

30 Marzo 2021

# OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE

## 1° RAPPORTO 2021

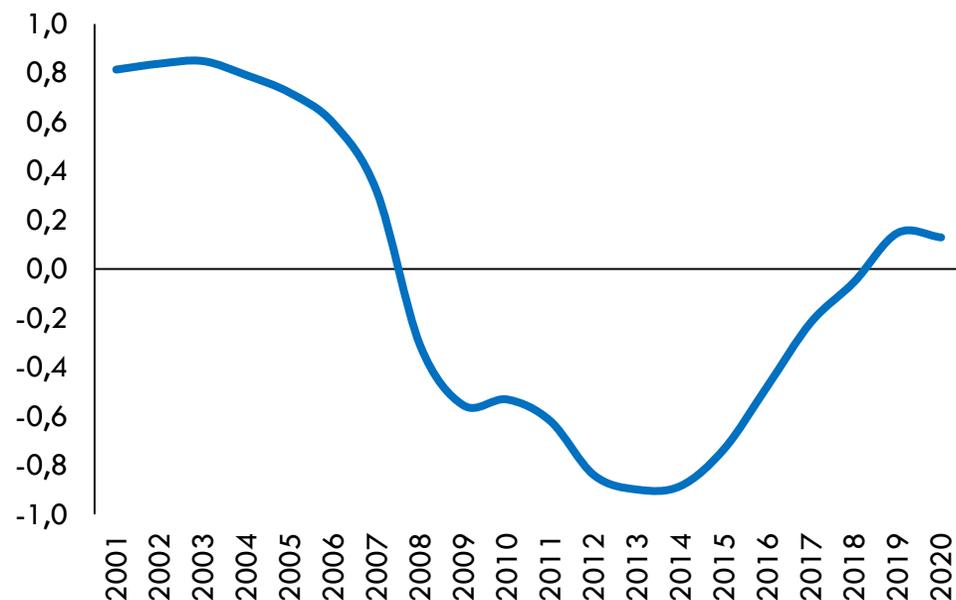
### HIGHLIGHTS



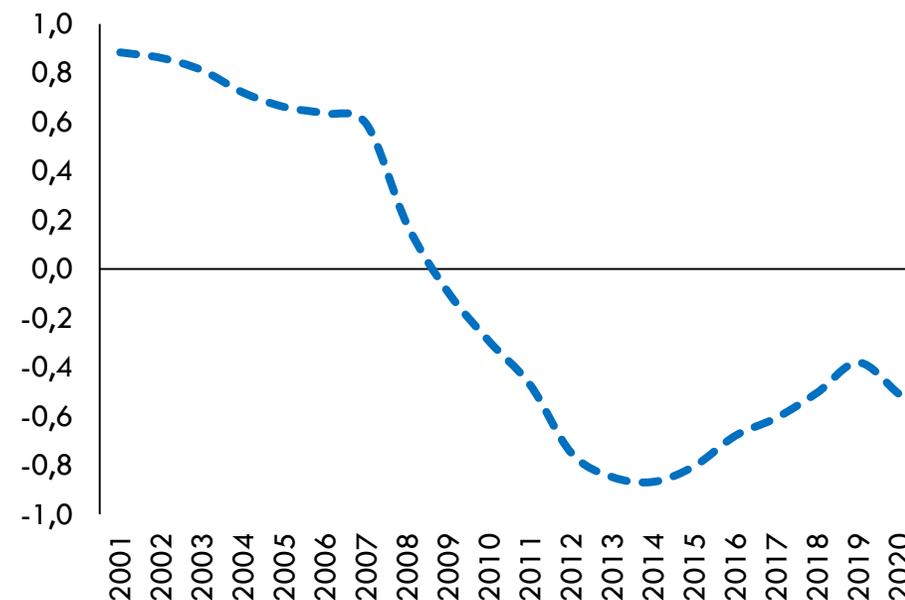
- La drammaticità del quadro pandemico **si è solo in parte riflessa sulle dinamiche immobiliari**. Il settore nel corso del 2020 è riuscito a contenere gli arretramenti, sia in corrispondenza del mercato al dettaglio che di quello corporate.
- Il contributo garantito dal **sistema creditizio** è stato fondamentale nel consentire al mercato immobiliare l'insperato rimbalzo rilevato nella seconda parte dell'anno. Ad alimentare la risalita non è stata solo la **domanda primaria in misura prevalente sostenuta da mutuo**, ma in modo non marginale deve essere ascritta all'ingente **liquidità presente nel sistema**, in parte indirizzata verso il settore.
- Il 2020 si è chiuso con un arretramento dell'**attività transattiva** di gran lunga inferiore alle previsioni formulate durante l'anno. Il calo fatto segnare sul versante residenziale (-7,7%) rappresenta un esito migliore anche delle attese più ottimistiche, a cui ha concorso il **dinamismo registrato fuori dai maggiori centri urbani**.
- La ricerca di migliori condizioni di accessibilità economica o di dotazioni accessorie, di cui si è ravvisata la carenza in un anno di forzosa permanenza domestica, nonché la volontà di acquisto di seconde case in località diverse rispetto a quelle di abituale permanenza, hanno determinato un **temporaneo cambiamento della composizione del mercato**.

