

# OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE

## 2° RAPPORTO 2022

7 Luglio 2022

# HIGHLIGHTS

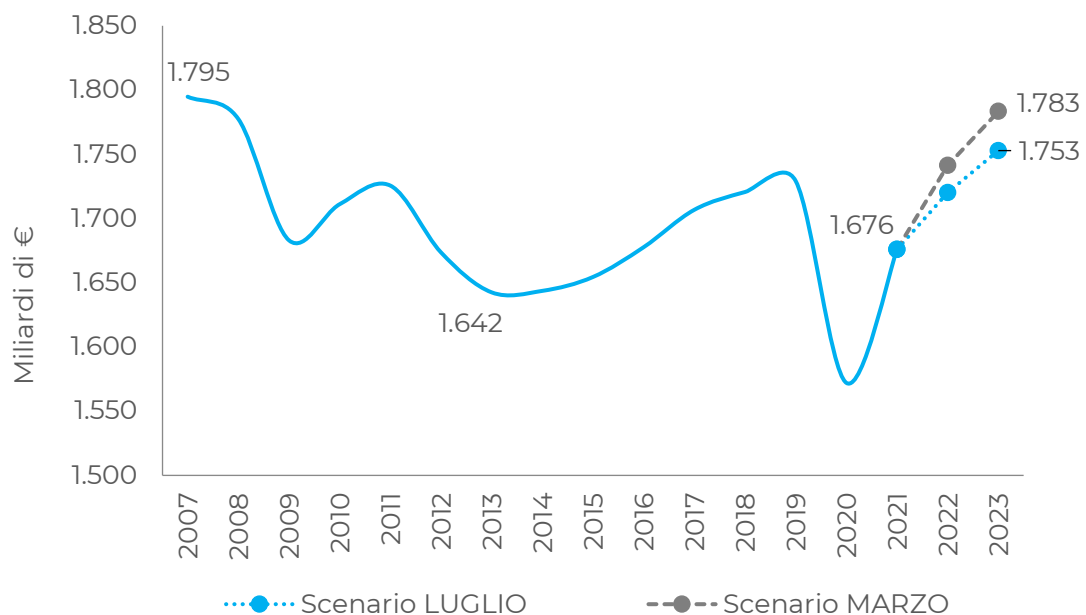


[www.nomisma.it](http://www.nomisma.it)

- L'improvviso peggioramento del quadro macroeconomico ha inaspettatamente riacceso nel nostro Paese i **timori di stagflazione**. L'impennata inflativa provocata dalle vicende belliche ha, infatti, finito per determinare un brusco rallentamento nel percorso di recupero dei livelli di attività persi nel 2020, innescatosi non appena l'ondata pandemica aveva mostrato segni di cedimento.
- Il protrarsi dello shock esogeno a cui siamo sottoposti mette a dura prova le capacità di resistenza di un sistema economico appena ripresi da una batosta di proporzioni eccezionali. La situazione si manterrà critica soprattutto per le economie, come la nostra, più ricattabili sul piano degli approvvigionamenti energetici. Alla luce del contesto, non deve stupire il **peggioramento nella percezione delle famiglie**, sia delle prospettive economiche del Paese che delle proprie condizioni finanziarie.
- In uno scenario così problematico, in cui non emergono impieghi a bassa rischiosità in grado di salvaguardare il patrimonio dall'erosione inflativa, **le famiglie italiane hanno una volta di più individuato nella casa l'oggetto delle proprie attenzioni**. Si tratta di un interesse che molto spesso esula da valutazioni di carattere congiunturale, prendendo le mosse più dall'esigenza di miglioramento della condizione abitativa che non dalla ricerca di un ritorno finanziario.
- Le statistiche relative alla prima parte del 2022 beneficiano dello slancio espansivo scaturito dal venir meno delle limitazioni pandemiche. All'**incremento delle transazioni** (+12% su base tendenziale), ha fatto riscontro **il più marcato incremento semestrale dei prezzi delle abitazioni degli ultimi 15 anni** (+2,1%), a conferma dell'intensità della crescita in atto.
- È, tuttavia, attraverso il **canale creditizio** che il rallentamento congiunturale si insinua nelle dinamiche di settore. Sebbene i tassi di ingresso in sofferenza si attestino tuttora su valori assai contenuti, la preoccupazione sulla solvibilità futura di mutuatari, la cui condizione lavorativa potrebbe presto diventare meno solida, pare destinata a crescere. **La portata del sostegno bancario**, che rappresenta un fattore abilitante per una quota significativa della domanda, **potrebbe pertanto ridursi**, con conseguenti riflessi sull'attività transattiva.

