



EVOLUZIONE E PROSPETTIVE DEL MERCATO IMMOBILIARE POST COVID

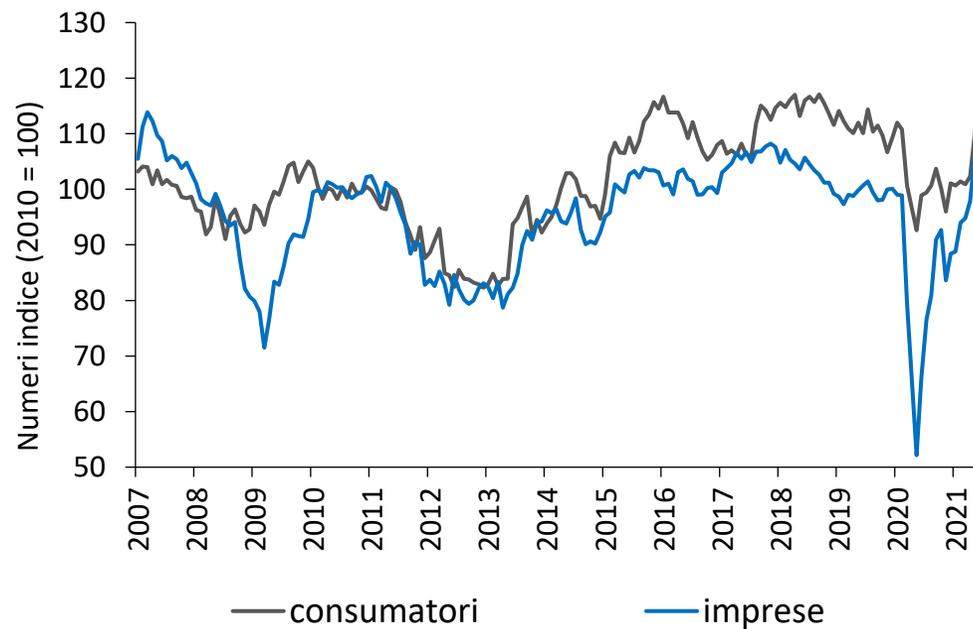
Luca Dondi dall'Orologio
CEO Nomisma



COME CAMBIA IL MERCATO DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA

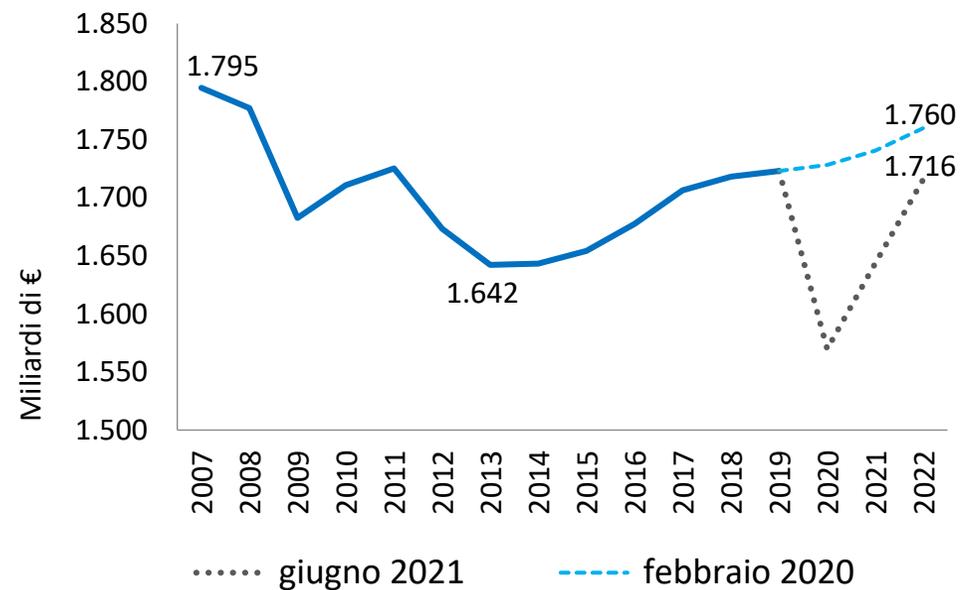
Webinar Assolombarda - 6 luglio 2021 | 11:30

CLIMA DI FIDUCIA



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

EVOLUZIONE PIL E PREVISIONI



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

SCENARI MACROECONOMICI PER IL PERIODO 2021-2023

(variazioni % annuali ove non espressamente indicato; previsioni Nomisma)

	2020	Valori di consensus		
		2021	2022	2023
PIL	-8,9	4,0	3,7	2,3
Spesa per consumi delle famiglie	-10,7	4,1	3,7	1,9
Investimenti fissi lordi	-9,2	7,7	8,8	5,2
Investimenti in costruzioni	-6,6	9,6	5,9	3,7
Occupazione (unità di lavoro)	-10,3	4,4	2,8	2,2
Numero di occupati	-2,1	-0,6	1,0	1,3
Tasso di disoccupazione	9,1	11,0	10,5	9,5
Indice dei prezzi al consumo	-0,1	0,6	0,9	1,1
Rendimento lordo BTP decennale (%)	1,2	0,8	0,9	1,1
Spread BTP/BUND 10 anni (%)	1,7	1,5	1,7	2,0

Nota - I valori degli scenari sono ottenuti sulla base della rassegna delle previsioni dei principali istituti di ricerca economica italiani e internazionali.

Fonte: previsioni Nomisma su fonti varie

PRINCIPALI MISURE A SOSTEGNO DI FAMIGLIE E IMPRESE CONNESSE ALL'EMERGENZA DA COVID-19



DECRETO SOSTEGNI BIS



- Blocco dei licenziamenti 30/6/2021 – 31/10/2021
- Contributi a fondo perduto 10/9/2021
- Cassa integrazione 30/6/2021 - 31/12/2021
- Reddito di emergenza 31/7/2021

Pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 25 maggio 2021 (D.L. n. 73/2021), in vigore dal giorno successivo, introduce e proroga **misure urgenti in materia di sostegno alle imprese e agli operatori economici, di lavoro, salute e servizi territoriali**.

Gli interventi previsti si articolano su 7 principali linee di azione: sostegno alle imprese, all'economia e abbattimento dei costi fissi; accesso al credito e liquidità delle imprese; tutela della salute; lavoro e politiche sociali; sostegno agli enti territoriali; giovani, scuola e ricerca; misure di carattere settoriale.



DECRETO CURA ITALIA

- Moratorie mutui



31/12/2021

Prorogato il Fondo Gasparri **per la sospensione dei mutui**, anche per il 2021. La possibilità di sospendere il pagamento delle rate dei mutui è stata attivata nel marzo 2020 in risposta alla crisi economico-finanziaria.



