



14° RAPPORTO SULLA FINANZA IMMOBILIARE

16 giugno 2021

HIGHLIGHTS

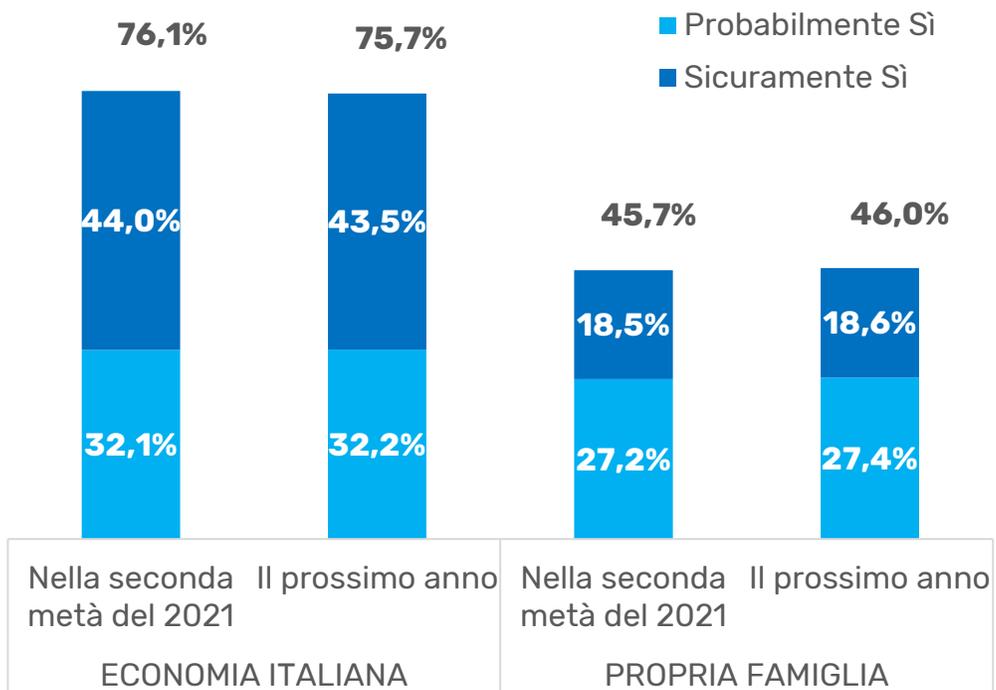
COME ABITEREMO INSIEME?

Costruire, Gestire, Finanziare le attese e i desideri sulla casa delle famiglie italiane

