

OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE

2° RAPPORTO 2021

14 Luglio 2021

HIGHLIGHTS

30 Maggio 2021



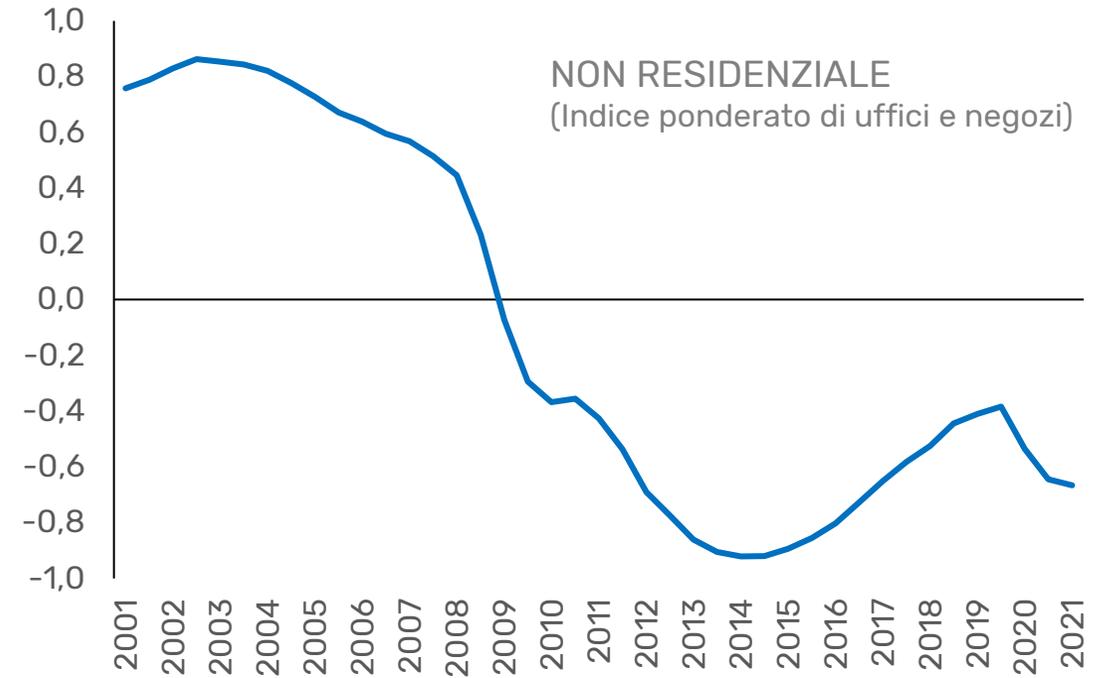
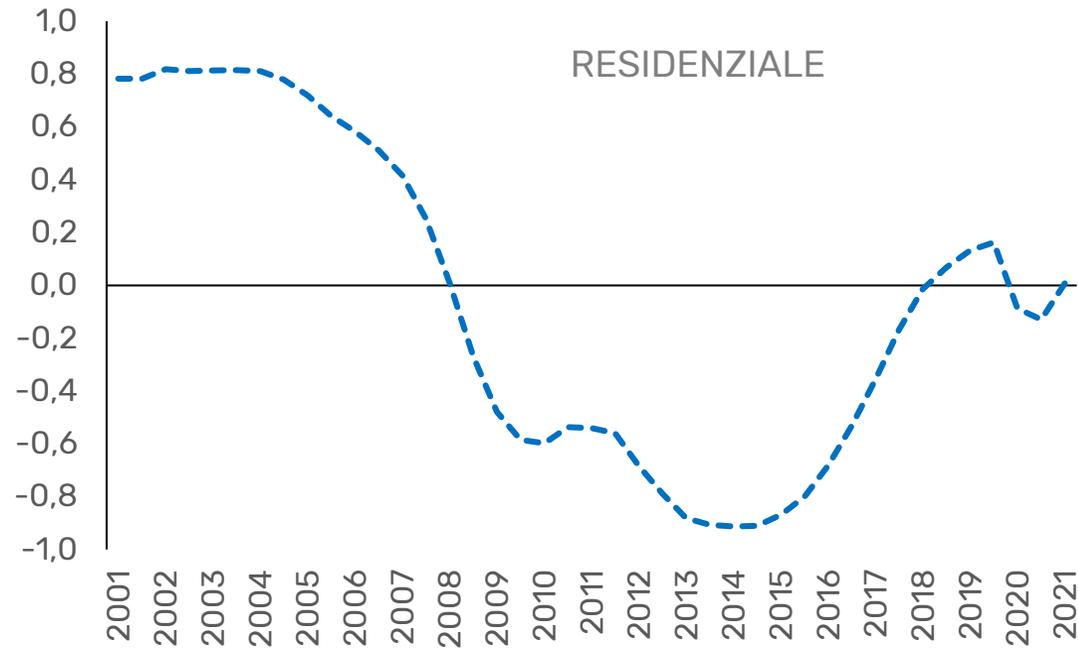
Nomisma

