



# EVOLUZIONE E PROSPETTIVE DEL MERCATO IMMOBILIARE POST COVID

**Luca Dondi dall'Orologio**  
CEO Nomisma



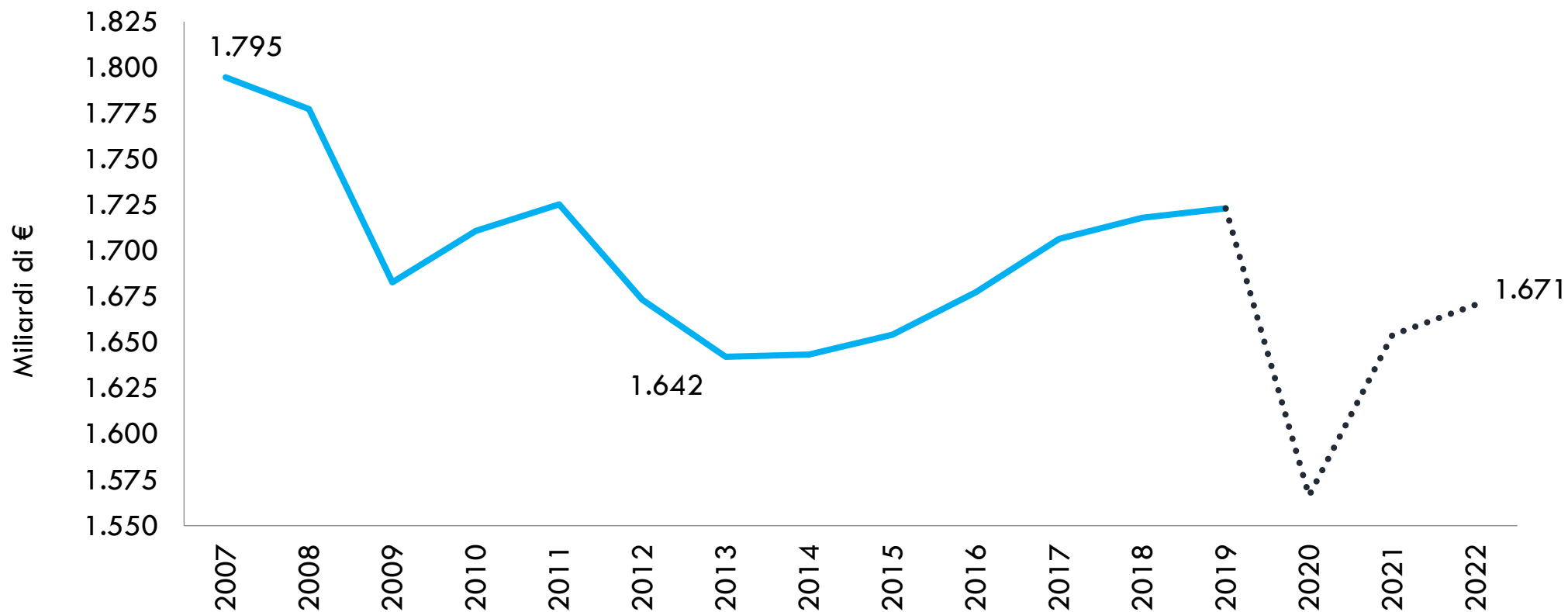
ASSOLOMBARDA

**Gli impatti dell'emergenza sanitaria sul mercato degli immobili d'impresa  
e le prospettive per i prossimi mesi**

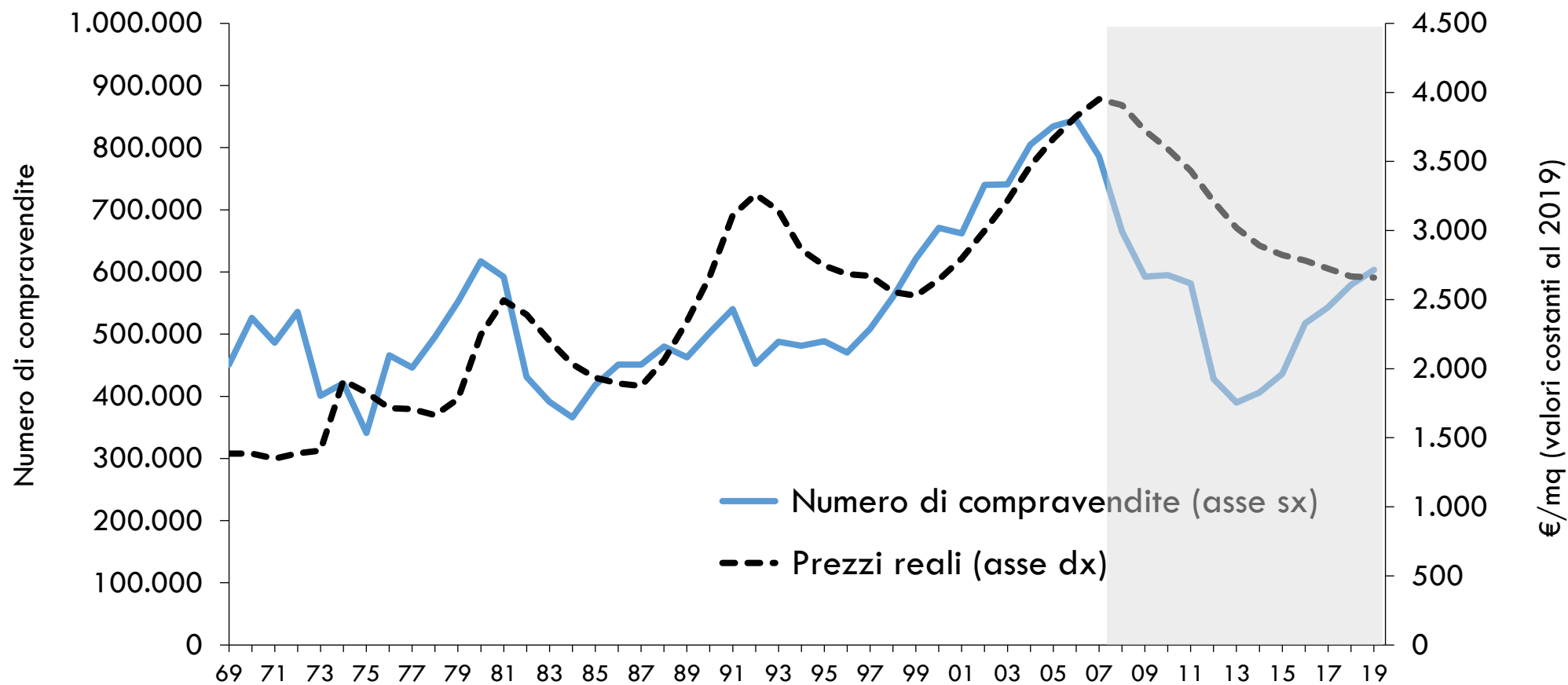
[Webinar Assolombarda](#) - 7 luglio 2020 | 14:30 – 16:00

