



Q1 2021

RESIDENTIAL SNAPSHOT

INDICE

HIGHLIGHTS	4
IL REPORT IN SINTESI	5
IL MERCATO	6
LE TRANSAZIONI RESIDENZIALI AL Q1 2021	7
MACRO AREE Q1 2021	7
LE GRANDI CITTÀ Q1 2021	10



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 Q1 2021



162.258
Q1 2021



Capoluoghi **+29,8%**
Non capoluoghi **+43,3%**



NORD
+39,8%



CENTRO
+36,1%



SUD
+38,3%

Q1
2021

NTN RESIDENZIALI GRANDI CITTÀ

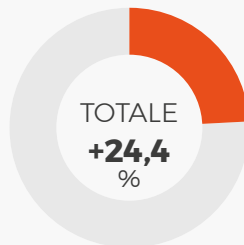
RIFERITI AL PERIODO Q1 2021/2020

ROMA
28,6%

MILANO
14,4%

NAPOLI
30,4%

PALERMO
19,2%



TORINO
31,6%

GENOVA
36,7%

BOLOGNA
14,9%

FIRENZE
17,3%

NTN RESIDENZIALI DATI RESTANTI PROVINCE

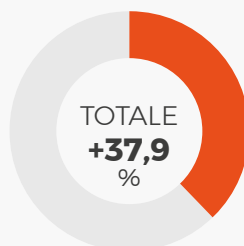
RIFERITI AL PERIODO Q1 2021/2020

ROMA
41,5%

MILANO
41,7%

NAPOLI
29,3%

PALERMO
43,6%



TORINO
31,5%

GENOVA
51,7%

BOLOGNA
39,5%

FIRENZE
30%

IL REPORT IN SINTESI

Nei **primi 3 mesi del 2021**, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **162.258 transazioni** residenziali, **+38,6%** rispetto allo stesso periodo del 2020 e +17% rispetto al Q1 2019.

Se il terzo e il quarto trimestre 2020 avevano visto una progressiva ripresa delle transazioni, dopo il periodo di lockdown, il primo trimestre del 2021 ha segnato un deciso rimbalzo delle compravendite.

A crescere sono stati soprattutto i non capoluoghi, ma anche i capoluoghi e le grandi città hanno mostrato performance positive.



Nel primo trimestre del 2021 la crescita per il mercato residenziale è stata evidente, con volumi al di sopra di quelli pre-Covid.

Ci aspettiamo per la fine dell'anno dati positivi, in linea con il miglioramento dell'emergenza sanitaria, grazie alla diffusione del vaccino.



