

# OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE

## 1° RAPPORTO 2022

23 Marzo 2022

## HIGHLIGHTS

30 Marzo 2021



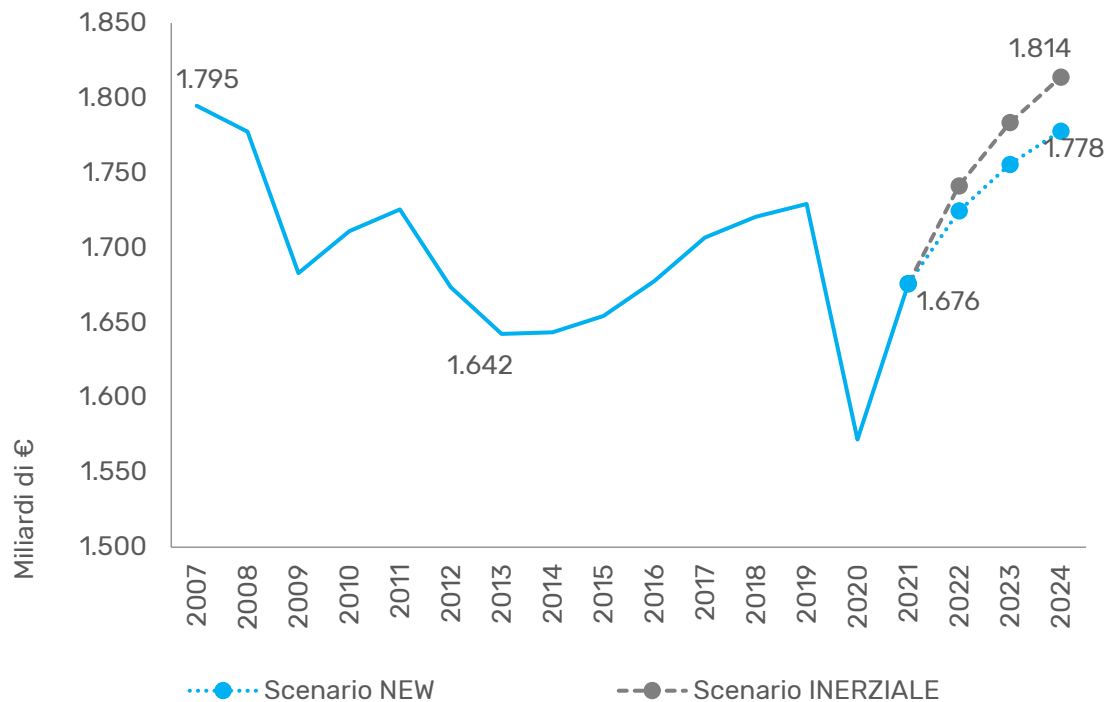
*Nomisma*

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

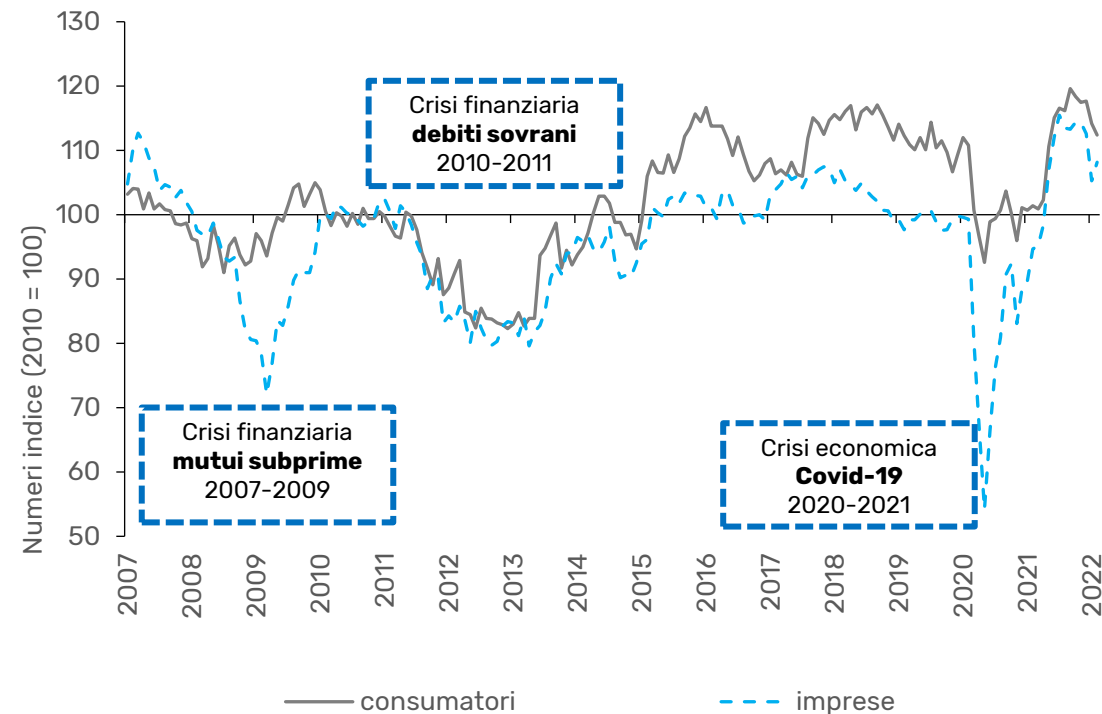
- Superata brillantemente la tempesta Covid-19, **il mercato immobiliare italiano si trova ora ad affrontare le conseguenze di un altro shock**. Il canale finanziario, oltre agli interscambi commerciali e alla dipendenza di molte economie avanzate dalle materie prime russe, favoriscono una propagazione su scala globale delle conseguenze del conflitto.
- Il rischio che l'apprensione degli operatori si trasferisca sugli **indicatori di fiducia di famiglie e imprese** è concreto, anche se la capacità di reazione dimostrata nell'ultimo biennio non fa escludere possa trattarsi di effetti destinati a risolversi in breve tempo. L'entità del ridimensionamento atteso è ancora difficile da quantificare, ma il palpabile attendismo di queste settimane difficilmente potrà non tradursi in una **perdita in termini di crescita del PIL** non limitata a qualche decimo di punto percentuale.
