

# OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE

## 3° RAPPORTO 2021

24 Novembre 2021

# HIGHLIGHTS

30 Maggio 2021



*Nomisma*

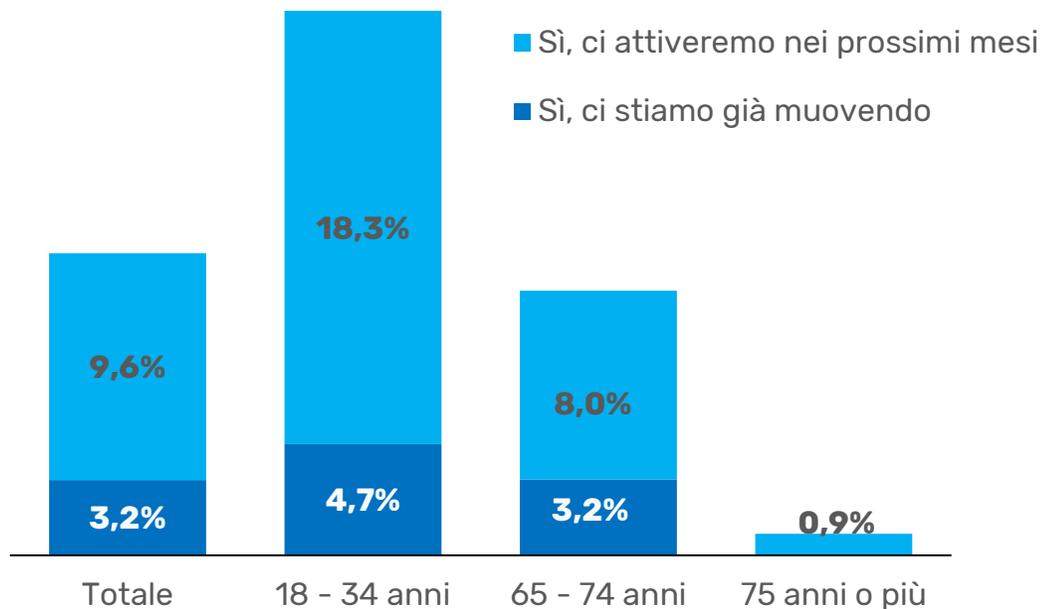
[www.nomisma.it](http://www.nomisma.it)

- Il **mercato immobiliare italiano consolida la ripresa avviata oltre un anno fa**, alla prima tregua concessa dall'ondata pandemica. È infatti dall'estate del 2020 che è iniziato il percorso di risalita che ha consentito di recuperare prontamente l'inevitabile tracollo dovuto al primo severo lockdown e riportarsi sul sentiero ascendente che il settore batteva prima dell'arrivo dell'uragano Covid-19.
- L'entità dell'interesse manifestato è stata di gran lunga superiore alle attese, arrivando a coinvolgere **oltre 3,3 milioni di nuclei familiari che hanno deciso di intraprendere la ricerca di una nuova casa**. La maggior parte delle intenzioni è alimentata dalle inadeguatezze riscontrate durante la convivenza forzata degli ultimi inverni pandemici, nonché dal bisogno di dotazioni accessorie diventate oggi spesso irrinunciabili.
- Se le recenti preferenze in termini di localizzazione e dotazioni rappresentano una novità rispetto agli orientamenti pre pandemici, il **supporto del settore bancario** per coronare le velleità di upgrade abitativo **si conferma un pre requisito irrinunciabile per la maggioranza delle famiglie italiane**. La graduale perdita di potere di acquisto immobiliare degli ultimi anni, associata alla precarietà delle prospettive occupazionali, impongono un massiccio ricorso al sostegno creditizio per la concretizzazione delle aspirazioni abitative.
- **L'esuberanza a trazione emotiva** che si sta riversando sul mercato **ha avuto effetti non solo sui livelli di attività, ma su tutti i principali indicatori del settore residenziale**. Alla contrazione di tempi di vendita e sconti praticati, si associa infatti un'ulteriore crescita dei prezzi, rivelatasi più marcata in corrispondenza delle città che avevano trainato la risalita fino a tutto il 2019, con Milano ancora una volta a guidare la graduatoria.
- A rappresentare un **elemento di novità nell'evoluzione recente è la maggiore esuberanza dei valori nelle aree periferiche** rispetto a quelle centrali. La differenza è contenuta nell'ordine di qualche decimo di punto percentuale, ma è comunque rivelatrice dell'orientamento di una quota di domanda primaria (prima casa e sostituzione), solo in parte intercettato dalle porzioni più esterne dei comuni capoluogo.