Marco Speretta

Direttore Generale

Gruppo Gabetti

IL MERCATO

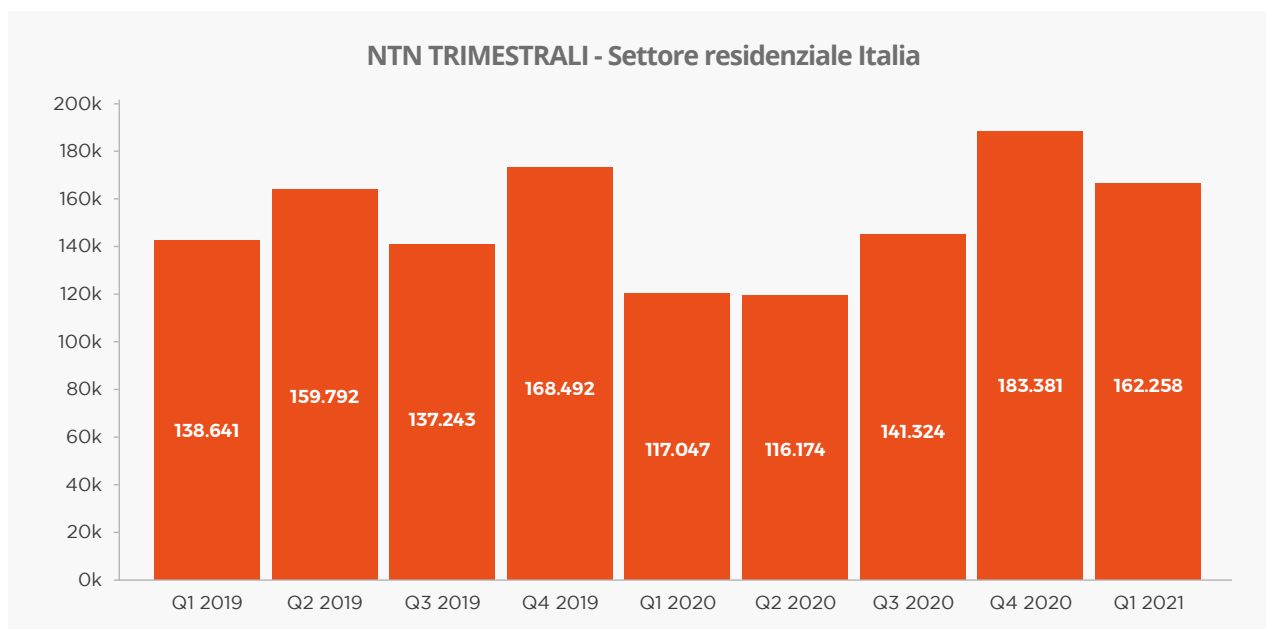
I dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate sul numero di compravendite immobiliari nel **1° trimestre 2021** hanno segnato una decisa ripresa per mercato immobiliare, dopo il calo determinato dall'impatto del lockdown nel 2020. A livello complessivo, si sono registrate **336.007** transazioni, **+45%** rispetto allo stesso periodo del 2020. Nel dettaglio, nel residenziale si è evidenziata una crescita del **+38,6%**, per un totale di **162.258** transazioni. Bene anche il terziario-commerciale (+51,3%) e il produttivo (+43,6%).

NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (Q1 2020 - Q1 2021)						
COMPARTO	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	TOT 2020	Q1 2021
Abitazioni	117.047	116.174	141.324	183.381	557.926	162.258
Depositi pertinenziali	14.506	14.170	21.205	32.732	82.614	28.839
Box e posti auto	67.210	70.079	81.912	111.284	330.486	95.370
Terziario commerciale	19.277	18.086	24.221	35.169	96.753	29.156
Produttivo	1.951	2.069	2.263	4.331	10.615	2.803
Produttivo agricolo	432	494	572	767	2.265	661
Altri usi	11.294	10.893	15.021	20.266	57.474	16.920
TOTALE	231.717	231.966	286.519	387.931	1.138.133	336.007

TASSO TENDENZIALE ANNUO						
COMPARTO	Q1 20/19	Q2 20/19	Q3 20/19	Q4 20/19	2020/2019	Q1 21/20
Abitazioni	-15,6%	-27,3%	3,0%	8,8%	-7,7%	38,6%
Depositi pertinenziali	-14,2%	-25,8%	25,6%	48,3%	10,2%	98,8%
Box e posti auto	-16,7%	-25,3%	4,0%	10,6%	-6,6%	41,9%
Terziario commerciale	-16,5%	-32,2%	5,4%	12,1%	-7,1%	51,3%
Produttivo	-23,0%	-31,0%	-15,7%	9,3%	-12,9%	43,6%
Produttivo agricolo	-25,2%	-34,7%	10,0%	-11,9%	-16,9%	53,2%
Altri usi	-16,5%	-32,7%	5,4%	6,7%	-8,7%	49,8%
TOTALE	-16,0%	-27,4%	4,8%	12,0%	-6,3%	45,0%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

LE TRANSAZIONI RESIDENZIALI AL Q1 2019-2021



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Osservando il numero di transazioni trimestrali, emerge chiaramente l'impatto del periodo di lockdown sul primo il secondo trimestre del 2020, mentre emerge una ripresa, con volumi superiori rispetto allo stesso periodo del 2019, per il terzo trimestre. Il dato del Q1 2021 mostra una crescita a doppia cifra rispetto ai volumi del 2019.