DECRETO LIQUIDITÀ

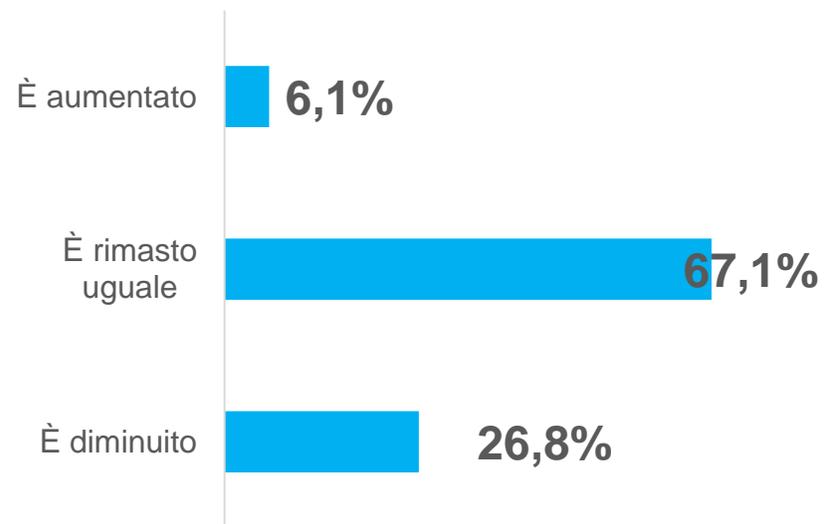
- Potenziamento
fondo di garanzia



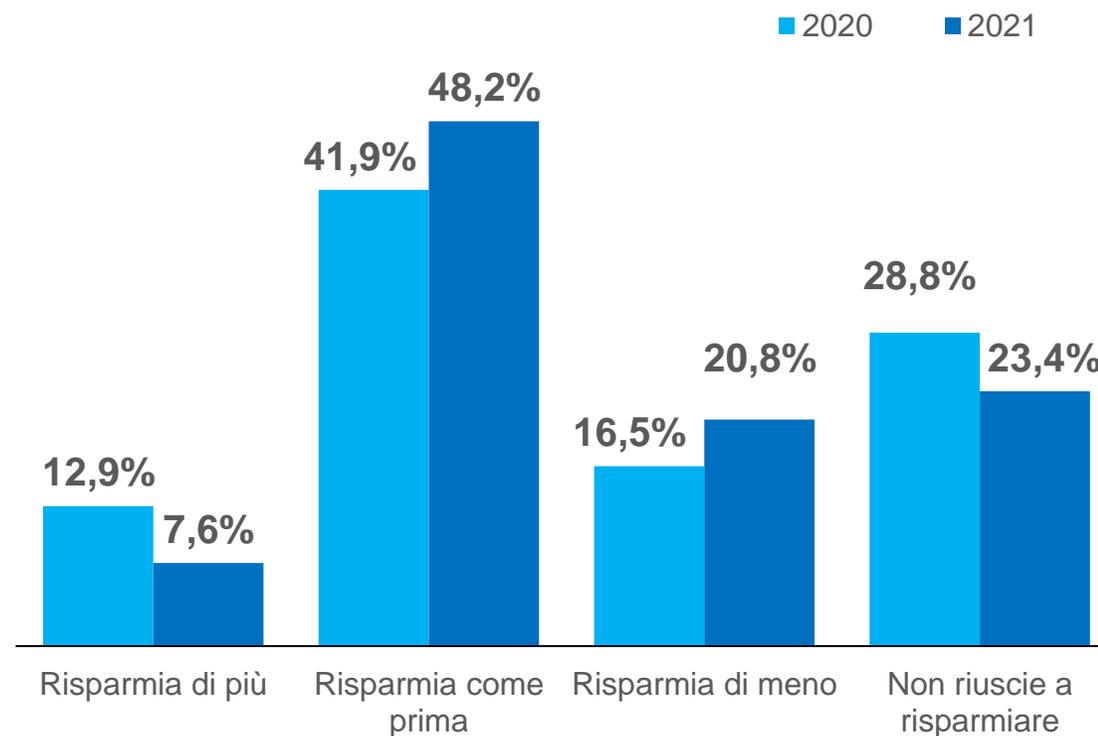
30/6/2021

Convertito in Legge 5 giugno 2020 n. 40, ha potenziato il Fondo di garanzia **per fare fronte alle esigenze immediate di liquidità delle imprese** e dei professionisti che stanno affrontando le conseguenze dell'epidemia.