- Se sul versante dei privati le dinamiche di settore risultano fin qui sostanzialmente allineate con l'evoluzione del contesto economico generale, **diversa appare la situazione che connota il segmento degli immobili di impresa**. Il ridimensionamento di talune attività indotto dalla pandemia e il diffuso e protratto cambiamento di modalità lavorative e di consumo hanno lasciato in questo caso tracce più profonde, alimentando incertezze sul futuro. All'incoraggiante recupero dell'attività transattiva di unità direzionali, commerciali e produttive, non ha fatto riscontro un'analoga tendenza dei valori di riferimento, la cui evoluzione è condizionata da eccessi di offerta e timori di incremento delle quote di sfritto.
- Anche sul **fronte corporate**, il quadro è diversificato in ragione dell'impatto che la pandemia ha avuto sui diversi comparti, nonché delle conseguenze strutturali che ne potrebbero scaturire. All'accelerazione impressa al settore della logistica, fanno riscontro le difficoltà incontrate, sia pur con diversi livelli di intensità, dagli altri segmenti di mercato.
- L'avvicendamento tipologico che ha caratterizzato **l'asset allocation** dell'ultimo biennio, pur contribuendo a preservare un'immagine di vitalità del comparto, ha inevitabilmente comportato una contrazione del valore degli investimenti effettuati. Solo una piena rivitalizzazione dei segmenti principali pare in grado di colmare il gap aperti, offrendo al contempo una almeno teorica possibilità di assorbimento ad immobili altrimenti destinati a problematiche riconversioni.
- **La capacità di resistenza prima e risalita poi** dimostrata dal mercato immobiliare italiano **dovrà essere valutata in un contesto normalizzato**, in cui andrà verificata la capacità di sopravvivenza dei paradigmi che hanno caratterizzato la fase post emergenziale. Le incognite non mancano, come pure la consapevolezza che l'approccio al settore degli operatori economici (famiglie, banche, investitori) scaturisce talvolta da scelte improntate all'emotività.

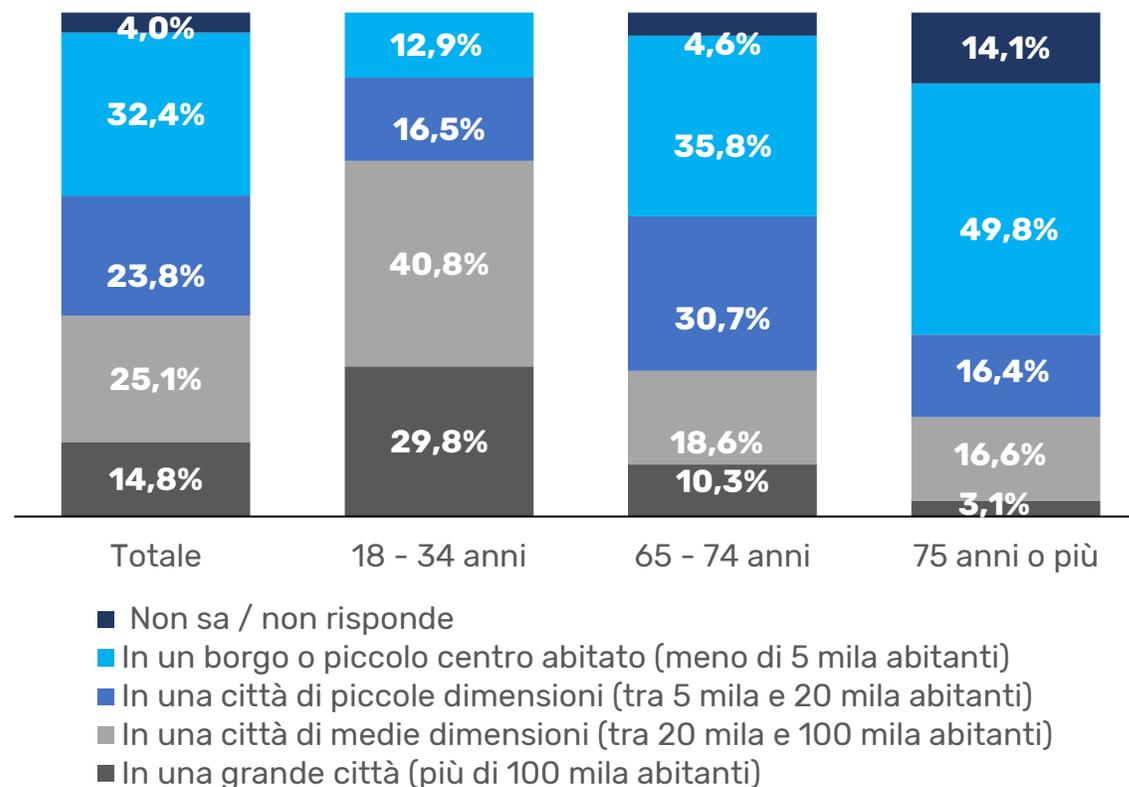
# INTENZIONI DI ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE

## INTENZIONI DI ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE NEI PROSSIMI 12 MESI PER CLASSE DI ETÀ



Fonte: Indagine Nomisma sulle famiglie, 2021

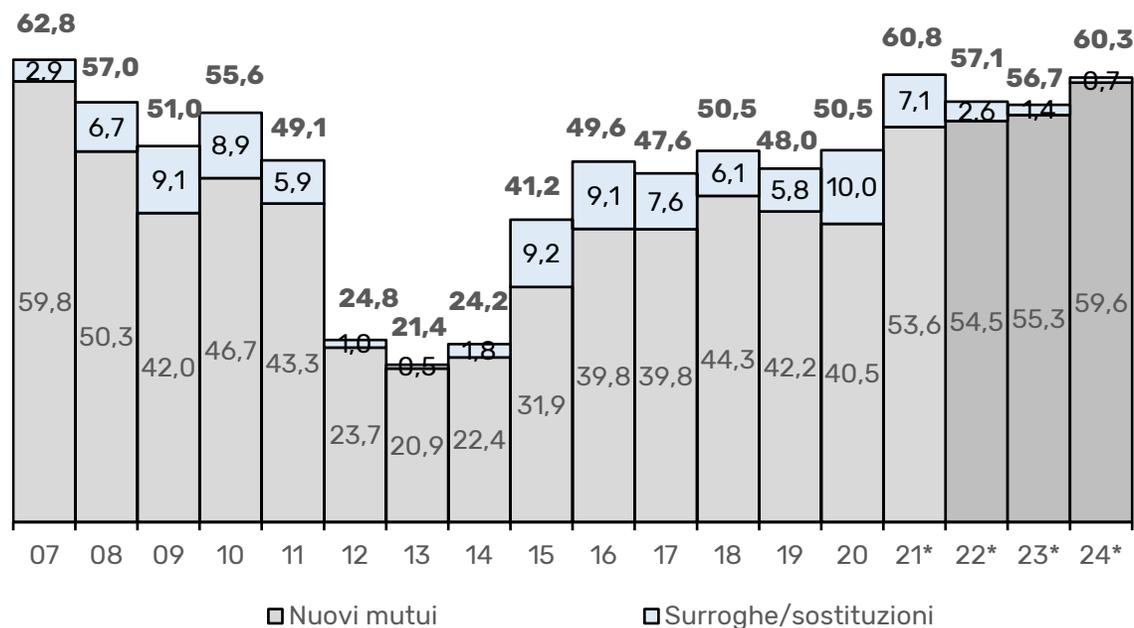
## CONTESTO URBANO DESIDERATO NEL CASO DI CAMBIO DI ABITAZIONE PER CLASSE DI ETÀ



