

# ANDAMENTO E PROSPETTIVE DEL MERCATO IMMOBILIARE NAZIONALE

**Luca Dondi Dall'Orologio** - *Amministratore delegato di Nomisma*





# ANDAMENTO E PROSPETTIVE DEL MERCATO IMMOBILIARE NAZIONALE

Bergamo, 30 Marzo 2019

## PREZZI ABITAZIONI

**Valore  
aggiunto pro  
capite**

Compravendite

Tasso di disoccupazione

## PREZZI UFFICI

**Valore  
aggiunto pro  
capite**

Tasso di  
disoccupazione

Compravendite

## PREZZI NEGOZI

**Valore  
aggiunto pro  
capite**

Compravendite

Tasso di disoccupazione

Erogazione di mutui per  
l'acquisto di immobili non  
residenziali

## COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

**Investimenti in  
costruzioni  
residenziali**  
Erogazione di  
mutui alle  
famiglie per  
acquisto

Intenzioni di acquisto

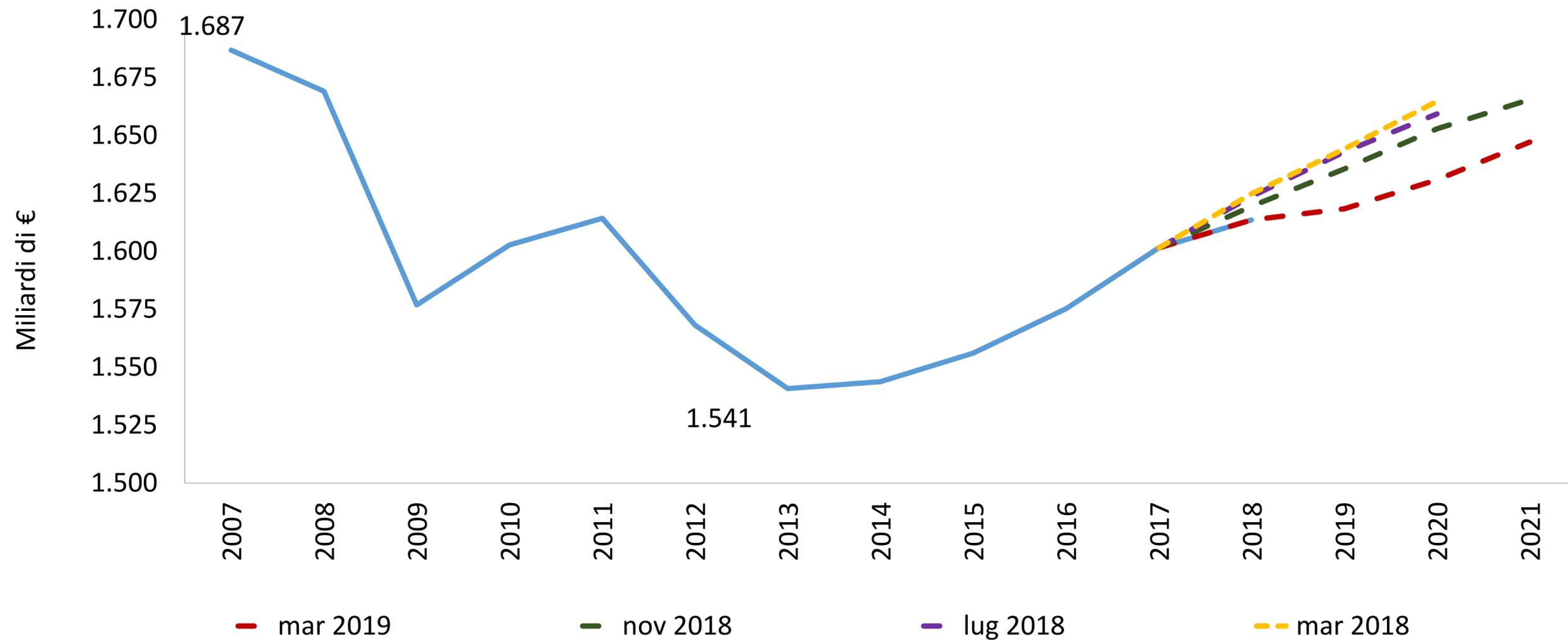
Reddito disponibile delle  
famiglie

## INVESTIMENTI CORPORATE

**Spread**

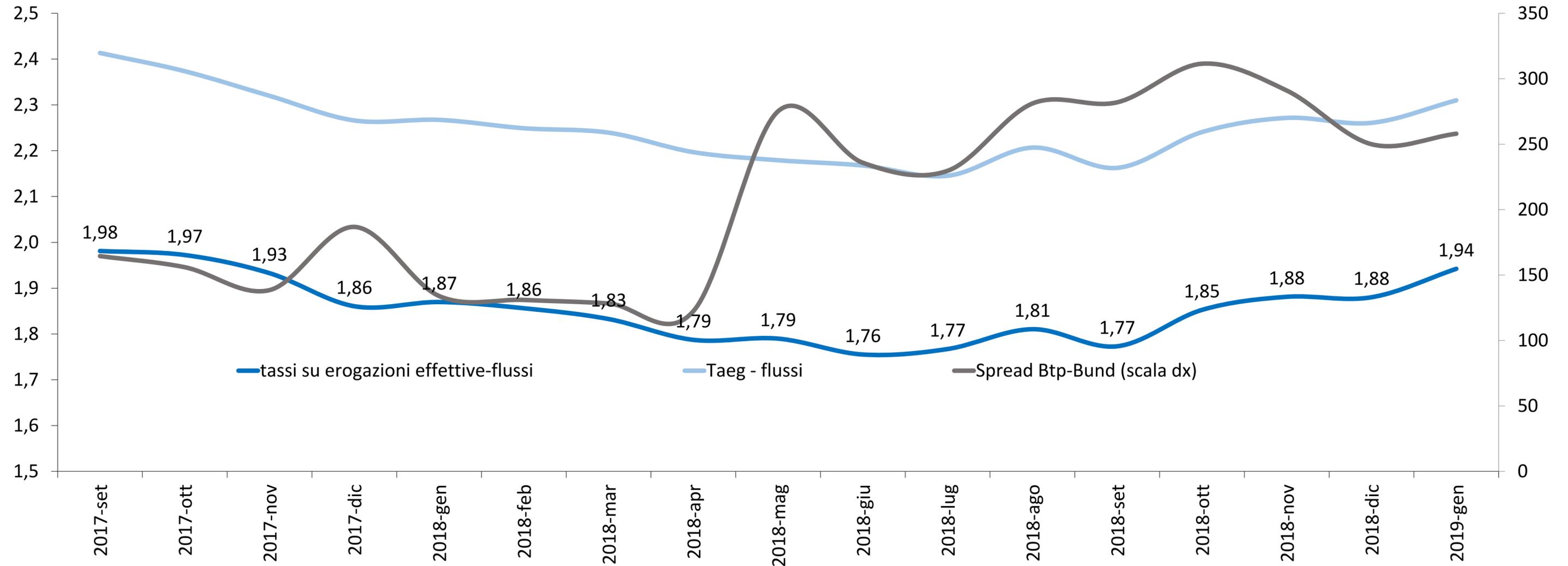
Numero occupati

# Evoluzione del Prodotto interno lordo e previsioni - Valori concatenati (base=2010) - Miliardi di €

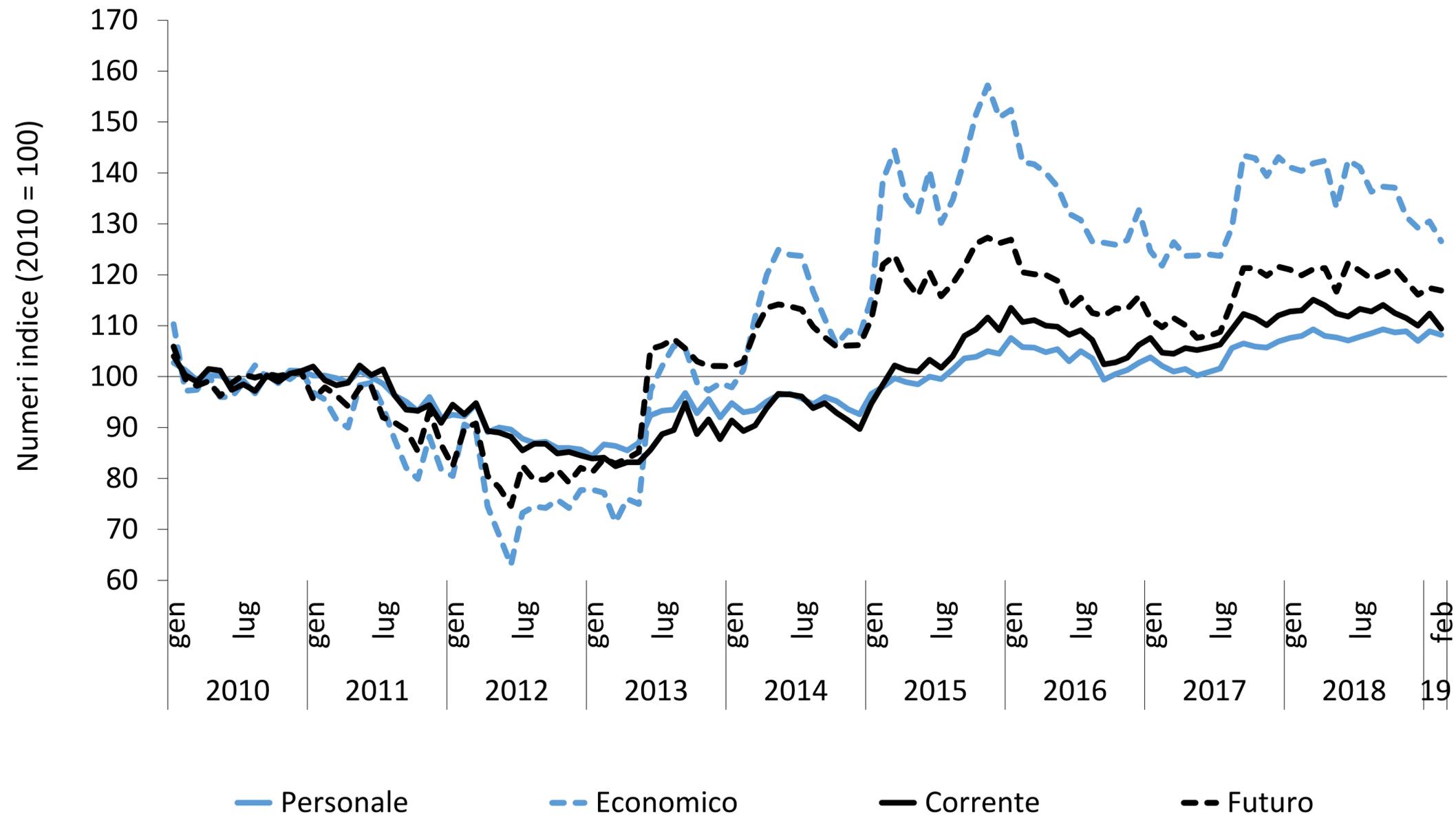


Fonte: elaborazioni Nomisma su fonti varie

# Andamento dei tassi di interesse sui mutui e del differenziale di rendimento Btp-Bund



Fonte: elaborazioni e stime Nomisma su dati Banca d'Italia, Abi, Euribor  
Nota: Tassi di interesse sui mutui a famiglie – nuove operazioni



## CLIMA DI FIDUCIA ECONOMICO

Comprende i giudizi e le attese sulla situazione economica dell'Italia e le attese sulla disoccupazione

## CLIMA DI FIDUCIA FUTURO

Costituito dalla media delle attese sulla situazione economica dell'Italia, della famiglia, sulla disoccupazione e sulle possibilità future di risparmio