REDDITO NETTO MENSILE RISPETTO AL 2020

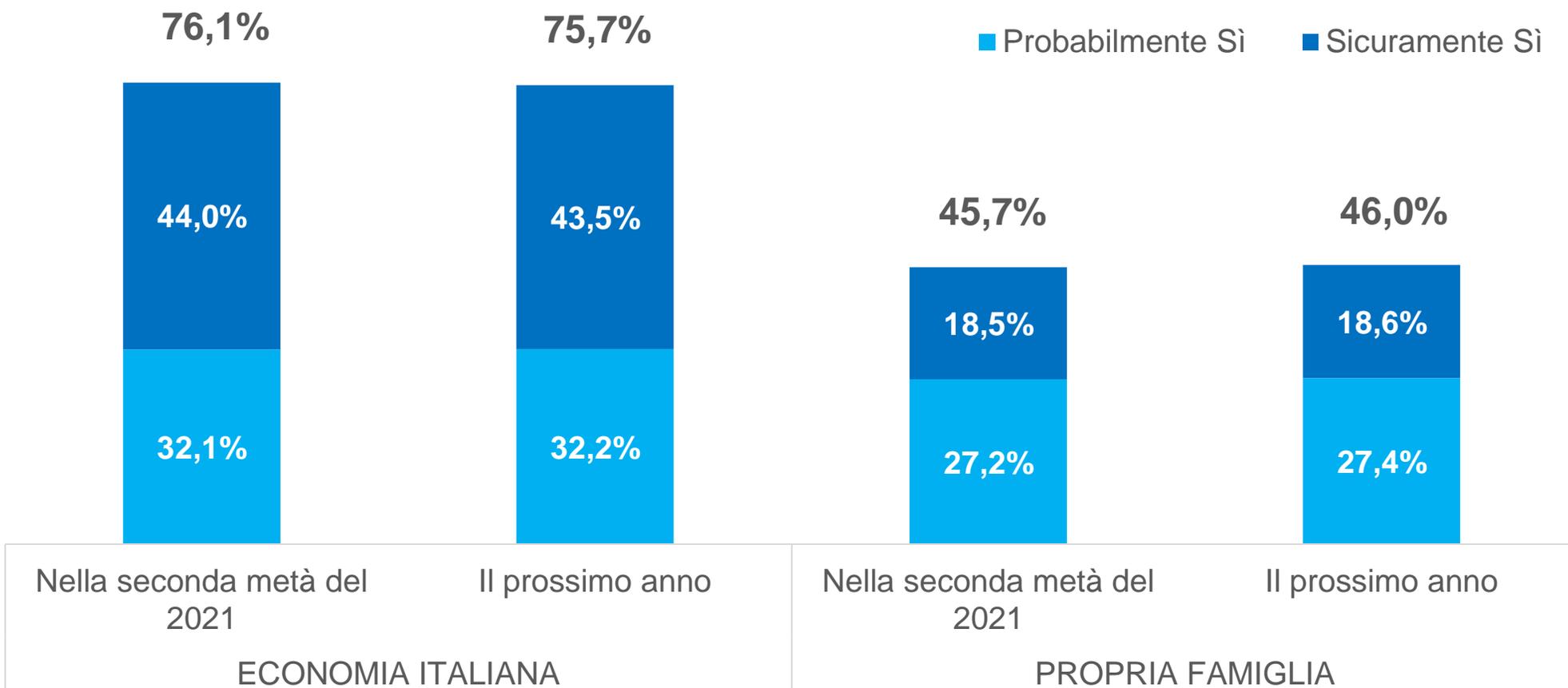


CAPACITÀ DI RISPARMIO RISPETTO AL 2020



Fonte: Indagine Nomisma sulle famiglie, anni vari

ESPOSIZIONE ALLE CRITICITÀ ECONOMICHE



Fonte: Indagine Nomisma sulle famiglie, 2021

INTENZIONI DI ACQUISTO NEI PROSSIMI 12 MESI



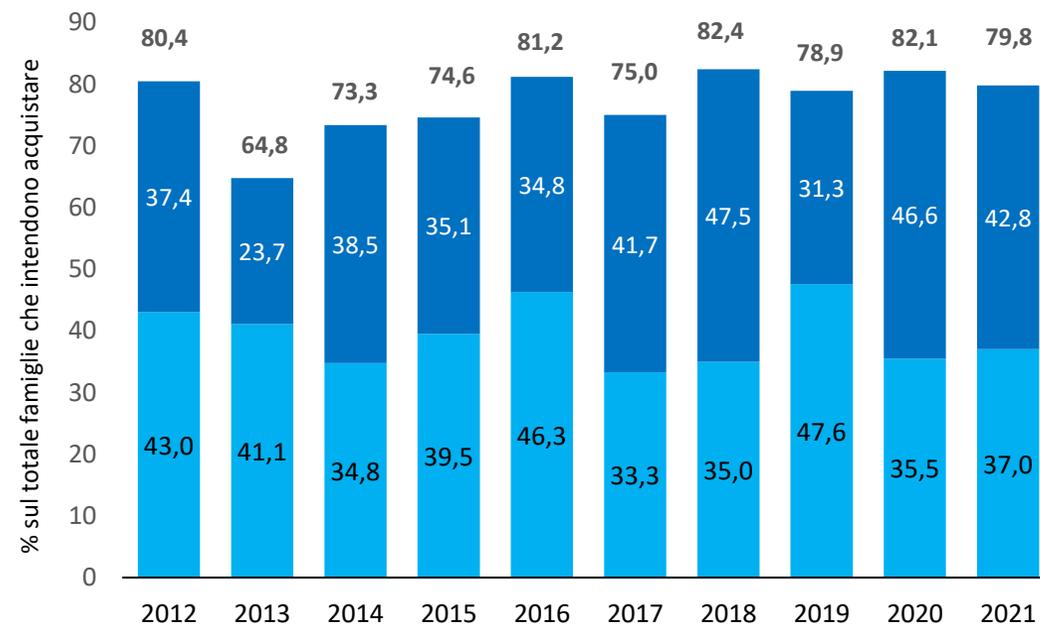
Intenzioni di acquisto di un'abitazione



■ Famiglie che sono già alla ricerca ■ Famiglie che si attiveranno nei prossimi mesi