MACRO AREE Q1 2021

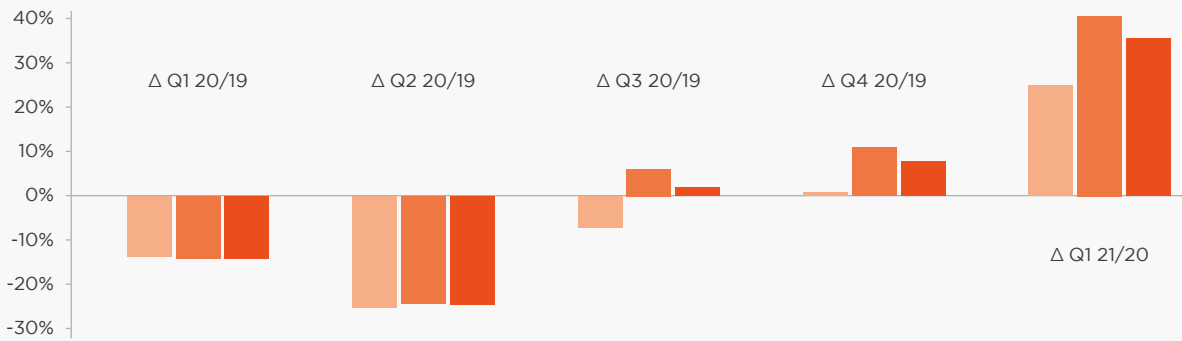
Nei **primi tre mesi del 2021** tutte le macro aree considerate hanno registrato una variazione positiva: +39,8% il Nord, +36,1% il Centro e +38,3% il Sud. A scala nazionale sono in aumento sia i capoluoghi (+29,8%) che i non capoluoghi (+43,3%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2020 - Q1 2021)							
LIVELLO TERRITORIALE		Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Tot 2020	Q1 2021
NORD	Capoluoghi	20.437	20.776	21.786	29.014	92.013	26.151
	Non Capoluoghi	42.308	44.978	54.663	72.307	214.255	61.550
	TOTALE	62.745	65.754	76.448	101.321	306.268	87.701
CENTRO	Capoluoghi	11.472	11.363	11.741	16.187	50.763	14.932
	Non Capoluoghi	13.195	12.816	15.776	21.348	63.134	18.637
	TOTALE	24.666	24.179	27.517	37.535	113.897	33.569
SUD	Capoluoghi	8.799	7.956	9.750	12.308	38.813	11.771
	Non Capoluoghi	20.837	18.285	27.609	32.217	98.948	29.217
	TOTALE	29.636	26.241	37.359	44.526	137.761	40.988
ITALIA	Capoluoghi	40.708	40.095	43.277	57.510	181.589	52.853
	Non Capoluoghi	76.339	76.079	98.047	125.872	376.337	109.404
	TOTALE	117.047	116.174	141.324	183.381	557.926	162.258

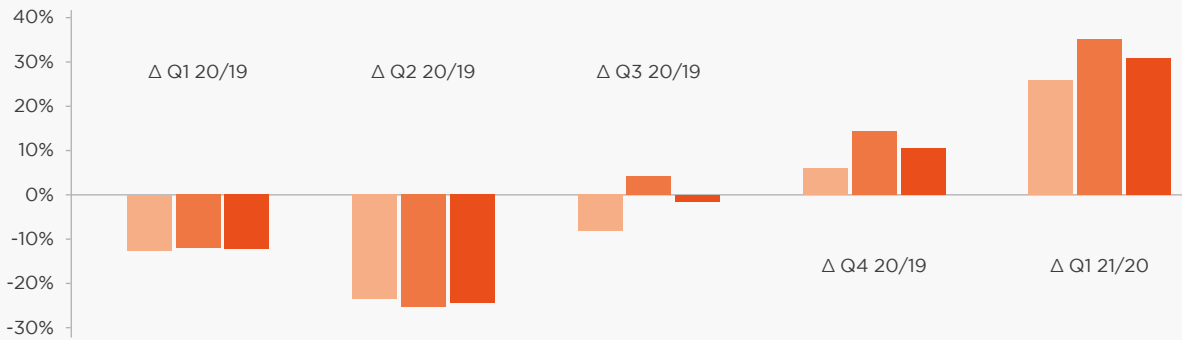
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q1 2020 - Q1 2021)							
LIVELLO TERRITORIALE		Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ 20/19	Δ Q1 21/20
NORD	Capoluoghi	-15,3%	-25,3%	-7,9%	1,0%	-11,8%	28,0%
	Non Capoluoghi	-15,8%	-24,4%	6,9%	12,3%	-4,9%	45,5%
	TOTALE	-15,7%	-24,7%	2,2%	8,8%	-7,1%	39,8%
CENTRO	Capoluoghi	-14,8%	-25,3%	-9,6%	6,9%	-10,6%	30,2%
	Non Capoluoghi	-14,2%	-27,2%	4,9%	16,8%	-4,8%	41,2%
	TOTALE	-14,5%	-26,3%	-1,8%	12,3%	-7,5%	36,1%
SUD	Capoluoghi	-15,5%	-30,9%	-0,4%	2,3%	-11,3%	33,8%
	Non Capoluoghi	-16,6%	-35,0%	12,0%	7,7%	-8,1%	40,2%
	TOTALE	-16,3%	-33,8%	8,5%	6,2%	-9,0%	38,3%
ITALIA	Capoluoghi	-15,2%	-26,5%	-6,8%	2,9%	-11,4%	29,8%
	Non Capoluoghi	-15,8%	-27,7%	8,0%	11,8%	-5,7%	43,3%
	TOTALE	-15,6%	-27,3%	3,0%	8,8%	-7,7%	38,6%