- La reazione al nuovo scenario non potrà che essere di **temporaneo attendismo**, sia da parte delle famiglie che degli istituti bancari, il cui orientamento potrebbe farsi progressivamente più selettivo. Seppure risulti ancora prematuro azzardare un'ipotesi di dimensionamento delle conseguenze immobiliari, è lecito aspettarsi una **flessione dell'attività transattiva** rispetto agli straordinari livelli dello scorso anno, nonché una **parziale attenuazione della spinta espansiva in atto sul fronte dei valori**.
- Il balzo in avanti delle compravendite (+34% rispetto al 2020) e la risalita dei prezzi anche nelle città di media dimensione (+1,2% su base annua per le abitazioni usate, +1,7% per quelle nuove) **ben fotografa l'impennata del mercato residenziale**, avviatasi una volta esaurita la prima ondata virale. A beneficiarne sono stati pressoché tutti i contesti territoriali, con un'accentuazione più marcata nelle **localizzazioni periferiche e di provincia**.
- L'esuberanza del segmento residenziale ha restituito vitalità anche al **mercato delle unità immobiliari d'impresa**, sebbene il perdurante eccesso di offerta su questo versante non abbia consentito un'inversione di tendenza anche sul fronte dei prezzi, che hanno proseguito, seppure con un'intensità più contenuta, la parabola discendente inaugurata già da molti anni.