www.nomisma.it

- Sul mercato immobiliare italiano continua a soffiare un vento di sorprendente ottimismo. Superata anche la seconda ondata pandemica, con le inevitabili misure di contenimento adottate nel tentativo di limitarne la diffusione, molte famiglie hanno manifestato l'esigenza di un **upgrading della propria condizione abitativa**.
- Se l'ascesa degli indici di fiducia di imprese e consumatori testimonia l'irrobustirsi di aspettative espansive, **non mancano dubbi sulla solidità delle basi su cui poggia il montante ottimismo**. Il conto della crisi è stato fin qui severo, ma tutto sommato circoscritto in termini di incidenza, contribuendo ad ampliare ulteriormente quelle disuguaglianze in termini di capacità reddituale che già rappresentavano una piaga del nostro Paese prima dell'avvento del Covid-19.
- Se si segmentano le **intenzioni di acquisto immediato o prossimo (nei 12 mesi)** manifestate da 3,3 milioni di famiglie, ci si rende conto di quanto parte di esse presenti già oggi presupposti di solidità talmente labili da pregiudicarne la credibilità. Sulla base di una valutazione del grado di concretezza e sostenibilità delle dichiarazioni di intenti, **l'effettivo bacino di riferimento potenziale per il settore residenziale può essere quantificato in poco più di 800 mila unità**.
- La concretizzazione dei propositi passa in misura rilevante per il riscontro che il **settore bancario** darà alle promesse di restituzione implicite nelle richieste di credito avanzate dai potenziali mutuatari. Fino ad oggi l'orientamento è stato marcatamente accomodante, come si può evincere sia dalla **dinamica dei mutui erogati che da quella delle compravendite di abitazioni**.
- Già a partire da quest'anno, il **numero di transazioni** tornerà infatti ad allinearsi alle previsioni formulate prima che insorgesse la pandemia, con una flessione cumulata nel biennio 2020-21, rispetto allo scenario pre-crisi, che non eccederà il 4%. Analoga tendenza riguarderà **i prezzi**, la cui risalita consentirà di contenere le perdite totali nell'ordine di qualche punto percentuale, a fronte di una prospettiva di debolezza che si pensava potesse protrarsi per almeno un biennio.