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

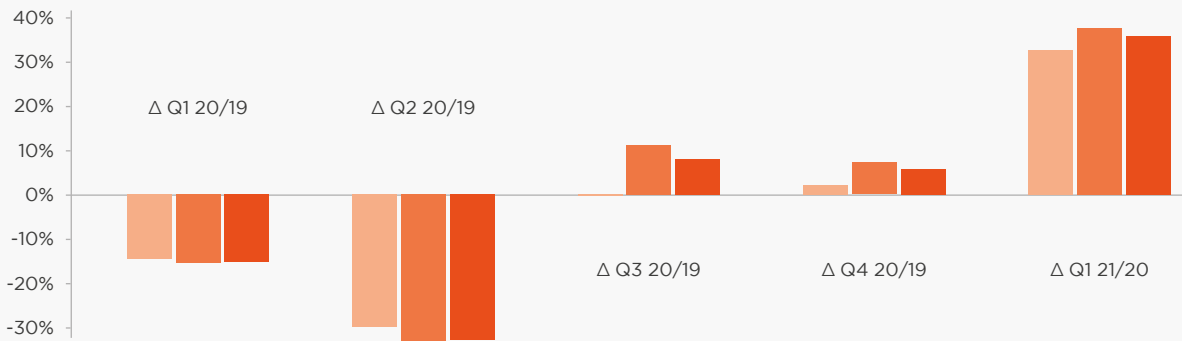
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - NORD (Q1 2020 - Q1 2021)



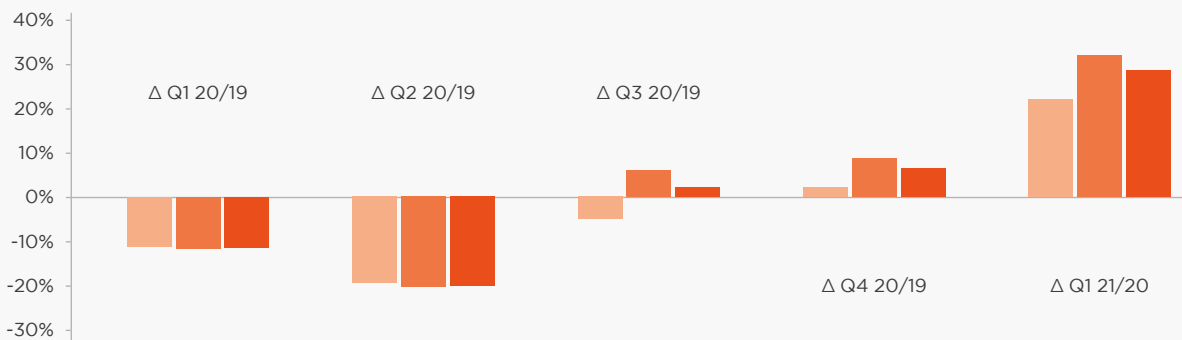
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - CENTRO (Q1 2020 - Q1 2021)



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



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



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Capoluoghi Non Capoluoghi Totale

LE GRANDI CITTÀ Q1 2021

Analizzando **le otto maggiori città italiane** per popolazione, la performance dei primi tre mesi del 2021 è stata pari al **+24,4%** rispetto allo stesso periodo del 2020 per tutti gli otto capoluoghi, registrando un totale di 25.989 transazioni nel settore residenziale.