- 2D Intenzioni di acquisto dichiarate
- 3D Intenzioni di acquisto sostenibili

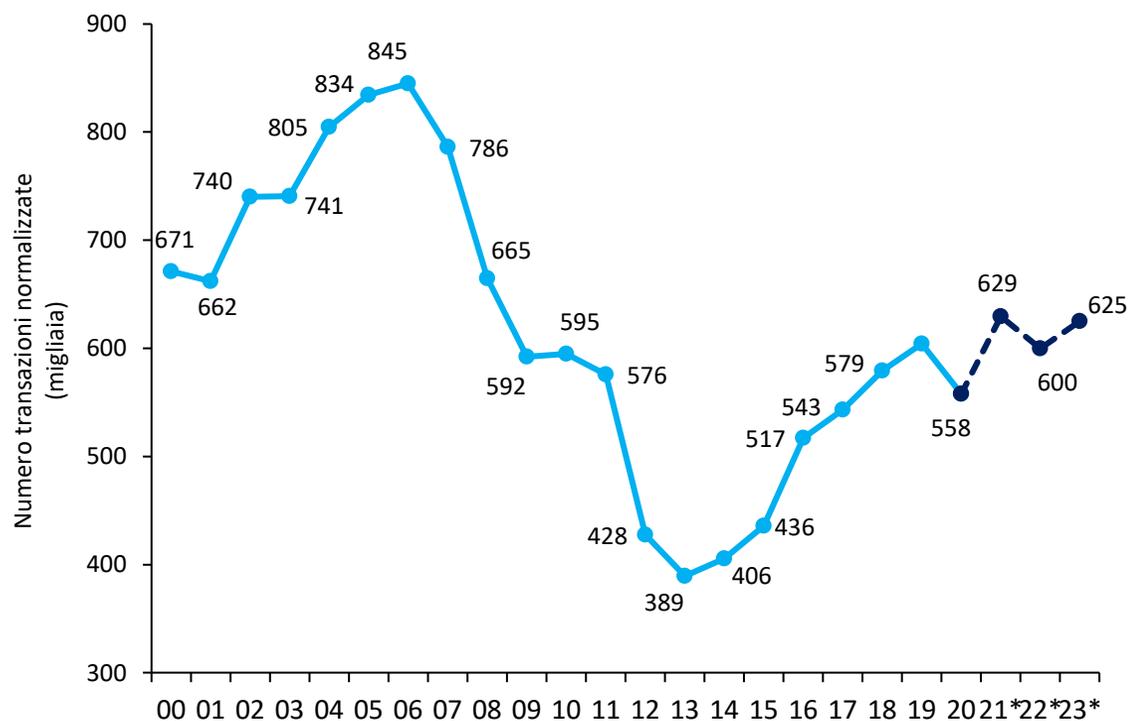
Dipendenza da mutuo



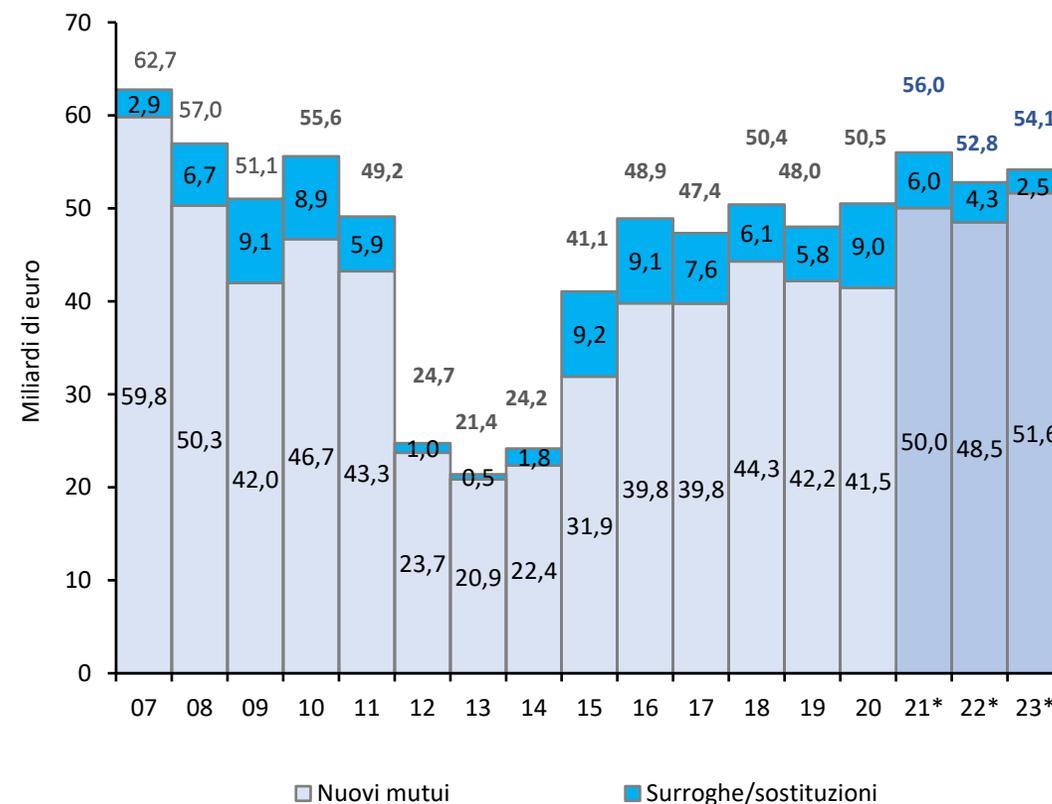
■ Sicuramente sì ■ Probabilmente sì

Fonte: Indagine Nomisma sulle famiglie, anni vari

Compravendite residenziali



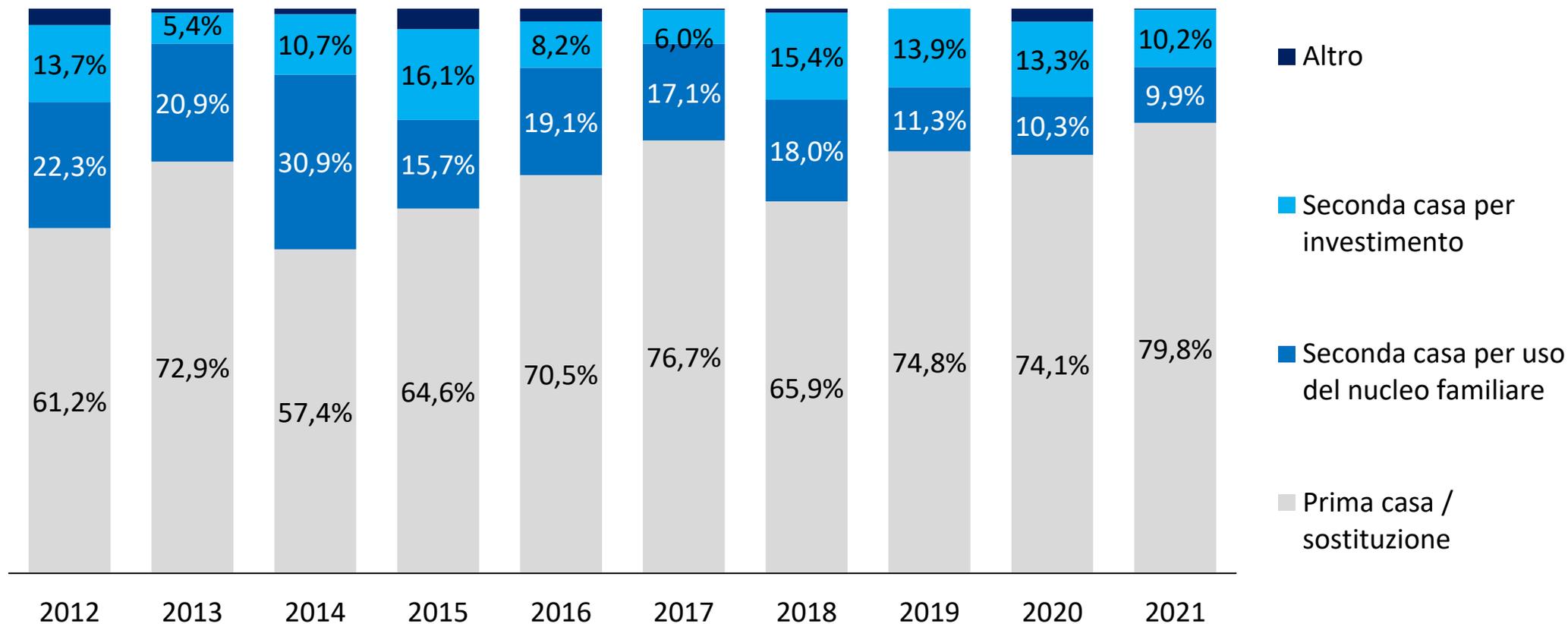
Erogazione di mutui per l'acquisto di abitazioni



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate e previsioni Nomisma

(*) previsioni Nomisma

COMPOSIZIONE DELLA DOMANDA DI ACQUISTO DI ABITAZIONI



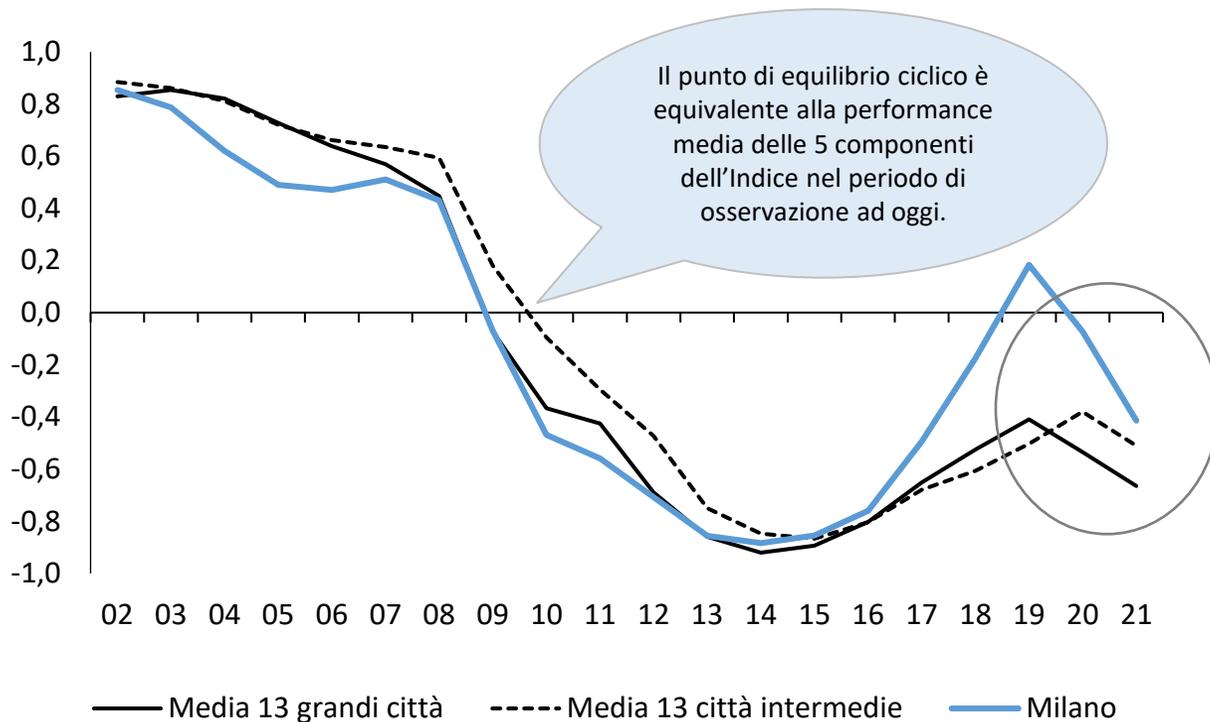
Fonte: Indagine Nomisma sulle famiglie, anni vari

