



Q3 2019

RESIDENTIAL SNAPSHOT



INDICE

HIGHLIGHT	4
IL REPORT IN SINTESI	5
TREND DI MERCATO	6
LE TRANSAZIONI RESIDENZIALI Q1-Q3 2019	7
MACRO AREE Q1-Q3 2019	8
LE GRANDI CITTÀ Q1-Q3 2019	9
MUTUI	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



435.243
Q1-Q3 2019



Capoluoghi +5,4%
Non capoluoghi +5,9%



NORD
+6,7%



CENTRO
+5,9%

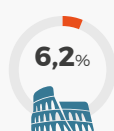


SUD
+3,7%

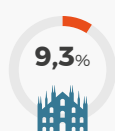
Q1-Q3
2019

VARIAZIONE NTN RESIDENZIALI GRANDI CITTÀ

RIFERITI AL PERIODO Q1-Q3 2019/Q1-Q3 2018



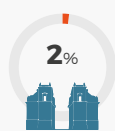
ROMA



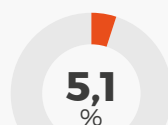
MILANO



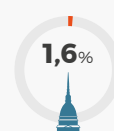
NAPOLI



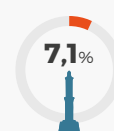
PALERMO



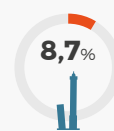
TOTALE



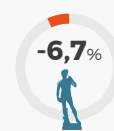
TORINO



GENOVA



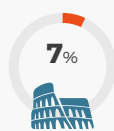
BOLOGNA



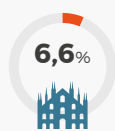
FIRENZE

VARIAZIONE NTN RESIDENZIALI DATI RESTANTI PROVINCE

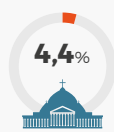
RIFERITI AL PERIODO Q1-Q3 2019/Q1-Q3 2018



ROMA



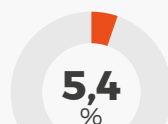
MILANO



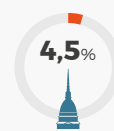
NAPOLI



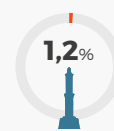
PALERMO



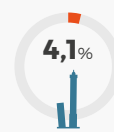
TOTALE



TORINO



GENOVA



BOLOGNA



FIRENZE

IL REPORT IN SINTESI

Nei **primi 9 mesi del 2019**, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **435.243** transazioni residenziali, **+5,7%** 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. Le città di Milano e Bologna spiccano per crescita dei volumi transati.

“

*“Nei primi nove mesi del 2019,
prosegue la crescita del mercato residenziale
con buone performance in tutte le aree territoriali.*

*Prevediamo una chiusura dell'anno
caratterizzata da una crescita delle compravendite
nell'ordine del 5-8%.*

”

Marco Speretta

Direttore Generale
Gruppo Gabetti

TREND DI MERCATO

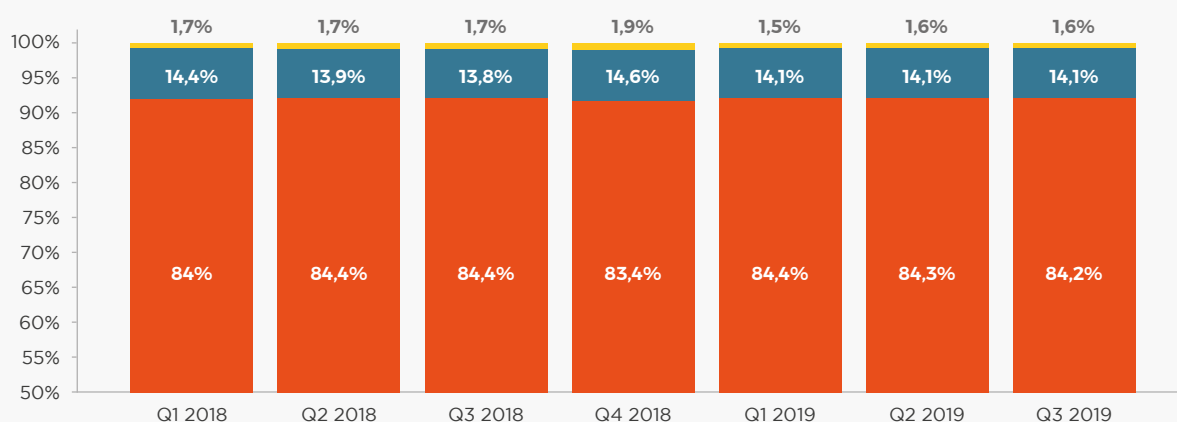
I dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate sul numero di compravendite immobiliari nei **primi nove mesi del 2019** hanno confermato il trend di crescita del mercato italiano. A livello complessivo, nei primi **nove mesi del 2019**, si sono registrate **867.664 transazioni, +6,3%** rispetto allo stesso periodo del 2018, con una variazione positiva per quasi tutti i principali settori. Nel dettaglio, il **residenziale** ha mostrato una crescita del **+5,7%**, per un totale di **435.243 transazioni**. Bene anche il terziario-commerciale (+6,2%) e stabile il produttivo (-0,7%).

NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (Q1 2018 - Q3 2019)								
COMPARTO	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	TOT 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019
Abitazioni	127.277	153.693	130.609	167.068	578.647	138.525	159.619	137.099
Depositi pertinenziali	15.045	17.820	15.604	21.148	69.618	16.891	19.084	16.860
Box e posti auto	72.997	89.117	74.119	100.546	336.779	80.600	93.763	78.630
Terziario commerciale	21.782	25.304	21.368	29.278	97.732	23.074	26.643	22.953
Produttivo	2.521	3.036	2.704	3.858	12.120	2.529	2.995	2.681
Produttivo agricolo	599	618	537	782	2.536	577	752	520
Altri usi	12.939	15.147	13.561	18.341	59.987	13.491	16.160	14.218
TOTALE	253.160	304.736	258.501	341.022	1.157.419	275.686	319.016	272.961

TASSO TENDENZIALE ANNUO								
COMPARTO	Q1 18/17	Q2 18/17	Q3 18/17	Q4 18/17	TOT. 18/17	Q1 19/18	Q2 19/18	Q3 19/18
Abitazioni	4,2%	5,5%	6,6%	9,3%	6,5%	8,8%	3,9%	5,0%
Depositi pertinenziali	9,7%	8,4%	9,1%	7,0%	8,4%	12,3%	7,1%	8,0%
Box e posti auto	1,9%	4,6%	4,2%	9,3%	5,2%	10,4%	5,2%	6,1%
Terziario commerciale	5,8%	8,3%	-0,4%	5,8%	5,0%	5,9%	5,3%	7,4%
Produttivo	8,1%	1,1%	-6,6%	0,9%	0,6%	0,3%	-1,4%	-0,9%
Produttivo agricolo	3,0%	-4,2%	3,0%	0,6%	0,4%	-3,6%	21,6%	-3,1%
Altri usi	2,2%	4,7%	7,1%	7,8%	5,6%	4,3%	6,7%	4,8%
TOTALE	3,9%	5,5%	5,3%	8,7%	6,0%	8,9%	4,7%	5,6%