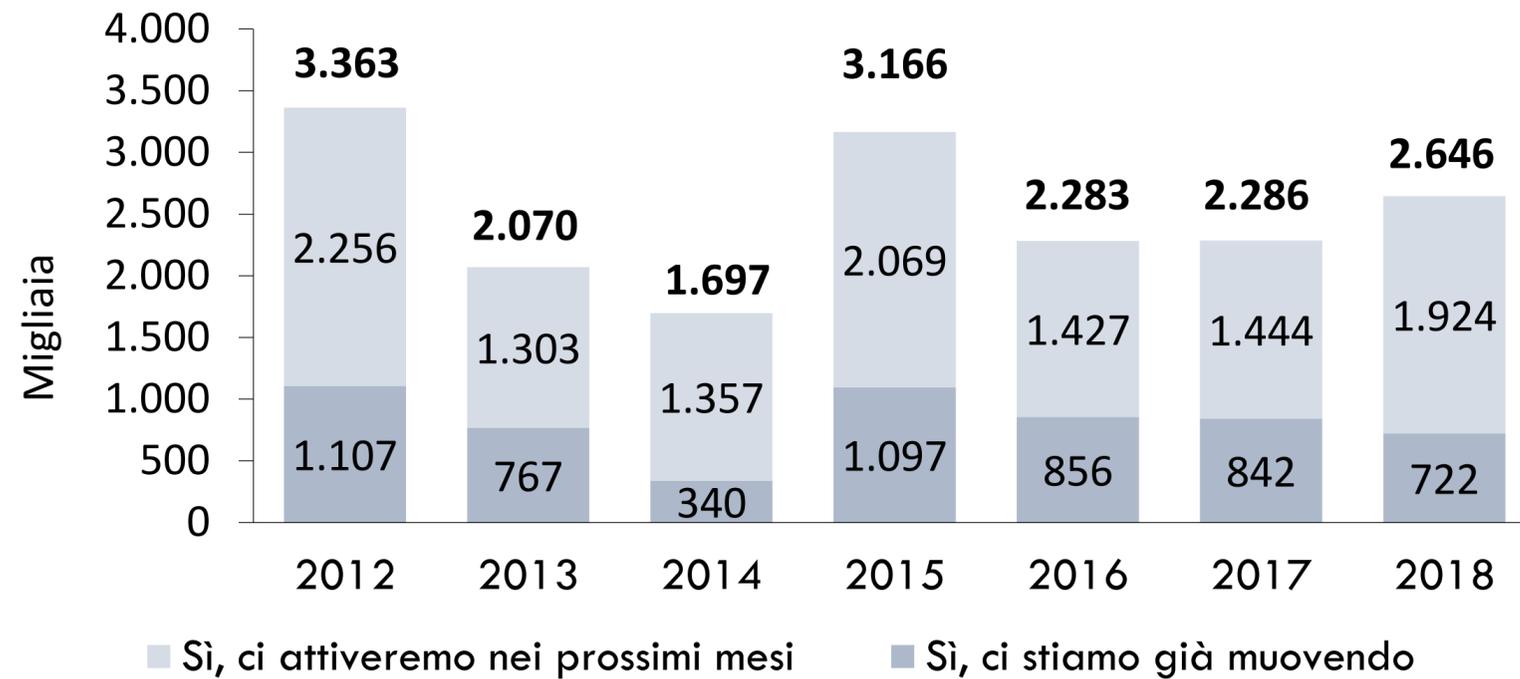
## CLIMA DI FIDUCIA PERSONALE

Costituito dalle attese sulla situazione economica della famiglia, dalle opportunità attuali e future del risparmio, dalle opportunità all'acquisto di beni durevoli e dalle attese sul bilancio finanziario della famiglia

