



Q3 2021

RESIDENTIAL SNAPSHOT

INDICE

HIGHLIGHTS	4
IL REPORT IN SINTESI	5
IL MERCATO	6
LE TRANSAZIONI RESIDENZIALI AL Q3 2021	7
MACRO AREE Q3 2021	7
LE GRANDI CITTÀ Q3 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



536.022
Q1-Q3 2021



Capoluoghi **+36,1%**
Non capoluoghi **+46,6%**



NORD
+42,1%



CENTRO
+45%

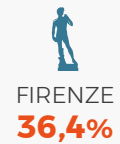
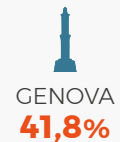
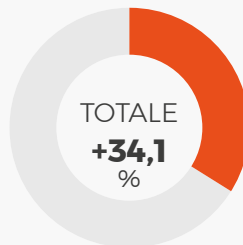


SUD
+43,7%

Q1-Q3
2021

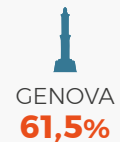
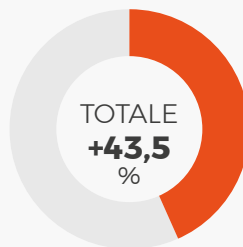
NTN RESIDENZIALI GRANDI CITTÀ

RIFERITI AL PERIODO Q1-Q3 2021/2020



NTN RESIDENZIALI DATI RESTANTI PROVINCE

RIFERITI AL PERIODO Q1-Q3 2021/2020



IL REPORT IN SINTESI

Nei **primi 9 mesi del 2021**, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate **536.022** transazioni residenziali, **+43,1%** rispetto allo stesso periodo del 2020 e **+23%** rispetto allo stesso periodo 2019. A crescere sono stati soprattutto i non capoluoghi, ma anche i capoluoghi e le grandi città hanno mostrato performance positive.



*Nel periodo gennaio-settembre 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 termini di compravendite, in un contesto
di lieve crescita dei prezzi.*



Marco Speretta
Direttore Generale
Gruppo Gabetti

IL MERCATO

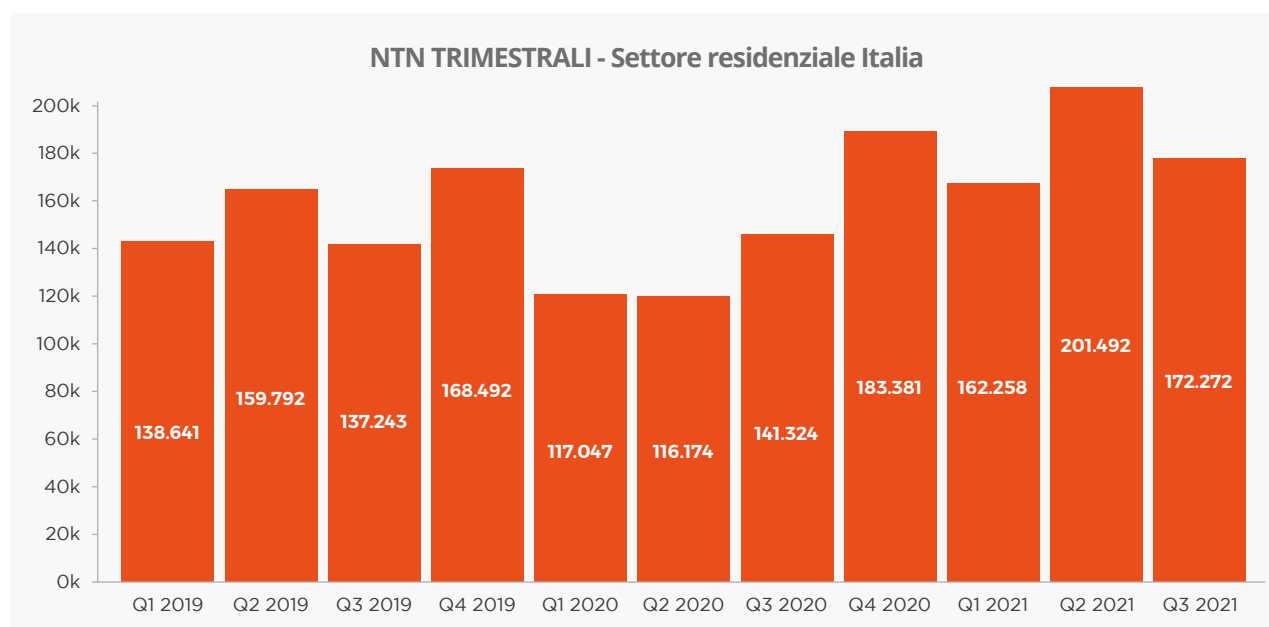
I dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate sul numero di compravendite immobiliari nei **primi 9 mesi del 2021** hanno segnato una decisa ripresa per mercato immobiliare, dopo il calo determinato dall'impatto del lockdown nel 2020. A livello complessivo, si sono registrate **1.112.122** transazioni, **+48,2%** rispetto allo stesso periodo del 2020. Nel dettaglio, nel residenziale si è evidenziata una crescita del +43,1%, per un totale di **536.022** transazioni. Bene anche il terziario-commerciale (+55,4%) e il produttivo (+58,6%).

NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (Q1 2021 - Q3 2021)					
COMPARTO	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q1-Q3 2020	Q1-Q3 2021
Abitazioni	162.258	201.492	172.272	374.545	536.022
Depositi pertinenziali	28.839	37.742	32.980	49.881	99.561
Box e posti auto	95.370	117.156	98.471	219.202	310.997
Terziario commerciale	29.156	35.793	30.727	61.584	95.676
Produttivo	2.803	3.837	3.329	6.284	9.970
Produttivo agricolo	661	930	683	1.498	2.274
Altri usi	16.920	21.298	19.403	37.208	57.621
TOTALE	336.007	418.249	357.866	750.202	1.112.122

TASSO TENDENZIALE ANNUO				
COMPARTO	Q1 21/20	Q2 21/20	Q3 21/20	Q1-Q3 21/20
Abitazioni	38,6%	73,4%	21,9%	43,1%
Depositi pertinenziali	98,8%	166,3%	55,5%	99,6%
Box e posti auto	41,9%	67,2%	20,2%	41,9%
Terziario commerciale	51,3%	97,9%	26,9%	55,4%
Produttivo	43,6%	85,4%	47,1%	58,6%
Produttivo agricolo	53,2%	88,1%	19,3%	51,8%
Altri usi	49,8%	95,5%	29,2%	54,9%
TOTALE	45,0%	80,3%	24,9%	48,2%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

LE TRANSAZIONI RESIDENZIALI AL Q3 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 e il secondo trimestre del 2020, mentre emerge una ripresa, con volumi superiori rispetto allo stesso periodo del 2019, per il terzo trimestre. I dati del Q1 - Q3 2021 mostrano invece una crescita a doppia cifra rispetto ai volumi del 2019.