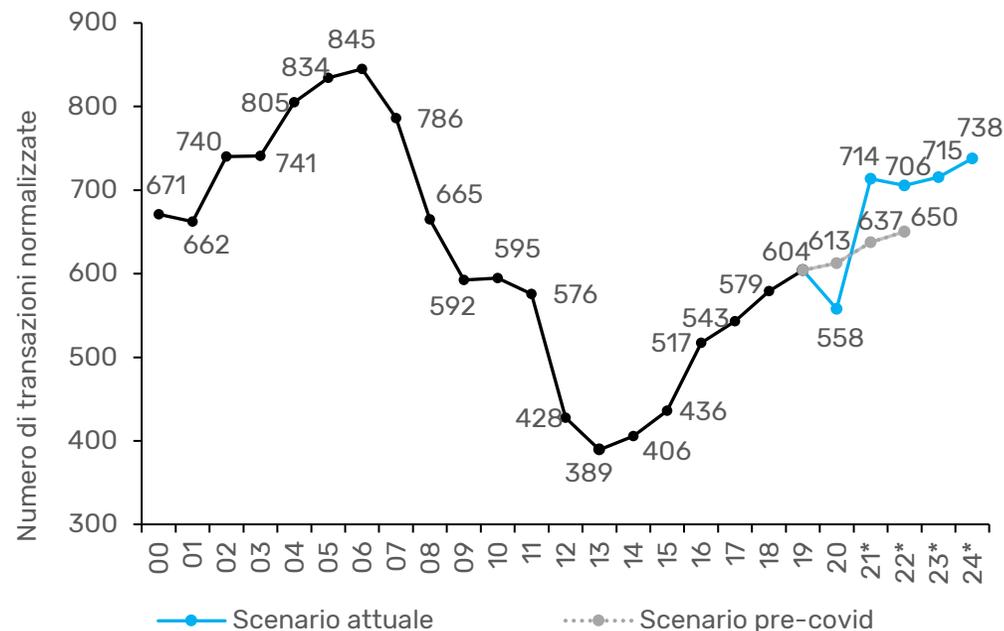
# MUTUI E COMPRAVENDITE



## EROGAZIONI DI MUTUI (Miliardi di Euro)



## COMPRAVENDITE RESIDENZIALI (Migliaia)

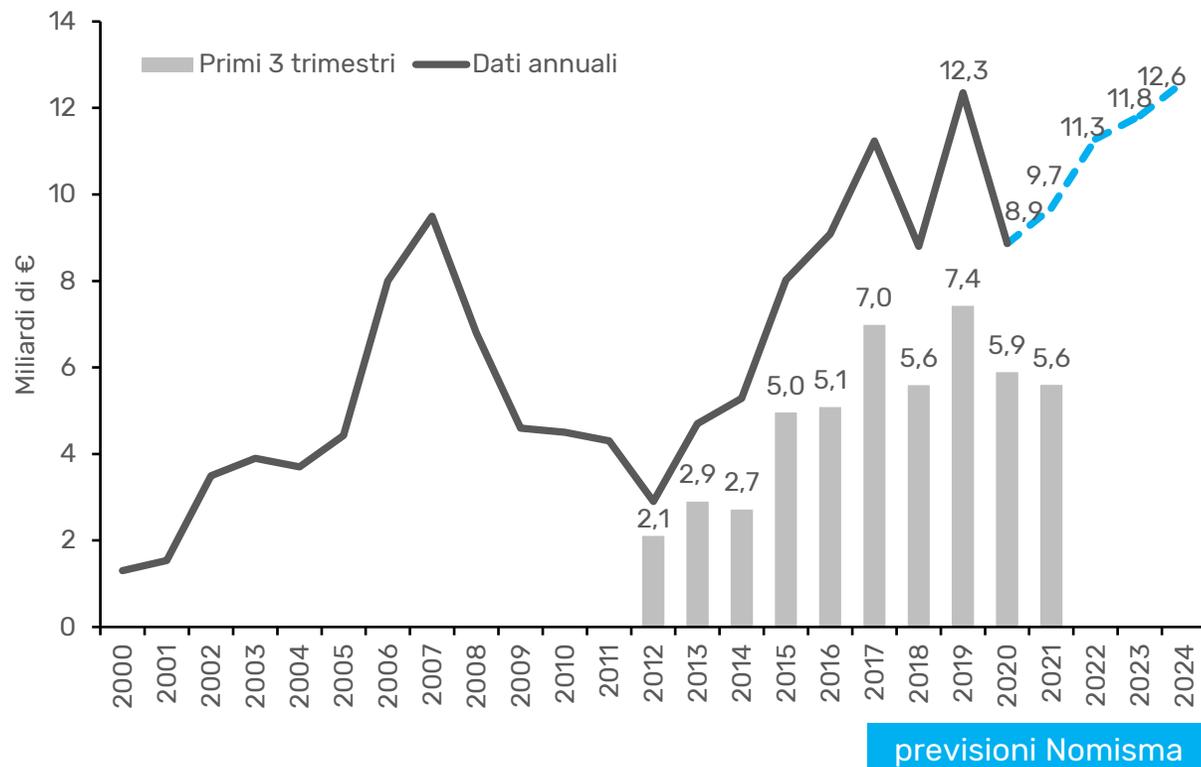


(\*) previsioni Nomisma

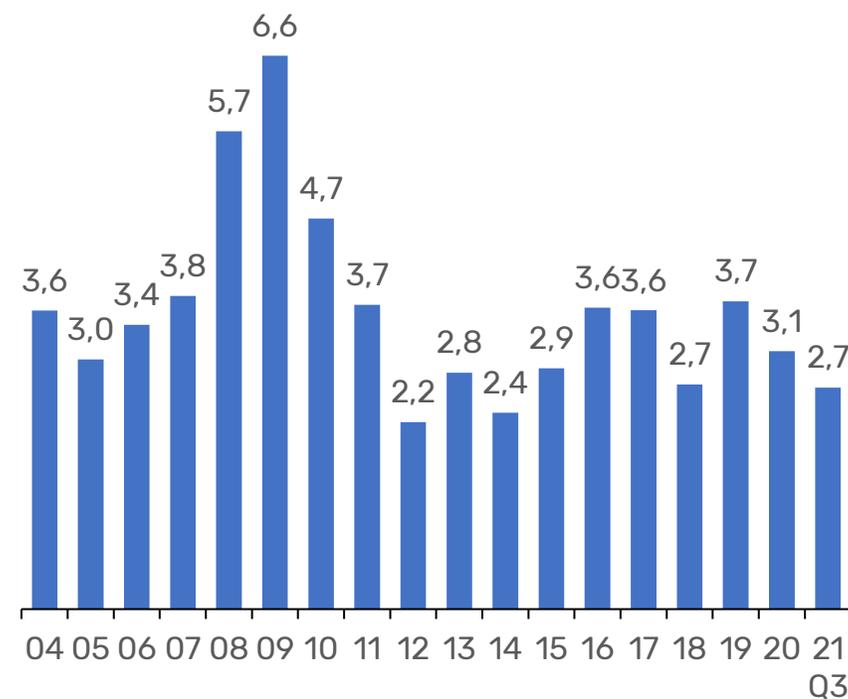
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

## ITALIA - INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE E PREVISIONI



## PESO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA SUL TOTALE INVESTIMENTI IN EUROPA (%)



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

## OVERVIEW DI MERCATO

### 1. SCENARIO MACROECONOMICO

- 1.1 Congiuntura economica e prospettive
- 1.2 Contesto italiano

### 2. MERCATO AL DETTAGLIO

- 2.1 Il ciclo immobiliare e la recente congiuntura
- 2.2 Indice di performance del mercato residenziale e non residenziale
- 2.3 Focus sulla congiuntura del mercato abitativo
- 2.4 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 13 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](mailto: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](http://italy2invest.it)

### INFO

Osservatorio Immobiliare Nomisma

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

[www.nomisma.it/immobiliare](http://www.nomisma.it/immobiliare)