondo l'esperienza Money, è stato toccato il picco minimo in termini di richieste, nella **seconda metà di maggio si è registrata una lenta ma significativa ripresa**.

I **tassi** continuano a viaggiare ai minimi storici, l'IRS - parametro di riferimento del tasso fisso- a 30 anni è pari a zero, pertanto chi intende stipulare un mutuo su una durata particolarmente lunga può portare a casa un finanziamento pagando alla banca interessi pari all'1%.

Di contro, il forte rallentamento dell'economia ha portato la maggior parte degli istituti di credito ad attuare una politica conservativa specie nei settori particolarmente colpiti dalla crisi, per alcune categorie di clienti c'è rischio di non poter accedere al finanziamento anche in presenza di adeguati requisiti in termini di merito creditizio.

## DOMANDA ABITATIVA

L'esperienza del lockdown ci ha lasciato dei segnali che stanno traducendo in una domanda di prodotto di maggiore qualità e con caratteristiche diverse, soprattutto nelle città medio-grandi.



La **dimensione dell'immobile** acquisterà maggiore rilevanza. la casa sarà sempre più polifunzionale e, per esserlo, avrà sempre più bisogno di spazi dedicati e anche modulabili.



Lo **Spazio** per lo **smart/home working** che molte aziende potrebbero applicare in maniera permanente.



Lo **spazio esterno** sarà sempre più rilevante poiché ancor più percepito come spazio vitale e sfogo dell'abitazione stessa, ibridando spazio personale e spazio circostante



L'**involucro dell'immobile** e gli spazi comuni avranno una crescente importanza



Si vedrà una crescita della realizzazione di servizi interni allo stabile, come **Box Locker, palestra, sale polifunzionali**.



Il mercato delle **seconde case** potrebbe essere caratterizzato da una maggiore domanda, grazie al ricorso allo smart working e alla maggiore propensione a trascorrere periodi di villeggiatura in una propria abitazione.

## PREVISIONI

Il lockdown appena concluso ha di fatto messo in “stand-by” molte delle attività di compravendita, anche se occorre fare delle precisazioni: alcuni preliminari e rogiti sono comunque andati avanti, così come si può affermare che al netto di situazioni di scarsa liquidità improvvisa delle famiglie, **chi aveva intenzione di comprare casa, ha continuato a cercarla**. Sulla base di queste premesse, nell'ipotesi di proseguire al meglio le attività nei prossimi mesi, si potrebbe stimare una riduzione delle compravendite per il 2020 nell'ordine del 15-20%.

Il fenomeno della contrazione dei valori, crediamo possa essere visibile nell'immediato solo in casi specifici (prodotti usati o non aderenti alla domanda), in situazioni distressed o in zone periferiche per prodotti che già presentavano una bassa liquidità.

Per quanto riguarda i **prezzi**, in generale per gli appartamenti di buon livello qualitativo o prodotti nuovi, nelle medie e grandi città l'impatto sarà contenuto.

Molto dipenderà dall'evolversi dell'emergenza sanitaria: se l'epidemia Covid-19 continuerà in una fase discendente, potremmo aspettarci un effetto rimbalzo nel secondo semestre, al contrario, se dovesse esserci una seconda ondata di contagi a partire da settembre, questo potrebbe portare ad un ulteriore calo che al momento non è stimabile.

## 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](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 presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A.*



**Ufficio Studi**

**Francesca Fantuzzi**

*Responsabile*

[ffantuzzi@gabetti.it](mailto:ffantuzzi@gabetti.it)

**Chiara Grandino**

*Analista*

**Diego Vitello**

*Analista*

