



Q3 2018

# RESIDENTIAL SNAPSHOT



# INDICE

<b>HIGHLIGHT</b>	4
<b>IL REPORT IN SINTESI</b>	5
<b>IL CONTESTO</b>	7
<b>TREND DI MERCATO</b>	8
<b>LE TRANSAZIONI RESIDENZIALI AL Q3 2018</b>	9
<b>MACRO AREE Q3 2018</b>	10
<b>LE GRANDI CITTÀ Q3 2018</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



Q3  
2018

## VARIAZIONE NTN RESIDENZIALI GRANDI CITTÀ RIFERITI AL PERIODO Q3 2018/Q3 2017



ROMA



MILANO



NAPOLI



PALERMO



TOTALE



TORINO



GENOVA



BOLOGNA



FIRENZE

## VARIAZIONE NTN RESIDENZIALI DATI RESTANTI PROVINCE RIFERITI AL PERIODO Q3 2018/Q3 2017



ROMA



MILANO



NAPOLI



PALERMO



TOTALE



TORINO



GENOVA



BOLOGNA



FIRENZE

## IL REPORT IN SINTESI

Nei primi 9 mesi del 2018, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **411.579 transazioni residenziali**, +5,6% rispetto allo stesso periodo del 2017. In particolare, si sono registrate 127.277 transazioni nel I trimestre, 153.693 nel II trimestre e 130.609 nel III trimestre, rispettivamente +4,3%, +5,6% e +6,7% rispetto allo stesso periodo del 2017. Emerge, quindi, nei primi **9 mesi del 2018** una variazione nel numero delle transazioni residenziali del **+5,6%** rispetto ai primi 9 mesi del 2017.



*La nuova crescita che sta caratterizzando il mercato immobiliare, soprattutto quello residenziale, si sta dimostrando costante e duratura nel tempo, senza segnali di arresto.*



**Marco Speretta**  
Direttore Generale  
Gruppo Gabetti



## IL CONTESTO

Nel 2018, la situazione macroeconomica generale ha confermato alcuni **segnali di ripresa**, già evidenziati nel 2017, che si sono riflessi nell'aumento complessivo delle transazioni residenziali. *La fiducia nel mattone* è alimentata anche da alcuni fattori, come **il tasso di occupazione** che, a ottobre 2018, è rimasto stabile al 58,7% mentre, su base annua, è cresciuto dello 0,7%. Inoltre, sempre secondo i dati Istat, nel 2° trimestre del 2018, il **reddito disponibile delle famiglie consumatrici** è aumentato dell'1,3% rispetto al trimestre precedente, mentre i **consumi** sono cresciuti dello **0,1%**. Il potere di acquisto delle famiglie è cresciuto dell'1,2% rispetto al trimestre precedente.

## TREND DI MERCATO

I dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate sul numero di compravendite immobiliari nel **terzo trimestre 2018** hanno confermato il trend di crescita del mercato italiano, rispetto allo scorso anno. A livello complessivo, nei primi **9 mesi del 2018**, si sono registrate 816.397 transazioni, +5% rispetto allo stesso periodo del 2017, con una variazione positiva per tutti i settori. Nel dettaglio, il residenziale ha mostrato una crescita del +5,6%, per un totale di 411.579 transazioni. Bene anche il terziario-commerciale (+4,8%) e stabile il produttivo (+0,5%).

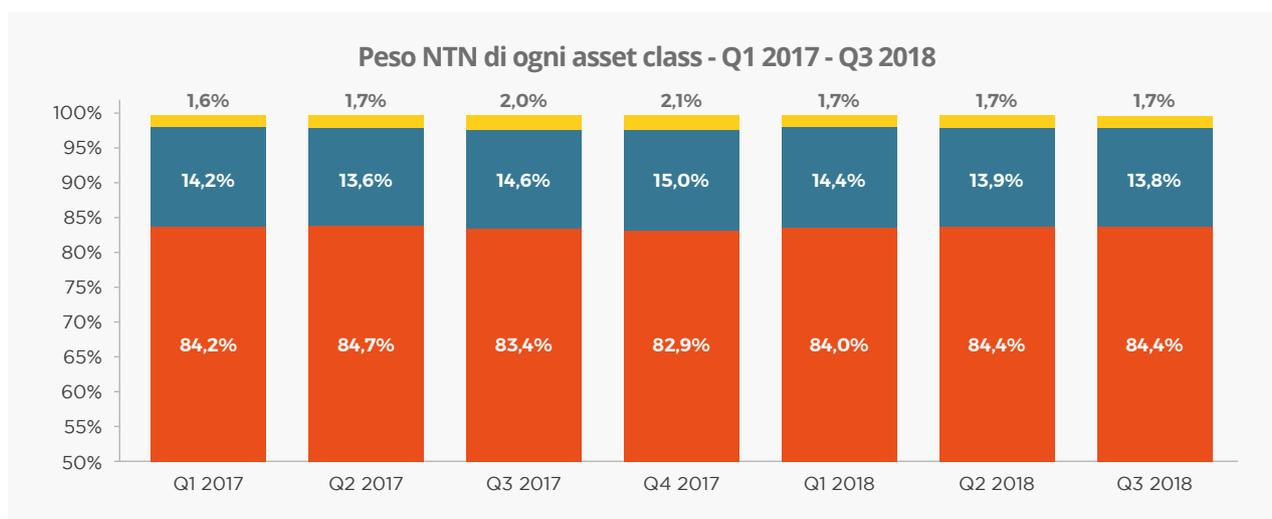
*\*Si segnala che i dati del 2017 inaugurano un mutamento nelle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati da parte dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al numero di unità immobiliari compravendute, che coinvolgono la revisione dei dati del periodo 2011-Q1 2017.*

### NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (Q1 2017 - Q3 2018)

COMPARTO	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q1 - Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q1 - Q3 2018
Abitazioni	121.972	145.527	122.373	389.873	152.608	127.277	153.693	130.609	411.579
Depositi pertinenziali	13.684	16.406	14.291	44.381	19.736	15.045	17.820	15.604	48.470
Box e posti auto	71.603	85.159	71.092	227.854	91.910	72.997	89.117	74.119	236.233
Terziario commerciale	20.562	23.325	21.426	65.314	27.594	21.782	25.304	21.368	68.454
Produttivo	2.329	2.996	2.894	8.219	3.818	2.521	3.036	2.704	8.262
Produttivo agricolo	582	645	521	1.748	777	599	618	537	1.754
Altri usi	12.663	14.464	12.661	39.788	16.963	12.939	15.147	13.561	41.646
<b>TOTALE</b>	<b>243.394</b>	<b>288.523</b>	<b>245.258</b>	<b>777.176</b>	<b>313.406</b>	<b>253.160</b>	<b>304.736</b>	<b>258.501</b>	<b>816.397</b>

### TASSO TENDENZIALE ANNUO

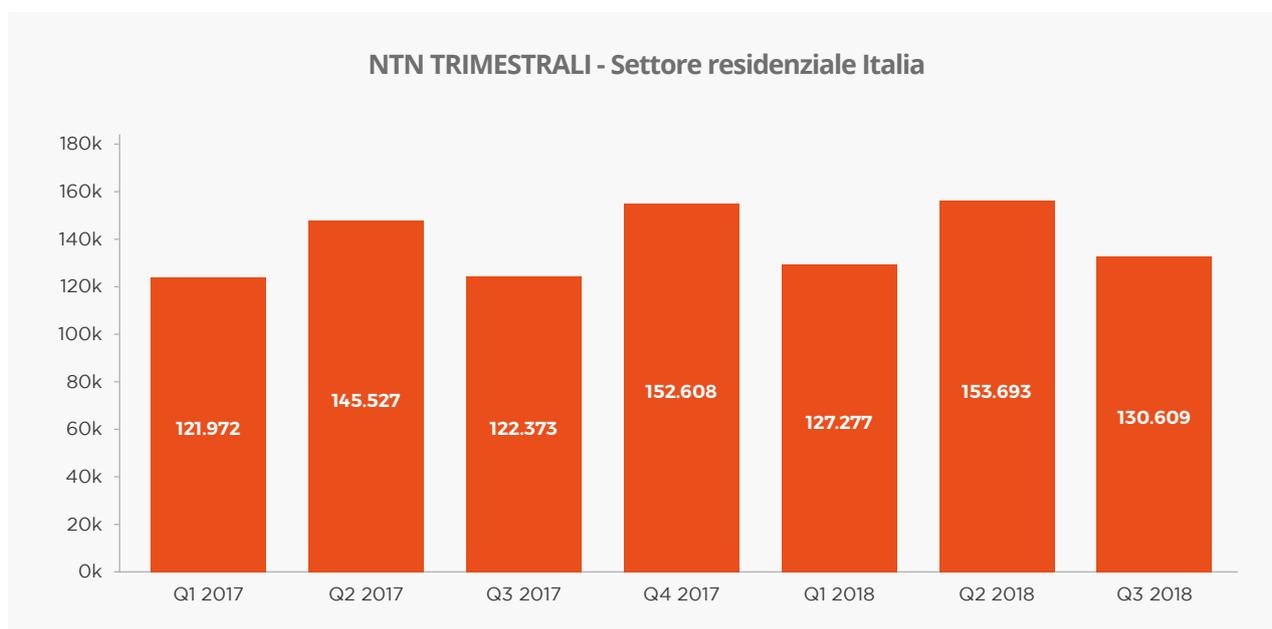
Q1 17/16	Q2 17/16	Q3 17/16	Q4 17/16	Q1 18/17	Q2 18/17	Q3 18/17	Q1-Q3 18/17
8,4%	3,7%	1,4%	6,3%	4,3%	5,6%	6,7%	5,6%
16,7%	9,9%	11,5%	12,2%	9,9%	8,6%	9,2%	9,2%
8,6%	2,6%	0,9%	3,8%	1,9%	4,6%	4,3%	3,7%
10,5%	6,0%	5,2%	9,2%	5,9%	8,5%	-0,3%	4,8%
11,9%	4,7%	14,3%	2,8%	8,2%	1,3%	-6,5%	0,5%
35,2%	13,3%	-1,3%	10,0%	3,0%	-4,2%	3,0%	0,3%
17,1%	7,7%	-0,9%	7,9%	2,2%	4,7%	7,1%	4,7%
<b>9,6%</b>	<b>4,1%</b>	<b>2,1%</b>	<b>6,2%</b>	<b>4,0%</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,0%</b>