MACRO AREE Q3 2021

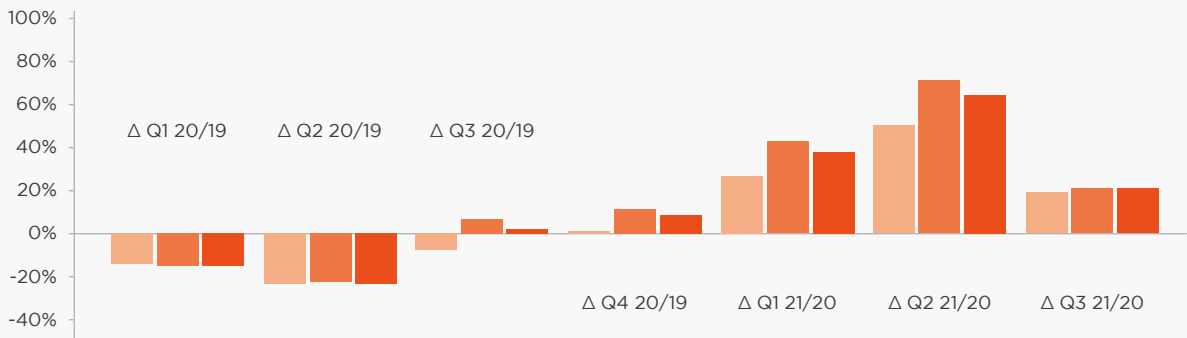
Nei **primi nove mesi del 2021** tutte le macro aree considerate hanno registrato una variazione positiva: +42,1% il Nord, +45% il Centro e +43,7% il Sud. A scala nazionale sono in aumento sia i capoluoghi (+36,1%) che i non capoluoghi (+46,6%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2020 - Q3 2021)										
LIVELLO TERRITORIALE		Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Tot 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q1-Q3 2021
NORD	Capoluoghi	20.437	20.776	21.786	29.014	92.013	26.151	31.886	26.192	84.228
	Non Capoluoghi	42.308	44.978	54.663	72.307	214.255	61.550	78.688	66.811	207.049
	TOTALE	62.745	65.754	76.448	101.321	306.268	87.701	110.574	93.003	291.278
CENTRO	Capoluoghi	11.472	11.363	11.741	16.187	50.763	14.932	17.986	15.238	48.156
	Non Capoluoghi	13.195	12.816	15.776	21.348	63.134	18.637	23.623	20.308	62.568
	TOTALE	24.666	24.179	27.517	37.535	113.897	33.569	41.608	35.546	110.724
SUD	Capoluoghi	8.799	7.956	9.750	12.308	38.813	11.771	13.446	11.326	36.542
	Non Capoluoghi	20.837	18.285	27.609	32.217	98.948	29.217	35.864	32.397	97.478
	TOTALE	29.636	26.241	37.359	44.526	137.761	40.988	49.310	43.723	134.020
ITALIA	Capoluoghi	40.708	40.095	43.277	57.510	181.589	52.853	63.318	52.756	168.927
	Non Capoluoghi	76.339	76.079	98.047	125.872	376.337	109.404	138.175	119.516	367.095
	TOTALE	117.047	116.174	141.324	183.381	557.926	162.258	201.492	172.272	536.022

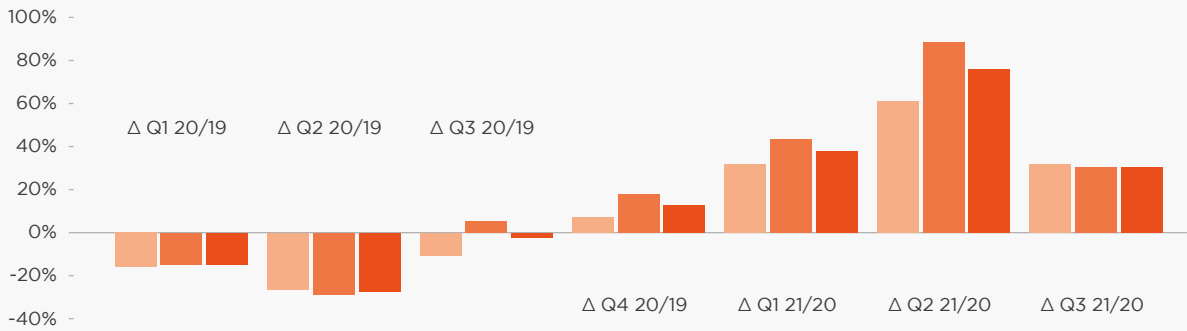
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q1 2020 - Q3 2021)										
LIVELLO TERRITORIALE		Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ 20/19	Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20	Δ Q3 21/20	Δ Q1-Q3 21/20
NORD	Capoluoghi	-15,3%	-25,3%	-7,9%	1,0%	-11,8%	28,0%	53,5%	20,2%	33,7%
	Non Capoluoghi	-15,8%	-24,4%	6,9%	12,3%	-4,9%	45,5%	74,9%	22,2%	45,9%
	TOTALE	-15,7%	-24,7%	2,2%	8,8%	-7,1%	39,8%	68,2%	21,7%	42,1%
CENTRO	Capoluoghi	-14,8%	-25,3%	-9,6%	6,9%	-10,6%	30,2%	58,3%	29,8%	39,3%
	Non Capoluoghi	-14,2%	-27,2%	4,9%	16,8%	-4,8%	41,2%	84,3%	28,7%	49,7%
	TOTALE	-14,5%	-26,3%	-1,8%	12,3%	-7,5%	36,1%	72,1%	29,2%	45,0%
SUD	Capoluoghi	-15,5%	-30,9%	-0,4%	2,3%	-11,3%	33,8%	69,0%	16,2%	37,9%
	Non Capoluoghi	-16,6%	-35,0%	12,0%	7,7%	-8,1%	40,2%	96,1%	17,3%	46,1%
	TOTALE	-16,3%	-33,8%	8,5%	6,2%	-9,0%	38,3%	87,9%	17,0%	43,7%
ITALIA	Capoluoghi	-15,2%	-26,5%	-6,8%	2,9%	-11,4%	29,8%	57,9%	21,9%	36,1%
	Non Capoluoghi	-15,8%	-27,7%	8,0%	11,8%	-5,7%	43,3%	81,6%	21,9%	46,6%
	TOTALE	-15,6%	-27,3%	3,0%	8,8%	-7,7%	38,6%	73,4%	21,9%	43,1%