**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.*

Peso NTN di ogni asset class Q1 2018 - Q3 2019

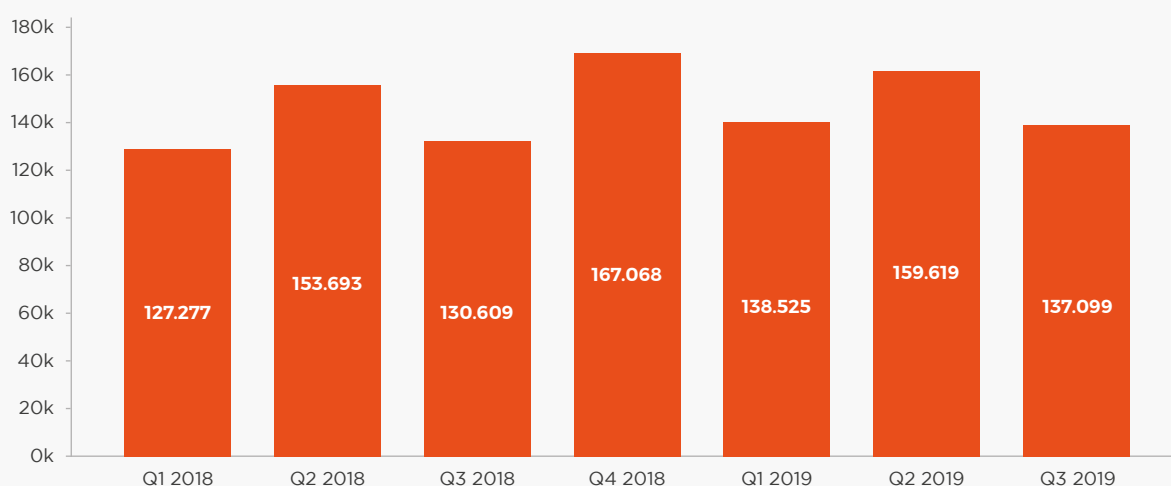


Elaborazione Ufficio Studi Gabetti
su dati Agenzia delle Entrate

■ Abitazioni ■ Terziario-Commerciale ■ Produttivo

LE TRANSAZIONI RESIDENZIALI AL Q1-Q3 2019

NTN TRIMESTRALI - Settore residenziale Italia



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Osservando il numero di transazioni trimestrali, nei primi nove mesi del 2019, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **435.243 transazioni**, +5,7% rispetto allo stesso periodo del 2018: 138.525 transazioni nel primo trimestre (+8,8%), 159.619 nel secondo trimestre, +3,9% e 137.099 nel terzo trimestre, +5%.

MACRO AREE Q1-Q3 2019

Nei **primi nove mesi del 2019** tutte le macro aree considerate hanno registrato una variazione positiva: +6,7% il Nord, +5,9% il Centro e +3,7% il Sud. A scala nazionale sono cresciuti sia i capoluoghi (+5,4%) che i non capoluoghi (+5,9%). A crescere in maniera più significativa sono stati i non capoluoghi del Centro (+6,8%) e i capoluoghi del Nord (+7,2%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2018 - Q3 2019)										
LIVELLO TERRITORIALE		Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Tot 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q1-Q3 2019
NORD	Capoluoghi	21.768	26.874	21.829	28.741	99.211	24.102	27.808	23.641	75.552
	Non Capoluoghi	45.571	57.172	48.358	62.611	213.712	50.242	59.466	51.063	160.771
	TOTALE	67.339	84.046	70.187	91.351	312.922	74.345	87.274	74.704	236.323
CENTRO	Capoluoghi	12.232	14.867	12.582	15.888	55.569	13.454	15.196	12.977	41.627
	Non Capoluoghi	13.809	16.552	14.566	18.586	63.513	15.372	17.591	15.024	47.988
	TOTALE	26.041	31.419	27.148	34.473	119.082	28.826	32.788	28.001	89.614
SUD	Capoluoghi	10.105	11.547	9.418	11.657	42.727	10.406	11.502	9.784	31.692
	Non Capoluoghi	23.792	26.682	23.855	29.587	103.916	24.948	28.056	24.610	77.614
	TOTALE	33.897	38.229	33.274	41.244	146.642	35.355	39.557	34.394	109.306
ITALIA	Capoluoghi	44.105	53.288	43.829	56.285	197.506	47.963	54.506	46.402	148.870
	Non Capoluoghi	83.172	100.406	86.780	110.783	381.141	90.562	105.113	90.697	286.373
	TOTALE	127.277	153.693	130.609	167.068	578.647	138.525	159.619	137.099	435.243

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

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

LE GRANDI CITTÀ Q1-Q3 2019

Analizzando le **otto maggiori città italiane** per popolazione, la performance dei primi nove mesi del 2019 è stata pari al +5,1% rispetto allo stesso periodo del 2018 per tutti gli otto capoluoghi, registrando un totale di 76.454 transazioni nel settore residenziale.