- Nel complesso, più contenuto si preannuncia l'arretramento atteso per il **mercato immobiliare corporate**, che tuttavia ancora fatica a riportarsi sui livelli di investimento toccati prima della pandemia. A complicare la risalita sono state le difficoltà incontrate dai settori principali, che più degli altri hanno risentito degli stravolgimenti intervenuti nel biennio pandemico. L'accelerazione di fenomeni quali il lavoro a distanza e gli acquisti on-line ha determinato uno **spostamento di interesse verso tipologie alternative**, tra cui spiccano logistica, alberghiero e, in misura minore, residenziale.
- Le evidenze più recenti, pur restituendo segnali di normalizzazione, con il segmento degli uffici tornato a ricoprire il ruolo di preminenza nell'asset allocation italiana, non consentono di escludere ulteriori cambiamenti di scenario. Il paradosso dell'ultimo biennio è rappresentato **dall'asimmetria di risposta dei valori delle tipologie al variare dell'intensità della domanda**: all'iperreattività (verso l'alto) della logistica ha fatto riscontro la rigidità (verso il basso) del direzionale. Le incognite sull'evoluzione congiunturale di alcune tipologie non dovrebbero comunque pregiudicare le dimensioni del comparto, destinato a mantenersi nell'ordine dei 10 miliardi di euro.
- Prosegue l'espansione dell'industria dei **fondi immobiliari**, grazie ad un aumento del numero dei veicoli riservati (+70 nel 2021) e della massa degli attivi gestiti (+8,6% nel 2021). Nonostante l'elevata volatilità dei mercati azionari e l'instabilità dello scenario nazionale ed europeo, non si segnalano arretramenti, anche se nei prossimi mesi occorrerà monitorare l'eventuale svalutazione dei portafogli. In luogo dei fondi retail, **sta crescendo il comparto delle SICAF** che, dal 2017 ad oggi, sono arrivate a gestire attivi immobiliari per circa 6 miliardi di euro
- Il mercato immobiliare italiano, superate brillantemente le insidie pandemiche, si trova oggi a dover far fronte alle conseguenze economiche della guerra. **Le possibilità di un nuovo arretramento sono concrete**, ma **non vi sono dubbi che il settore entri in questa fase con un'inerzia decisamente favorevole**, che si fonda sull'enorme interesse delle famiglie per la casa e sull'accresciuta propensione alla diversificazione degli investitori corporate.

