



Q3 2020

RESIDENTIAL SNAPSHOT

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

INDICE

HIGHLIGHT	4
IL REPORT IN SINTESI	5
IL MERCATO	6
LE TRANSAZIONI RESIDENZIALI Q1-Q3 2020	7
MACRO AREE Q3 2020	7
LE GRANDI CITTÀ Q1-Q3 2020	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-Q3 2020



374.545
Q1-Q3 2020



Capoluoghi **-16,7%**
Non capoluoghi **-12,5%**



NORD
-13,3%



CENTRO
-14,8%



SUD
-14,7%

Q1-Q3
2020

NTN RESIDENZIALI GRANDI CITTÀ

RIFERITI AL PERIODO Q3 2020



ROMA
6.767



MILANO
4.965



-11,1%



TORINO
2.735



GENOVA
1.619



NAPOLI
1.589



PALERMO
1.238



BOLOGNA
1.172



FIRENZE
903

NTN RESIDENZIALI DATI RESTANTI PROVINCE

RIFERITI AL PERIODO Q3 2020



ROMA
3.602



MILANO
8.080



+2,7%



TORINO
3.980



GENOVA
812



NAPOLI
2.659



PALERMO
1.098



BOLOGNA
1.856



FIRENZE
1.469

NUMERO TRANSAZIONI RESIDENZIALI Q3 2020



141.324
Q3 2020



+3,1%
RISPETTO AL
Q3 2019

Capoluoghi **-6,7%**
Non capoluoghi **+8,1%**



NORD
+2,3%



CENTRO
-1,7%



SUD
+8,6%

Q3
2020

IL REPORT IN SINTESI

Nei **primi 9 mesi del 2020**, secondo i dati dell'Agencia delle Entrate, si sono realizzate **374.545 transazioni** residenziali, **-13,9%** rispetto allo stesso periodo del 2019.

Il terzo trimestre ha segnato un'inversione di tendenza rispetto ai due periodi precedenti, che avevano risentito maggiormente dell'impatto dell'emergenza sanitaria e del conseguente periodo di lockdown, con una crescita del **+3,1%**.

A crescere sono stati soprattutto i comuni non capoluogo, **+8,1%**, a fronte di un calo complessivo per i comuni capoluogo.



Nel terzo trimestre 2020 è stata evidente la crescita delle compravendite di abitazioni, a seguito della piena ripresa delle attività delle agenzie immobiliari. Questo a conferma che l'acquisto della casa rimane un'esigenza primaria e che il calo dei mesi precedenti, fosse dovuto principalmente alle misure di lockdown messe in atto per far fronte all'emergenza sanitaria



Marco Speretta
Direttore Generale
Gruppo Gabetti

IL MERCATO

I dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate sul numero di compravendite immobiliari nei **del 3° trimestre 2020** hanno segnato una ripresa per mercato immobiliare, dopo il calo determinato dall'impatto del lockdown. A livello complessivo, nei primi **nove mesi del 2019**, si sono registrate **750.202 transazioni, -13,5%** rispetto allo stesso periodo del 2019. Guardando solo al 3° trimestre, la variazione tendenziale è stata del +5%.