INDICE NOMISMA DI PERFORMANCE - UFFICI E NEGOZI

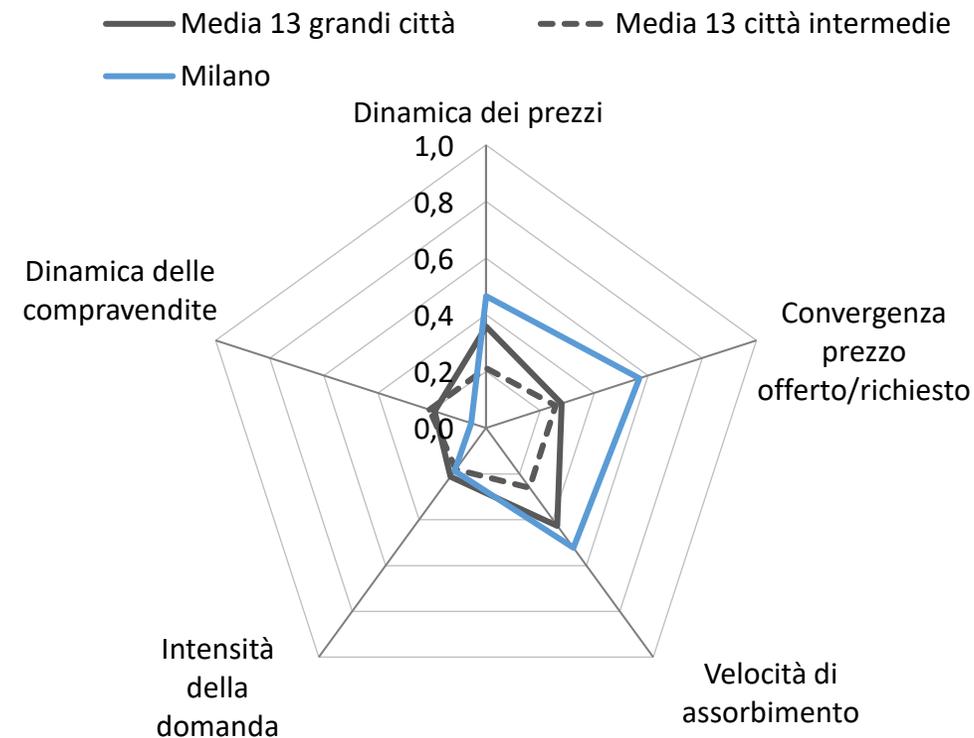
Grandi città vs Città intermedie



Indice di performance non residenziale – 2003-2021



KPI dell'indice di performance non residenziale – 2021 H1



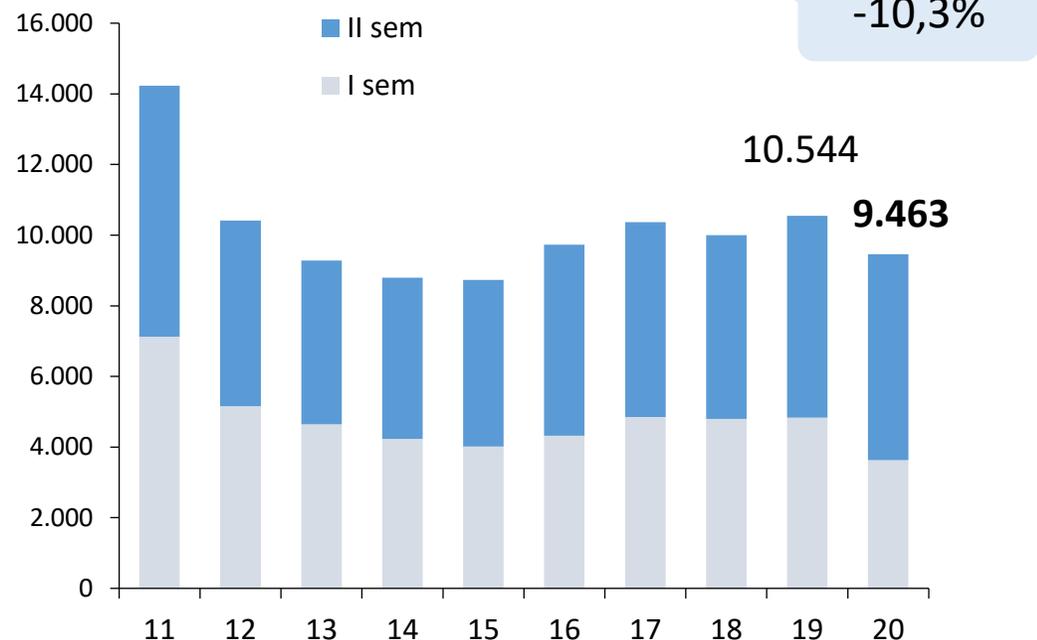
Fonte: Nomisma

COMPRAVENDITE DI UFFICI IN ITALIA E A MILANO

(numero e var. % annua)

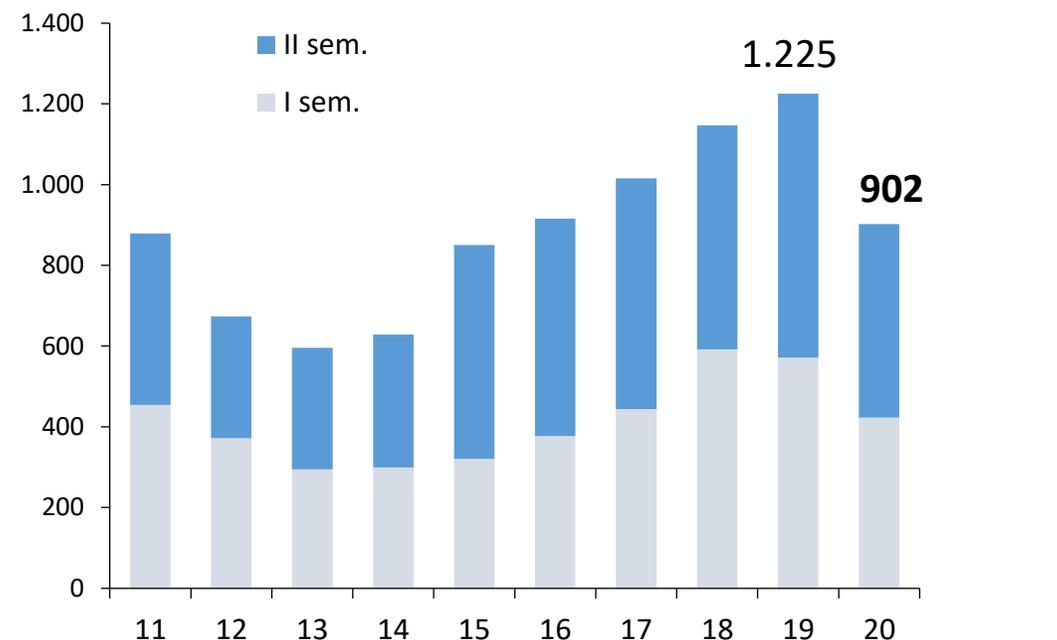


Italia



-10,3%

Milano (comune)



-26,4%

Il Q1 2021 registra +50,7% tendenziale (Q1 2021/Q1 2020)

Ma il resto della Città Metropolitana: +2,5% (FY 2020/FY 2019)

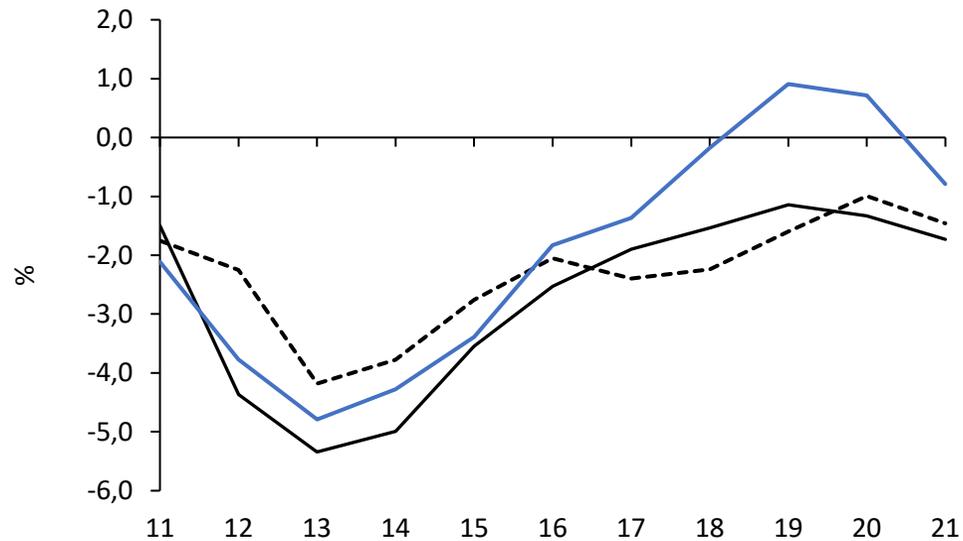
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

PREZZI E CANONI MEDI DI UFFICI – CITTÀ A CONFRONTO

(var. % annua; H1-2021)