# Italia – Evoluzione del PIL e previsioni (giugno 2020)

Valori concatenati (base=2010) - Miliardi di Euro



# Evoluzione di prezzi reali e compravendite di abitazioni

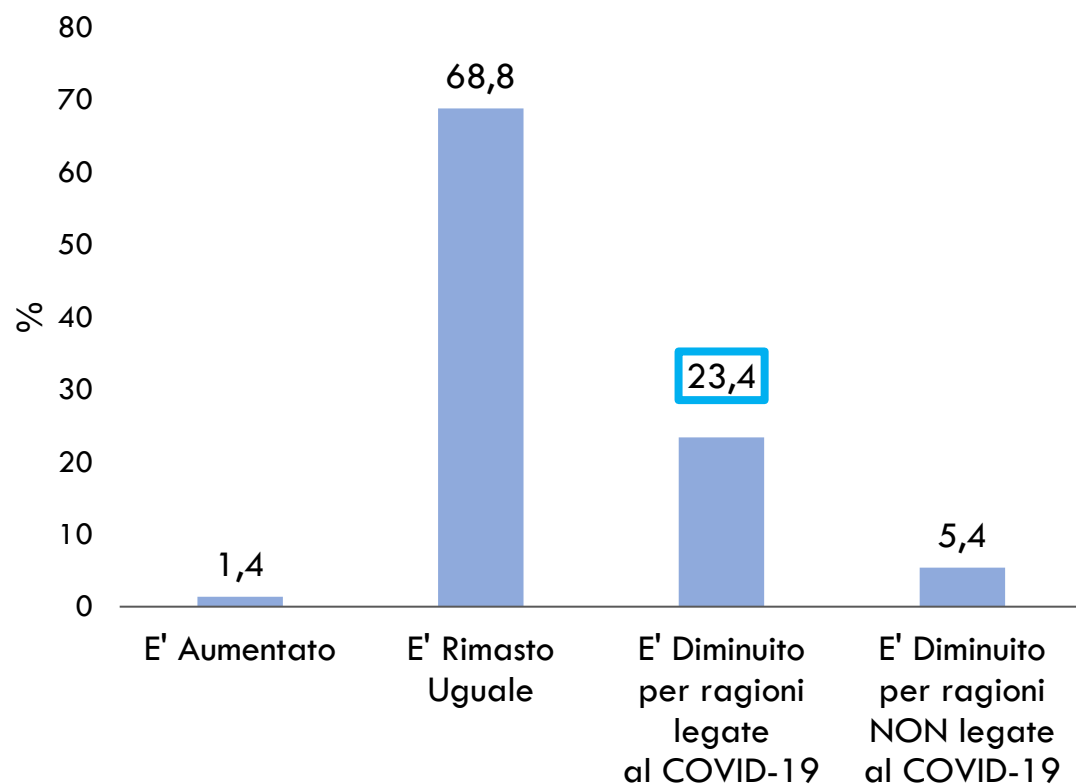


Fonte: Nomisma

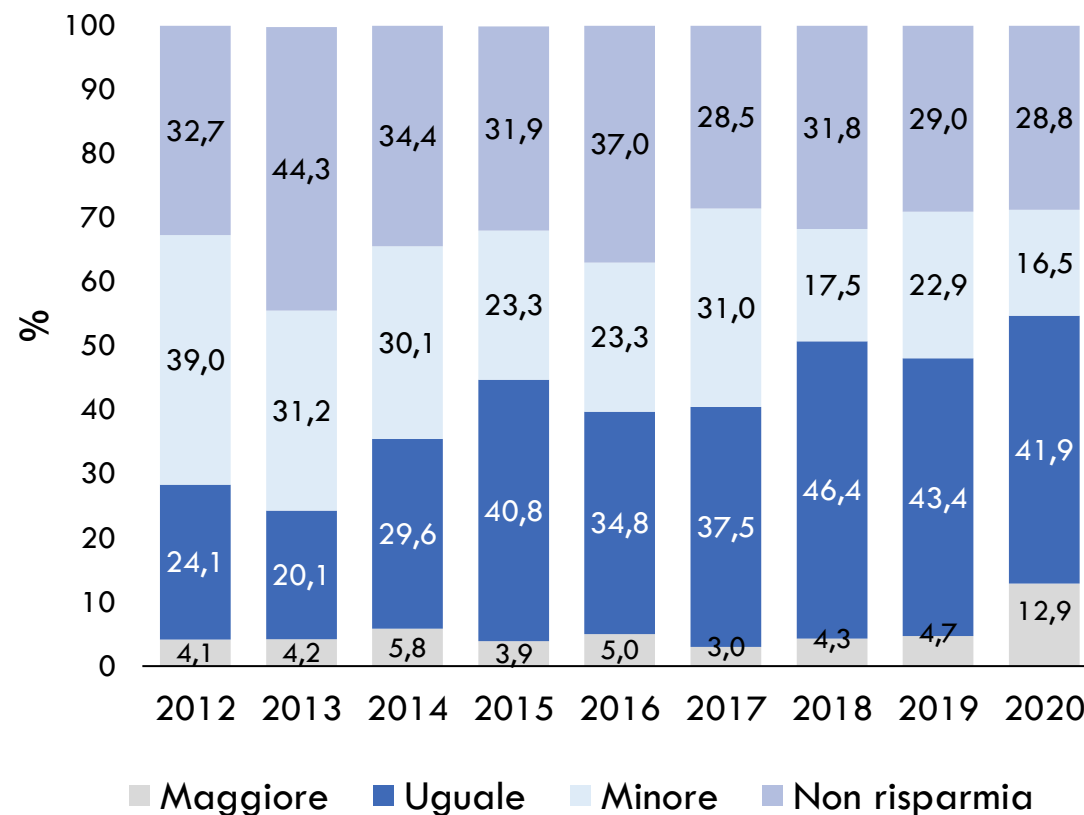
# Reddito e risparmio delle famiglie pre-COVID



Evoluzione del reddito netto familiare rispetto al periodo pre COVID-19 (%)



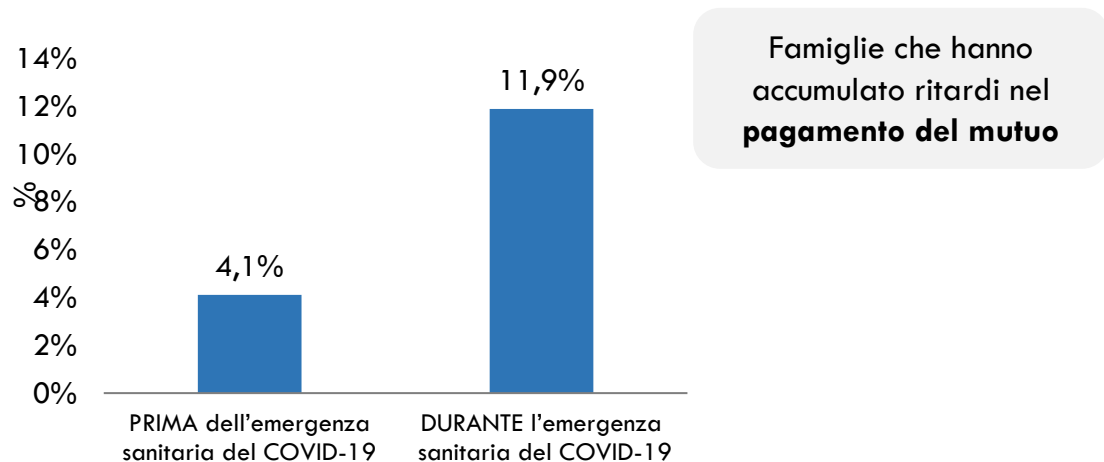
Capacità di risparmio rispetto all'anno precedente



