

# OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE

## 1° RAPPORTO 2023

22 Marzo 2023

## HIGHLIGHTS

30 Marzo 2021



*Nomisma*

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

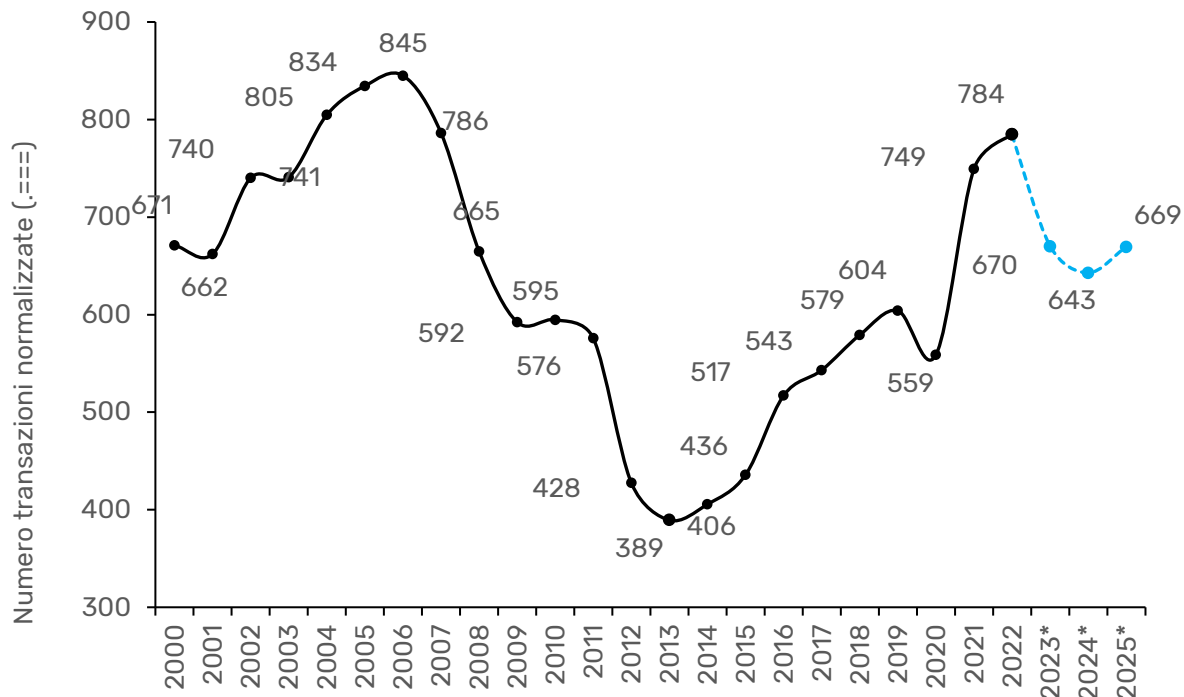
- Dopo l'eclatante exploit post pandemico, **il mercato immobiliare italiano deve ora fare i conti con uno scenario nuovamente avverso**. Il protrarsi degli eventi bellici, da una parte, la severità delle misure di politica monetaria decise dalla BCE, dall'altra, concorrono a delineare un quadro tutt'altro che favorevole per le ambizioni di salvaguardia dei livelli immobiliari fin qui raggiunti.
- La mancata recessione, data per certa dai più per buona parte dello scorso anno, testimonia l'entità del potenziale anticiclico accumulato e, al contempo, induce ad un'**accentuazione del rigorismo monetarista**. Il percorso di normalizzazione sarà più lungo e accidentato di quanto inizialmente previsto, con il fondato rischio che **la mancata indicizzazione dei salari penalizzi il potere di acquisto e allarghi ulteriormente la fascia di esclusione**.
- Il **ricorso al credito** diventa sempre più spesso un fattore imprescindibile per mantenere inalterati gli stili di vita e non sacrificare le ambizioni di investimento. Il crescente fabbisogno si scontra, tuttavia, con un orientamento bancario fattosi progressivamente più prudente e selettivo. A rendere più impervio l'accesso al credito non è tanto l'accresciuta onerosità del finanziamento, ma la mutata percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari.
- Non deve, dunque, stupire il **sensibile calo delle intenzioni di acquisto delle abitazioni e delle richieste di finanziamento** dopo il boom del biennio 2021-22. Su questo versante, il cambiamento più significativo si rileva in corrispondenza della propensione all'erogazione da parte degli istituti di credito. La strozzatura del canale creditizio riduce inevitabilmente l'afflusso di domanda al mercato, determinando una **flessione dell'attività transattiva** stimabile nell'ordine del 14,6% su base annua.
- Con riferimento ai **valori**, le evidenze che scaturiscono dal monitoraggio delle città intermedie confermano **il perdurare di un'intonazione positiva** (+3,1% su base annua dei prezzi delle abitazioni usate), anche se è in corrispondenza delle realtà di maggiori dimensioni che ci si deve attendere l'insorgere di eventuali segnali recessivi, di cui comunque al momento non si ravvisa traccia.

