

OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE

3° RAPPORTO 2024

5 dicembre 2024

Nomisma

HIGHLIGHTS

www.nomisma.it

Il settore immobiliare italiano sembra restituire **segnali di vitalità** dopo il periodo di appannamento riconducibile agli effetti del progressivo inaridimento del canale creditizio. L'improvviso venir meno del sostegno bancario, dettato dall'esigenza di contenimento della fiammata inflativa, divampata per le improvvise difficoltà di approvvigionamento delle materie prime, aveva determinato immediate conseguenze sulle possibilità di acquisto per una quota notevole degli aspiranti proprietari

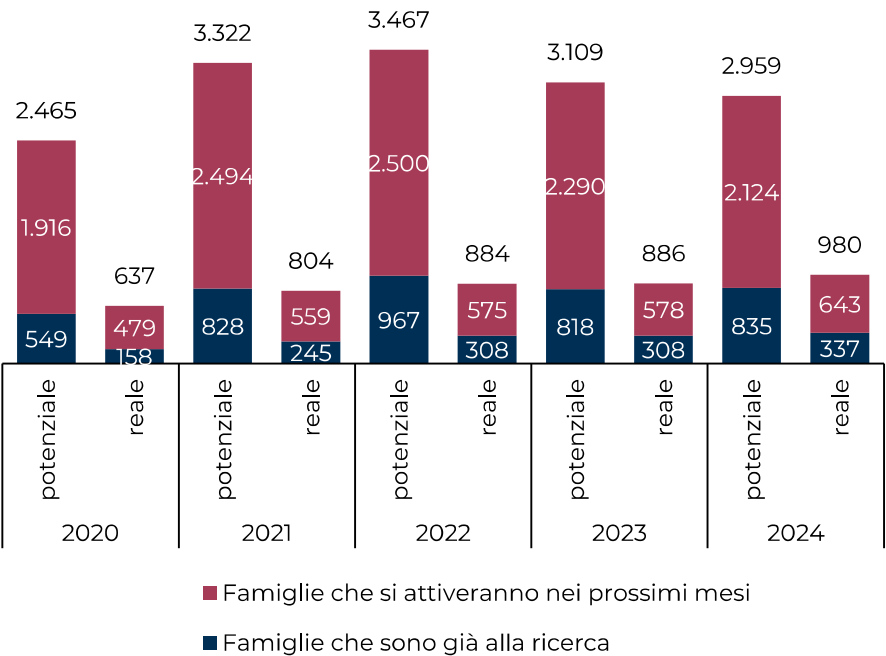
La possibilità di "scongelo" di una quota di domanda dipende fondamentalmente da due fattori: da una parte la **tenuta dei redditi familiari**, in una fase in cui non si può escludere un lieve peggioramento del mercato del lavoro, dall'altra il **ripristino di condizioni di accesso al credito** meno prudenti e selettive. Nonostante su tali fronti il quadro permanga incerto, la recente crescita, seppur lieve, di intenzionalità e transazioni, consente di delineare uno scenario nuovamente espansivo.

Alla ripresa delle compravendite fa riscontro, in maniera tutt'altro che sorprendente, la **frenata dei prezzi**, che dopo un'ascesa ininterrotta chiudono l'anno, in media, sui livelli del primo semestre. Alla sostanziale invarianza dei 13 mercati maggiori concorrono sia residue ascese di modesta entità che talune flessioni, tra cui quella più eclatante è senz'altro quella registrata sul mercato milanese, che non prelude a scenari alternativi, ma rappresenta la conseguenza dell'esuberanza degli anni precedenti che, una volta attenuatasi la domanda, ha prodotto oscillazioni delle quotazioni più marcate rispetto ai contesti in cui la crescita è risultata meno accentuata, vale a dire tutti gli altri.

Il sovraffollamento che si è venuto a determinare sul segmento della **locazione** ha impresso un'ulteriore accelerazione ai canoni, cresciuti quasi ovunque con intensità ampiamente superiore al 3% annuo. A fare le spese dell'eccesso di domanda, composta da aspiranti proprietari frustrati, studenti fuori sede e turisti, sono i locatari di lungo corso, quelli che l'opzione proprietaria non l'hanno mai neanche presa in considerazione.