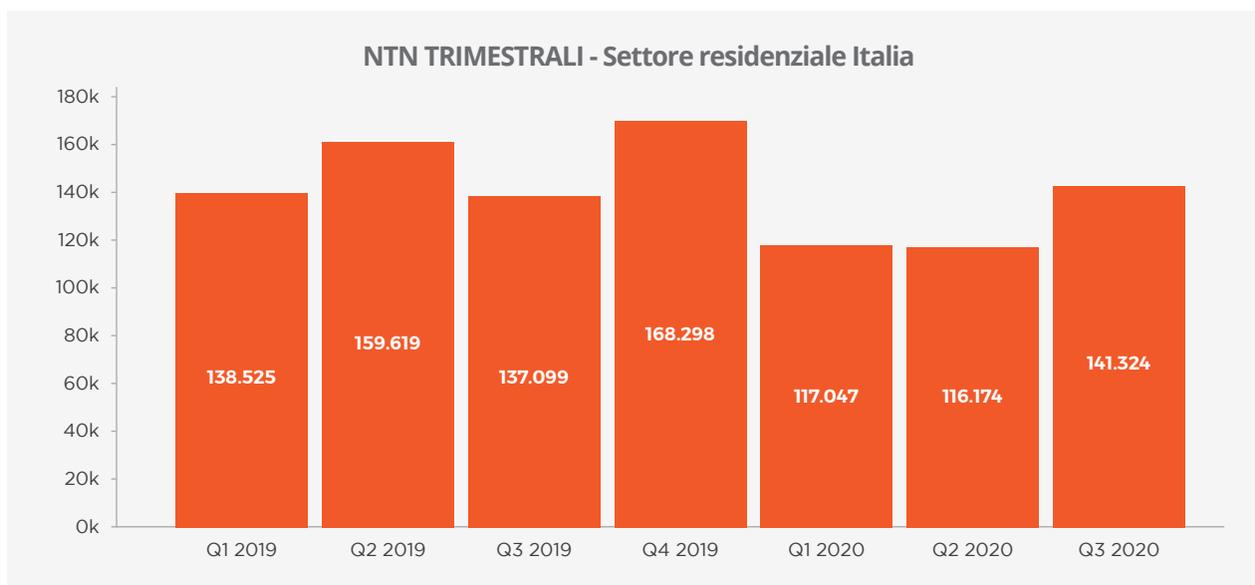
Nel dettaglio, nel Q3 il residenziale ha mostrato una crescita del +3,1%, per un totale di 374.545 transazioni. Bene anche il terziario-commerciale (+5%), mentre rimane negativo il produttivo (-15,6%).

NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (Q1 2019 - Q3 2020)								
COMPARTO	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q1-Q3 2019	Q1-Q3 2020
Abitazioni	138.525	159.619	137.099	117.047	116.174	141.324	435.243	374.545
Depositi pertinenziali	16.891	19.084	16.860	14.506	14.170	21.205	52.835	49.881
Box e posti auto	80.600	93.763	78.630	67.210	70.079	81.912	252.993	219.202
Terziario commerciale	23.074	26.643	22.953	19.277	18.086	24.221	72.669	61.584
Produttivo	2.529	2.995	2.681	1.951	2.069	2.263	8.205	6.284
Produttivo agricolo	577	752	520	432	494	572	1.849	1.498
Altri usi	13.491	16.160	14.218	11.294	10.893	15.021	43.870	37.208
TOTALE	275.686	319.017	272.961	231.717	231.966	286.519	867.664	750.202

TASSO TENDENZIALE ANNUO							
COMPARTO	Q1 19/18	Q2 19/18	Q3 19/18	Q1 20/19	Q2 20/19	Q3 20/19	Var. Q1-Q3 20/19
Abitazioni	8,7%	3,8%	4,9%	-15,5%	-27,2%	3,1%	-13,9%
Depositi pertinenziali	12,0%	7,0%	7,9%	-14,1%	-25,7%	25,8%	-5,6%
Box e posti auto	10,3%	5,2%	6,0%	-16,6%	-25,3%	4,2%	-13,4%
Terziario commerciale	5,8%	5,2%	7,3%	-16,5%	-32,1%	5,5%	-15,3%
Produttivo	0,3%	-1,4%	-1,0%	-22,8%	-30,9%	-15,6%	-23,4%
Produttivo agricolo	-3,6%	21,6%	-3,6%	-25,2%	-34,2%	10,0%	-19,0%
Altri usi	4,1%	6,5%	4,6%	-16,3%	-32,6%	5,6%	-15,2%
TOTALE	8,8%	4,6%	5,5%	-15,9%	-27,3%	5,0%	-13,5%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

LE TRANSAZIONI RESIDENZIALI AL Q1-Q3 2020



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 e secondo trimestre del 2020, mentre emerge una ripresa, con volumi superiori rispetto allo stesso periodo del 2019, per il terzo trimestre.

MACRO AREE Q3 2020

Nei **primi nove mesi del 2020** tutte le macro aree considerate hanno registrato una variazione negativa: -13,3% il Nord, -14,8% il Centro e -14,7% il Sud. A scala nazionale sono in diminuzione sia i capoluoghi (-16,7%) che i non capoluoghi (-12,5%). Guardando ai dati del terzo trimestre emerge come l'area Nord abbia avuto una variazione positiva: +2,3%, determinata dalla crescita dei comuni non capoluogo (+7,1%) a fronte di un calo dei capoluoghi (-7,8%). Situazione analoga nelle altre due aree: al Centro la variazione rimane lievemente negativa (-1,7%), a fronte di una crescita del 5% per i non capoluoghi. Al Sud la variazione complessiva è stata del +8,6%, con un +12,2% dei comuni non capoluogo e -0,3% per i capoluoghi.