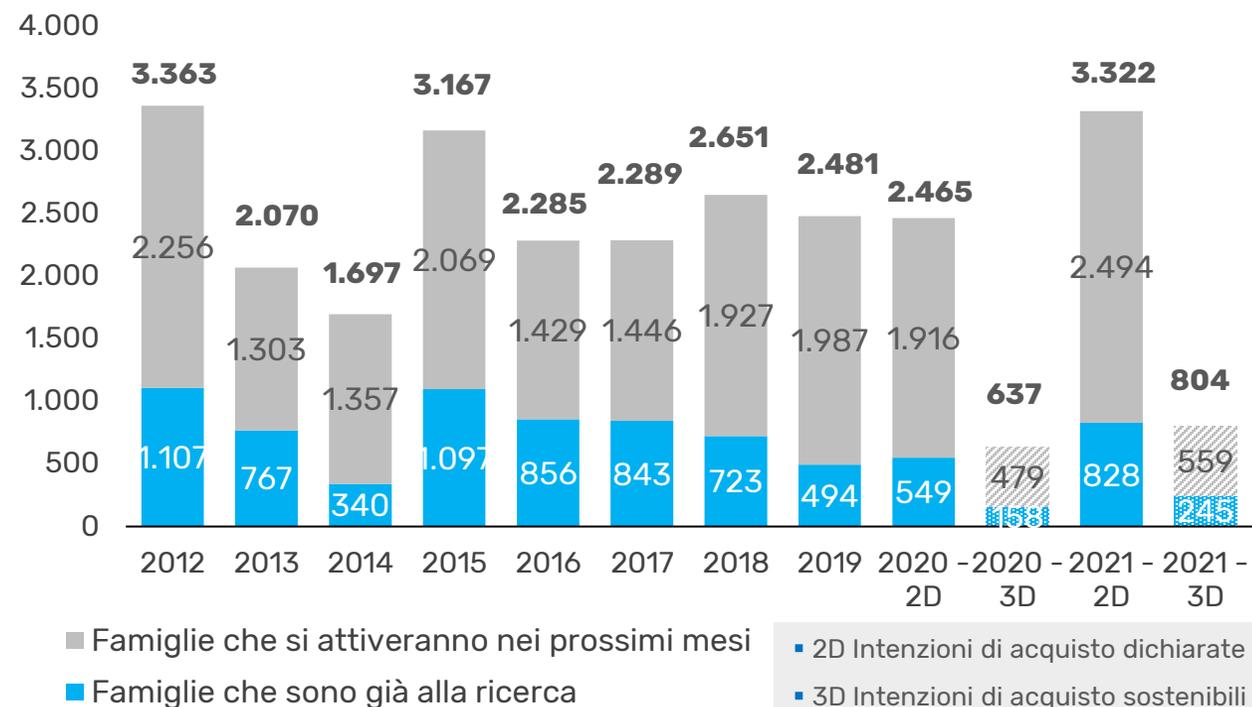
- L'immagine che scaturisce dalla consueta indagine sulle famiglie italiane è quella di un Paese comprensibilmente ferito, ma in cui sta progressivamente **umentando la fiducia sulle possibilità di risalita** dal baratro nel quale, per effetto della pandemia, era piombato.
- Nell'ultimo anno si è assistito ad una fortissima **accelerazione digitale**, che ragionevolmente sarà irreversibile. Il processo di urbanizzazione e la spinta ad avere una casa di proprietà per tutti non ha prodotto quell'**abitare sociale** in grado di migliorare la qualità e l'attrattività dei territori. La pandemia ci ha fatto scoprire tutti esposti e non protetti. Nella società odierna si affacciano bi-sogni "corti" e le **transizioni improvvise** della nostra esistenza impattano con determinazione sul nostro abitare.
- I timori espressi da tre famiglie su quattro - che il sistema economico sia chiamato a fronteggiare criticità sia quest'anno che il prossimo - paiono tutt'altro che infondati, mentre si conferma meno diffusa la preoccupazione se riferita al proprio nucleo, che assilla una famiglia su due. Alla percezione di **gravità del quadro generale** fa riscontro la convinzione di **minore esposizione personale**.
- In un contesto marcatamente bipolare, **la casa si conferma un fattore accomunante**, quantomeno nelle aspirazioni. La debolezza del contesto macroeconomico e la fragilità reddituale prospettica di molte famiglie non sono state un deterrente in grado di arginare pulsioni proprietarie e ambizioni di miglioramento abitativo.
- La risposta emotiva è stata fin qui di gran lunga superiore alle attese e ha ribadito che nell'immaginario collettivo **la casa continua a rimanere un'aspirazione che prescinde da valutazioni di carattere congiunturale**. Se la lunghezza della gamba sarà adeguata all'entità del passo sarà la crescita economica dei prossimi anni a dirlo, ad oggi il rischio di inciampi nella risalita non può ancora dirsi scongiurato.

- La scommessa sulle capacità di rimborso implicita nelle strategie della maggior parte degli istituti si è riflessa in una **dinamica delle erogazioni più marcata** rispetto alle previsioni, con conseguente progressivo aumento delle compravendite residenziali, che non pare essersi ancora esaurito. Al di là della componente di surroga e sostituzione, anche i nuovi finanziamenti hanno evidenziato un'esuberanza sorprendente.
- Sul **mercato immobiliare corporate**, seppure in un quadro di contrazione del fatturato, l'attivismo degli investitori domestici ha almeno in parte consentito di ovviare alla maggior cautela di quelli stranieri, favorendo la permanenza di canoni e rendimenti, quantomeno nel segmento degli immobili di migliore qualità, su livelli analoghi a quelli pre-Covid.
- Il maggiore ricorso al lavoro a distanza e la diffusione dell'e-commerce avranno delle ricadute sui **veicoli di finanza immobiliare** (Fondi, SIIQ e Sicaf), esposti prevalentemente sui segmenti ritenuti meno rischiosi (direzionale e commerciale).
- Nel corso del secondo semestre del 2020, è proseguita l'espansione del comparto dei fondi immobiliari italiani. La crescita degli investimenti ha riguardato esclusivamente i **fondi riservati** a investitori professionali ed è stata sostenuta principalmente da operatori italiani, mentre è proseguito l'assottigliamento della compagine dei **fondi retail**.
- Nonostante la congiuntura non certo favorevole, soprattutto sul fronte dei sottostanti immobiliari corporate, gli andamenti di Borsa delle **società di settore quotate** in Italia hanno fatto registrare un lieve miglioramento con una capitalizzazione di mercato che si attesta a 1,33 miliardi di euro ad inizio giugno di quest'anno. Pur in presenza della ripresa dei valori di Borsa nella prima parte del 2021 e la correzione al ribasso dei valori patrimoniali, lo sconto sul NAV continua ad essere elevato.

