gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

RESIDENTIAL SNAPSHOT

Q3 2017

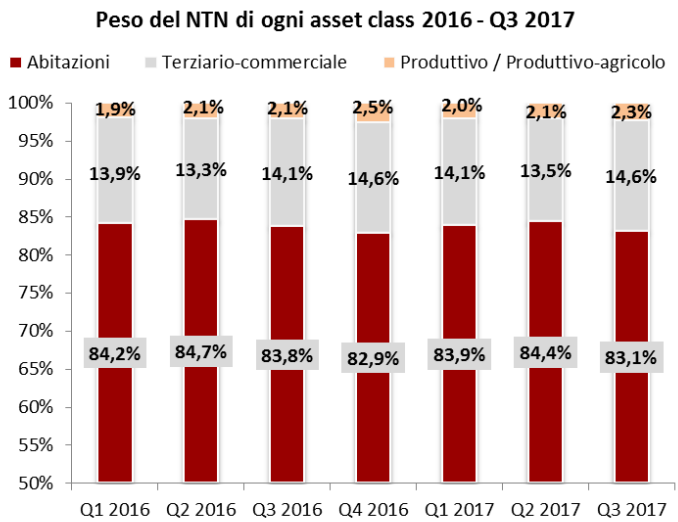
GABETTIGROUP

Il Mercato

I dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate sul numero di compravendite immobiliari nel 3° trimestre 2017 hanno confermato il trend di crescita del mercato italiano, rispetto allo scorso anno, anche se a tassi di crescita più contenuti. A livello complessivo, nei primi 9 mesi del 2017, si sono registrate 777.197 transazioni, +5,3% rispetto allo stesso periodo del 2016, con una variazione positiva per tutti i settori. Nel dettaglio, il residenziale ha mostrato una crescita del +4,5%, per un totale di 389.884 transazioni. Bene anche il terziario-commerciale (+7,4%) e il produttivo (+10,1%).

*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.

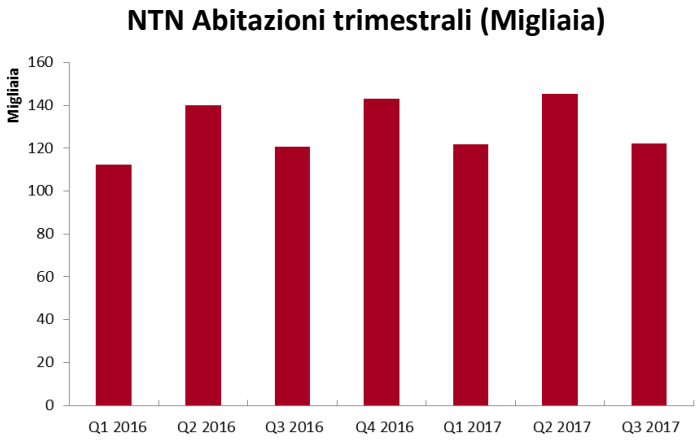
NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (Q1 2017 - Q3 2017)						TASSO TENDENZIALE ANNUO			
COMPARTO	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q1-Q3 2016	Q1-Q3 2017	Q1 17/16	Q2 17/16	Q3 17/16	Q1-Q3 17/16
Abitazioni	121.976	145.529	122.378	373.001	389.884	8,6%	3,8%	1,5%	4,5%
Depositi pertinenziali	13.686	16.406	14.291	39.386	44.383	17,0%	10,1%	11,7%	12,7%
Box e posti auto	71.605	85.160	71.095	219.216	227.859	8,7%	2,7%	1,0%	3,9%
Terziario-commerciale	20.562	23.325	21.429	60.835	65.316	10,8%	6,2%	5,5%	7,4%
Produttivo	2.329	2.996	2.894	7.463	8.219	12,2%	4,9%	14,4%	10,1%
Produttivo agricolo	582	645	521	1.519	1.748	35,4%	13,5%	0,1%	15,1%
Altri usi	12.663	14.464	12.661	36.918	39.788	17,3%	7,9%	-0,5%	7,8%
Totale	**243.404**	**288.526**	**245.268**	**738.337**	**777.197**	**9,8%**	**4,3%**	**2,3%**	**5,3%**



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Le transazioni residenziali al Q3 2017

Guardando al numero di transazioni suddivise per trimestre, nel Q1 2017, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate 121.976 transazioni residenziali, +8,6% rispetto allo stesso periodo del 2016, 145.529 transazioni nel secondo trimestre (+3,8%) e 122.378 nel terzo trimestre, +1,5%. Emerge quindi un rallentamento della crescita nel corso dell'anno, che potrebbe confermare una variazione complessiva intorno al +5% per il 2017.