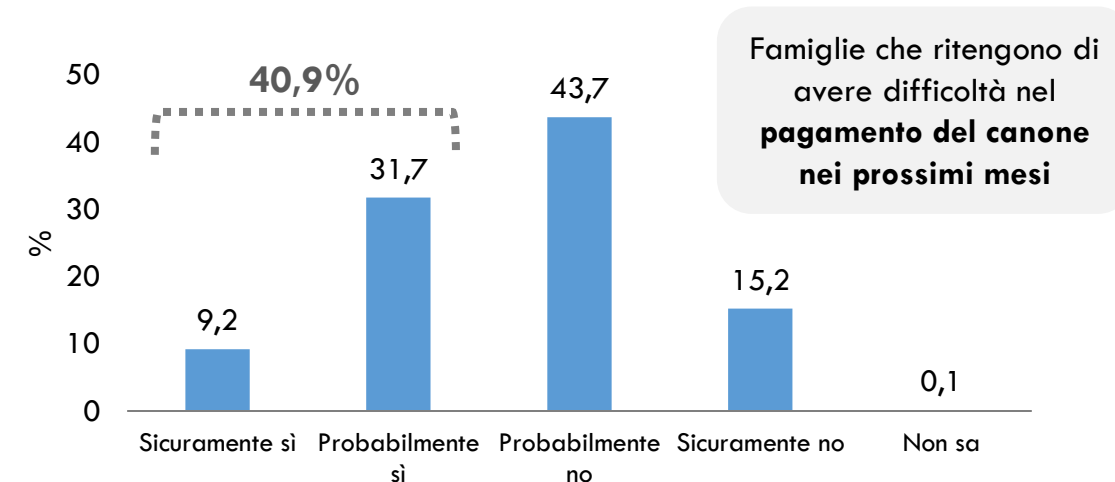
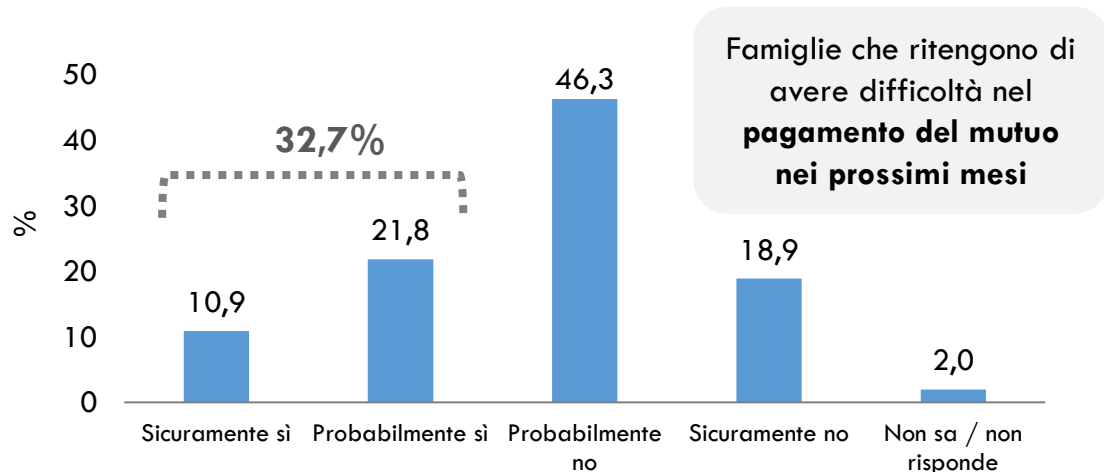
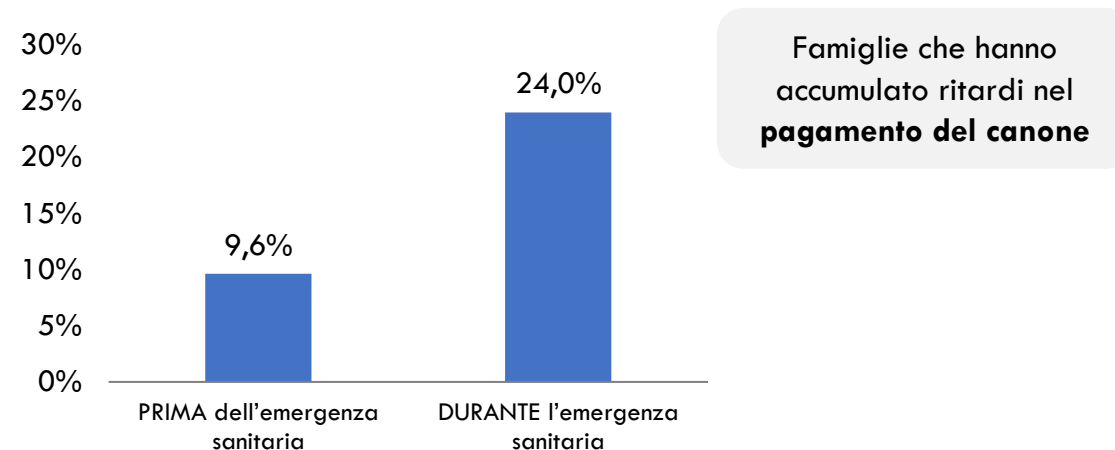
# Difficoltà delle famiglie nel pagamento di mutuo e canone