- Il livello delle quotazioni in taluni capoluoghi di provincia appare non coerente con la fragilità del contesto economico di riferimento. **La flessione annua dei valori residenziali registrata fin qui è nel complesso modesta**, sia nelle aree urbane (-2,0%) che, soprattutto, nelle realtà intermedie (-0,7%).
- Come per gli immobili residenziali, anche per le **unità immobiliari di impresa** la performance degli scambi è stata meno negativa (-8,3% tendenziale) nella seconda parte dell'anno rispetto alla prima (-25,1%). Importante attivatore di mercato è risultato il settore dei magazzini, che da solo rappresenta oltre il 50% del mercato non residenziale al dettaglio.
- Sul fronte degli **immobili corporate**, la prudenza degli investitori stranieri ha ridato centralità alla componente domestica che, nonostante l'attivismo, non ha potuto impedire un tracollo prossimo al 30% del giro d'affari registrato nell'anno.
- La relativa modestia dell'arretramento verificatosi nel 2020 non deve indurre a ritenere definitivamente archiviato il **pericolo di un calo di dimensioni più ampie** o, anche solo, del protrarsi di una fase di debolezza. Il consolidamento delle prospettive di rilancio presuppone il progressivo ritorno dell'economia sui livelli pre-pandemia, con un'accelerazione già a partire dalla seconda parte di quest'anno.

