

OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE

1° RAPPORTO 2024

21 Marzo 2024

Nomisma

HIGHLIGHTS

www.nomisma.it

In attesa che la prospettiva economica si faccia più nitida, **il mercato immobiliare italiano restituisce segnali di ulteriore indebolimento**. Esaurita la bulimia post pandemica, alimentata dal bisogno di miglioramento di una condizione abitativa rivelatasi inadatta a far fronte alla straordinarietà degli eventi, **la domanda di acquisto** ha inevitabilmente risentito di **condizioni di contesto trasformatesi da favorevoli in avverse**.

A fare da metronomo della risalita sarà la **componente creditizia**, specie in una fase di debolezza ciclica. Lo spegnimento dei residui focolai di inflazione, l'adozione di una linea monetaria finalmente espansiva, nonché il ripristino di strategie di allocazione bancaria volte a favorire l'indebitamento privato tramite mutuo, sono gli eventi segnaletici di un'eventuale inversione di tendenza. Al momento, le evidenze in tal senso si limitano a timidi segnali, con il conseguente **protrarsi della debolezza che si rileva sul mercato immobiliare ormai da alcuni trimestri**.

La **rigidità dei valori immobiliari**, che nel nostro Paese caratterizza storicamente le fasi di inversione ciclica, finisce inevitabilmente per ampliare le distanze tra aspettative dell'offerta e disponibilità della domanda, contribuendo a rallentare ulteriormente l'attività transattiva. Il calo delle compravendite nel 2023 (-9,7%) è da imputare esclusivamente alla componente di domanda assistita da mutuo che ha subito una flessione del 26%, mentre la restante quota di mercato è risultata in crescita (+4,8%).

La residua **crescita delle quotazioni, proseguita in termini nominali nei primi mesi dell'anno** anche nelle realtà urbane di media dimensione, se da un lato aumenta la percezione di teorica salvaguardia della ricchezza dei proprietari, dall'altro contribuisce ad accrescere l'illiquidità del mercato. Alla luce di tale quadro, non basterà un atteggiamento più accomodante da parte della Banca Centrale Europea per determinare un'immediata risalita delle transazioni, ma **sarà necessaria una fase di normalizzazione che agevoli il ripristino di condizioni più favorevoli alla domanda**.

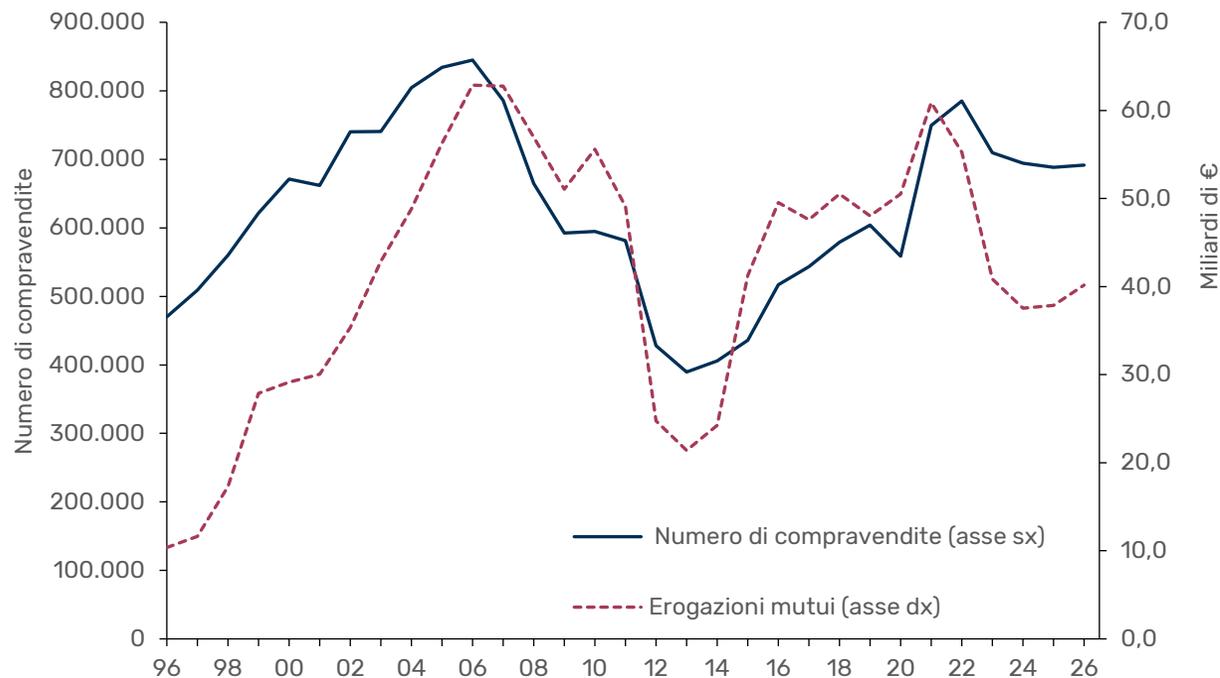
≡ Nel frattempo, **lo spostamento di interesse verso il segmento della locazione** è destinato a proseguire, contribuendo ad accrescere il sovraffollamento di un comparto che già oggi sconta un'evidente carenza di offerta. Si preferisce la maggiore redditività delle opzioni brevi, quando non addirittura il mantenimento degli immobili nelle disponibilità familiari. Lo spauracchio delle insolvenze (e delle spese di recupero ad esse collegate) ha finito per ridurre lo stock disponibile sul mercato, alimentando ulteriormente la **spinta al rialzo di canoni** già ampiamente sovradimensionati rispetto alle capacità di spesa di chi non ha alternative alla locazione.