## Le difficoltà delle famiglie che hanno acceso un mutuo

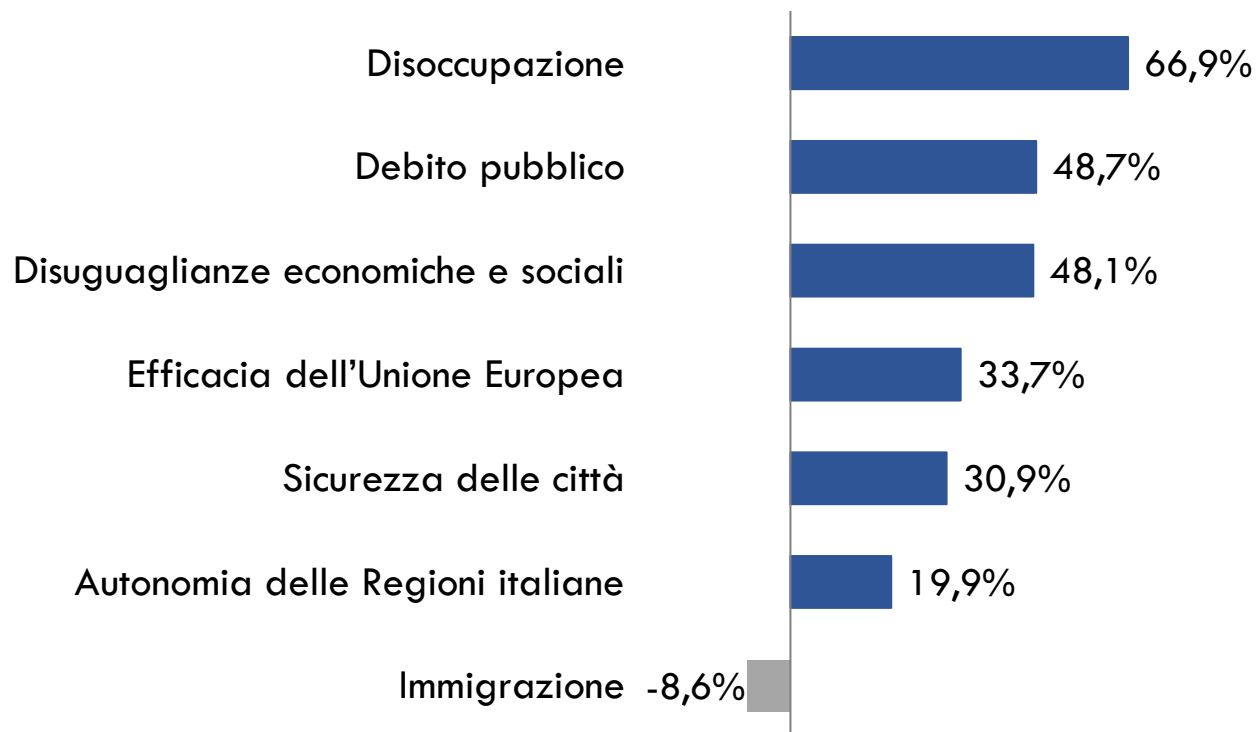


## Le difficoltà delle famiglie in affitto

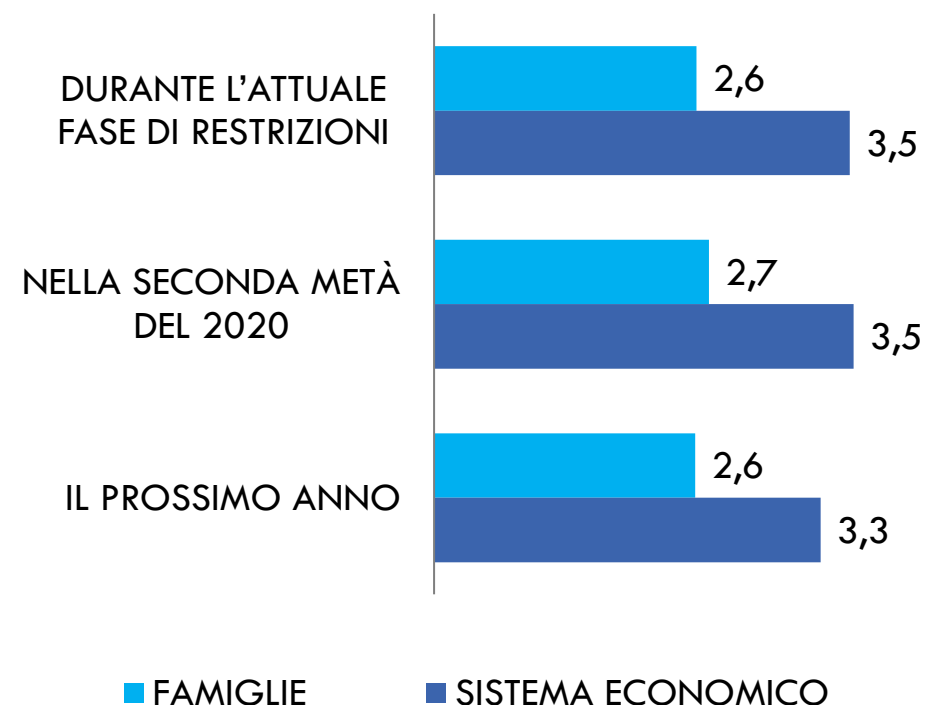


# Sentiment famiglie: priorità agenda politica e propria vulnerabilità economica




Cambiamento delle priorità dell'agenda politica in seguito all'insorgenza del COVID-19



Vulnerabilità economica percepita durante e dopo l'emergenza sanitaria



# Autopercezione delle famiglie sulla propria solidità economica

GRUPPI	CRITERIO	%	NUMERO
 <b>FORTI</b>	<b>Sicuramente non</b> avranno problemi economici nell'anno in corso o nel prossimo anno	16,4%	4,1 mln
 <b>RESILIENTI</b>	<b>Probabilmente non</b> avranno problemi economici nell'anno in corso o nel prossimo anno	21,9%	5,6 mln
 <b>ESPOSTE</b>	<b>Probabilmente</b> avranno problemi economici nell'anno in corso o nel prossimo anno	31,8%	8,1 mln
 <b>FRAGILI</b>	<b>Sicuramente</b> avranno problemi economici nell'anno in corso o nel prossimo anno	29,8%	7,7 mln
<b>TOTALE</b>		<b>100,0%</b>	<b>25,5 mln</b>

# Italia - Scenari macroeconomici per il triennio 2020-2022

(variazioni % annuali ove non indicato)



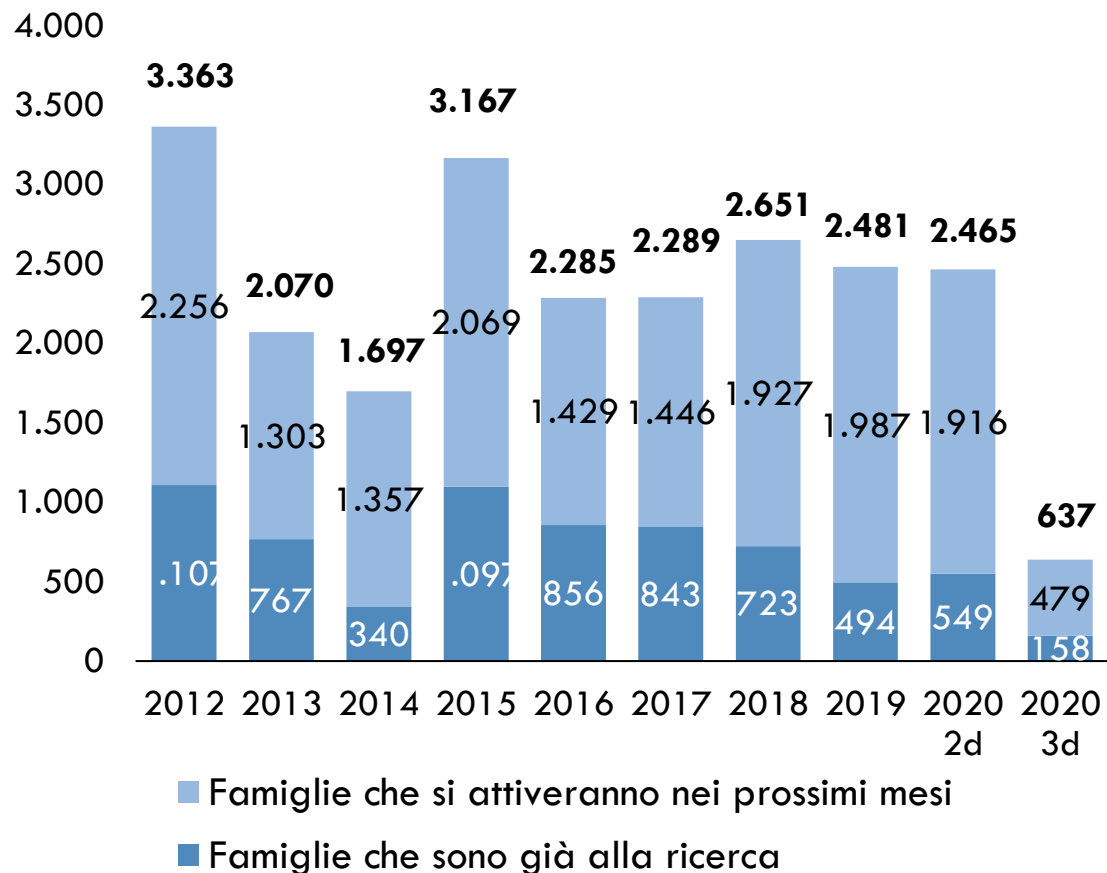
	2019	SOFT			BASE			HARD		
		2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
PIL	0,3	-6,0	3,7	0,7	-9,1	5,6	1,0	-12,2	7,5	1,3
Investimenti fissi lordi	1,4	-10,2	6,5	2,2	-14,2	9,1	3,0	-18,2	11,7	3,8
Occupazione (unità di lavoro)	0,3	-5,5	2,6	1,1	-7,5	3,5	1,5	-9,5	4,4	1,9
Tasso di disoccupazione (%)	10,0	11,2	10,4	10,2	11,7	10,9	10,7	12,2	11,3	11,2
Indice dei prezzi al consumo	0,6	0,0	0,8	1,0	-0,3	0,5	0,7	-0,6	0,3	0,5
Rendimento lordo BTP decennale (%)	2,2	2,00	1,90	1,80	2,50	2,30	2,10	3,00	2,75	2,50
Tassi d'interesse sui flussi di prestiti per l'acquisto di abitazioni (%)	1,7	1,48	1,60	1,65	1,40	1,50	1,55	1,30	1,35	1,40
Spread BTP/BUND 10 anni (%)	2,20	2,30	2,25	2,20	2,50	2,40	2,30	2,70	2,60	2,40