Si segnalano variazioni positive per le città di Milano (+9,3%), Bologna (+8,7%), Genova (+7,1%), Roma (+6,2%), Palermo (+2%) e Torino (1,6%). In diminuzione rispetto ai primi nove mesi del 2018, Firenze (-6,7%) e Napoli (-1%). 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 Palermo (+10,1%).

COMPARTO RESIDENZIALE NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ (Q1 2018 - Q3 2019)					COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTÀ			
CITTÀ	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q1-Q3 2019	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q1-Q3 19/18
ROMA	7.921	8.769	7.481	24.171	11,9%	2,7%	4,6%	6,2%
MILANO	6.119	7.080	5.873	19.072	11,3%	6,1%	11,4%	9,3%
TORINO	3.156	3.698	3.013	9.867	2,0%	-1,1%	4,6%	1,6%
GENOVA	1.882	1.857	1.742	5.481	15,2%	-3,7%	11,9%	7,1%
NAPOLI	1.831	2.069	1.586	5.487	-1,3%	-3,2%	2,3%	-1,0%
PALERMO	1.354	1.477	1.310	4.142	2,0%	-0,2%	4,5%	2,0%
BOLOGNA	1.390	1.750	1.440	4.580	12,9%	11,9%	1,7%	8,7%
FIRENZE	1.160	1.329	1.167	3.656	-5,2%	-9,1%	-5,3%	-6,7%
TOTALE	24.812	28.029	23.613	76.454	8,2%	1,8%	5,8%	5,1%

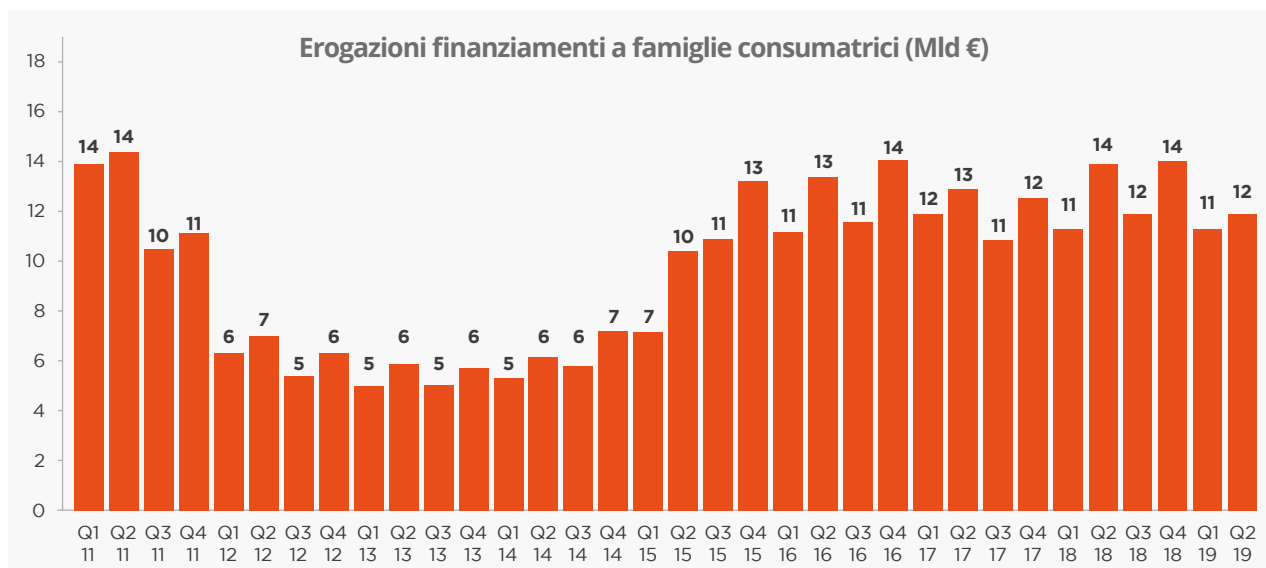
COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2018 - Q3 2019)					COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE			
PROVINCIA	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q1-Q3 2019	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q1-Q3 19/18
ROMA	3.847	4.346	3.474	11.667	12,6%	8,8%	-0,5%	7,0%
MILANO	8.414	10.033	8.042	26.489	12,7%	2,5%	5,9%	6,6%
TORINO	3.678	4.706	3.831	12.215	4,4%	5,0%	4,2%	4,5%
GENOVA	825	881	808	2.514	5,2%	-11,7%	14,9%	1,2%
NAPOLI	2.993	3.193	2.503	8.689	5,6%	5,9%	1,3%	4,4%
PALERMO	998	1.151	935	3.084	5,2%	20,6%	4,1%	10,1%
BOLOGNA	1.764	2.057	1.817	5.637	9,1%	0,8%	3,2%	4,1%
FIRENZE	1.421	1.738	1.537	4.695	4,3%	-2,6%	-0,2%	0,2%
TOTALE	23.940	28.104	22.947	74.991	9,0%	3,9%	3,7%	5,4%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