ESPOSIZIONE ALLE CRITICITÀ ECONOMICHE



INTENZIONI DI ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE NEI PROSSIMI 12 MESI



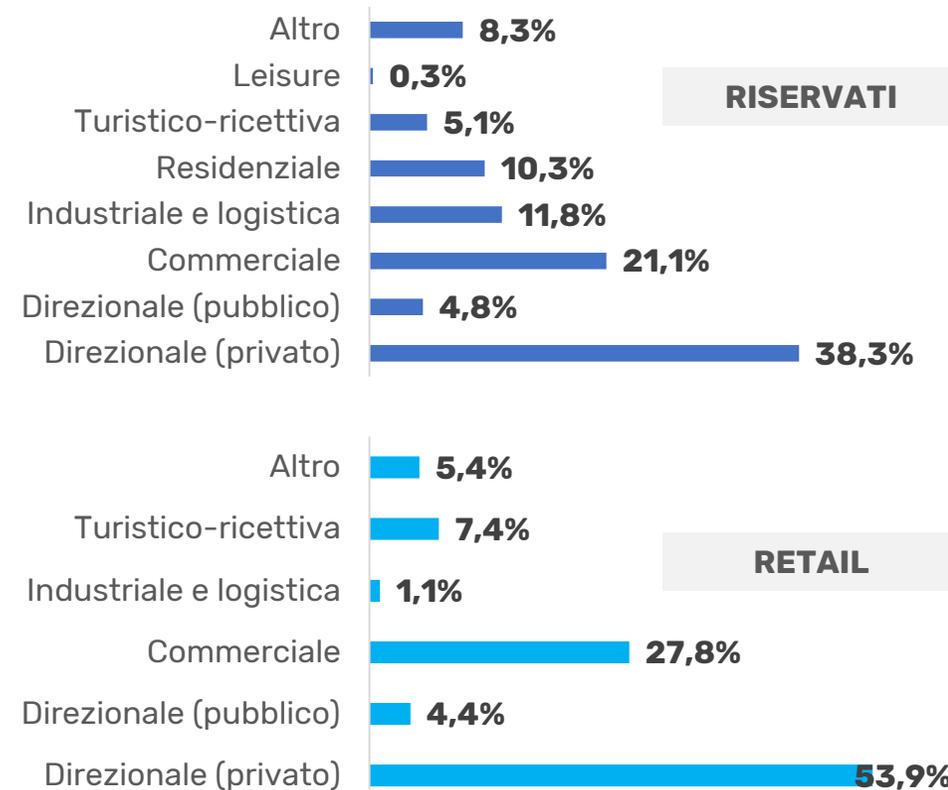
Fonte: Nomisma

EROGAZIONI DI MUTUI PER TIPOLOGIA DI FINANZIAMENTO (variazioni % annuali)

	Totale mutui	Nuovi mutui	Surroghe/ Sostituzioni	
	var. %	var. %	var. %	% su totale mutui
2019	-4,9%	-4,8%	-5,0%	12,0%
2020	5,2%	-1,7%	55,1%	17,9%
2021	10,9%	20,6%	-33,6%	10,7%
2022	-5,7%	-3,0%	-28,4%	8,1%

Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia; previsioni Nomisma per il biennio 2021-2022

FONDI IMMOBILIARI ITALIANI RISERVATI E RETAIL (dicembre 2020)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

SCENARIO ECONOMICO

1. Overview
2. Congiuntura economica e prospettive

INDAGINE NOMISMA 2021 SULLE FAMIGLIE ITALIANE

3. Le famiglie italiane tra percezioni di futuro e comportamenti reali: vivere e abitare durante il Covid

INDEBITAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

4. Finanziamento alle famiglie per l'acquisto di abitazioni
5. Leasing immobiliare

INVESTIMENTO DIRETTO E INDIRETTO NEL SETTORE IMMOBILIARE

6. Industria dei fondi immobiliari e delle SIQ
7. Performance del real estate quotato

FOCUS

I regolamenti europei sull'informativa dei gestori di fondi alternativi relativa agli investimenti sostenibili e responsabili

APPENDICE METODOLOGICA:

Indagine Nomisma 2021 sulle famiglie italiane

A.1 Metodologia dell'indagine

A.2 Risposte alle domande dell'indagine

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 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

INFO

Osservatorio Immobiliare Nomisma

T (+39) 051 6483.345 | mail to: immobiliare@nomisma.it

www.nomisma.it/immobiliare