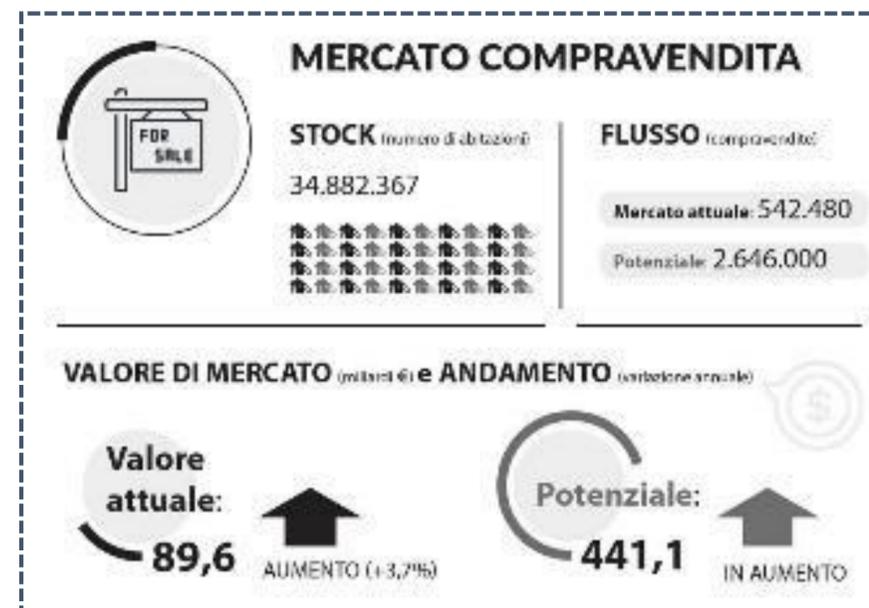
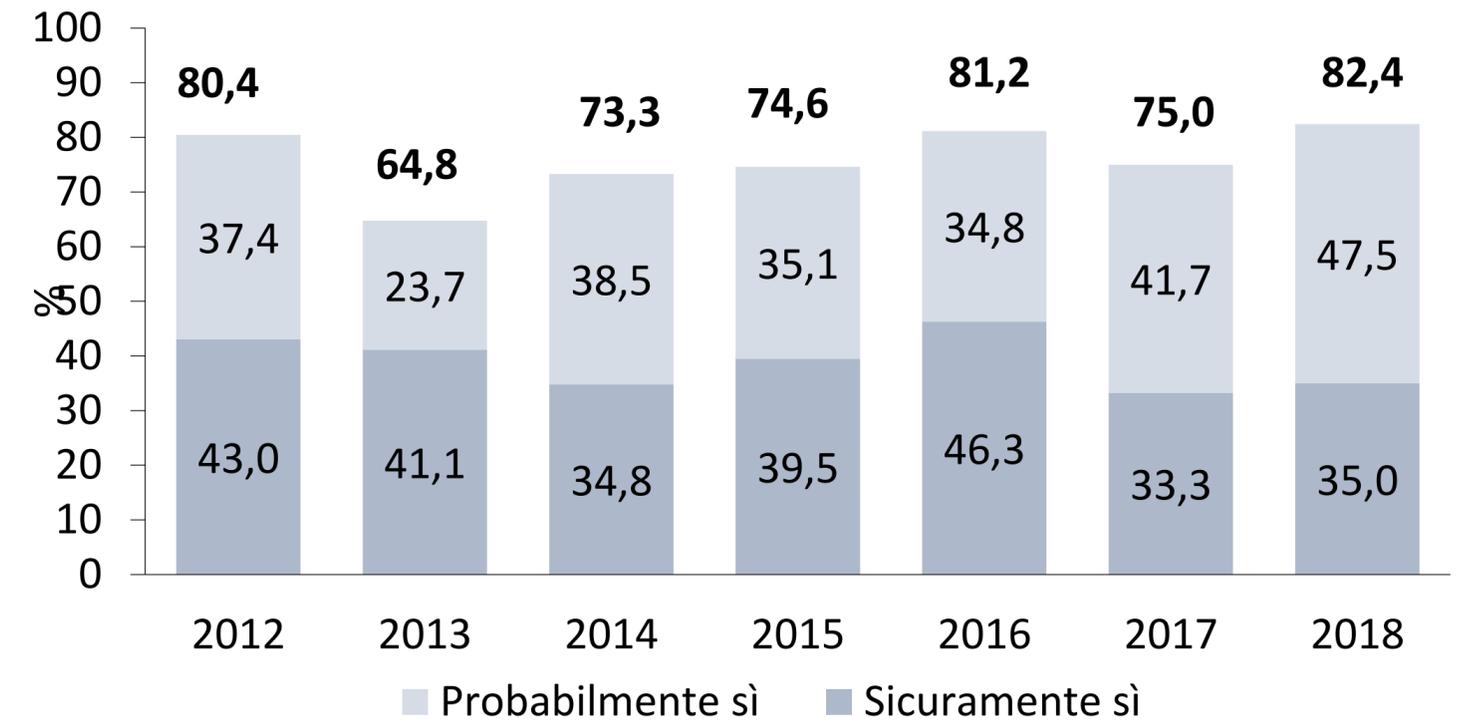
## CLIMA DI FIDUCIA CORRENTE

Comprende i giudizi sulle opportunità attuale del risparmio e acquisto di beni durevoli e sul bilancio finanziario della famiglia