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2019 - Q3 2020)									
LIVELLO TERRITORIALE		Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q1-Q3 2020
NORD	Capoluoghi	24.102	27.808	23.641	28.719	20.437	20.776	21.786	62.999
	Non Capoluoghi	50.242	59.466	51.063	64.354	42.308	44.978	54.663	141.948
	TOTALE	74.345	87.274	74.704	93.073	62.745	65.754	76.448	204.947
CENTRO	Capoluoghi	13.454	15.196	12.977	15.122	11.472	11.363	11.741	34.576
	Non Capoluoghi	15.372	17.591	15.024	18.258	13.195	12.816	15.776	41.787
	TOTALE	28.826	32.788	28.001	33.380	24.666	24.179	27.517	76.363
SUD	Capoluoghi	10.406	11.502	9.784	12.012	8.799	7.956	9.750	26.505
	Non Capoluoghi	24.948	28.056	24.610	29.833	20.837	18.285	27.609	66.731
	TOTALE	35.355	39.557	34.394	41.845	29.636	26.241	37.359	93.236
ITALIA	Capoluoghi	47.963	54.506	46.402	55.854	40.708	40.095	43.277	124.079
	Non Capoluoghi	90.562	105.113	90.697	112.445	76.339	76.079	98.047	250.466
	TOTALE	138.525	159.619	137.099	168.298	117.047	116.174	141.324	374.545

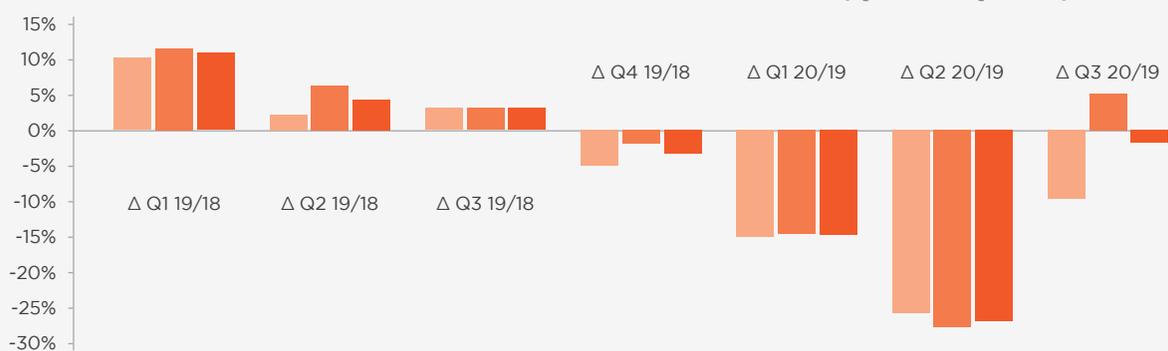
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q1 2019 - Q3 2020)									
LIVELLO TERRITORIALE		Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q1-Q3 20/19
NORD	Capoluoghi	10,6%	3,4%	8,2%	-0,1%	-15,2%	-25,3%	-7,8%	-16,6%
	Non Capoluoghi	10,2%	4,0%	5,5%	2,7%	-15,8%	-24,4%	7,1%	-11,7%
	TOTALE	10,3%	3,8%	6,3%	1,8%	-15,6%	-24,7%	2,3%	-13,3%
CENTRO	Capoluoghi	9,9%	2,1%	3,0%	-4,9%	-14,7%	-25,2%	-9,5%	-16,9%
	Non Capoluoghi	11,2%	6,1%	3,0%	-1,9%	-14,2%	-27,1%	5,0%	-12,9%
	TOTALE	10,6%	4,2%	3,0%	-3,3%	-14,4%	-26,3%	-1,7%	-14,8%
SUD	Capoluoghi	2,9%	-0,5%	3,7%	3,0%	-15,4%	-30,8%	-0,3%	-16,4%
	Non Capoluoghi	4,7%	5,0%	3,0%	0,7%	-16,5%	-34,8%	12,2%	-14,0%
	TOTALE	4,1%	3,3%	3,2%	1,3%	-16,2%	-33,7%	8,6%	-14,7%
ITALIA	Capoluoghi	8,7%	2,2%	5,8%	-0,8%	-15,1%	-26,4%	-6,7%	-16,7%
	Non Capoluoghi	8,8%	4,6%	4,4%	1,4%	-15,7%	-27,6%	8,1%	-12,5%
	TOTALE	8,7%	3,8%	4,9%	0,6%	-15,5%	-27,2%	3,1%	-13,9%