- Nel complesso, continua a risultare migliore, per contro, la performance del **settore immobiliare corporate**. Archiviata la débâcle del 2020, quando il segmento aveva subito le pesanti conseguenze causate dall'attendismo indotto dal Covid-19, si è rivitalizzato l'interesse degli investitori stranieri per il nostro Paese, con un volume di investimenti cresciuto di circa il 2,4% rispetto al 2020, attestatosi poco al di sotto dei 10 miliardi di euro.
- A guidare la risalita sono stati due settori che in passato hanno avuto un ruolo secondario nell'asset allocation degli operatori, vale a dire la **logistica e l'alberghiero**. Il cambiamento di stili di vita e abitudini di consumo hanno dato un contributo decisivo ad accrescere l'attenzione degli investitori per gli **impieghi logistici**. La strutturalità dei cambiamenti intervenuti ha favorito una crescita esponenziale del settore, arrivato ad attestarsi su valori prossimi ai 3 miliardi di euro in termini di investimenti, con un tracollo della rischiosità percepita, come si evince dalla dinamica dei rendimenti, passati in poco tempo da ben oltre il 7% a poco più del 4%.
- La rinnovata trazione del segmento corporate ha **relegato su posizioni di retrovia i comparti storicamente più rappresentativi, quali il direzionale e il commerciale**, il cui peso cumulato nell'ultimo anno è sceso addirittura al di sotto del 40%. L'entità dell'arretramento comporta inevitabilmente un problema di sostenibilità delle quotazioni che, ad oggi, non evidenziano cedimenti significativi rispetto ai livelli del 2019.
- **Il mercato immobiliare italiano**, che aveva dimostrato una straordinaria capacità di Resilienza prima e Ripresa poi, **si trova oggi esposto ad un nuovo shock esogeno, che rischia di scalfirne la solidità**. Le evidenze che scaturiscono dai modelli previsionali restituiscono una prima parziale risposta del tributo imposto al settore dalla follia bellica. Il timore, tuttavia, è che, a conti fatti, il prezzo da pagare possa risultare di gran lunga superiore.