- Se sul mercato abitativo l'ottimismo ha favorito un immediato rimbalzo, più controversa appare la situazione sul versante degli **immobili dei piccoli operatori economici**. Da un lato, l'indebolimento dei consumi ha avuto pesanti ripercussioni sui bilanci delle attività commerciali, dall'altra, il traino del settore residenziale e le iniziative di salvaguardia adottate hanno, di fatto, temporaneamente sterilizzato gli effetti della recessione sul segmento degli uffici.
- Altrettanto incerta risulta l'evoluzione del **settore corporate**. Il ridimensionamento indotto dalla pandemia è stato in questo caso decisamente più marcato, con una flessione degli investimenti prossima, nel 2020, al 30% ed un primo semestre di quest'anno tutto sommato ancora piuttosto fiacco. La quota di impieghi un tempo residuali (logistica e residenziale in primis) è notevolmente cresciuta, a scapito delle tipologie storicamente di maggiore interesse (direzionale e commerciale).
- La revisione delle strategie allocative non è priva di ricadute sulla prospettiva reddituale dei **veicoli finanziari** massicciamente esposti sui settori principali e, più in generale, sul giro d'affari complessivo del mercato corporate dei prossimi anni. L'entità del contraccolpo dipenderà dai tempi necessari al ritorno a stili di vita analoghi a quelli pre-Covid, nella consapevolezza che taluni cambiamenti, quali l'accresciuta propensione all'utilizzo dell'on-line e del lavoro a distanza, siano da ritenersi strutturali.
- Per consolidare la tenuta che il mercato immobiliare italiano, sia residenziale che d'impresa, ha saputo dimostrare nel corso delle ondate pandemiche, **occorrerà che all'ottimismo delle aspettative macroeconomiche faccia seguito la concretezza delle dinamiche reali**. Si tratta di una prospettiva verosimile, che tuttavia impone attenzione e cautela. Il costo di eventuali azzardi sarebbe ancora una volta elevatissimo.

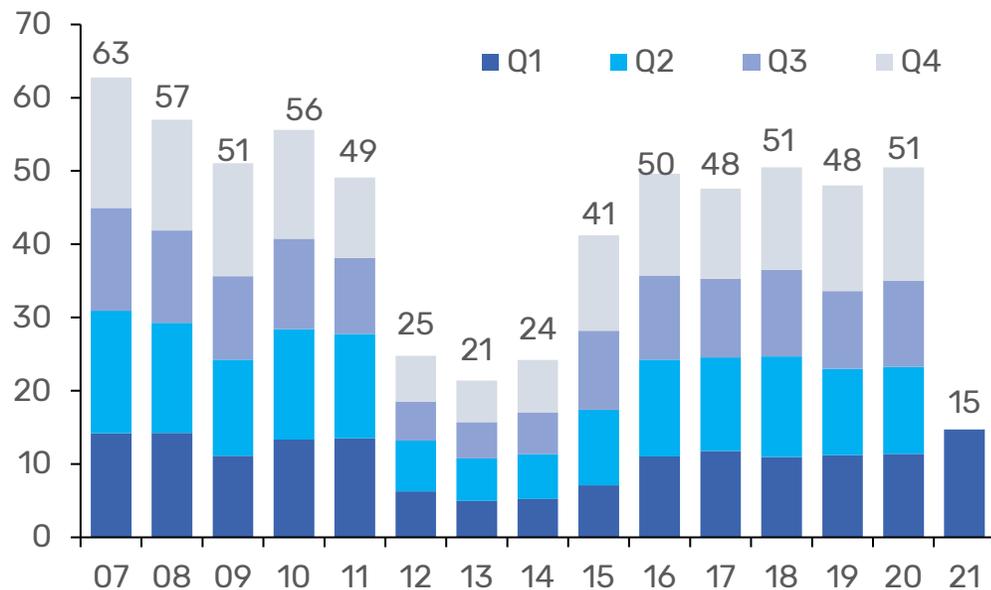
INDICE NOMISMA DI PERFORMANCE | Media 13 grandi città



L'Indice Nomisma di performance è un indicatore che sintetizza l'andamento di cinque componenti che esprimono la dinamicità del mercato. L'Indice varia tra -1 e +1, valori rispettivamente di minimo e di massimo potenziale, mentre lo zero rappresenta la performance media delle cinque componenti nel periodo di osservazione dal 2000 ad oggi.