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Macro Aree Q3 2017

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2017 - Q3 2017)						TASSO TENDENZIALE ANNUO			
Livello territoriale		Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q1-Q3 2017	Δ Q1 17/16	Δ Q2 17/16	Δ Q3 17/16	Δ Q1-Q3 17/16
NORD	Capoluoghi	21.332	25.227	20.710	67.269	8,7%	1,9%	0,7%	3,6%
	Non Capoluoghi	43.180	53.294	44.492	140.965	9,9%	5,1%	0,5%	5,0%
	Totale	**64.512**	**78.521**	**65.201**	**208.234**	**9,5%**	**4,0%**	**0,6%**	**4,5%**
CENTRO	Capoluoghi	12.325	14.651	11.829	38.805	10,2%	3,9%	-0,4%	4,4%
	Non Capoluoghi	13.100	15.723	13.523	42.345	5,9%	3,3%	1,5%	3,5%
	Totale	**25.425**	**30.373**	**25.352**	**81.150**	**7,9%**	**3,6%**	**0,6%**	**4,0%**
SUD	Capoluoghi	9.460	10.817	9.017	29.294	6,5%	3,0%	4,7%	4,6%
	Non Capoluoghi	22.580	25.818	22.808	71.206	7,6%	3,9%	4,1%	5,1%
	Totale	**32.040**	**36.635**	**31.825**	**100.500**	**7,3%**	**3,6%**	**4,3%**	**5,0%**
ITALIA	Capoluoghi	43.116	50.695	41.556	135.367	8,7%	2,7%	1,2%	4,0%
	Non Capoluoghi	78.860	94.834	80.822	254.516	8,6%	4,5%	1,7%	4,8%
	Totale	**121.976**	**145.529**	**122.378**	**389.884**	**8,6%**	**3,8%**	**1,5%**	**4,5%**

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nel periodo Q1 – Q3 2017 tutte le macro aree considerate hanno registrato una variazione positiva: +4,5% il Nord, +4% il Centro e +5% il Sud. Sono cresciuti sia i capoluoghi (+4%) che i non capoluoghi, con una crescita lievemente superiore (+4,8%). A crescere in maniera più significativa sono stati i non capoluoghi del Sud (+5,1%) e i non capoluoghi del Nord (+5%).

Le grandi città Q3 2017

Guardando le otto maggiori città italiane per popolazione, le *performance* di crescita dei primi 9 mesi del 2017 (+5,6%) sono lievemente superiori alla media nazionale (+4,5%).
In ordine di crescita si segnalano: Palermo (+13,7%), Napoli (+8,8%), Milano (+7,8%), Firenze (+6,5%), Roma (+4,9%), Torino (+4%), Genova (+2,6%); Bologna (-3%) risulta l'unica città con variazione negativa.
Per quanto riguarda le rispettive province, si osserva una sensibile crescita per i comuni della provincia di Genova (+11%) e Napoli (+8,7%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTA' (Q1 2017 - Q3 2017)					COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTA'			
Città	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q1-Q3 2017	Δ Q1 17/16	Δ Q2 17/16	Δ Q3 17/16	Δ Q1-Q3 17/16
ROMA	7.213	8.602	6.913	**22.728**	10,2%	4,5%	0,3%	4,9%
MILANO	5.447	6.395	5.403	**17.246**	13,8%	4,1%	6,7%	7,8%
TORINO	2.978	3.595	2.758	**9.330**	4,6%	5,7%	1,2%	4,0%
GENOVA	1.683	1.841	1.453	**4.977**	15,0%	1,3%	-7,4%	2,6%
NAPOLI	1.659	2.082	1.497	**5.237**	4,8%	13,6%	7,2%	8,8%
PALERMO	1.306	1.418	1.156	**3.879**	22,4%	8,3%	11,5%	13,7%
BOLOGNA	1.265	1.521	1.144	**3.931**	4,4%	-4,3%	-8,5%	-3,0%
FIRENZE	1.237	1.396	1.149	**3.782**	16,5%	0,9%	4,0%	6,5%
TOTALE	22.789	26.849	21.472	**71.109**	10,8%	4,4%	2,1%	5,6%

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2017 - Q3 2017)					COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI			
Provincia	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q1-Q3 2017	Δ Q1 17/16	Δ Q2 17/16	Δ Q3 17/16	Δ Q1-Q3 17/16
ROMA	3.244	3.919	3.225	**10.387**	2,5%	4,9%	2,5%	3,4%
MILANO	7.133	8.916	7.065	**23.114**	9,5%	3,2%	2,0%	4,7%
TORINO	3.338	4.248	3.514	**11.100**	7,7%	3,8%	0,2%	3,8%
GENOVA	722	905	839	**2.467**	11,5%	8,5%	13,3%	11,0%
NAPOLI	2.558	3.033	2.332	**7.924**	12,2%	9,9%	3,8%	8,7%
PALERMO	862	918	823	**2.603**	5,8%	4,2%	-10,0%	-0,3%
BOLOGNA	1.489	1.864	1.530	**4.884**	6,9%	1,1%	0,5%	2,6%
FIRENZE	1.254	1.594	1.363	**4.211**	2,7%	2,2%	-0,9%	1,3%
TOTALE	20.600	25.398	20.692	**66.689**	7,7%	4,3%	1,5%	4,4%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

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. 2017

Ufficio Studi
Gabetti Property Solutions

Contatti:
Francesca Fantuzzi - Responsabile
ffantuzzi@gabetti.it

Giulia Sanna - Analista Junior
gsanna@gabetti.it

Gabetti Property Solutions
Via *Bernardo* Quaranta, 40 – 20139 Milano
Tel. +39 02 775 5301
www.gabettigroup.com