## EVOLUZIONE PIL E PREVISIONI



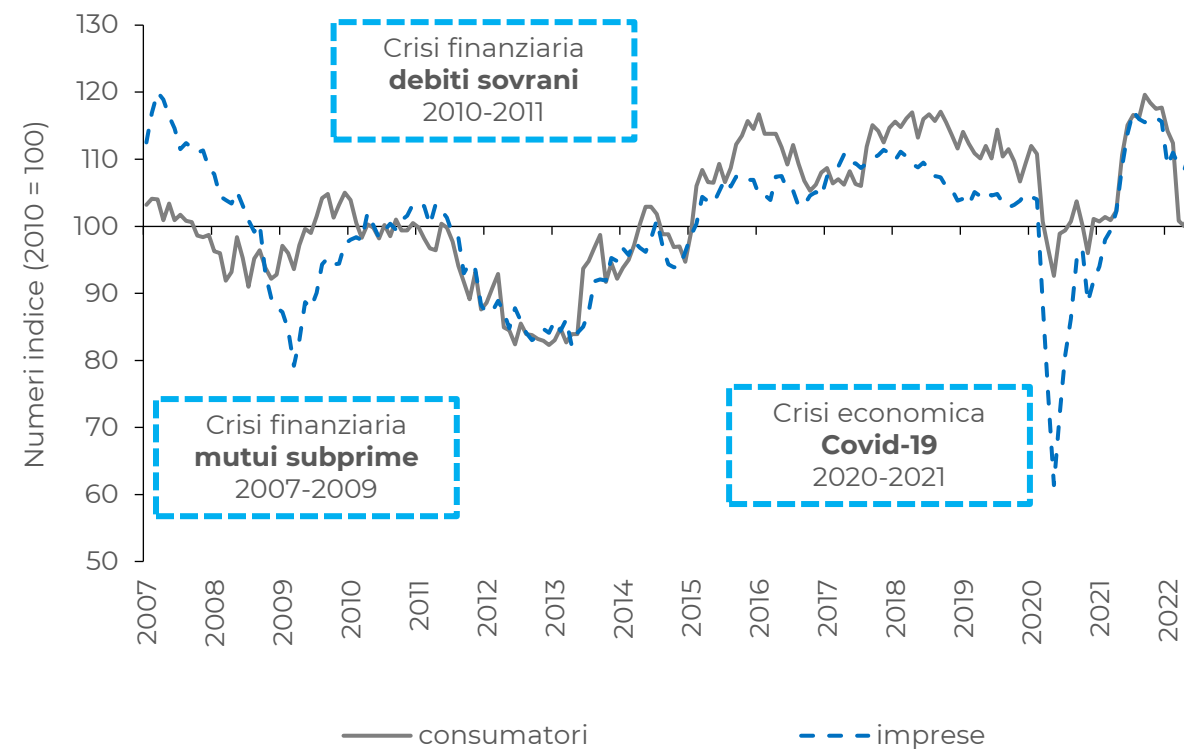
### Var % Scenario Luglio '22

2022/2021	2,6%
2023/2022	1,9%
2024/2023	1,8%

### Var % Scenario Marzo '22

2022/2021	3,9%
2023/2022	2,4%
2024/2023	1,7%

## CLIMA DI FIDUCIA



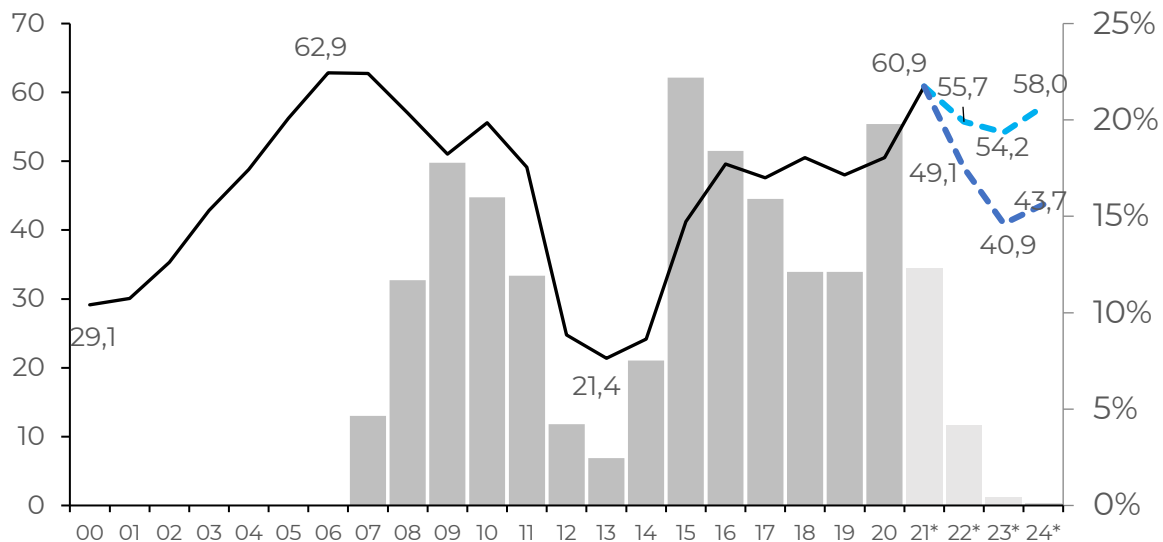
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT e previsioni IMF (Fondo Monetario Internazionale)