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

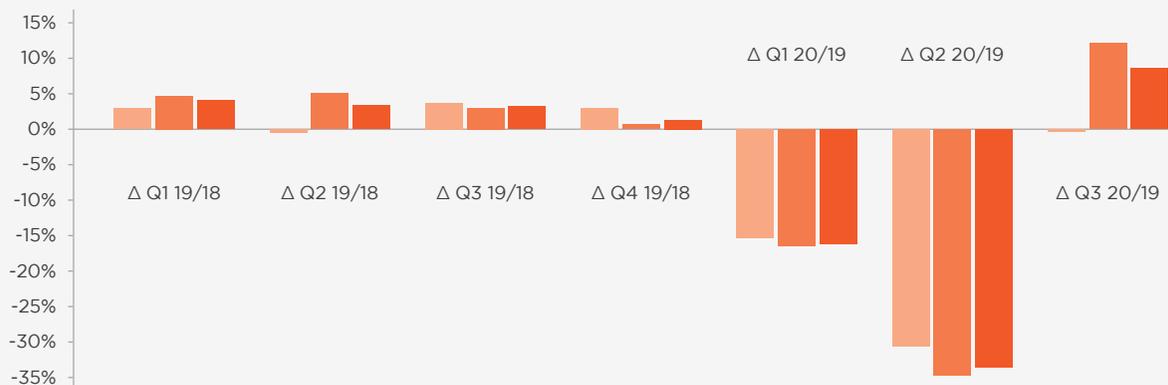
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - NORD (Q1 2019 - Q3 2020)



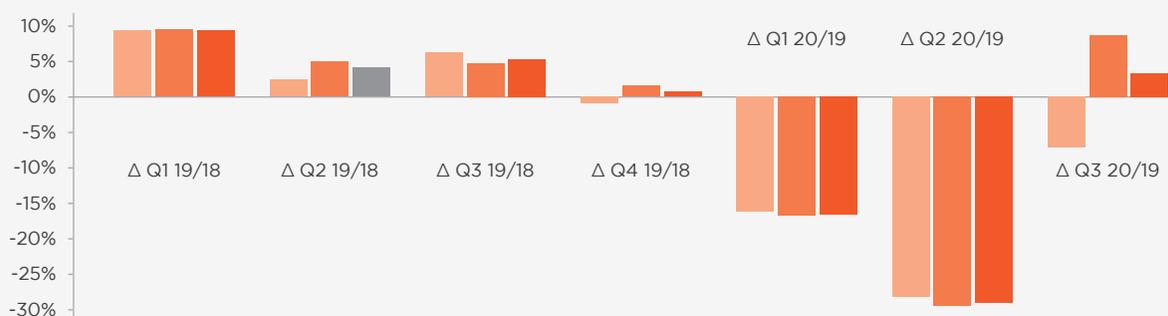
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - CENTRO (Q1 2019 - Q3 2020)



COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - SUD (Q1 2019 - Q3 2020)



COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - ITALIA (Q1 2019 - Q3 2020)



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

■ Capoluoghi
 ■ Non Capoluoghi
 ■ Totale

LE GRANDI CITTÀ Q1-Q3 2020

Analizzando le **otto maggiori città italiane** per popolazione, la performance dei primi nove mesi del 2020 è stata pari al **-18,2%** rispetto allo stesso periodo del 2019 per tutti gli otto capoluoghi, registrando un totale di 62.546 transazioni nel settore residenziale. Guardando al Q3 2020, la variazione è stata invece del -11,1%: questo dato ha contribuito a ridurre per le città l'impatto in termini di minori volumi registrato nei due trimestri precedenti.

Guardando al periodo Q1-Q3 2020, le variazioni negative più contenute sono a Genova (-15,6%) Roma (-16,3%), Palermo (-17,3%); seguono Torino (-18,1%), Bologna (-18,5%), Firenze (-19,2%). Le variazioni negative maggiori sono state a Milano (-20,8%) e Napoli (-20%).

Proprio Napoli, nel terzo trimestre ha mostrato tuttavia segnali di recupero, quale unica città con variazione positiva (+0,2%). Anche Palermo ha ridotto sensibilmente il calo del trimestre precedente, con una variazione del -5,5%.