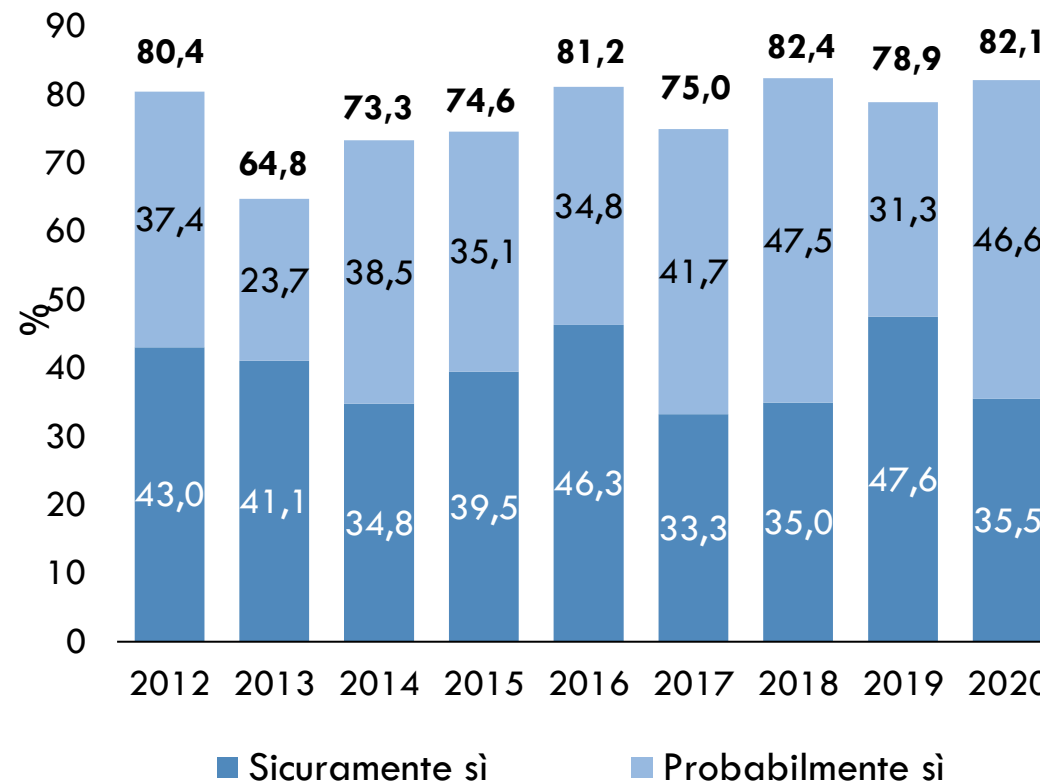
# Domanda potenziale dell'acquisto di abitazioni (prox 12 mesi)



Intenzioni di acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi (in migliaia)

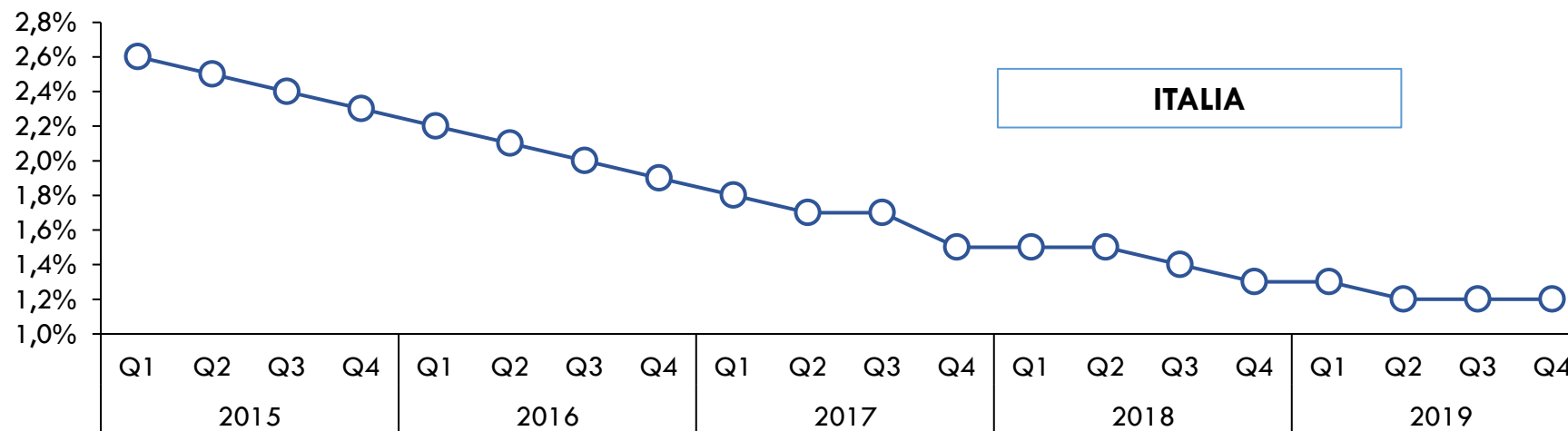
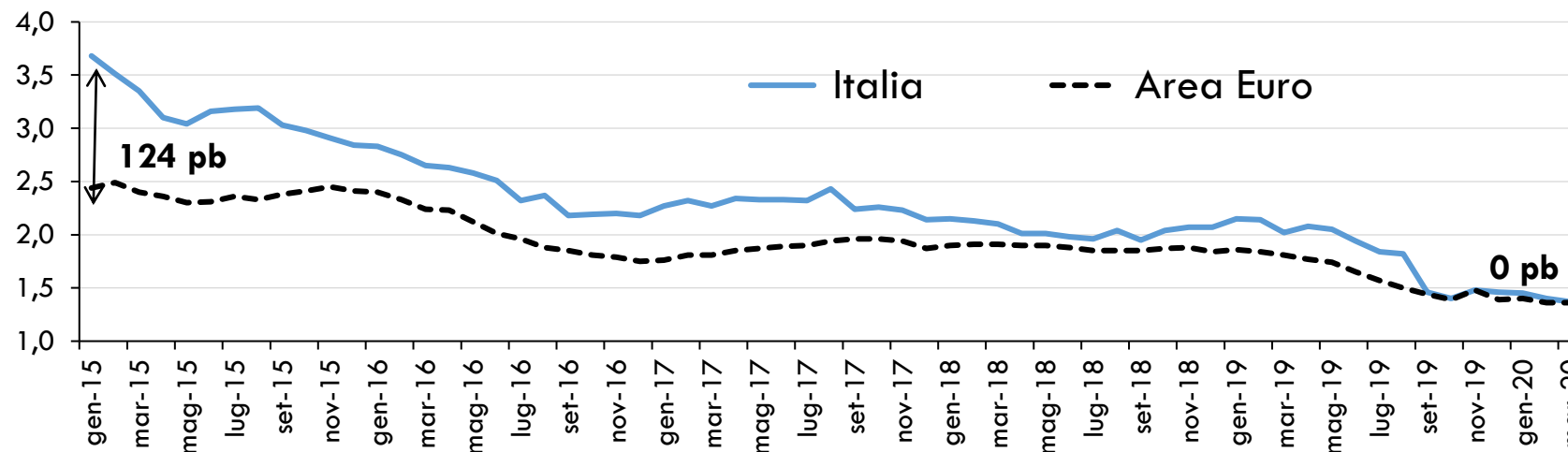