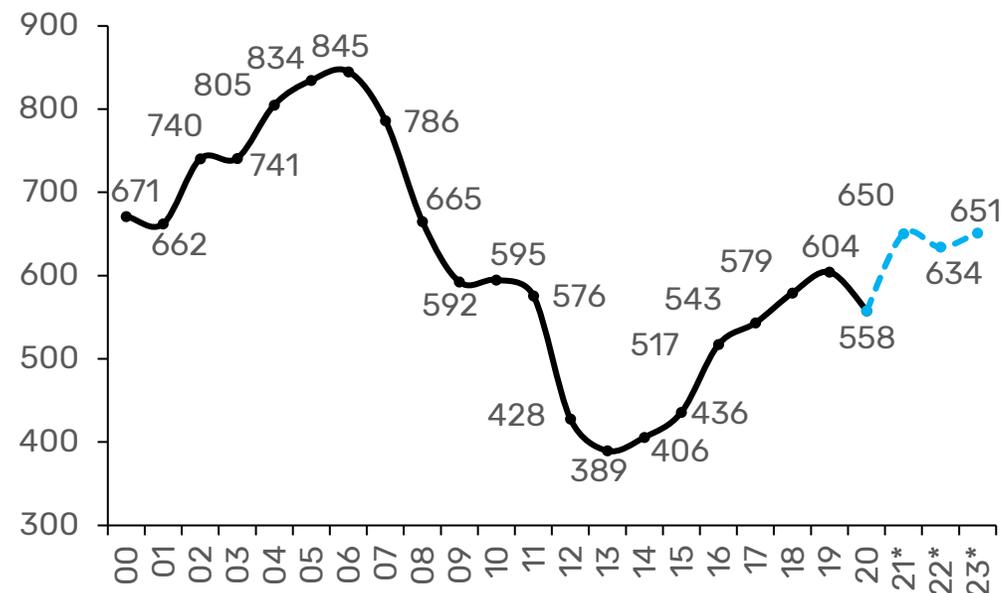
MUTUI E COMPRAVENDITE

EROGAZIONI DI MUTUI ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI (miliardi di euro)



Fonte: Banca d'Italia

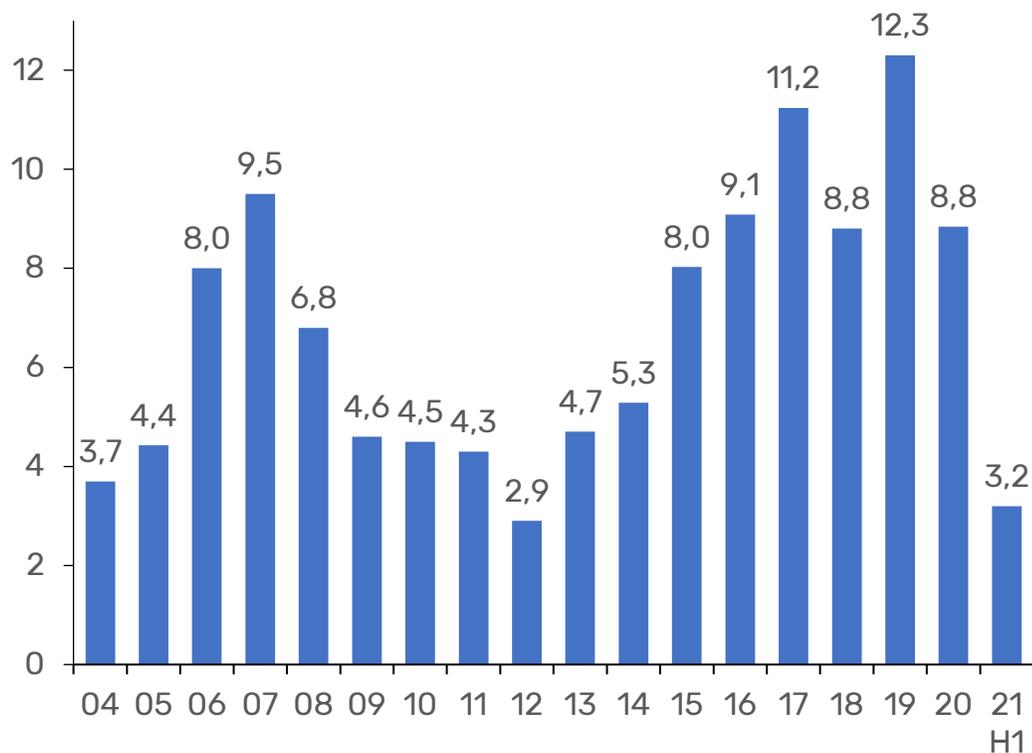
ITALIA - NUMERO DI COMPRAVENDITE RESIDENZIALI E PREVISIONI (migliaia)