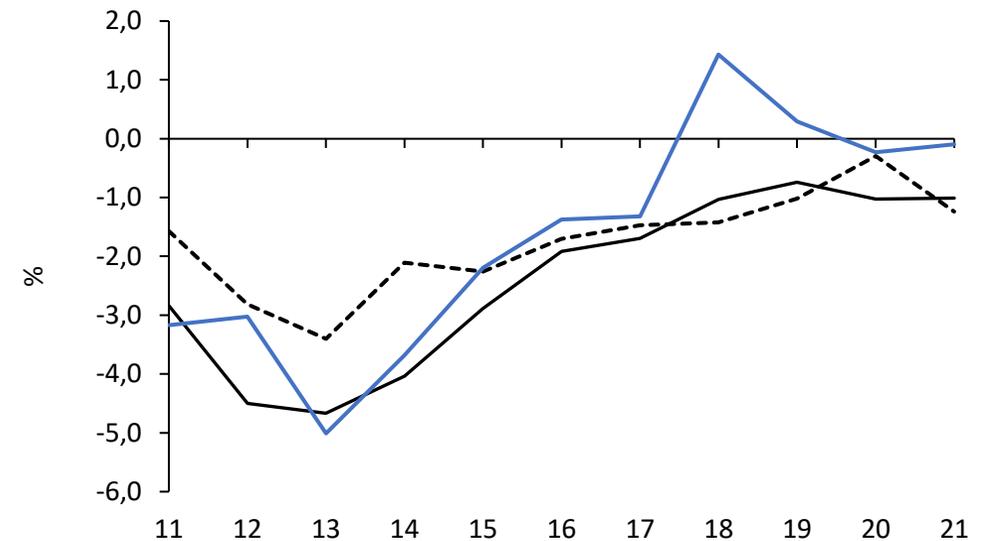


Prezzi uffici



— Media grandi città - - - - Media città intermedie
— Milano

Canoni uffici



— Media grandi città - - - - Media città intermedie
— Milano

Fonte: Nomisma, Osservatorio sul Mercato Immobiliare

PREVISIONI PER UFFICI E NEGOZI

(var. % annua)

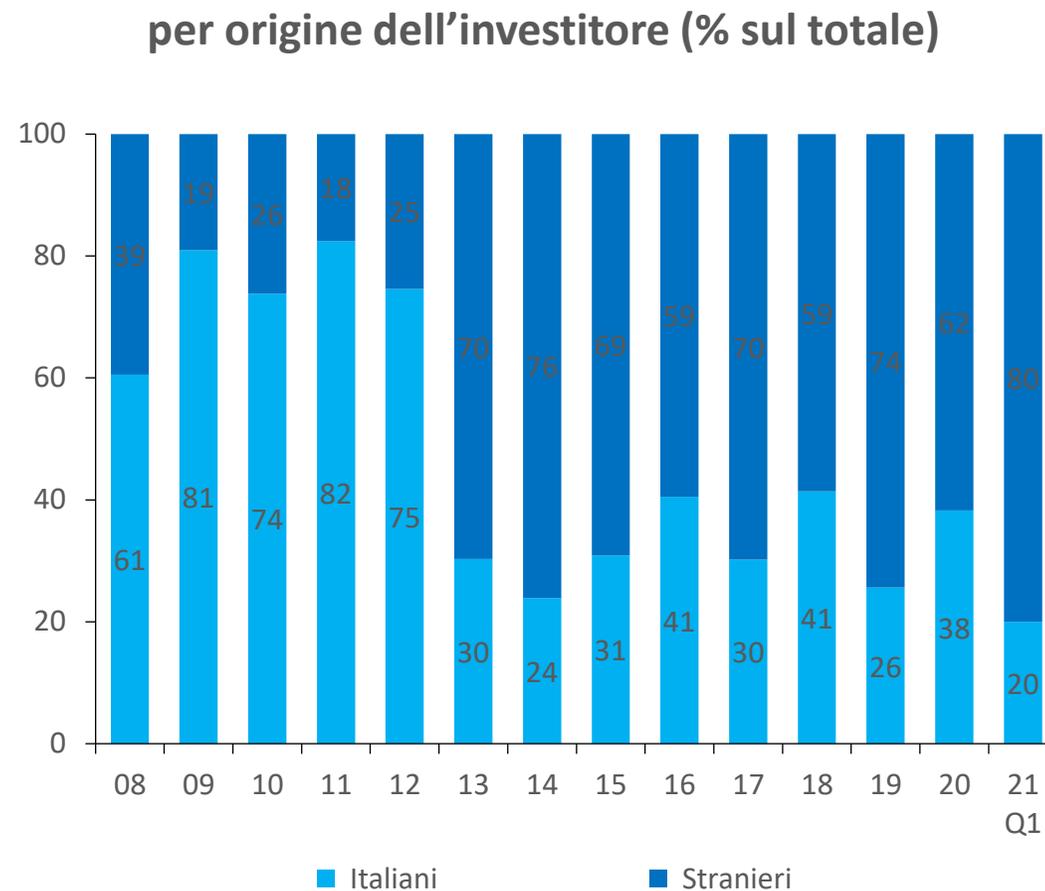
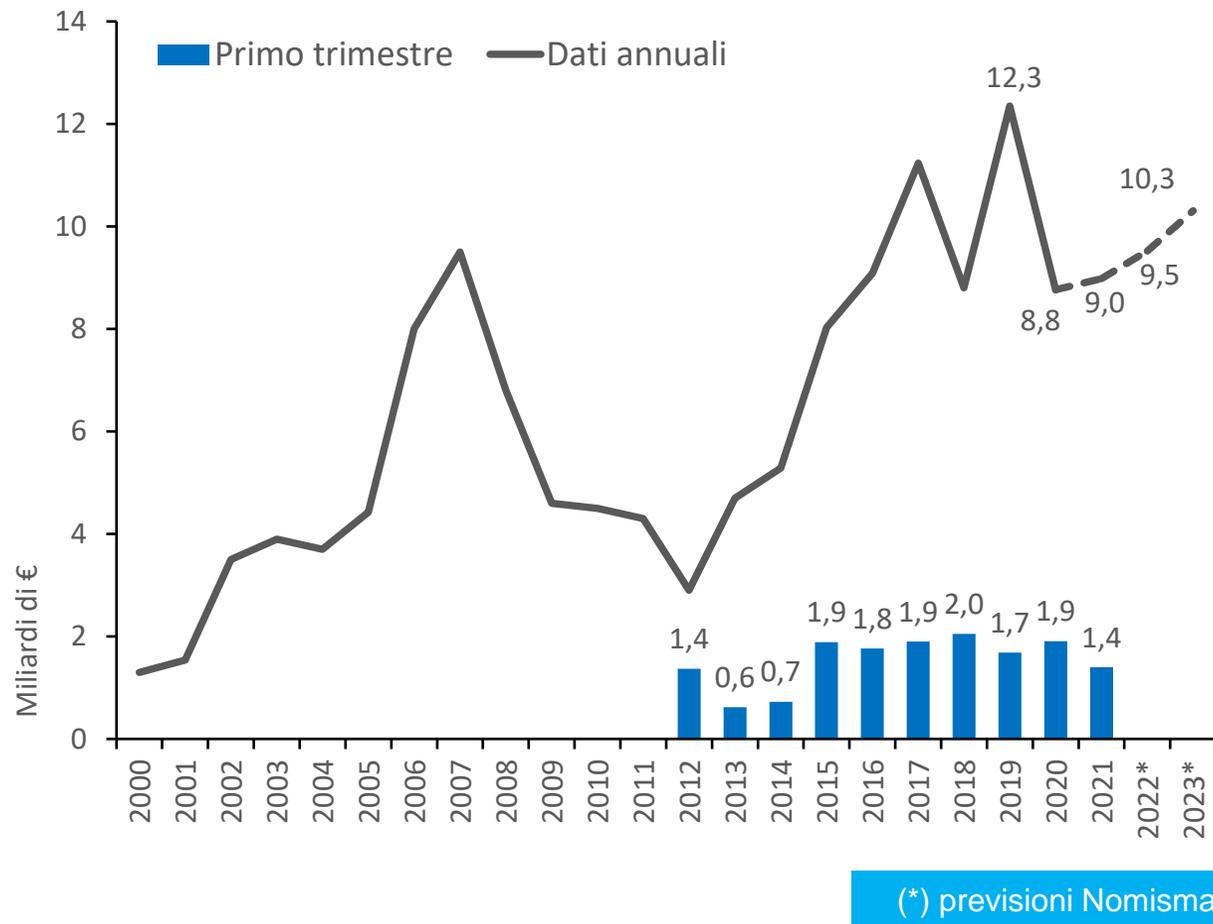
Uffici	2021	2022	2023
Media 13 grandi città italiane	-2,1	-0,6	+0,2
Media capoluoghi metropolitani Nord (escluso Milano)*	-2,5	-1,0	-0,1
Milano	-0,6	+0,8	+1,6
Roma	-2,4	-1,0	-0,2