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

# EVOLUZIONE MUTUI E COMPRAVENDITE RESIDENZIALI



## EROGAZIONE MUTUI (Miliardi di euro)

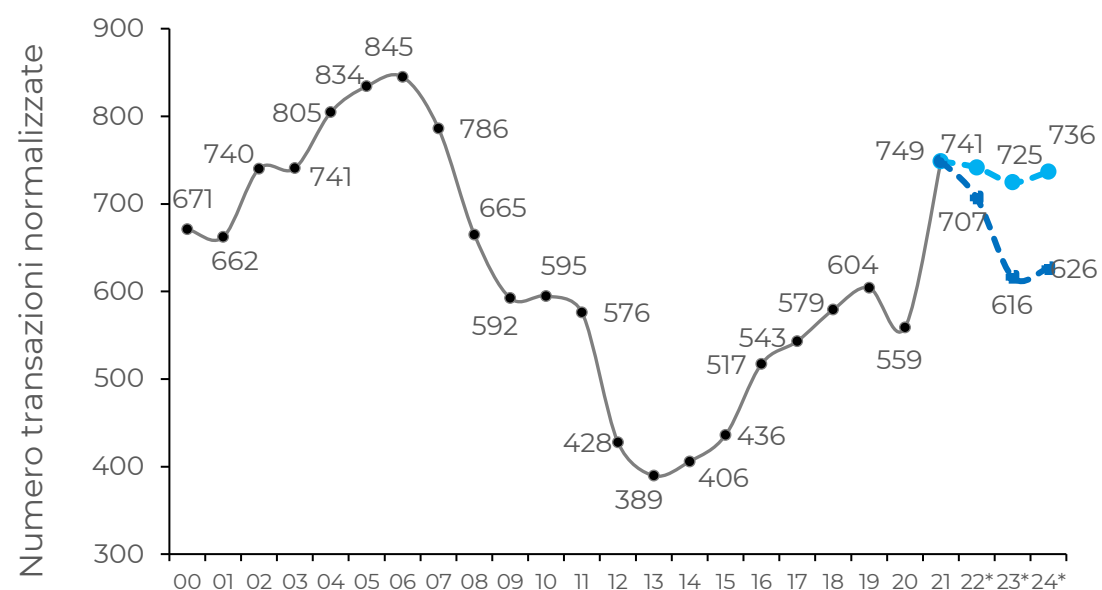


■ % di surroghe/sostituzioni (dx)    - - - Scenario MARZO  
 - - - Scenario LUGLIO

(\*) previsioni Nomisma

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

## COMPRAVENDITE (Migliaia)



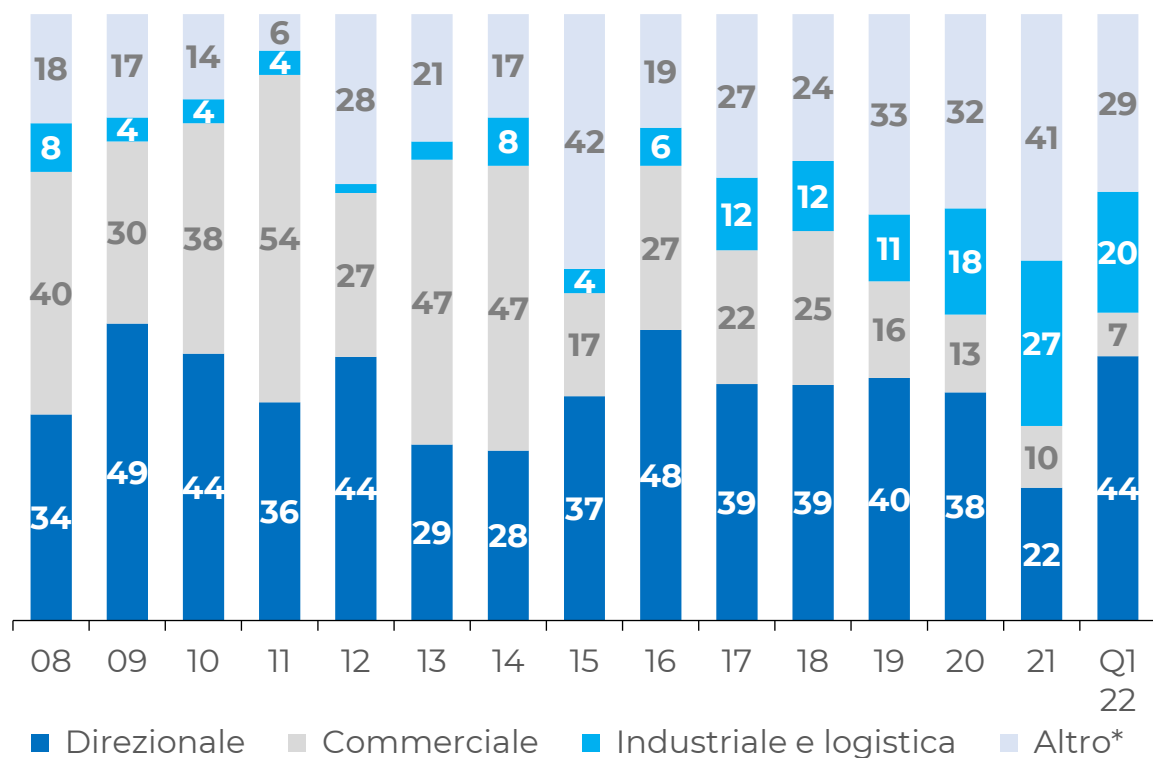
- - - Scenario MARZO    - - - Scenario LUGLIO