## EVOLUZIONE PIL E PREVISIONI



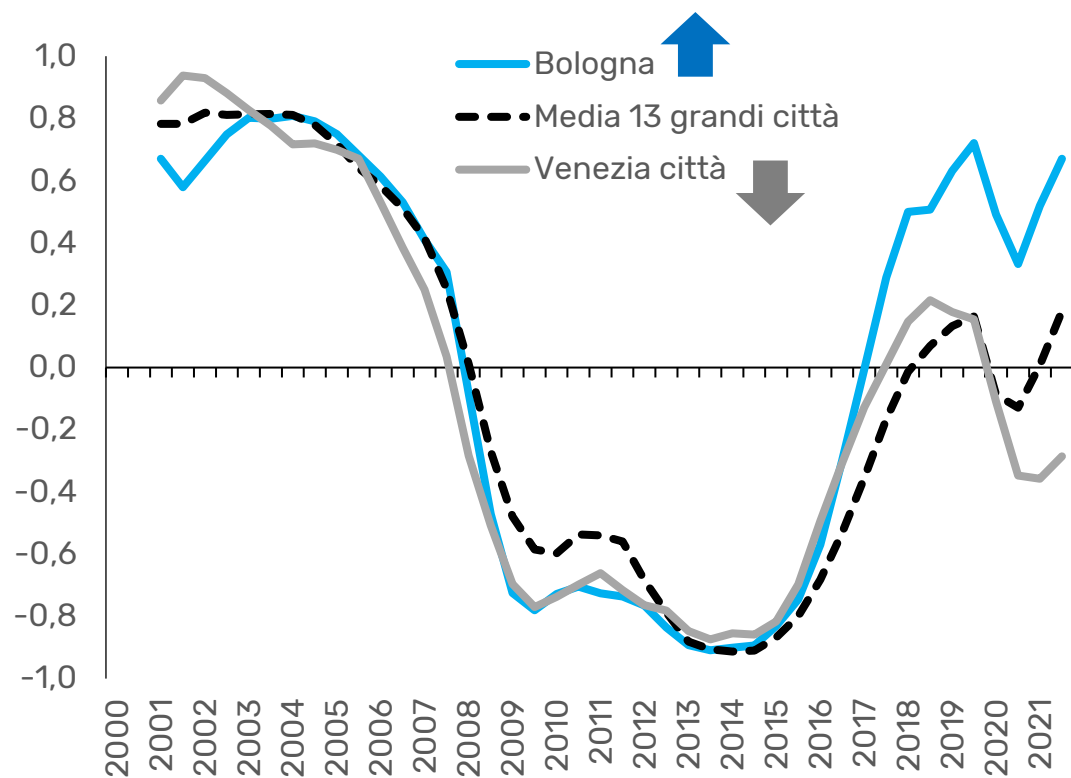
## CLIMA DI FIDUCIA



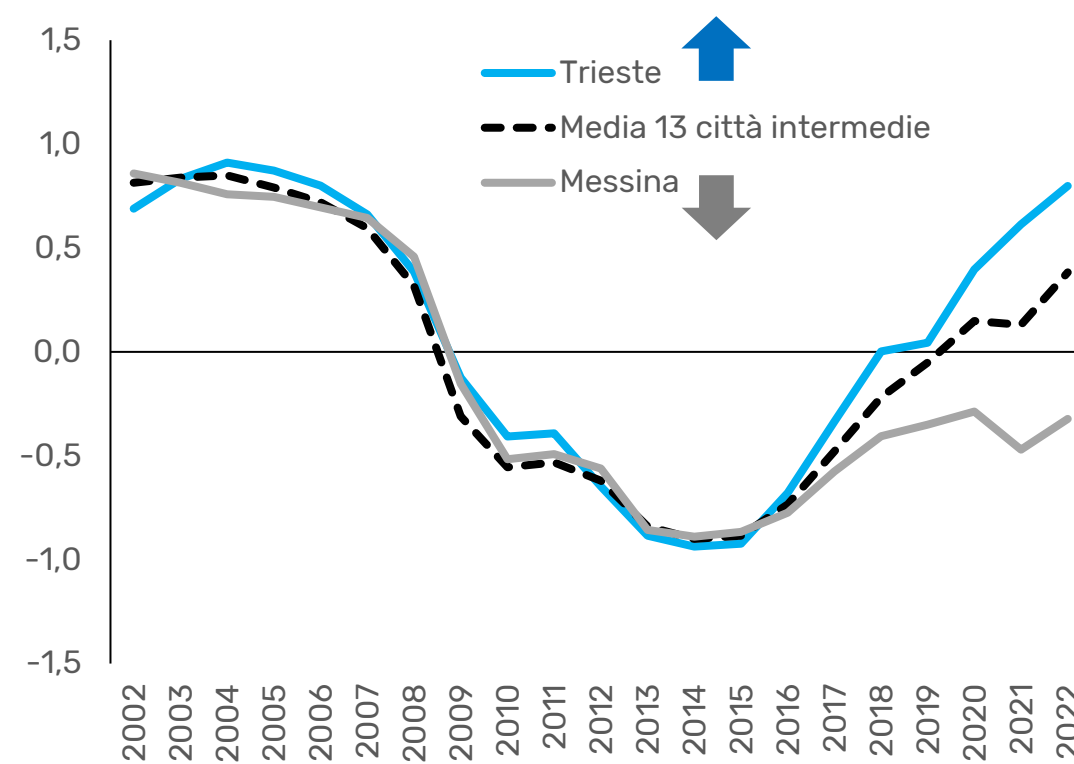
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