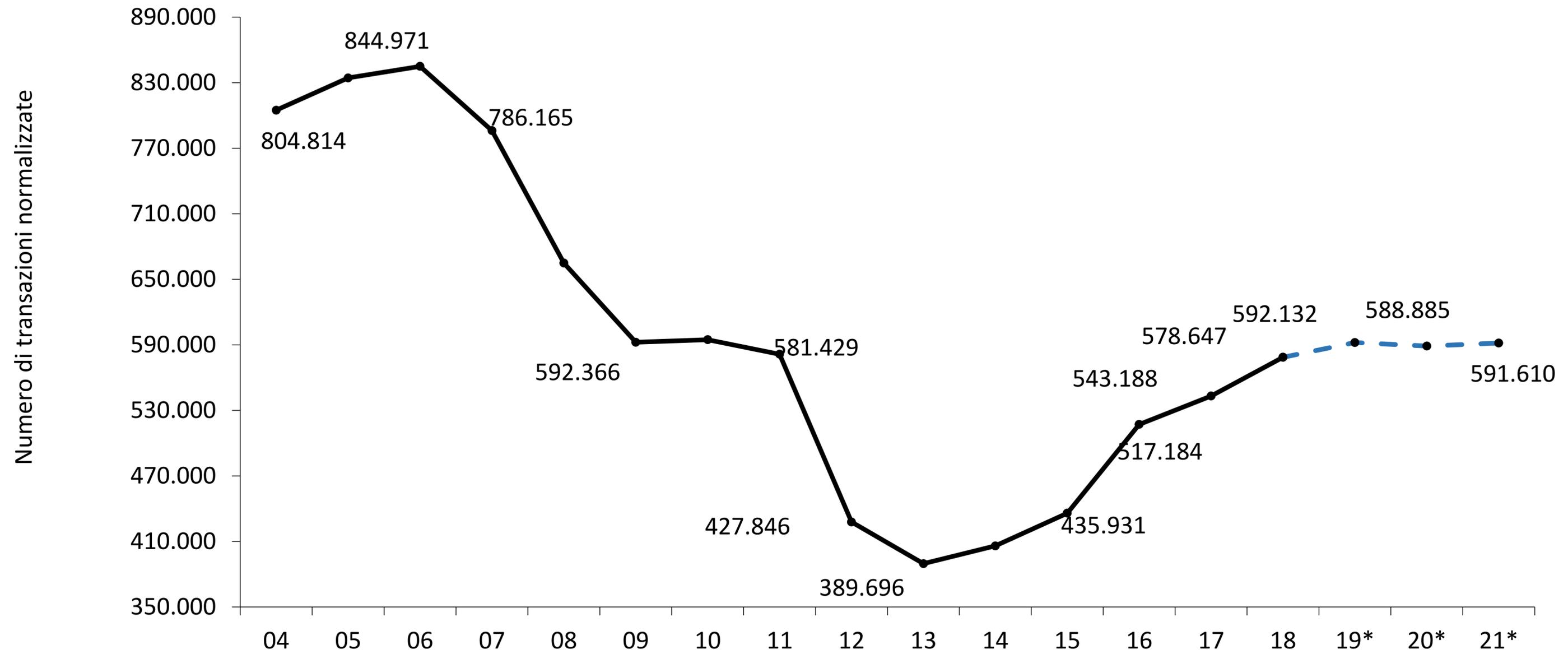
## Intenzioni di acquisto di un'abitazione Numero famiglie