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

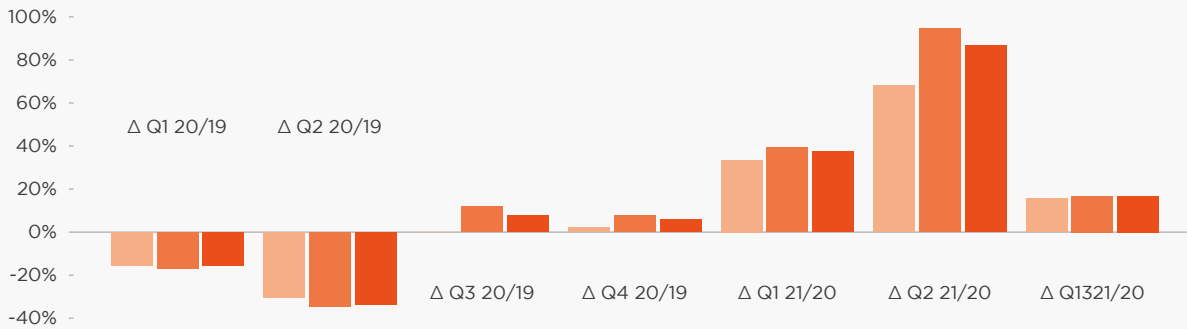
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - NORD (Q1 2020 - Q3 2021)



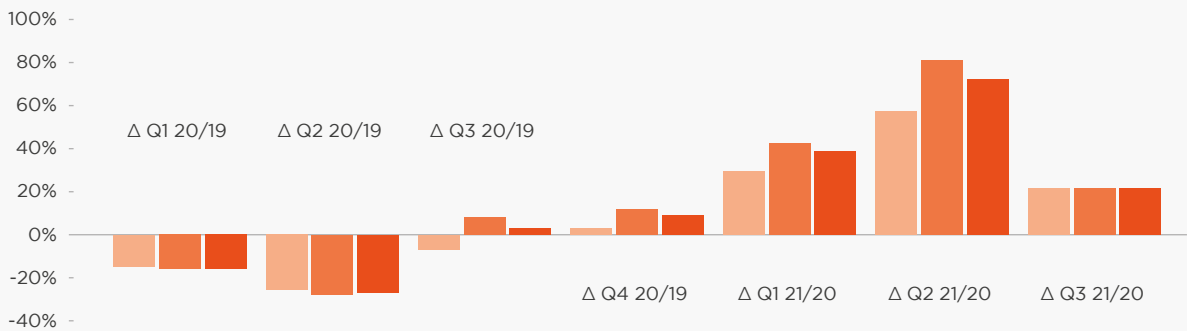
COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - CENTRO (Q1 2020 - Q3 2021)



COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - SUD (Q1 2020 - Q3 2021)



COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE - ITALIA (Q1 2020 - Q3 2021)



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Capoluoghi Non Capoluoghi Totale

LE GRANDI CITTÀ Q3 2021

Analizzando **le otto maggiori città italiane** per popolazione, la performance dei primi nove mesi del 2021 è stata pari al **+34,1%** rispetto allo stesso periodo del 2020 per tutti gli otto capoluoghi, registrando un totale di 83.848 transazioni nel settore residenziale.