# INDICE DI PERFORMANCE RESIDENZIALE<sup>(1)</sup>

## 13 GRANDI CITTÀ



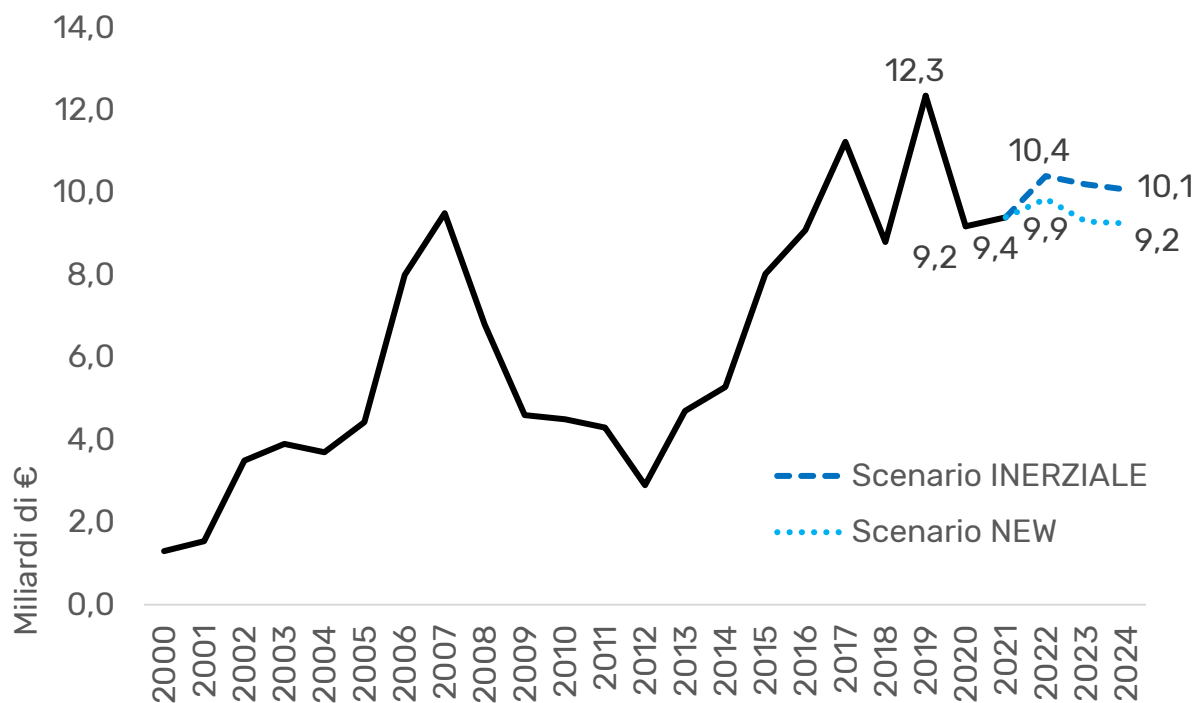
## 13 CITTÀ INTERMEDIE



<sup>(1)</sup> 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.