Famiglie che nei prossimi 12 mesi intendono accendere un mutuo per l'acquisto di un'abitazione



# Tassi di interesse sui mutui oltre 10 anni e spread medio Italia-Area Euro

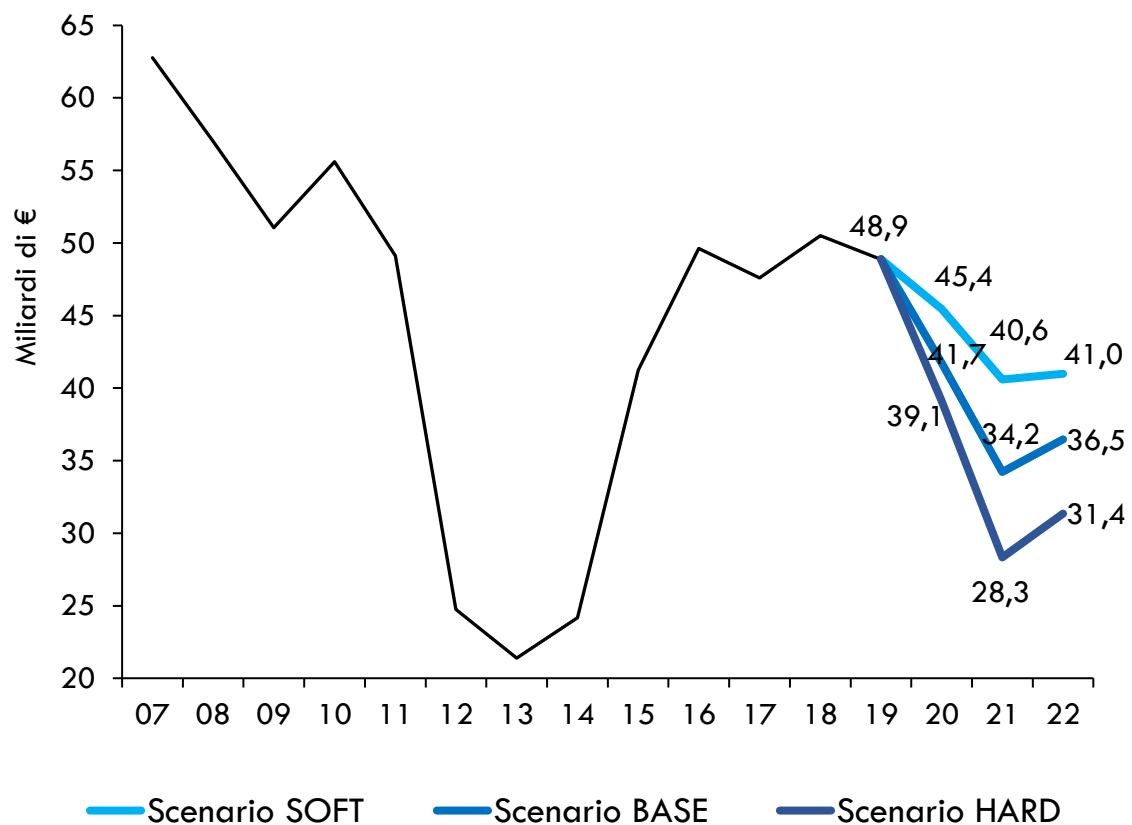
## Tassi di default dei mutui in Italia (90 past due)



# Erogazioni di mutui e numero di compravendite: previsioni

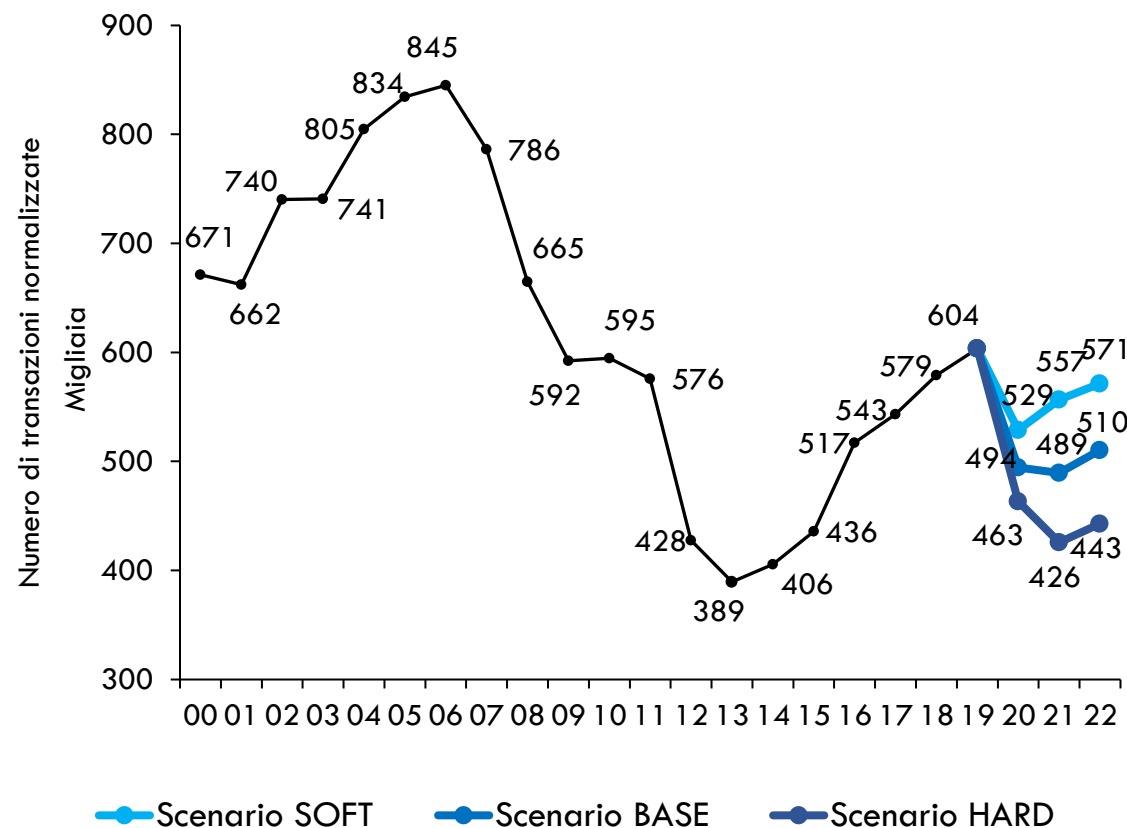


## Importi erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni: consuntivo e previsioni



Fonte: Banca d'Italia per consuntivo; stime Nomisma per il I trimestre 2020; previsioni Nomisma dal II trimestre 2020