## Intenzioni di accendere un mutuo sul totale di famiglie che intendono acquistare un'abitazione



Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie, anni vari



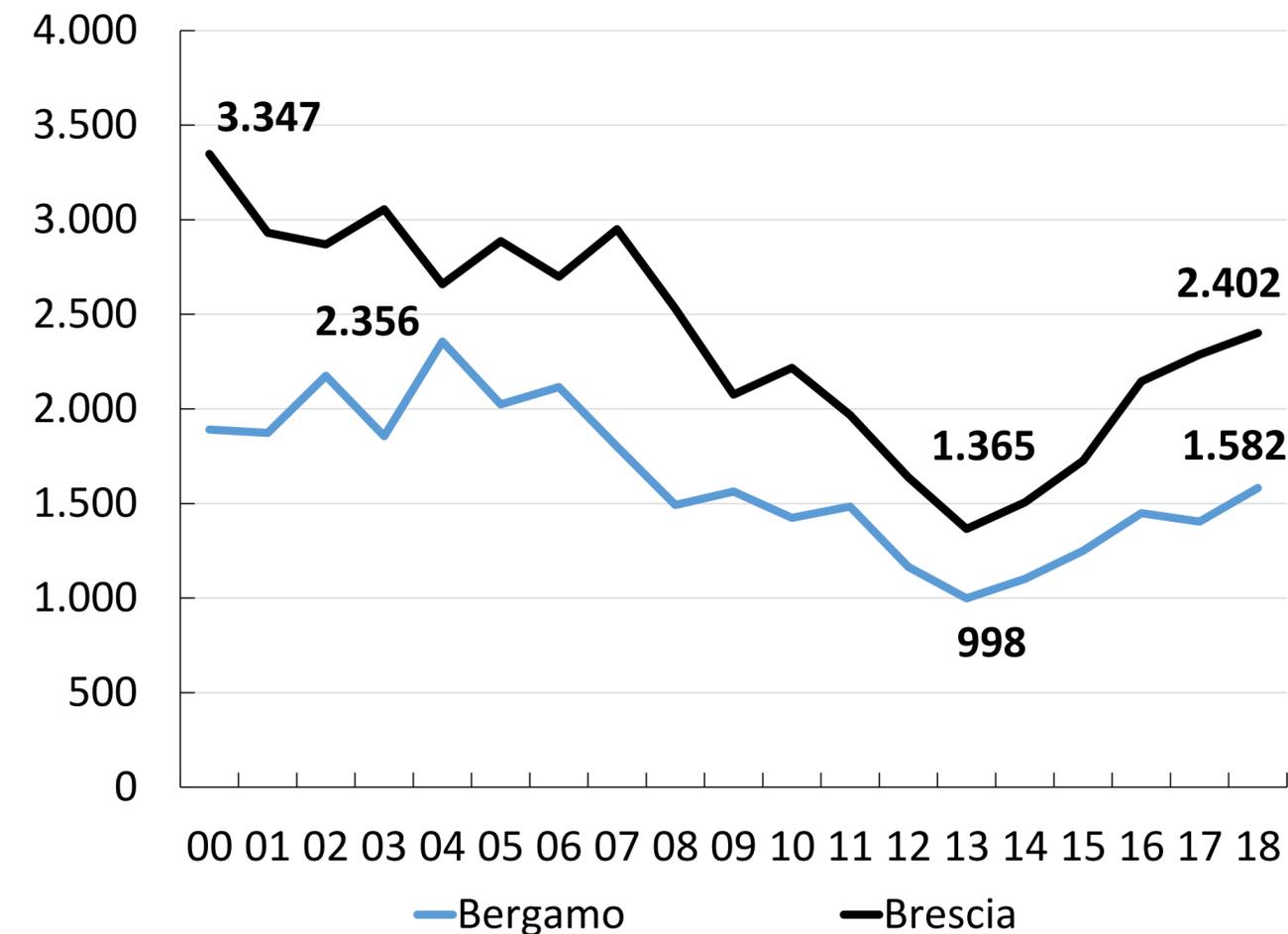
\* Previsioni Nomisma