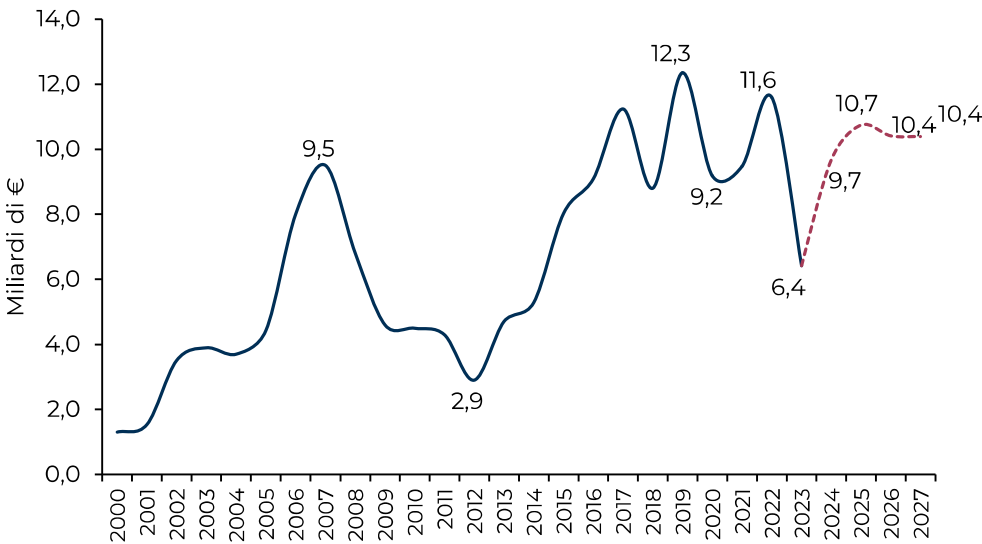
- ≡ L'esiguità della componente residenziale nei portafogli di **property company e fondi immobiliari** italiani testimonia il ritardo nel cogliere un'opportunità di mercato alimentata da un fabbisogno strutturalmente consistente, nonché la scarsa attitudine ad allontanarsi da modelli consolidati. Una lettura sostanziale delle metriche ESG dovrebbe indurre ad un'apertura verso il settore residenziale, che ancora stenta a trovare riscontro nella distribuzione tipologica degli investimenti.
- ≡ In un contesto in cui l'ammontare investito complessivo rimane contenuto, seppure in netta ripresa rispetto ai livelli dello scorso anno, la **preferenza per i settori tradizionali** continua ad essere il tratto distintivo, con il direzionale riportatosi su livelli di preminenza, seguito da logistica e commerciale, sulla cui performance congiunturale ha influito in maniera decisiva una transazione di importo rilevante.
- ≡ Il **repricing** registrato nel periodo ha consentito di colmare il gap di redditività che le dinamiche dei tassi di interesse avevano inevitabilmente aperto, depotenziando di fatto la spinta, invero già modesta, a ricercare rendimenti più lusinghieri nei settori alternativi. La fotografia più recente ci restituisce l'immagine di un'allocazione tipologica degli investimenti sostanzialmente allineata con l'articolazione dei portafogli delle principali società del comparto, allontanando quella rimodulazione dello spettro settoriale da più parti auspicata. Continueranno, dunque, ad essere i piccoli proprietari privati l'infrastruttura portante del comparto della locazione residenziale, in attesa che il montante disagio non induca gli altri stakeholder (pubblici e privati) a fare finalmente un passo avanti.
- ≡ Seppure non senza incertezze, il mercato immobiliare italiano parrebbe essersi lasciato alle spalle la fase ciclica più problematica, anche se **alcuni nodi strutturali tuttora irrisolti ne condizionano le prospettive di crescita**: il rapporto con il sistema bancario sul versante dell'accesso alla proprietà, le vischiosità nei processi di trasformazione urbana, oltre alla scarsa propensione alla diversificazione tipologica nel mercato corporate.

FAMIGLIE CHE HANNO INTENZIONE DI ACQUISTARE
UN'ABITAZIONE NEI PROSSIMI 12 MESI
(numero di famiglie; valori in migliaia)



Fonte: Nomisma, Indagine sulle famiglie, anni vari

VOLUME DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE
E PREVISIONI (miliardi di euro)



	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 Q3
di cui residenziale	5,1%	6,1%	6,6%	4,7%	7,1%	10,6%	4,5%

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

OVERVIEW DI MERCATO

1. SCENARIO MACROECONOMICO

- 1.1 Congiuntura economica e prospettive
- 1.2 Contesto italiano

2. CONGIUNTURA DI MERCATO

- 2.1 Determinanti del mercato
- 2.2 KPI della congiuntura immobiliare
- 2.3 Proiezioni degli operatori del settore 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, SIIQ E SICAF

7. ANALISI DEI PROGETTI IMMOBILIARI NEI 13 GRANDI MERCATI

RAPPORTI GRANDI MERCATI

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**

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