- Diversa risulta la situazione sul **versante locativo**, dove alla domanda stabile di lungo periodo si sta aggiungendo quella temporaneamente impossibilitata ad accedere alla proprietà, senza trascurare la ritrovata vigoria di quella turistica e studentesca. La risultante in questo caso è una pressione rialzista sui canoni (+3,6% su base annua per le abitazioni usate) di entità maggiore alla dinamica dei prezzi, che mal si concilia con le capacità di spesa della componente economicamente più fragile.
- Se il settore residenziale continua a restituire ancora segnali di vitalità, più complicata continua a risultare la situazione delle **unità immobiliari per le attività di impresa**. Al lascito di cambiamenti e incertezze ereditato dalla pandemia si sono aggiunte le difficoltà congiunturali indotte dall'aumento dei costi di gestione, dal rallentamento dell'attività economica e dalle difficoltà di accesso al credito.
- Più articolata, per contro, si conferma la situazione sul **versante corporate**, dove la diversificazione degli investimenti verso segmenti alternativi ha consentito di arginare l'impatto che la pandemia ha determinato sui settori principali, consentendo di limitare il tracollo del comparto.
- Proprio quando la risalita sembrava procedere a passo spedito, con volumi degli investimenti corporate tornati su livelli prossimi ai massimi storici (nei primi 9 mesi del 2022 l'ammontare investito in Italia aveva toccato circa 9 miliardi di euro), il progressivo **indebolimento delle prospettive di crescita economica** ha fatto riemergere, soprattutto tra gli investitori stranieri, dubbi irrisolti sull'affidabilità del Paese e sulla sostenibilità del debito pubblico.
- Al netto degli sfasamenti temporali, l'evoluzione recente conferma e se possibile, rafforza, la **correlazione tra dinamiche macroeconomiche e di settore**, smentendo una volta ancora capacità anticicliche proprie di un'altra epoca.

# COMPRAVENDITE E VALORI IMMOBILIARI



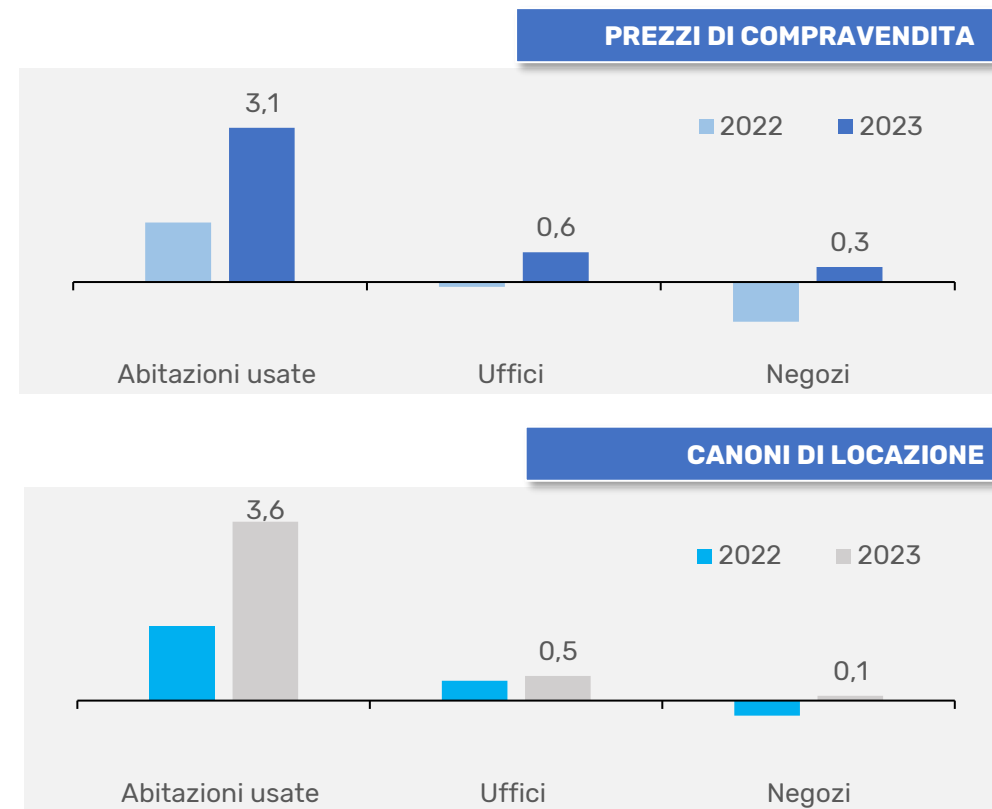
## ITALIA - NUMERO DI COMPRAVENDITE RESIDENZIALI (Migliaia)