Per quanto riguarda le **rispettive province**, il terzo trimestre ha segnato una ripresa positiva delle transazioni, riducendo in modo più significativo, rispetto a quanto avvenuto nei capoluoghi, l'impatto dei primi due trimestri segnati dal lockdown. Tutte le otto province analizzate, ad eccezione di quella di Firenze, presentano nel Q3 2020 variazioni positive con una media del **+2,7%**. Significativa la crescita per i comuni della provincia di Palermo (+17,4%). A livello complessivo, considerando il periodo Q1-Q3 2020, la variazione delle province si attesta al -13,9%, per un totale di 64.564 transazioni.

CITTÀ	COMPARTO RESIDENZIALE NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ (Q1 2019 - Q1 2020)						COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTÀ						Q1-Q3	
	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Q1-Q3 2020	Δ Q1-Q3 20/19
ROMA	7.921	8.769	7.481	6.746	6.715	6.767	12%	3%	5%	-14,8%	-23,4%	-9,5%	20.229	-16,3%
MILANO	6.119	7.080	5.873	4.936	5.202	4.965	11%	6%	11%	-19,3%	-26,5%	-15,5%	15.103	-20,8%
TORINO	3.156	3.698	3.013	2.671	2.680	2.735	2%	-1%	4%	-15,4%	-27,5%	-9,2%	8.086	-18,1%
GENOVA	1.882	1.857	1.742	1.520	1.488	1.619	15%	-4%	11%	-19,2%	-19,9%	-7,1%	4.627	-15,6%
NAPOLI	1.831	2.069	1.586	1.474	1.328	1.589	-1%	-3%	2%	-19,5%	-35,8%	0,2%	4.392	-20,0%
PALERMO	1.354	1.477	1.310	1.214	972	1.238	2%	0%	4%	-10,3%	-34,2%	-5,5%	3.425	-17,3%
BOLOGNA	1.390	1.750	1.440	1.301	1.259	1.172	13%	12%	1%	-6,4%	-28,1%	-18,6%	3.731	-18,5%
FIRENZE	1.160	1.329	1.167	1.031	1.020	903	-5%	-9%	-5%	-11,1%	-23,3%	-22,6%	2.954	-19,2%
TOTALE	24.812	28.029	23.613	20.894	20.664	20.988	8%	2%	6%	-15,8%	-26,3%	-11,1%	62.546	-18,2%

RESIDENTIAL SNAPSHOT

COMPARTO RESIDENZIALE NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ (Q1 2019 - Q3 2020)							COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTÀ						Q1-Q3	
CITTÀ	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Q1-Q3 2020	Δ Q1-Q3 20/19
ROMA	3.847	4.346	3.474	3.292	2.959	3.602	12,4%	8,7%	-0,5%	-14,4%	-31,9%	3,7%	9.853	-15,5%
MILANO	8.414	10.033	8.042	6.891	7.909	8.080	12,6%	2,5%	5,8%	-18,1%	-21,2%	0,5%	22.880	-13,6%
TORINO	3.678	4.706	3.831	3.371	3.366	3.980	4,2%	4,9%	4,2%	-8,4%	-28,5%	3,9%	10.716	-12,3%
GENOVA	825	881	808	650	653	812	4,9%	-11,8%	14,5%	-21,2%	-25,9%	0,5%	2.115	-15,9%
NAPOLI	2.993	3.193	2.503	2.398	2.101	2.659	5,4%	5,7%	1,0%	-19,9%	-34,2%	6,2%	7.158	-17,6%
PALERMO	998	1.151	935	789	633	1.098	4,9%	20,5%	3,9%	-21,0%	-45,0%	17,4%	2.520	-18,3%
BOLOGNA	1.764	2.057	1.817	1.462	1.718	1.856	8,9%	0,7%	2,9%	-17,1%	-16,5%	2,2%	5.037	-10,7%
FIRENZE	1.421	1.738	1.537	1.390	1.428	1.469	4,3%	-2,6%	-0,6%	-2,2%	-17,8%	-4,4%	4.286	-8,7%
TOTALE	23.940	28.104	22.947	20.242	20.766	23.556	8,9%	3,8%	3,5%	-15,4%	-26,1%	2,7%	64.564	-13,9%

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 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

Chiara Grandino
Analista

Diego Vitello
Analista



Gabetti Property Solutions

Via Bernardo Quaranta, 40 - 20139 Milano

Tel. +39 02 775 5301

www.gabettigroup.com