≡ Dal punto di vista degli **investitori istituzionali** qualche segnale di maggiore concretezza rispetto al passato è effettivamente riscontrabile nelle dinamiche più recenti. Il **segmento residenziale**, fino a poco tempo fa scarsamente considerato a vantaggio di asset class maggiormente in grado di garantire stabilità di rendimento e liquidabilità dei cespiti, ha scalato negli ultimi anni posizioni nella gerarchia delle priorità.

≡ L'eclatante fabbisogno e la palese inadeguatezza dell'offerta multiproprietaria privata, nonché le difficoltà di effettuare investimenti in settori maturi, hanno favorito un **allargamento dello spettro tipologico di interesse**. A beneficiarne sono stati dapprima la logistica, favorita dall'accelerazione impressa dalle esigenze pandemiche e, in un secondo tempo, il ricettivo e il residenziale. L'ammontare fin qui investito rimane esiguo rispetto al fabbisogno e non in grado di compensare la flessione registrata sugli altri segmenti, ma rappresenta un importante elemento di novità, in un contesto che soffre storicamente di un eccesso di concentrazione, sia a livello tipologico che territoriale.

≡ Non sono poche le incognite che punteggiano la traiettoria del mercato immobiliare italiano nel 2024, anche se la principale rimane legata all'**orientamento delle istituzioni finanziarie ad ogni livello**. Il possibile ritorno a condizioni di maggior favore, in termini di propensione all'erogazione e di onerosità del credito, consentirebbe di scongiurare riflessi sui prezzi della flessione di domanda e transazioni.

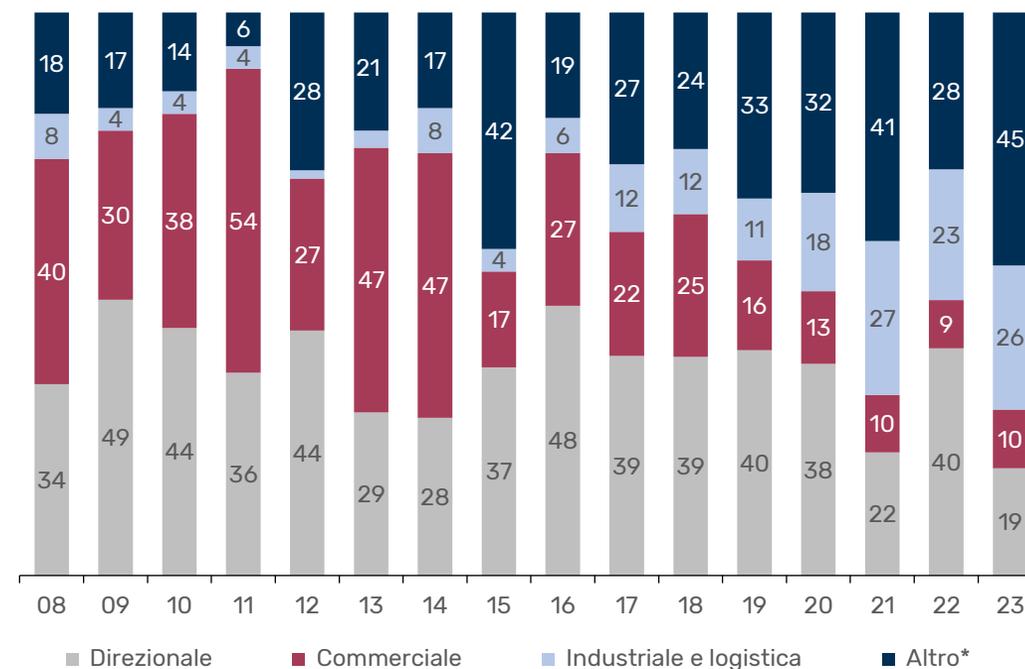
EVOLUZIONE COMPRAVENDITE ED EROGAZIONE MUTUI RESIDENZIALI (Numero di compravendite e Miliardi di euro)



Previsioni Nomisma per anni 24-25-26

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate e Banca d'Italia

INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE PER TIPOLOGIA (% sul totale)



* Hotel, Misti e altre tipologie

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

OVERVIEW DI MERCATO

1. SCENARIO MACROECONOMICO

- 1.1 Congiuntura economica e prospettive
- 1.2 Contesto italiano

2. MERCATO AL DETTAGLIO

- 2.1 Sentiment degli operatori sulla congiuntura del mercato immobiliare
- 2.2 Congiuntura immobiliare letta attraverso i KPI del settore
- 2.3 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. FINANZIAMENTO PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

6. FONDI IMMOBILIARI E SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE

7. ANALISI DEI PROGETTI IMMOBILIARI NEI 13 MERCATI INTERMEDI

RAPPORTI MERCATI INTERMEDI

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 un trial temporaneo 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

INFO

Osservatorio Immobiliare Nomisma
T (+39) 051 6483.345 |
segreteria.immobiliare@nomisma.it
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



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