## Evoluzione delle compravendite residenziali e previsioni



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

## 13 grandi città – Previsione prezzi medi di immobili a valori correnti nei 3 Scenari (variazioni % annuali)

ABITAZIONI				
	Scenario PRE-VIRUS	Scenario SOFT	Scenario BASE	Scenario HARD
2020	0,3	-1,1	-3,1	-4,3
2021	0,7	-1,2	-3,9	-6,4
2022	1,3	-0,5	-3,1	-5,4

UFFICI				
	Scenario PRE-VIRUS	Scenario SOFT	Scenario BASE	Scenario HARD
2020	-0,4	-1,7	-3,5	-5,0
2021	0,1	-1,6	-4,0	-6,3
2022	0,9	-0,8	-3,4	-6,0

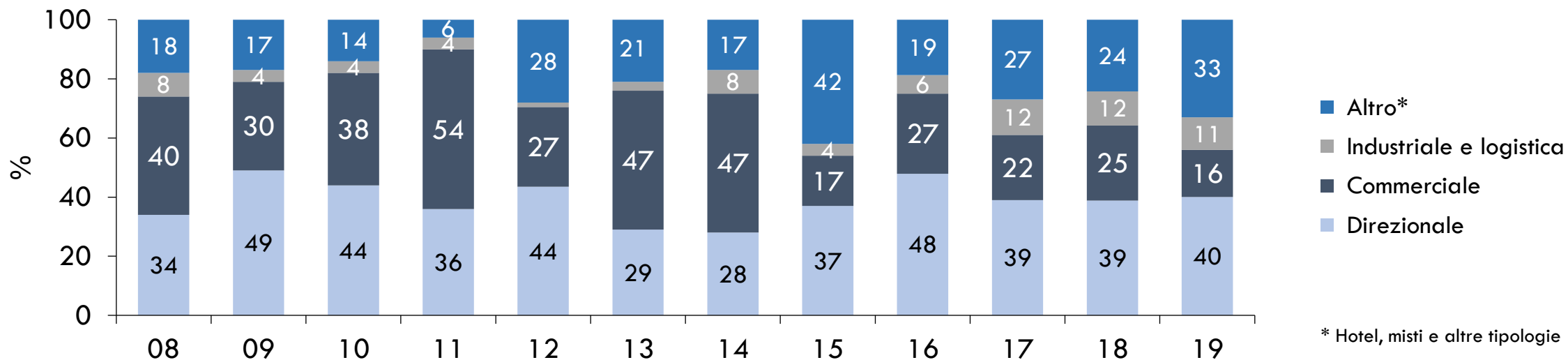
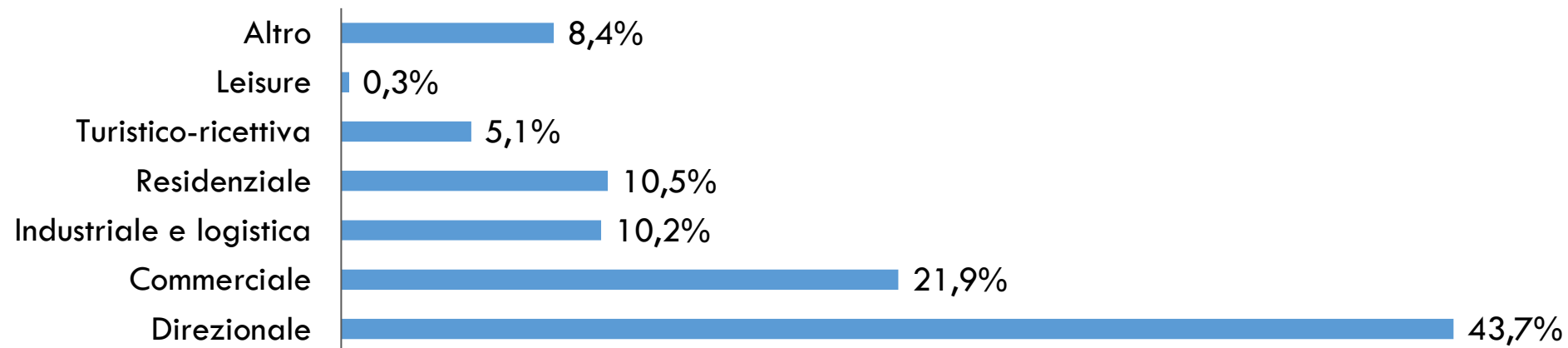
NEGOZI				
	Scenario PRE-VIRUS	Scenario SOFT	Scenario BASE	Scenario HARD
2020	-0,1	-1,3	-3,1	-4,8
2021	0,4	-1,2	-3,4	-6,5
2022	1,0	-0,6	-3,1	-6,3

Fonte: Nomisma

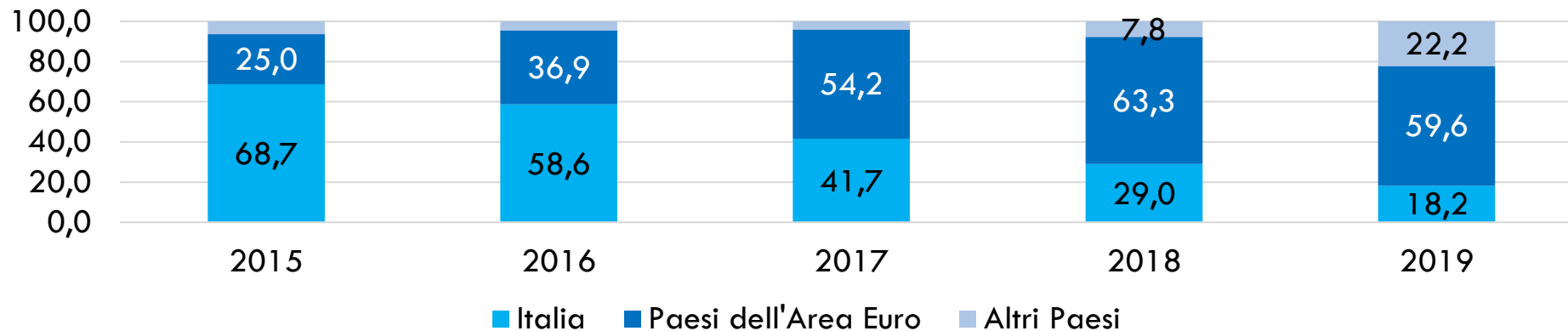
# Impatto dell'emergenza sanitaria sulle diverse asset class nell'opinione degli operatori

