



**HIGHLIGHTS**

**OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE**

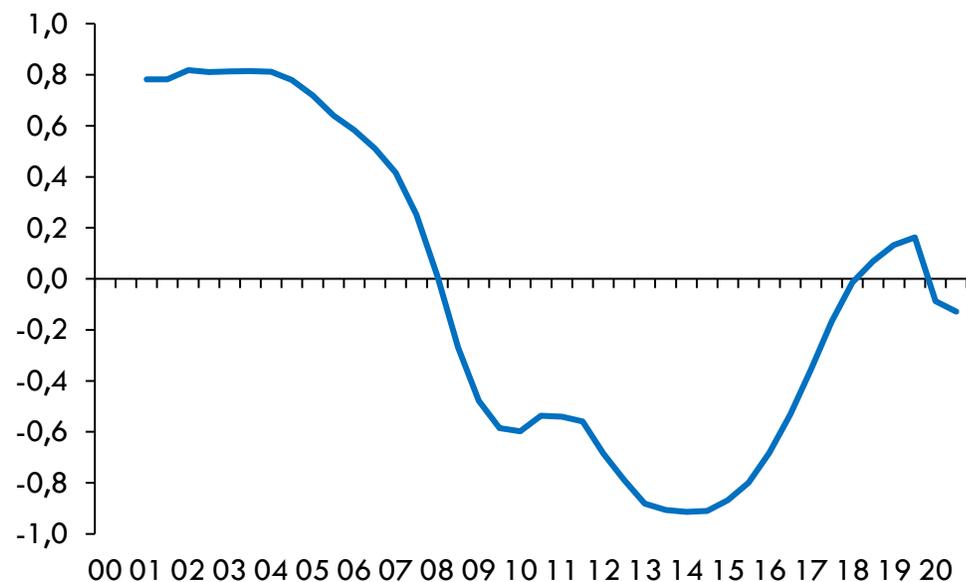
**3° RAPPORTO 2020**

**25 Novembre 2020**

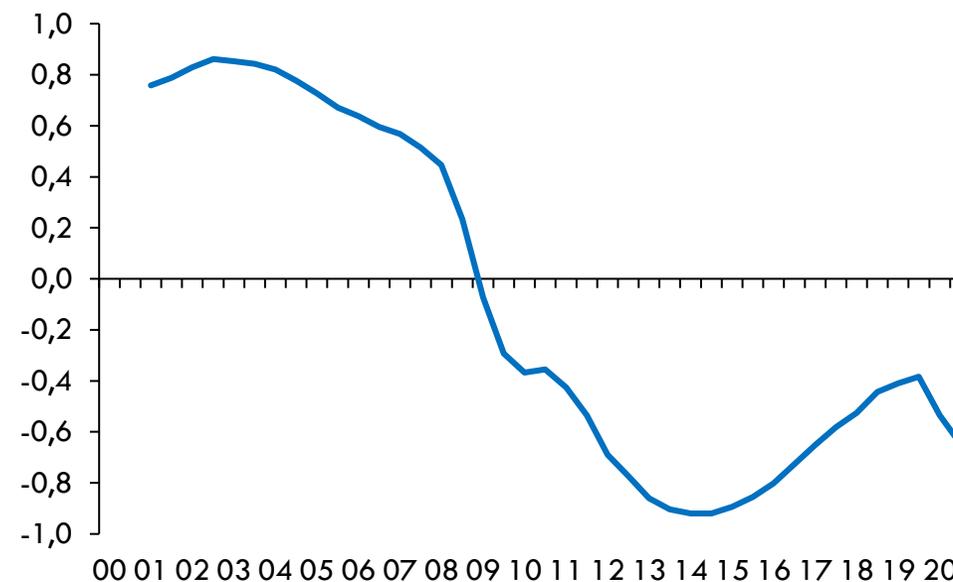
- Il mercato immobiliare italiano ha mostrato un'insospettabile **capacità di resistenza** alla prima ondata pandemica, che ha colpito il nostro Paese a partire dallo scorso marzo. Forte di un'inerzia favorevole, che aveva consentito il recupero di parte delle posizioni perse durante la lunga parentesi recessiva che ha caratterizzato lo scorso decennio, **il comparto aveva saputo rilanciarsi nella fase post lockdown con ritrovato slancio.**
- Ad alimentare l'immediata rivitalizzazione aveva concorso l'imponenza delle **intenzioni di acquisto da parte delle famiglie**, associata all'atteggiamento espansivo che, complice l'irrisorio costo del capitale, le banche hanno inizialmente mantenuto.
- Solo nelle ultime settimane, con l'intensificarsi della seconda ondata virale, **gli istituti di credito** paiono aver gradualmente mutato orientamento, adottando un approccio maggiormente attento e selettivo.
- Il doppio fronte, costituito dal lockdown prima e impoverimento poi, condanna verosimilmente il settore residenziale ad attestarsi su **volumi di compravendita** inferiori di circa il 20% rispetto ai livelli del 2019 per quasi un triennio.
- Il **ridimensionamento dei prezzi** registrato negli ultimi due semestri, seppure ancora timido, pare riflettere il cambiamento degli equilibri di mercato e anticipare le tendenze che caratterizzeranno il prossimo triennio.