Indice di Performance **RESIDENZIALE**

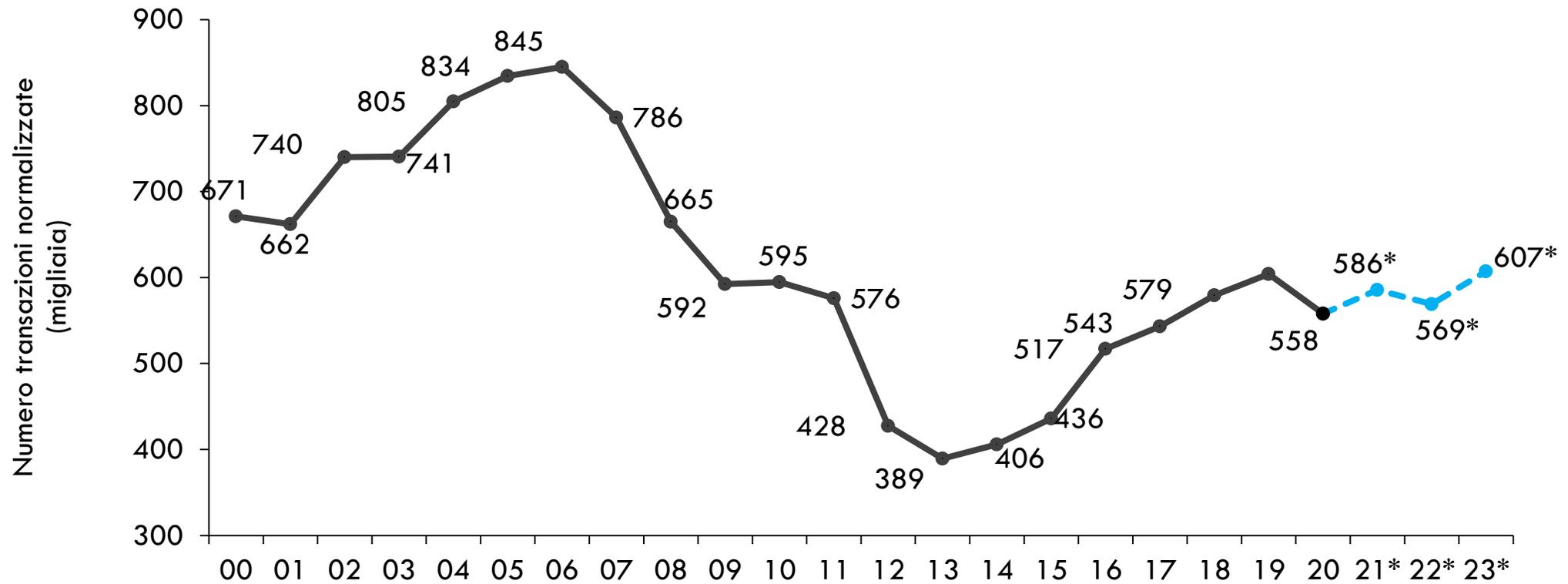


Indice di Performance **NON RESIDENZIALE**



**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 2021-2023 (in migliaia)



\* Previsioni Nomisma

Fonte: Agenzia delle Entrate

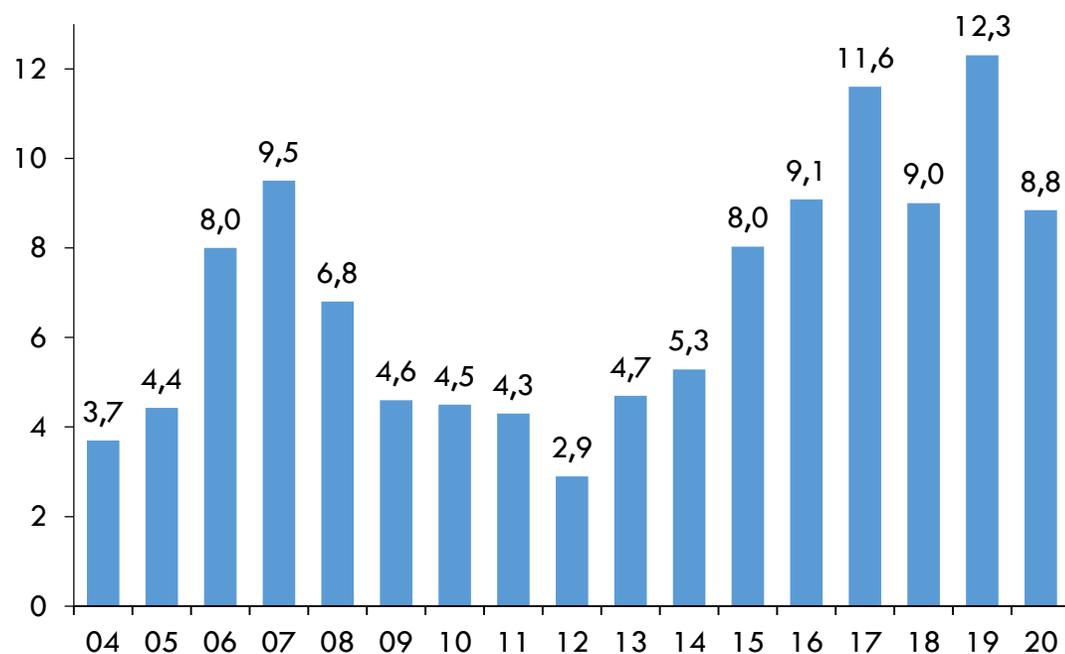
## EVOLUZIONE DEI PREZZI DI ABITAZIONI, UFFICI, NEGOZI (variazioni % annuali)