IMPATTO PREVISTO	SEGMENTO DI MERCATO	ASSET CLASS			
ASSET CLASS PIÙ RESISTENTI	RESIDENZIALE	Abitazioni tradizionali	Housing sociale (ERS)	Abitazioni di cooperative	
	INDUSTRIALE E LOGISTICA	Magazzini / Logistica	Magazzini ultimo miglio	Data Center	Capannone industriale
	COMMERCIALE	Mercati rionali			
ASSET CLASS STABILI	TERZIARIO	Edificio direzionale	Ufficio in condominio misto		
	RESIDENZIALE	Student Living	Senior Living / Silver Housing		
	INDUSTRIALE E LOGISTICA	Laboratorio artigianale			
	HOSPITALITY	Residence			
	COMMERCIALE	Negozi high street	Negozi tradizionali		
ASSET CLASS PIÙ ESPOSTE	TERZIARIO	Co-working			
	RESIDENZIALE	Abitazioni per affitti brevi	Co-living	Micro-living	
	HOSPITALITY	Ostello	Bed & Breakfast	Hotel/Albergo	Villaggio turistico
	COMMERCIALE	Centro commerciale	Parco commerciale	Food court	

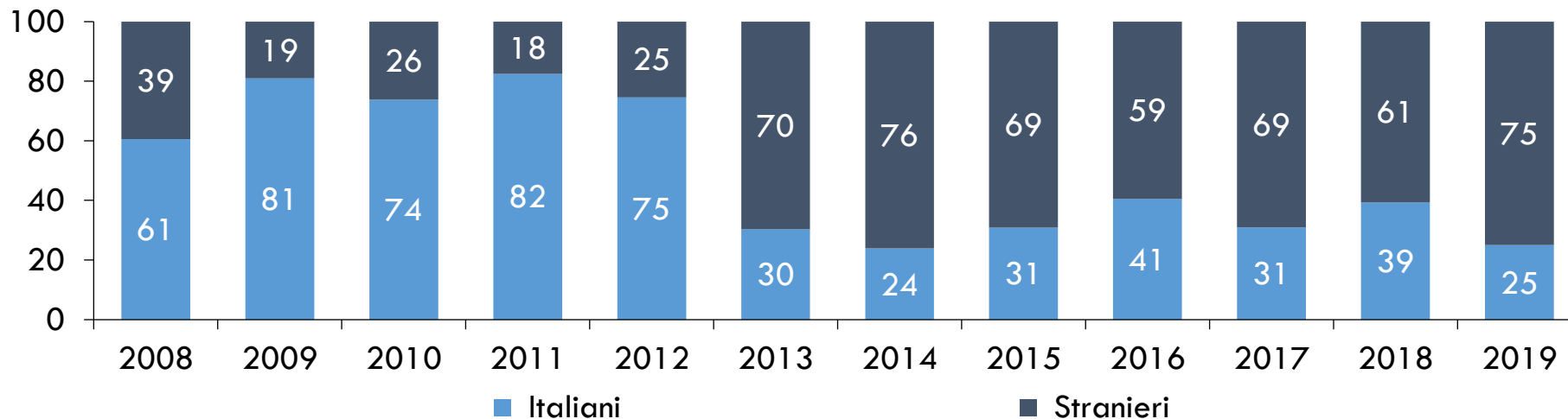
# Patrimonio dei fondi immobiliari italiani per destinazione d'uso e investimenti corporate per tipologia (%)



# Provenienza degli investitori in fondi immobiliari\* e nel mercato corporate (%)

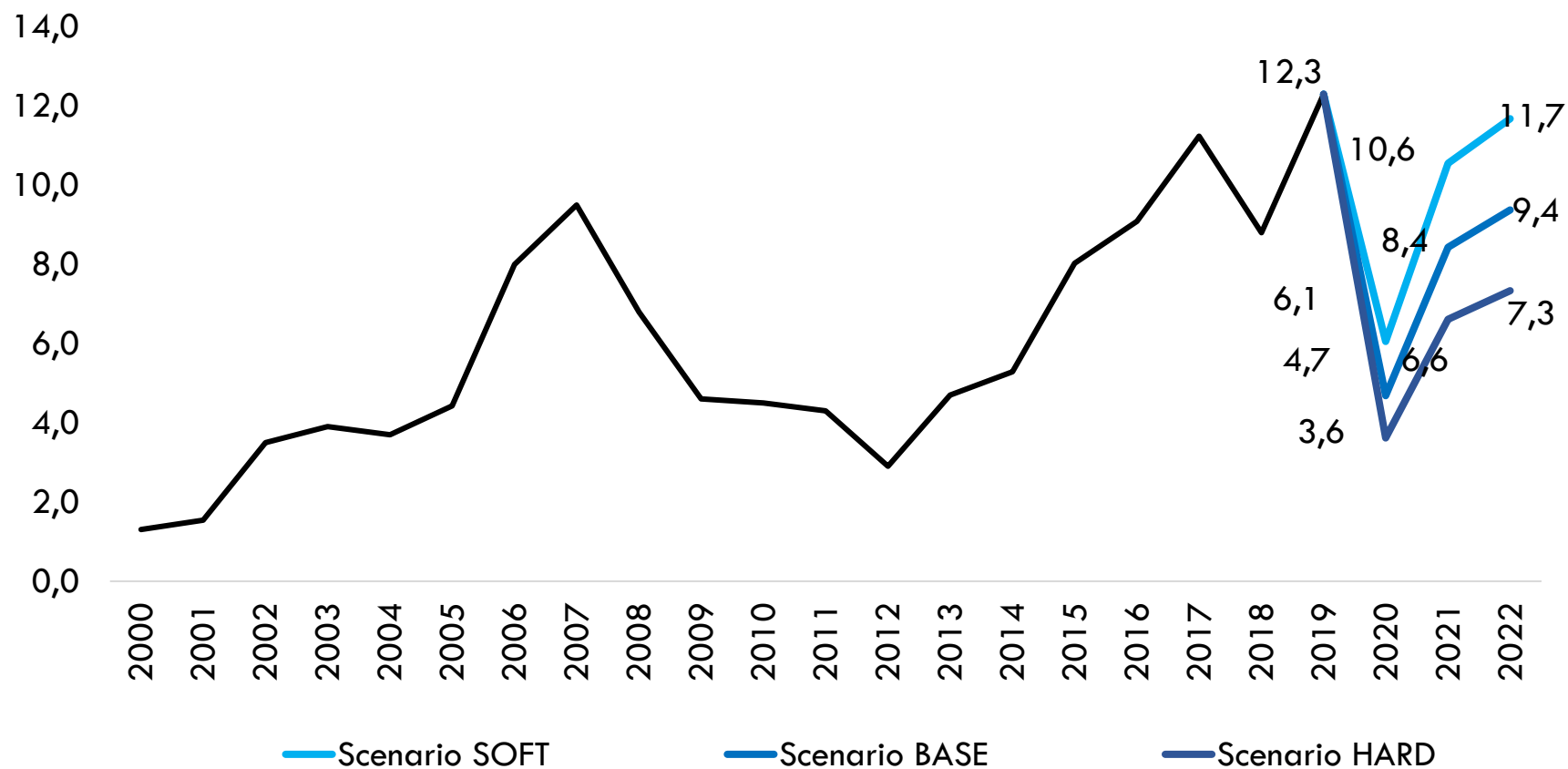


\* per anno di istituzione del Fondo



# Evoluzione degli investimenti corporate e previsioni

(in miliardi di Euro)



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



# Contatti



**Luca Dondi dall'Orologio**

CEO Nomisma

**Nomisma – Società di Studi Economici spa**

Strada Maggiore, 44

Bologna (Italy)

T (+39) 051 6483.301

[immobiliare@nomisma.it](mailto:immobiliare@nomisma.it)

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

[www.nomisma.it/osservatorio-immobiliare](http://www.nomisma.it/osservatorio-immobiliare)