La restante provincia dei principali capoluoghi ha mostrato dati ancora più positivi, chiudendo il primo trimestre con 92.660 transazioni, +43,5%, rispetto al 2020.

COMPARTO RESIDENZIALE NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ (Q1 2020 - Q3 2021)						COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTÀ					
CITTÀ	Tot 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q1-Q3 2021	Δ 20/19	Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20	Δ Q3 21/20	Δ Q1-Q3 21/20	Δ Q1-Q3 21/19
ROMA	29.505	8.673	10.480	8.726	27.879	-10,0%	28,6%	56,1%	28,9%	37,8%	15%
MILANO	21.625	5.647	7.627	6.125	19.400	-17,6%	14,4%	46,6%	23,4%	28,5%	2%
TORINO	11.868	3.515	4.163	3.257	10.935	-13,1%	31,6%	55,3%	19,1%	35,2%	11%
GENOVA	6.706	2.079	2.465	2.016	6.561	-9,4%	36,7%	65,7%	24,6%	41,8%	20%
NAPOLI	6.335	1.923	2.219	1.767	5.909	-14,8%	30,4%	67,1%	11,2%	34,5%	8%
PALERMO	4.988	1.447	1.656	1.360	4.463	-12,6%	19,2%	70,3%	9,8%	30,3%	8%
BOLOGNA	5.348	1.495	1.787	1.391	4.673	-15,1%	14,9%	42,0%	18,7%	25,2%	2%
FIRENZE	4.214	1.210	1.542	1.277	4.029	-15,1%	17,3%	51,2%	41,4%	36,4%	10%
TOTALE	90.590	25.989	31.939	25.919	83.848	-13,3%	24,4%	54,6%	23,5%	34,1%	10%

COMPARTO RESIDENZIALE NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2020 - Q3 2021)						COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE					
CITTÀ	Tot 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q1-Q3 2021	Δ 20/19	Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20	Δ Q3 21/20	Δ Q1-Q3 21/20	Δ Q1-Q3 21/19
ROMA	14.797	4.657	5.507	4.746	14.910	-7,9%	41,5%	86,1%	31,8%	51,3%	27,6%
MILANO	33.902	9.767	12.559	10.162	32.488	-7,9%	41,7%	58,8%	25,8%	42,0%	22,6%
TORINO	16.159	4.432	5.885	4.956	15.273	-5,0%	31,5%	74,9%	24,5%	42,5%	25,0%
GENOVA	3.310	986	1.317	1.112	3.416	-6,9%	51,7%	101,8%	36,9%	61,5%	33,7%
NAPOLI	10.295	3.100	3.678	2.997	9.775	-13,7%	29,3%	75,0%	12,7%	36,6%	11,8%
PALERMO	3.729	1.133	1.398	1.320	3.851	-11,0%	43,6%	120,9%	20,2%	52,8%	24,6%
BOLOGNA	7.508	2.039	2.799	2.320	7.158	-4,4%	39,5%	62,9%	25,0%	42,1%	26,9%
FIRENZE	6.311	1.807	2.144	1.837	5.788	-2,4%	30,0%	50,2%	25,1%	35,0%	23,3%
TOTALE	96.011	27.922	35.287	29.451	92.660	-7,6%	37,9%	69,9%	25,0%	43,5%	23,3%

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



Rinnovo Edilizio



Smart Working e Nuove Esigenze Abitative



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

cgrandino@gabetti.it

Diego Vitello

dvitello@gabetti.it