MUTUI

EROGAZIONE FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

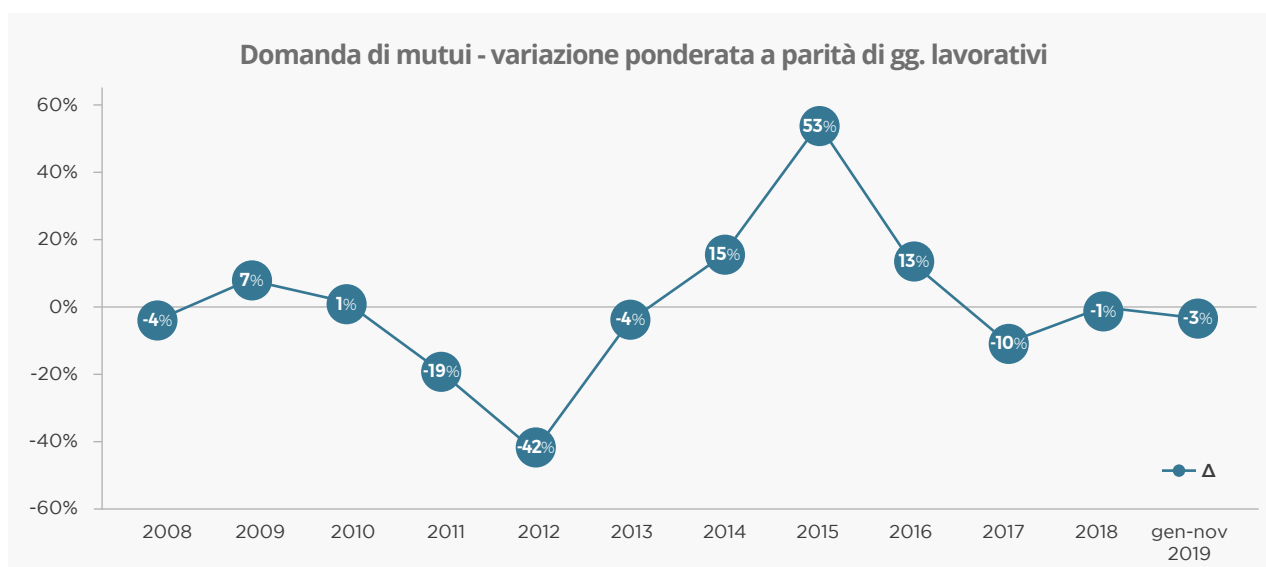
I dati Banca d'Italia relativi ai **finanziamenti per l'acquisto di abitazioni** a famiglie consumatrici hanno segnalato per il **primo trimestre del 2019** un totale di **11,2 Mld di euro**, mentre nel secondo trimestre il totale è stato di **11,8 Mld di euro**. Il totale semestrale, pari a circa 23 Mld di euro, risulta in calo, -7,3%, rispetto allo stesso periodo del 2018.



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Base informativa pubblica Banca D'Italia

LA DOMANDA DI MUTUI

Secondo i dati Crif, il valore aggregato relativo al **numero di richieste di mutuo e surroghe**, nel periodo gennaio-novembre del 2019, ha registrato una **variazione del -2,6%** rispetto allo stesso periodo del 2018. In questo contesto, spicca la performance del mese di **novembre**, che ha visto una **crescita del 21%**.



Ufficio Studi Gabetti su Crif

NOTE

[illegible]

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