- La ridefinizione dei **canoni di mercato** che, partendo dal settore commerciale si sta ora allargano a quello direzionale, finirà per imporre una svalutazione dei riferimenti patrimoniali, anche per effetto del concomitante incremento dei saggi di rendimento che scaturisce dall'accresciuta percezione di rischiosità.
- Il **mercato corporate** ha fatto registrare una ricomposizione di tipologie e provenienze degli investitori che ha consentito di limitare gli effetti su turnover e valori.
- La rimodulazione dei canoni locativi, associata ad una risalita dei tassi di capitalizzazione, insite in tale prospettiva, finirebbero per determinare un adeguamento al ribasso dei riferimenti patrimoniali, con conseguente innalzamento dell'**incidenza del debito sul valore degli attivi**.
- L'ottimismo indotto dalla risposta emotiva post-lockdown ha lasciato spazio, con il riproporsi dell'ondata virale, ad una **maggiore consapevolezza degli effetti profondi che la pandemia produrrà su bilanci familiari e aziendali**.

## Indice di Performance **RESIDENZIALE**

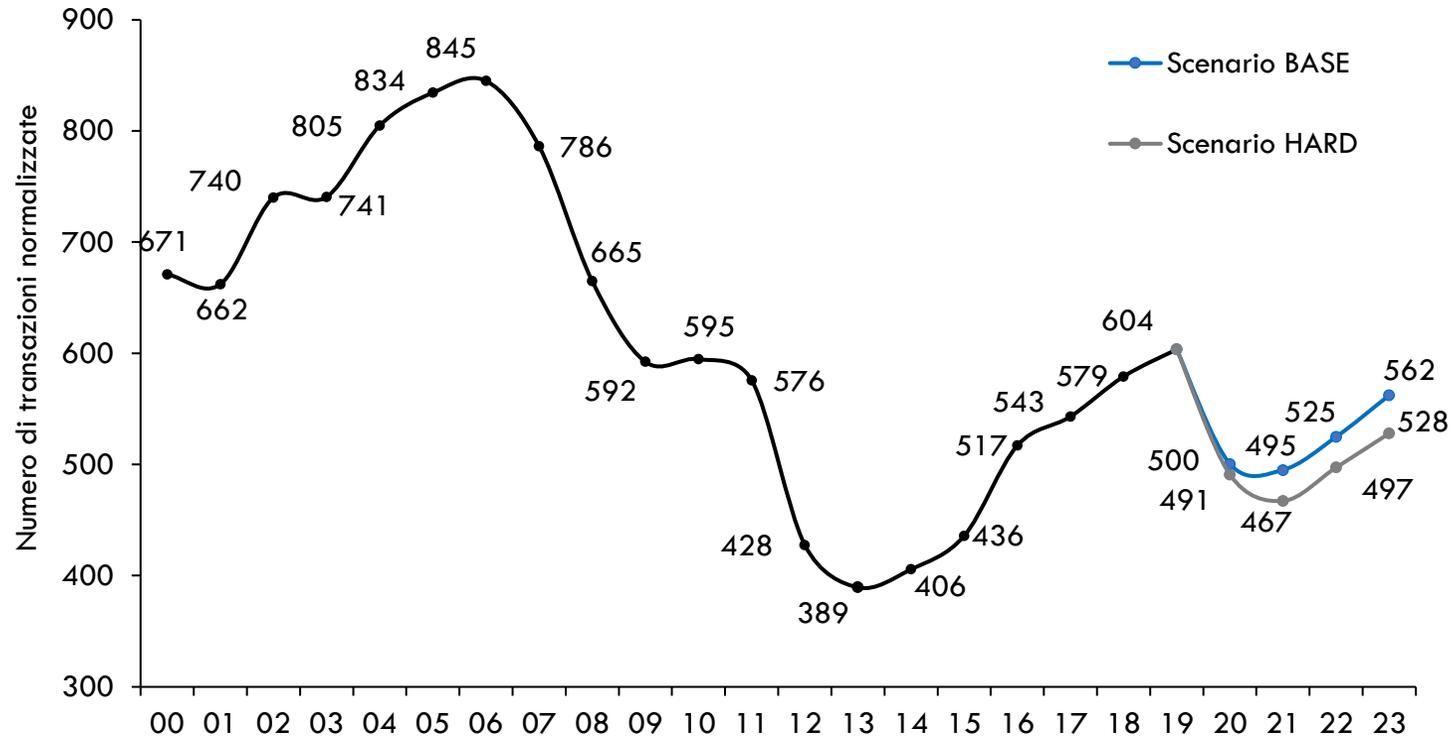


## Indice di Performance **NON RESIDENZIALE**



**L'Indice Nomisma di Performance** è un indicatore che sintetizza l'andamento di cinque componenti che esprimono la dinamicità del mercato: dinamica dei prezzi (variazione semestrale dei prezzi), convergenza tra prezzo offerto e prezzo richiesto (sconto), velocità di assorbimento (tempi di vendita), intensità della domanda (dinamica della domanda rispetto all'offerta), dinamica delle compravendite (saldo tra giudizi di crescita e di calo). 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.

# ITALIA – NUMERO DI COMPRAVENDITE RESIDENZIALI ANNUALI E PREVISIONI 2020-2023 (in migliaia)



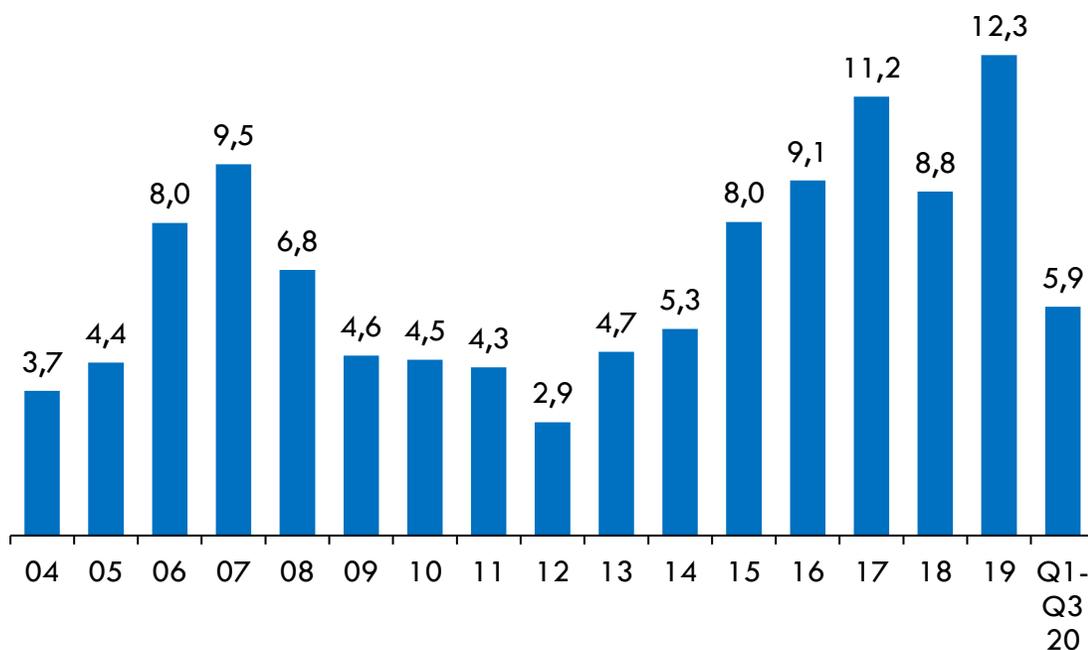
## SCENARI

**BASE:** ripresa lenta seppur graduale dell'economia nel triennio 2021-2023, arrivando al termine del periodo di proiezione a recuperare quasi completamente il gap in termini di PIL rispetto ai livelli pre-Covid.