\* Previsioni Nomisma

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

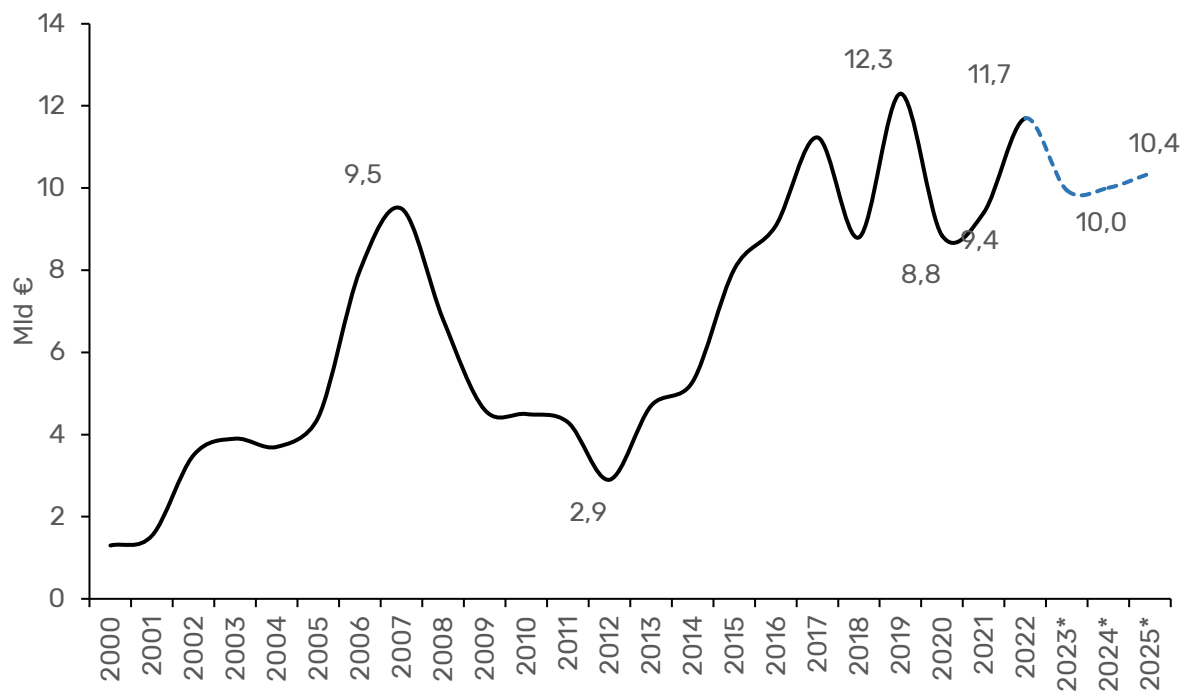
## VARIAZIONI ANNUALI DEI VALORI IMMOBILIARI NEI 13 MERCATI INTERMEDI (%)



Fonte: Nomisma

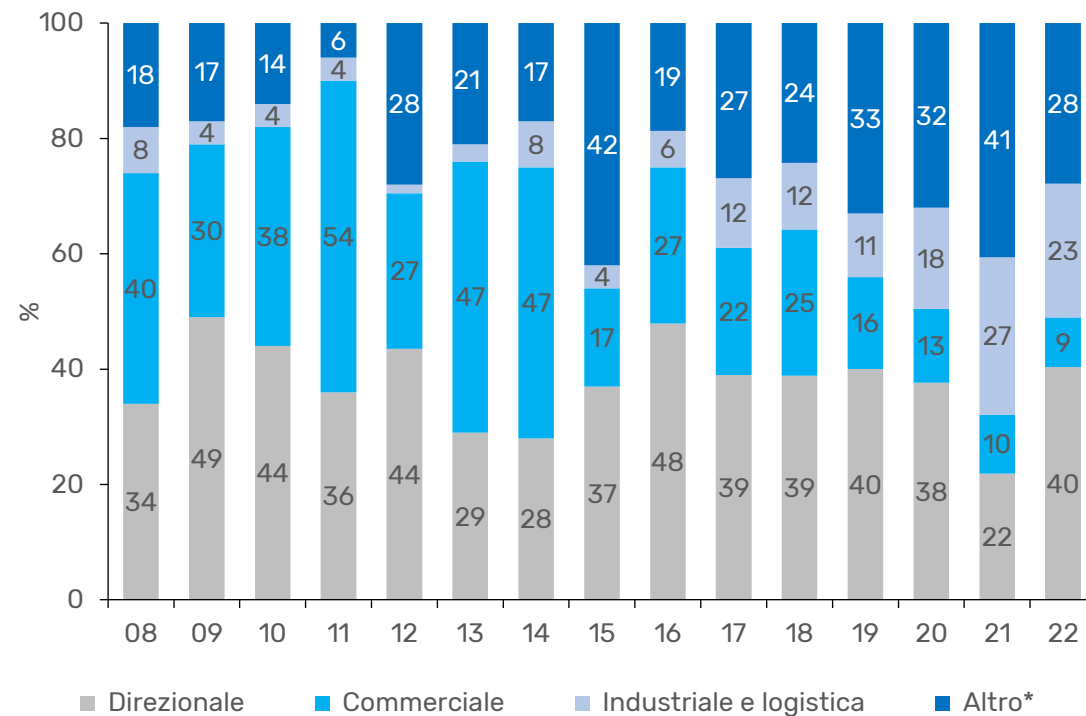
# INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE

## INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE IN ITALIA E PREVISIONI (Miliardi di euro)



\* previsioni

## TIPOLOGIA DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE IN ITALIA (% 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 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)