(\*) previsioni Nomisma

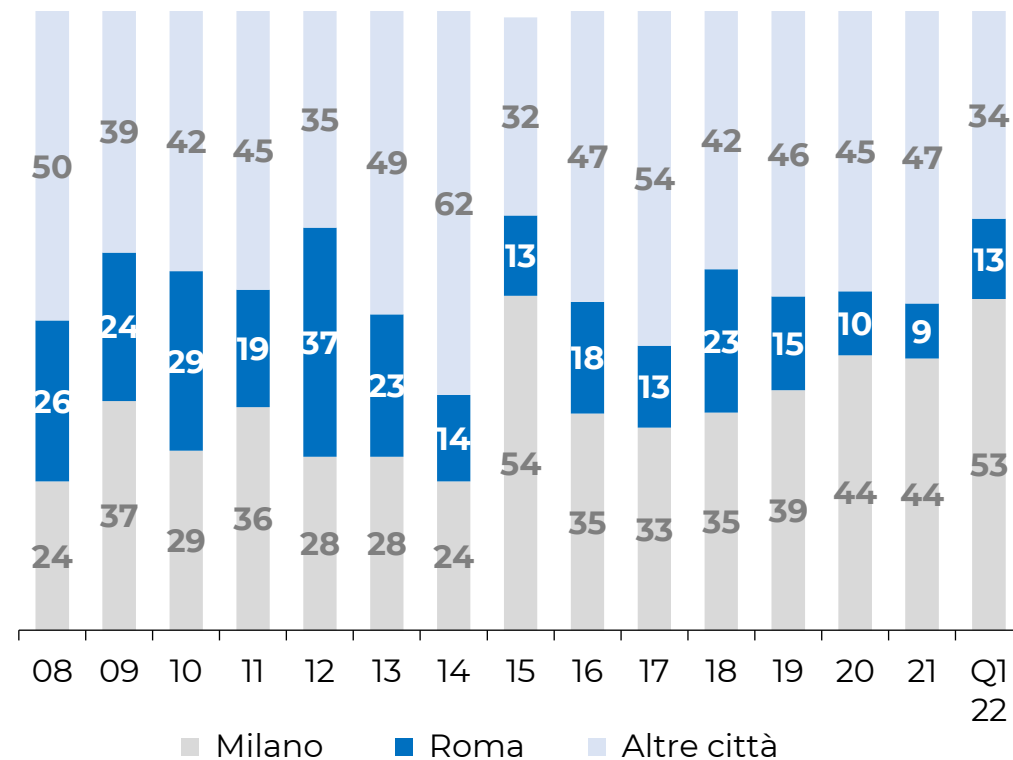
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

# MERCATO IMMOBILIARE CORPORATE

PER TIPOLOGIA (% sul totale)



PER LOCALITÀ (% sul totale)



\* 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 Economia e mercato immobiliare
- 2.2 Mercato dell'abitare
- 2.3 Congiuntura immobiliare
- 2.4 Indice di performance del mercato immobiliare residenziale e non residenziale nei 13 maggiori mercati
- 2.5 Le proiezioni degli operatori sui prezzi di compravendita

### 3. PREVISIONI DI MERCATO

- 3.1 Previsioni econometriche di prezzi e compravendite

### 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)

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)

### 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)

### 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)