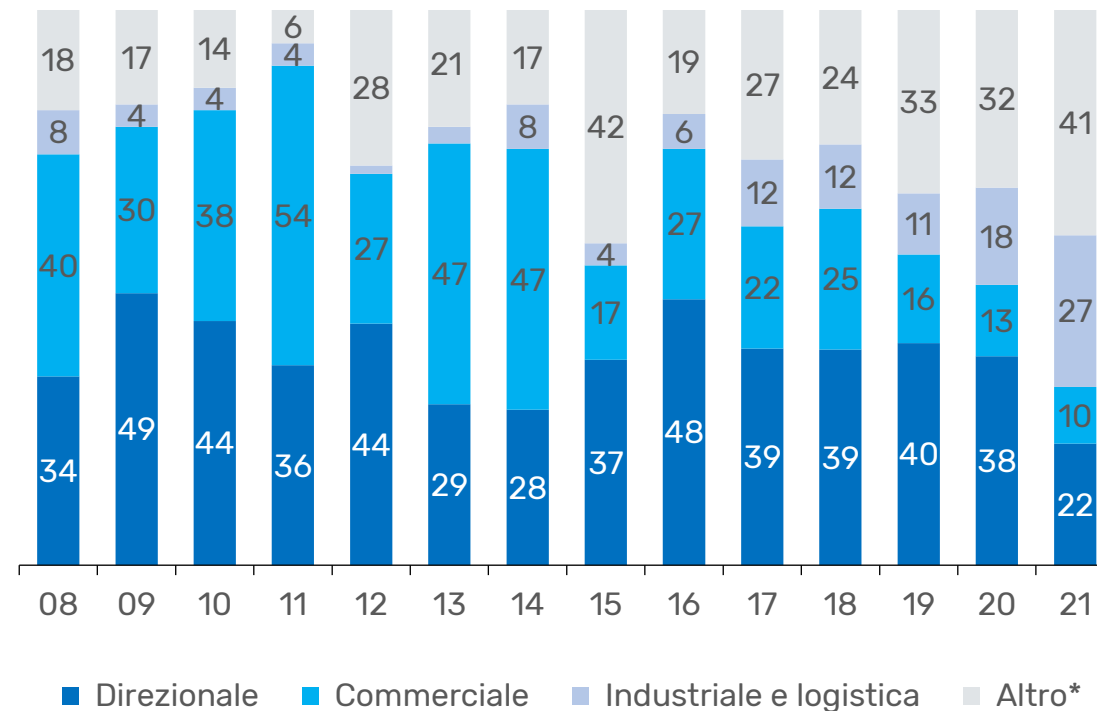
Fonte: Nomisma

## INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA E PREVISIONI



previsioni  
Nomisma

## INVESTIMENTI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA



\* Hotel, misti e altre tipologie

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 Tendenze e driver della domanda abitativa
- 2.2 Congiuntura immobiliare nei 13 mercati di provincia
- 2.3 Mercati intermedi e mercati maggiori a confronto
- 2.4 Le proiezioni degli operatori sui prezzi di compravendita

### 3. PREVISIONI DI MERCATO

### 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 MERCATI INTERMEDI

### RAPPORTI CITTÀ INTERMEDIE

### 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)

Richiedi le credenziali per accedere ai nostri servizi e navigare nelle nostre banche dati.

Per ricevere le credenziali **compila il FORM**  
oppure invia la richiesta a [segreteria.immobiliare@nomisma.it](mailto:segreteria.immobiliare@nomisma.it)

### 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



**ITALY2INVEST**  
URBAN DATA INTELLIGENCE



**ASSOCIAZIONE PREMIUM**

Oltre ai servizi inclusi nel Profilo Base, il Profilo Premium comprende l'accesso alla banca dati **ITALY2INVEST**.

**ITALY2INVEST** è il servizio di Urban Data intelligence di Nomisma, che offre dati per misurare attrattività, competitività e benessere dei territori italiani e propone consulenza a supporto delle scelte di investitori e policy maker. È la piattaforma informativa Nomisma che propone un sistema di scoring, che afferiscono a 8 domini tematici e a 15 fonti differenti.

- 125 indicatori collegati a 8 domini di analisi (Ambiente, Condizioni Socio-Economiche, Imprese e Credito, Mercato Immobiliare, Infrastrutture e Servizi, Popolazione, Pubblica Amministrazione, Turismo)
- Disponibili per 7903 comuni italiani

**ITALY2INVEST** è una piattaforma integrata all'Osservatorio Immobiliare Nomisma utile a:

- Misurare le potenzialità dei comuni italiani attraverso la proposta di un indice sintetico basato su variabili quantitative in grado di restituire informazioni sull'attrattività e sulla competitività dei territori
- Effettuare benchmarking tra territori per la valutazione dell'attrattività
- Supportare le policy degli istituti di credito per monitorare il contesto del sottostante lungo l'intero ciclo di vita dei finanziamenti
- Clusterizzare i comuni sulla base delle risultanze dello scoring (es. primary, secondary, tertiary)

L'abbonamento premium comprende inoltre:

- 3 City Snapshot Italy2Invest: report-città, definiti in base alle esigenze dell'Associato

Per maggiori info: [info@italy2invest.it](mailto:info@italy2invest.it)

### INFO

Osservatorio Immobiliare Nomisma  
T (+39) 051 6483.345 | [immobiliare@nomisma.it](mailto:immobiliare@nomisma.it)  
[www.nomisma.it/immobiliare](http://www.nomisma.it/immobiliare)