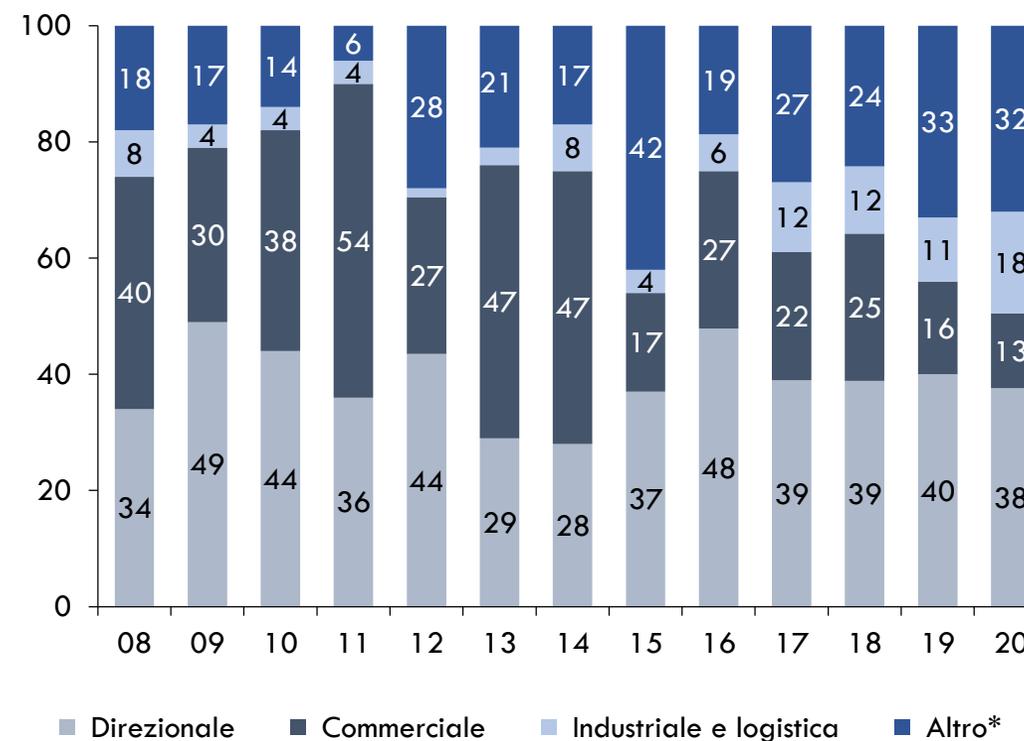
	13 GRANDI CITTÀ			13 CITTÀ INTERMEDIE		
	Abitazioni usate	Uffici	Negozi	Abitazioni usate	Uffici	Negozi
2017/2016	-1,2	-1,5	-1,3	-1,9	-2,2	-2,0
2018/2017	-0,9	-1,5	-0,8	-1,2	-1,6	-1,5
2019/2018	0,0	-0,7	-0,6	-0,5	-1,0	-0,8
2020/2019	-2,0	-3,2	-3,3	-0,7	-1,5	-2,0

Fonte: Nomisma

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



ITALIA – Investimenti immobiliari per tipologia  
(% sul totale)



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

\*\* Hotel, misti e altre tipologie

## 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)