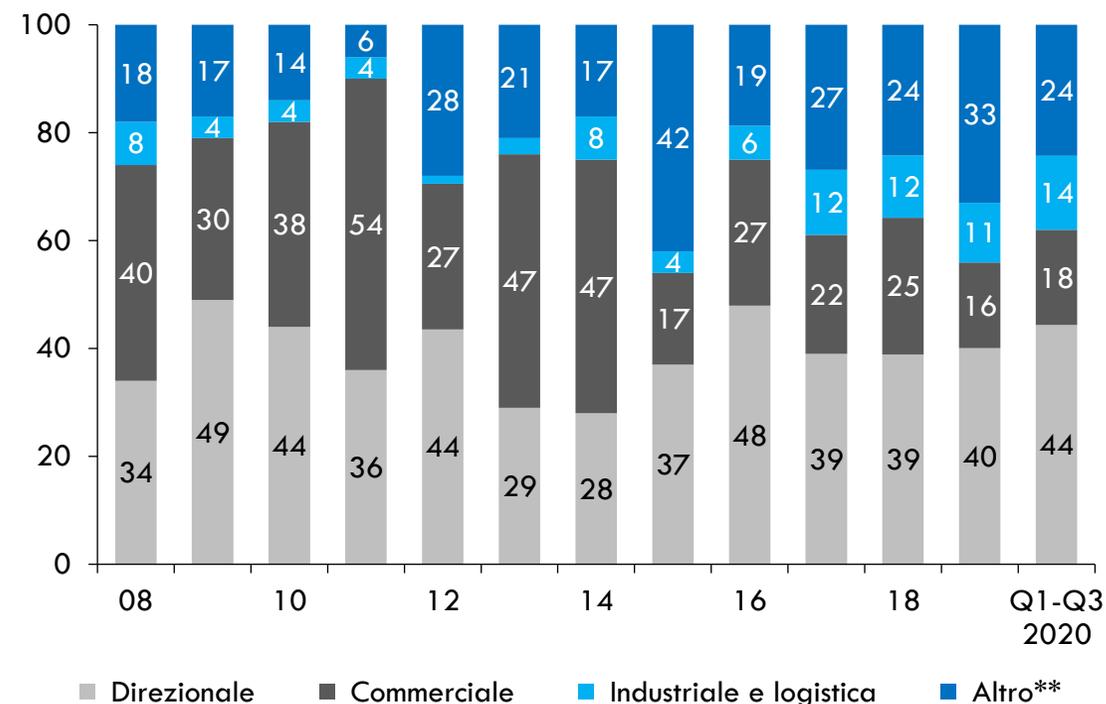
**HARD:** quadro problematico, caratterizzato da una ripresa debole, tanto da mantenere un gap di oltre 3 punti percentuali di PIL al termine del 2023 rispetto ai livelli precedenti la pandemia.

Fonte: Agenzia delle Entrate e previsioni Nomisma

ITALIA – Volume degli investimenti immobiliari corporate (miliardi di Euro)



ITALIA – Investimenti immobiliari per tipologia (% sul totale)



\*\* Hotel, misti e altre tipologie

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

# 13 GRANDI CITTÀ – PREVISIONI DEI PREZZI MEDI DEGLI IMMOBILI A VALORI CORRENTI NEI 2 SCENARI (variazioni % annuali)



	ABITAZIONI		UFFICI		NEGOZI	
	Scenario BASE	Scenario HARD	Scenario BASE	Scenario HARD	Scenario BASE	Scenario HARD
2021	-1,6	-2,2	-2,5	-3,0	-1,9	-2,4
2022	-0,6	-1,0	-1,4	-1,8	-1,1	-1,6
2023	+0,1	-0,3	-0,6	-1,0	-0,3	-0,8

## SCENARI

**BASE:** ripresa lenta seppur graduale dell'economia nel triennio 2021-2023, arrivando al termine del periodo di proiezione a recuperare quasi completamente il gap in termini di PIL rispetto ai livelli pre-Covid.

**HARD:** quadro problematico, caratterizzato da una ripresa debole, tanto da mantenere un gap di oltre 3 punti percentuali di PIL al termine del 2023 rispetto ai livelli precedenti la pandemia.

Fonte: Nomisma

## 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)