(*) previsioni Nomisma

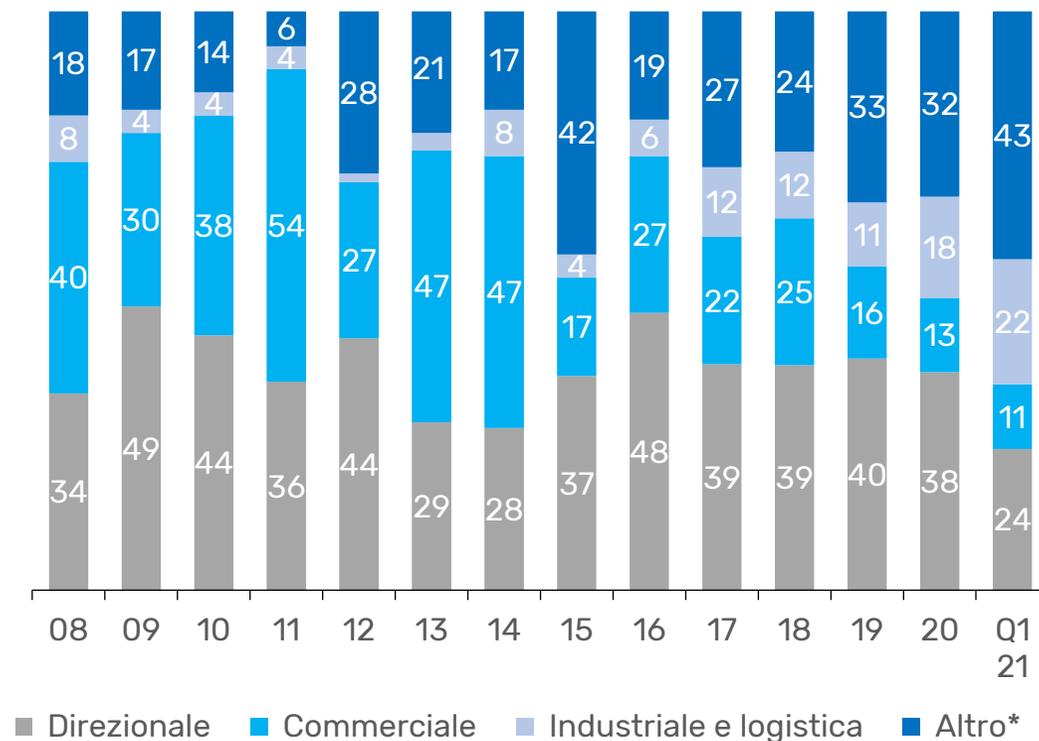
Fonte: Agenzia delle Entrate

ITALIA - VOLUME DEGLI INVESTIMENTI (miliardi di euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers

ITALIA - INVESTIMENTI PER TIPOLOGIA (% sul totale)



■ Direzionale ■ Commerciale ■ Industriale e logistica ■ Altro*

* Hotel, misti e altre tipologie

OVERVIEW DI MERCATO

1. CONGIUNTURA ECONOMICA E PROSPETTIVE

- 1.1 Congiuntura internazionale
- 1.2 Contesto italiano

2. MERCATO AL DETTAGLIO

- 2.1 Congiuntura del mercato immobiliare italiano
- 2.2 La domanda abitativa di acquisto
- 2.3 La domanda abitativa di locazione
- 2.4 Indice di performance del mercato residenziale e non residenziale
- 2.5 Proiezioni quantitative degli operatori del settore sui prezzi di compravendita

3. PREVISIONI DI MERCATO

- 3.1 Previsioni econometriche di compravendite e prezzi

4. MERCATO CORPORATE

- 4.1 Mercato corporate in Europa
- 4.2 Mercato corporate in Italia, Milano e Roma

5. FINANZIARIZZAZIONE DEL MERCATO

- 5.1 Finanziamento per l'acquisto di abitazioni
- 5.2 Fondi immobiliari e società immobiliari quotate