Negozi	2021	2022	2023
Media 13 grandi città italiane	-1,7	-0,5	+0,5
Media capoluoghi metropolitani Nord (escluso Milano)*	-1,7	-0,5	+0,5
Milano	-0,7	+0,5	+1,6
Roma	-1,5	-0,5	+0,5

*Torino, Genova, Bologna, Venezia

Fonte: previsioni Nomisma

INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE



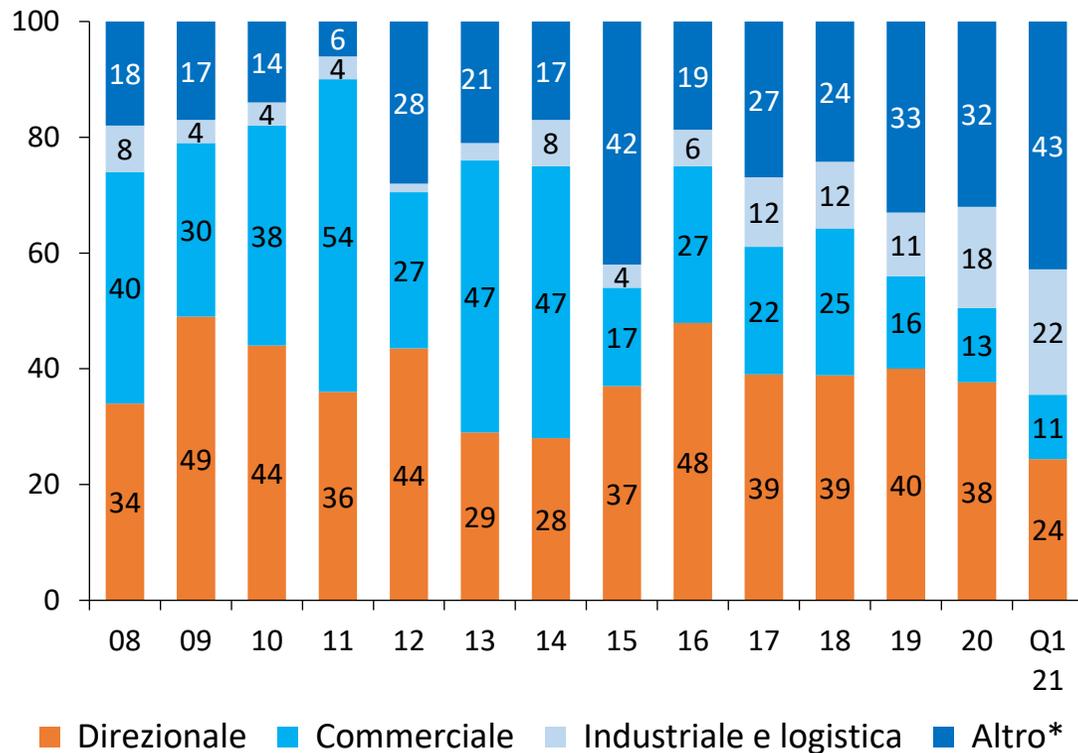
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers

INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE

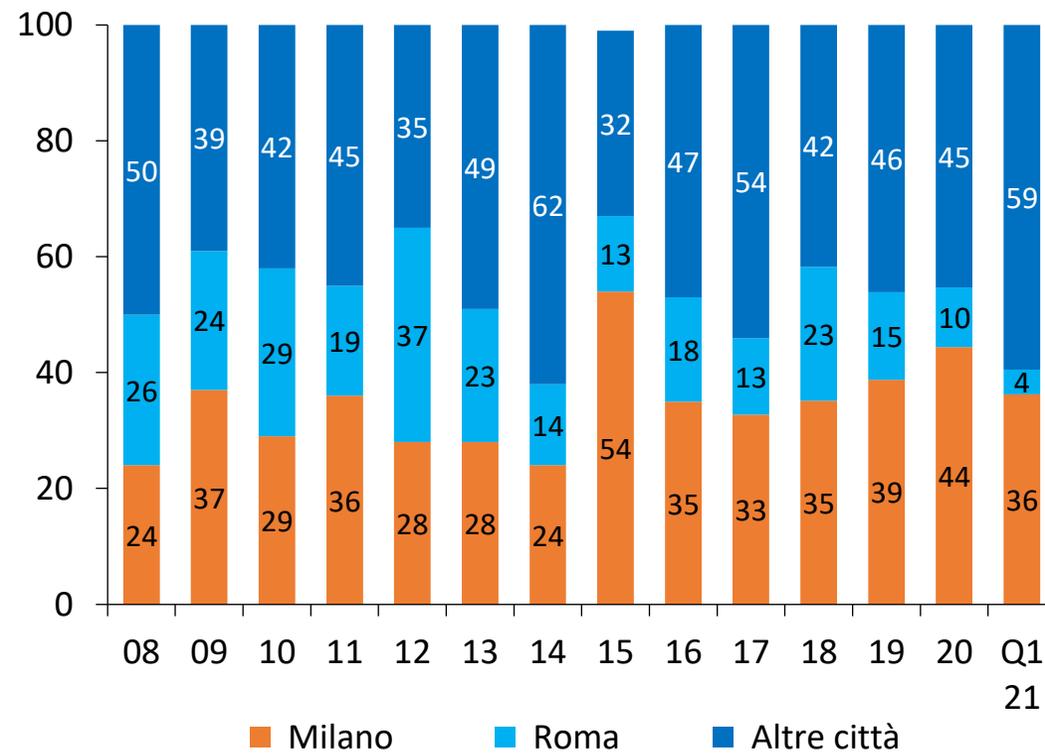
(% sul totale)