Genova e Roma hanno segnato per il secondo trimestre consecutivo con variazione tendenziale positiva.

Palermo, Napoli e Torino sono passati da una situazione di stabilità nel IV trimestre 2020 a una crescita significativa nel primo trimestre 2021. Segnali positivi anche per Milano, Bologna e Firenze, che a fine 2020 avevano ancora variazioni negative.

La restante provincia dei principali capoluoghi ha mostrato dati ancora più positivi, chiudendo il primo trimestre con 27.922 transazioni, +37,9%, rispetto al Q1 2020.

COMPARTO RESIDENZIALE NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ (Q1 2020 - Q1 2021)						COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTÀ					
CITTÀ	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Tot 2020	Q1 2021	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ Q1 21/20
ROMA	6.746	6.715	6.767	9.276	29.505	8.673	-14,9%	-23,5%	-9,6%	7,9%	28,6%
MILANO	4.936	5.202	4.965	6.522	21.625	5.647	-19,3%	-26,5%	-15,5%	-8,9%	14,4%
TORINO	2.671	2.680	2.735	3.782	11.868	3.515	-15,4%	-27,5%	-9,2%	0,0%	31,6%
GENOVA	1.520	1.488	1.619	2.080	6.706	2.079	-19,3%	-19,9%	-7,1%	8,4%	36,7%
NAPOLI	1.474	1.328	1.589	1.944	6.335	1.923	-19,5%	-35,9%	0,1%	-0,2%	30,4%
PALERMO	1.214	972	1.238	1.564	4.988	1.447	-10,6%	-34,2%	-5,6%	0,1%	19,2%
BOLOGNA	1.301	1.259	1.172	1.617	5.348	1.495	-6,8%	-28,2%	-18,7%	-5,4%	14,9%
FIRENZE	1.031	1.020	903	1.261	4.214	1.210	-11,1%	-23,3%	-22,6%	-3,9%	17,3%
TOTALE	20.894	20.664	20.988	28.044	90.590	25.989	-15,8%	-26,3%	-11,2%	0,2%	24,4%

COMPARTO RESIDENZIALE NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2020 - Q1 2021)							COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE				
CITTÀ	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Tot 2020	Q1 2021	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ Q1 21/20
ROMA	3.292	2.959	3.602	4.944	14.797	4.657	-14,6%	-31,9%	3,5%	12,6%	41,5%
MILANO	6.891	7.909	8.080	11.022	33.902	9.767	-18,1%	-21,2%	0,5%	6,8%	41,7%
TORINO	3.371	3.366	3.980	5.443	16.159	4.432	-8,5%	-28,5%	3,8%	13,9%	31,5%
GENOVA	650	653	812	1.195	3.310	986	-21,5%	-26,2%	-3,5%	19,6%	51,7%
NAPOLI	2.398	2.101	2.659	3.138	10.295	3.100	-19,9%	-35,1%	5,8%	-1,5%	29,3%
PALERMO	789	633	1.098	1.209	3.729	1.133	-21,2%	-45,1%	17,4%	9,9%	43,6%
BOLOGNA	1.462	1.718	1.856	2.472	7.508	2.039	-17,3%	-16,5%	2,1%	11,6%	39,5%
FIRENZE	1.390	1.428	1.469	2.025	6.311	1.807	-2,2%	-17,9%	-4,5%	14,2%	30,0%
TOTALE	20.242	20.766	23.556	31.447	96.011	27.922	-15,5%	-26,3%	2,4%	9,3%	37,9%

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. 2021



Ufficio Studi

Francesca Fantuzzi

Responsabile

ffantuzzi@gabetti.it

Analisti

Chiara Grandino

Diego Vietllo

Roberta Giusto