6. ANALISI DEI PROGETTI IMMOBILIARI NEI 13 GRANDI MERCATI

RAPPORTI GRANDI CITTÀ

APPENDICE STATISTICA

ASSOCIAZIONE BASE

BANCHE DATI

Banca dati Serie storiche per 26 Città italiane

Accesso alle serie storiche dei dati sul mercato immobiliare rilevati da Nomisma dal 1988 ad oggi, per le 26 città italiane monitorate dall'Osservatorio: 13 grandi città con rilevazione semestrale e 13 città intermedie con rilevazione annuale



Le serie storiche sono disponibili per **abitazioni nuove, ristrutturate, usate abitabili, da ristrutturare completamente; uffici, negozi, capannoni, box/garage per zona urbana**: prezzi e canoni medi; rendimenti medi; tempi medi di vendita e di locazione; sconto medio sul prezzo richiesto; giudizi degli operatori sull'andamento del mercato negli ultimi sei mesi e previsioni per il semestre successivo; serie storiche dei prezzi dal 1970 (numeri indice dei prezzi correnti; elaborazioni su fonti varie); valori top medi per prezzi e canoni

Banca dati Valori immobiliari per tutti i comuni italiani

Accesso a prezzi e canoni aggiornati all'ultimo semestre disponibile, con possibilità di effettuare interrogazioni specifiche per tipologia di immobile e localizzazione



I valori sono disponibili per **abitazioni civili, signorili e popolari (nuove e usate), uffici, negozi, capannoni, posti auto, laboratori, magazzini per microzona urbana**: prezzi e canoni medi

Banca dati Investimenti Corporate

Accesso alle schede informative delle singole transazioni corporate, con possibilità di effettuare interrogazioni specifiche per anno, dimensione, tipologia di immobile e localizzazione. Le tipologie rilevate: edifici direzionali, commerciali, logistici-industriali, residenziali, usi misti e strutture ricettive (aggiornamento semestrale)

Non sei associato all'Osservatorio?

Richiedi una prova gratuita per navigare tra le nostre banche dati.

Clicca sul link [Richiedi trial gratuito](#)

oppure scrivi a segreteria.immobiliare@nomisma.it e indica nell'oggetto: **richiedo trial OMI**

REPORT SUL MERCATO IMMOBILIARE

- **Rapporti quadrimestrali** dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma (n. 3 pubblicazioni: marzo, luglio, novembre - volume cartaceo e pdf)
- **Slides presentate da Nomisma** agli eventi quadrimestrali (overview del mercato, scenario macroeconomico e congiuntura immobiliare)
- **Rapporto** annuale sulla **finanza immobiliare** (n. 1 pubblicazione: giugno - volume cartaceo e pdf)

PREVISIONI DEI PREZZI

- **Previsioni** dei prezzi medi degli immobili per le **13 grandi città** monitorate (release quadrimestrale - luglio e dicembre)
- **Previsioni** dei prezzi medi degli immobili nelle **13 città intermedie** monitorate (release annuale - marzo)

ALTRI REPORT E PUBBLICAZIONI

- Accesso a **studi e presentazioni** sul mercato immobiliare realizzati da Nomisma
- Accesso a studi e ricerche su **altri settori dell'economia** realizzati da Nomisma

EVENTI

- Partecipazione ai convegni quadrimestrali di presentazione dell'Osservatorio
- Partecipazione alla presentazione annuale del Rapporto sulla finanza immobiliare



ASSOCIAZIONE PREMIUM



Oltre ai servizi inclusi nell'Associazione Base, il profilo Premium comprende il modulo ITALY2INVEST: la piattaforma informativa in grado di offrire - tramite 120 indicatori e un sistema di scoring di attrattività e caratteristiche del contesto a livello comunale - dati a supporto di valutazioni immobiliari e di investimenti, potenziale di catchment area, analisi di benchmarking territoriale.

ITALY2INVEST è una piattaforma integrata all'Osservatorio Immobiliare Nomisma.

Per info visita il portale italy2invest.it

INFO

Osservatorio Immobiliare Nomisma

T (+39) 051 6483.345 | mail to: immobiliare@nomisma.it

www.nomisma.it/immobiliare