investimenti per tipologia



investimenti per località



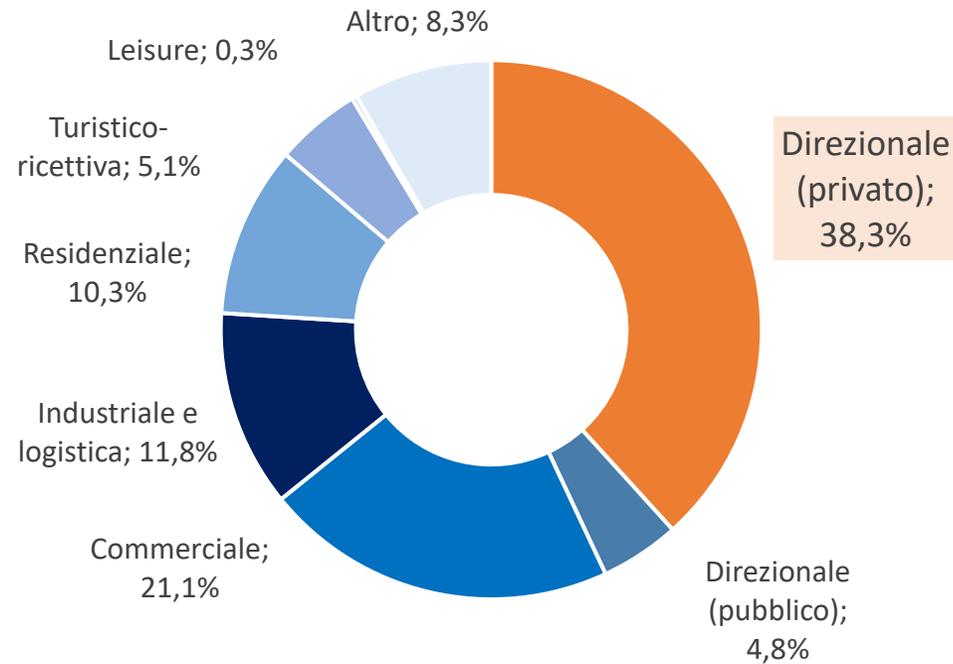
* Hotel, misti e altre tipologie

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

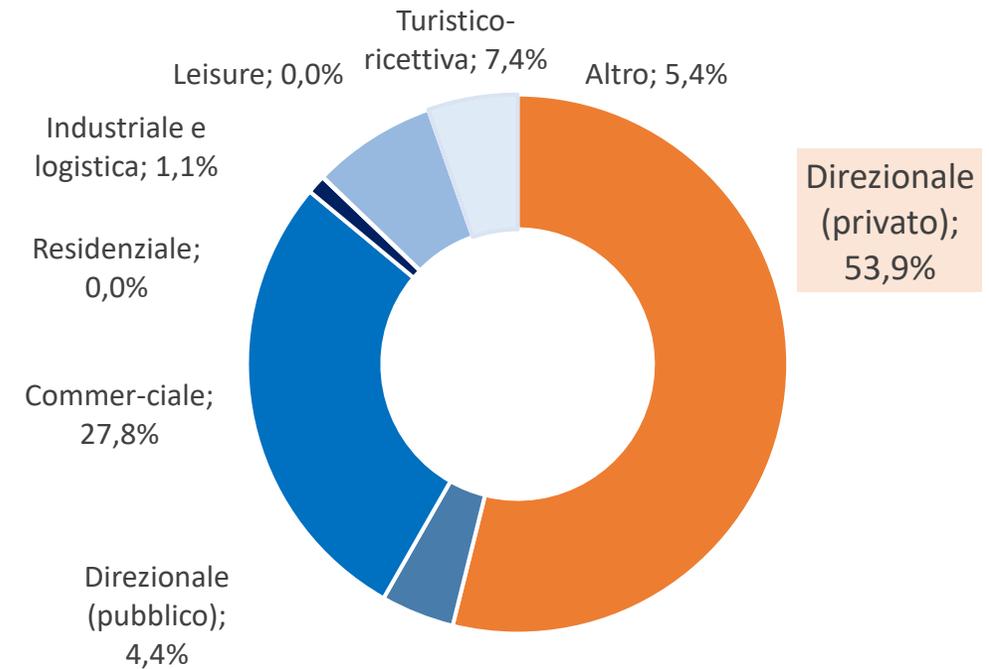
FONDI IMMOBILIARI – PATRIMONIO PER DESTINAZIONE D'USO

(dicembre 2020)

Fondi Riservati (n. 634)



Fondi Retail (n. 13)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia, ultimi dati disponibili

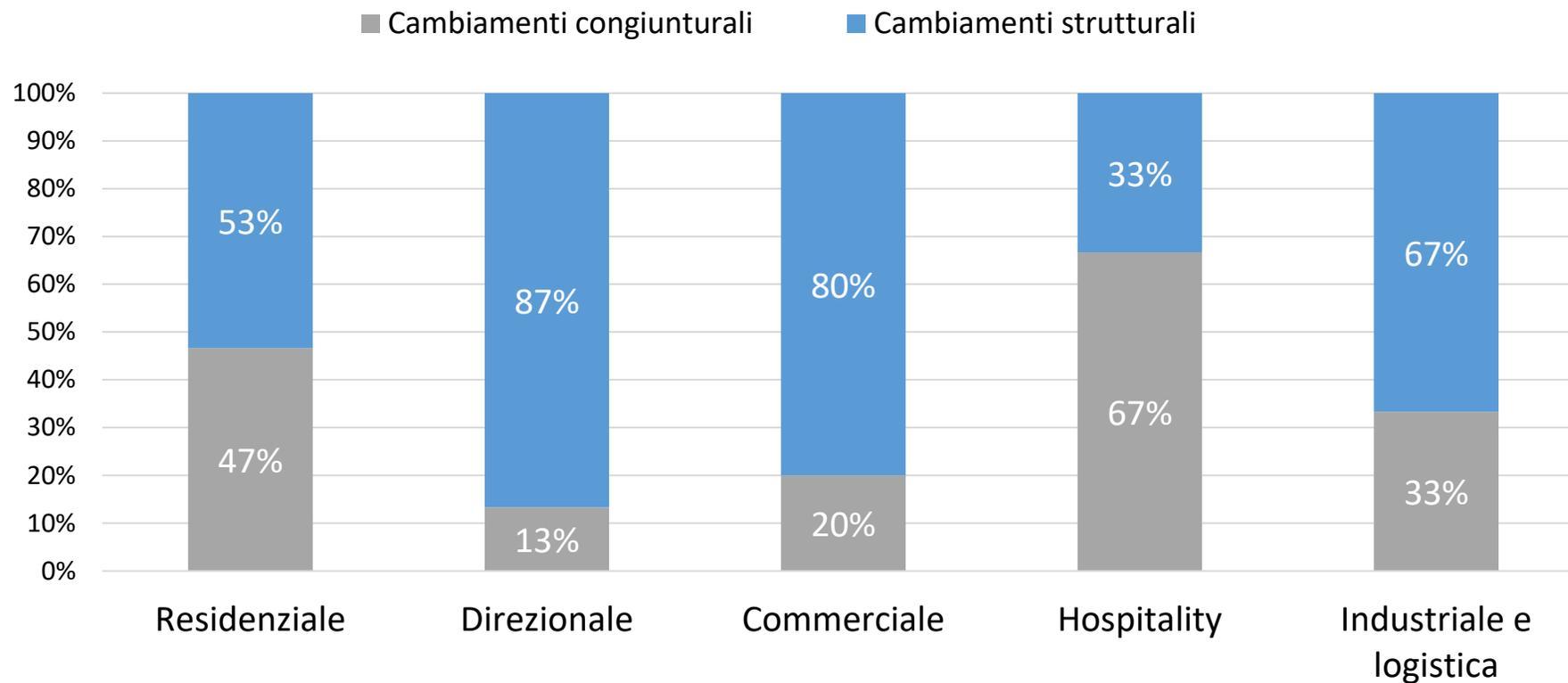
IMPATTO DELL'EMERGENZA SANITARIA SULLE DIVERSE ASSET CLASS NELL'OPINIONE DEGLI OPERATORI

Settore	Segmento	Esposto	Resistente	Totale
RESIDENZIALE	Multifamily Housing	27%	73%	100%
	Residenziale tradizionale (usato)	27%	73%	100%
	Residenziale da sviluppare	40%	60%	100%
	Social Housing	40%	60%	100%
TERZIARIO	Edificio direzionale	73%	27%	100%
	Ufficio in condominio misto	73%	27%	100%
	Co-working	47%	53%	100%
COMMERCIALE	Negozi tradizionali	40%	60%	100%
	Centro commerciale	80%	20%	100%
	Negozi high street	27%	73%	100%
	Parco commerciale	53%	47%	100%
	Food court	40%	60%	100%
	Mercati rionali	27%	73%	100%
HOSPITALITY	Hotel/Albergo	80%	20%	100%
	Residence	47%	53%	100%
	Villaggio turistico	60%	40%	100%
	Ostello	73%	27%	100%
	Affitti brevi	47%	53%	100%
INDUSTRIALE E LOGISTICA	Magazzini / Logistica	7%	93%	100%
	Magazzini ultimo miglio	7%	93%	100%
	Capannone industriale	47%	53%	100%
	Laboratorio artigianale	47%	53%	100%
	Data Center	20%	80%	100%

Fonte: elaborazioni Nomisma su indagine a SGR e società immobiliari quotate italiane

Cambiamenti congiunturali vs. Cambiamenti strutturali

Sentiment di un panel di primari operatori



Per info



Nomisma

Osservatorio sul Mercato Immobiliare

Chiara PELIZZONI

Senior Analyst & Project Manager

chiara.pelizzoni@nomisma.it

T (+39) 051 6483.394

www.nomisma.it

www.nomisma.it/immobiliare

www.nomisma.it/osservatorio-immobiliare