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti  
su dati Agenzia delle Entrate

■ Abitazioni ■ Terziario-Commerciale ■ Produttivo

## LE TRANSAZIONI RESIDENZIALI AL Q3 2018



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, +4,3% rispetto allo stesso periodo del 2017, 153.693 transazioni nel secondo trimestre (+5,6%) e 130.609 nel terzo trimestre, +6,7%. Emerge quindi una crescita nei primi 9 mesi del 2018 rispetto allo stesso periodo del 2017, con una variazione del +5,6% delle transazioni residenziali.

# MACRO AREE Q3 2018

Nel periodo Q1-Q3 del 2018 tutte le macro aree considerate hanno registrato una variazione positiva: +6,4% il Nord, +4,4% il Centro e +4,9% il Sud. A scala nazionale sono cresciuti sia i capoluoghi (+4,3%) che i non capoluoghi (+6,2%). A crescere in maniera più significativa sono stati i non capoluoghi del Nord (+7,1%) e del Centro (+6,3%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2017 - Q3 2018)										
LIVELLO TERRITORIALE		Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q1-Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q1-Q3 2018
NORD	Capoluoghi	21.329	25.227	20.710	67.266	25.794	21.768	26.874	21.829	70.470
	Non Capoluoghi	43.179	53.294	44.490	140.963	57.431	45.552	57.143	48.335	151.031
	<b>TOTALE</b>	<b>64.508</b>	<b>78.521</b>	<b>65.200</b>	<b>208.229</b>	<b>83.225</b>	<b>67.320</b>	<b>84.017</b>	<b>70.164</b>	<b>221.501</b>
CENTRO	Capoluoghi	12.324	14.651	11.829	38.803	14.224	12.232	14.867	12.582	39.681
	Non Capoluoghi	13.100	15.722	13.521	42.343	16.461	13.828	16.580	14.589	44.998
	<b>TOTALE</b>	<b>25.424</b>	<b>30.373</b>	<b>25.350</b>	<b>81.146</b>	<b>30.685</b>	<b>26.060</b>	<b>31.448</b>	<b>27.171</b>	<b>84.679</b>
SUD	Capoluoghi	9.460	10.816	9.017	29.293	11.092	10.105	11.547	9.418	31.070
	Non Capoluoghi	22.580	25.817	22.807	71.204	27.605	23.792	26.682	23.855	74.329
	<b>TOTALE</b>	<b>32.040</b>	<b>36.633</b>	<b>31.824</b>	<b>100.497</b>	<b>38.697</b>	<b>33.897</b>	<b>38.229</b>	<b>33.274</b>	<b>105.399</b>
ITALIA	Capoluoghi	43.112	50.694	41.555	135.362	51.110	44.105	53.288	43.829	141.221
	Non Capoluoghi	78.859	94.833	80.818	254.510	101.497	83.172	100.406	86.780	270.358
	<b>TOTALE</b>	<b>121.972</b>	<b>145.527</b>	<b>122.373</b>	<b>389.873</b>	<b>152.608</b>	<b>127.277</b>	<b>153.693</b>	<b>130.609</b>	<b>411.579</b>

COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q1 2017 - Q3 2018)									
LIVELLO TERRITORIALE		Δ Q1 17/16	Δ Q2 17/16	Δ Q3 17/16	Δ Q4 17/16	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q1-Q3 18/17
NORD	Capoluoghi	8,6%	1,8%	0,6%	7,4%	2,1%	6,5%	5,4%	4,8%
	Non Capoluoghi	9,8%	5,0%	0,5%	6,6%	5,5%	7,2%	8,6%	7,1%
	<b>TOTALE</b>	<b>9,4%</b>	<b>3,9%</b>	<b>0,5%</b>	<b>6,9%</b>	<b>4,4%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,6%</b>	<b>6,4%</b>
CENTRO	Capoluoghi	10,0%	3,8%	-0,5%	0,3%	-0,7%	1,5%	6,4%	2,3%
	Non Capoluoghi	5,5%	3,1%	1,2%	5,4%	5,6%	5,5%	7,9%	6,3%
	<b>TOTALE</b>	<b>7,7%</b>	<b>3,4%</b>	<b>0,4%</b>	<b>3,0%</b>	<b>2,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>7,2%</b>	<b>4,4%</b>
SUD	Capoluoghi	6,4%	2,7%	4,5%	8,4%	6,8%	6,8%	4,5%	6,1%
	Non Capoluoghi	7,3%	3,5%	3,7%	7,6%	5,4%	3,3%	4,6%	4,4%
	<b>TOTALE</b>	<b>7,0%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,9%</b>	<b>7,8%</b>	<b>5,8%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,9%</b>
ITALIA	Capoluoghi	8,5%	2,6%	1,1%	5,5%	2,3%	5,1%	5,5%	4,3%
	Non Capoluoghi	8,4%	4,3%	1,5%	6,7%	5,5%	5,9%	7,4%	6,2%
	<b>TOTALE</b>	<b>8,4%</b>	<b>3,7%</b>	<b>1,4%</b>	<b>6,3%</b>	<b>4,3%</b>	<b>5,6%</b>	<b>6,7%</b>	<b>5,6%</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 Q3 2018

Analizzando le **otto maggiori città italiane** per popolazione, la performance dei primi 9 mesi del 2018 è stata pari al +2,3% rispetto allo stesso periodo del 2017 per tutti gli otto capoluoghi, registrando un totale di 72.773 transazioni nel settore residenziale.

In ordine decrescente si segnalano: Bologna (+7,1%), Napoli (+5,9%), Palermo (+4,7%), Torino (+4,1%), Firenze (+3,6%), Genova (+2,8). Milano cresce di solo +1,1% e Roma rimane sostanzialmente stabile, registrando una variazione del +0,2%.

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 Firenze (+11,3%) e Bologna (+10,9%).

COMPARTO RESIDENZIALE NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ' (Q1 2017 - Q3 2018)				COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTÀ'		
CITTÀ	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17
ROMA	7.077	8.535	7.151	-1,9%	-0,8%	3,4%
MILANO	5.496	6.674	5.274	0,9%	4,4%	-2,4%
TORINO	3.095	3.738	2.882	3,9%	4,0%	4,5%
GENOVA	1.634	1.928	1.557	-3,0%	4,7%	7,2%
NAPOLI	1.855	2.138	1.551	11,8%	2,7%	3,6%
PALERMO	1.328	1.481	1.253	1,7%	4,4%	8,5%
BOLOGNA	1.232	1.564	1.415	-2,7%	2,8%	23,7%
FIRENZE	1.224	1.462	1.232	-1,1%	4,7%	7,2%
<b>TOTALE</b>	<b>22.939</b>	<b>27.520</b>	<b>22.315</b>	<b>0,7%</b>	<b>2,5%</b>	<b>3,9%</b>

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2017 - Q3 2018)				COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE		
CITTÀ	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17
ROMA	3.415	3.994	3.490	5,3%	1,9%	8,3%
MILANO	7.469	9.783	7.592	4,7%	9,7%	7,4%
TORINO	3.524	4.484	3.677	5,6%	5,6%	4,7%
GENOVA	785	997	704	8,7%	10,1%	-16,2%
NAPOLI	2.835	3.016	2.472	10,8%	-0,6%	6,0%
PALERMO	948	954	899	10,1%	3,9%	9,4%
BOLOGNA	1.617	2.040	1.760	8,6%	9,4%	15,0%
FIRENZE	1.362	1.783	1.540	8,6%	11,9%	12,9%
<b>TOTALE</b>	<b>21.955</b>	<b>27.053</b>	<b>22.133</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,5%</b>	<b>7,0%</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





## 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 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

**Valentina Piuma**

vpiuma@gabetti.it

**Chiara Grandino**

*Analista*

cgrandino@gabetti.it

**Roberta Giusto**

rgiusto@gabetti.it