# Numero di compravendite residenziali (in migliaia)

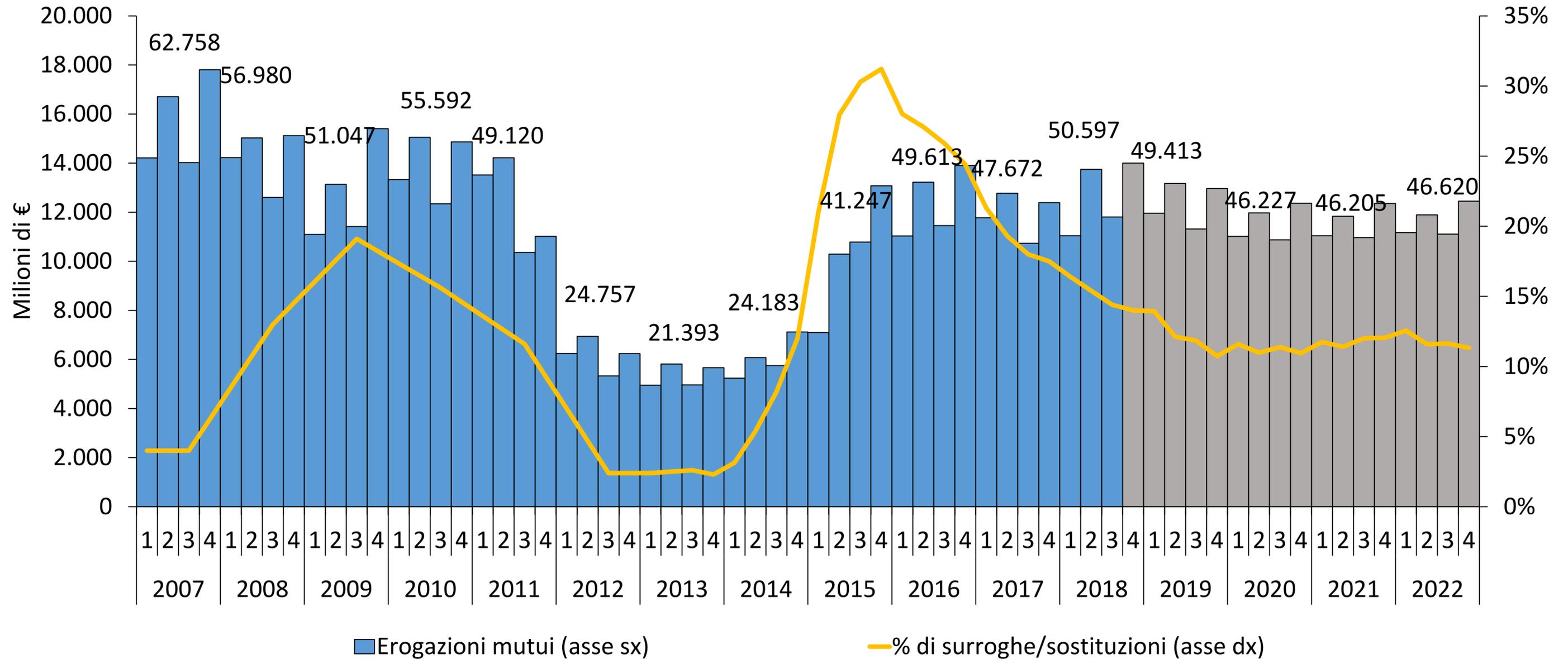
## MILANO



## BERGAMO e BRESCIA

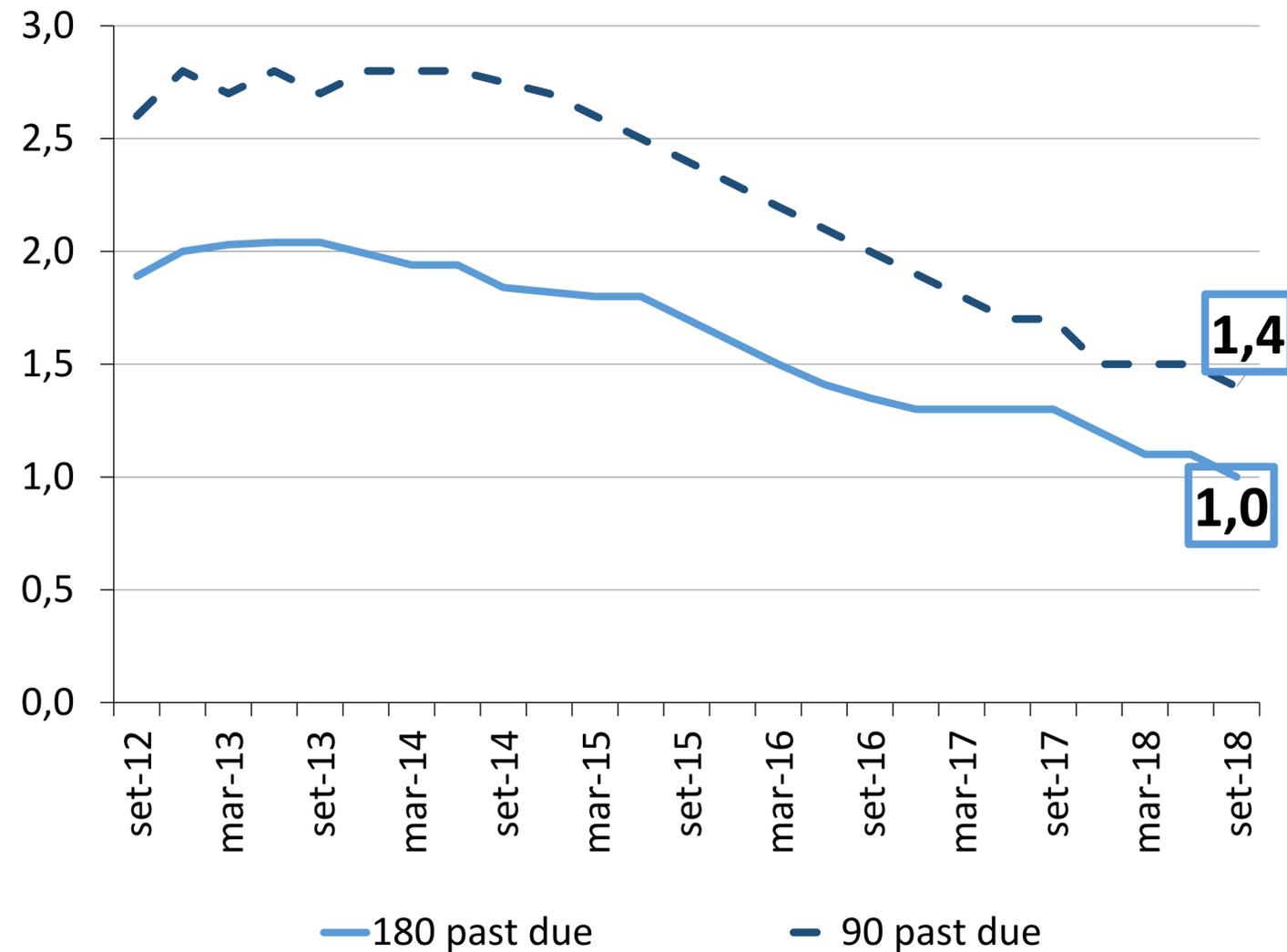


# Previsioni erogazioni mutui alle famiglie per acquisto abitazioni (dati trimestrali e dati annuali; milioni di euro)



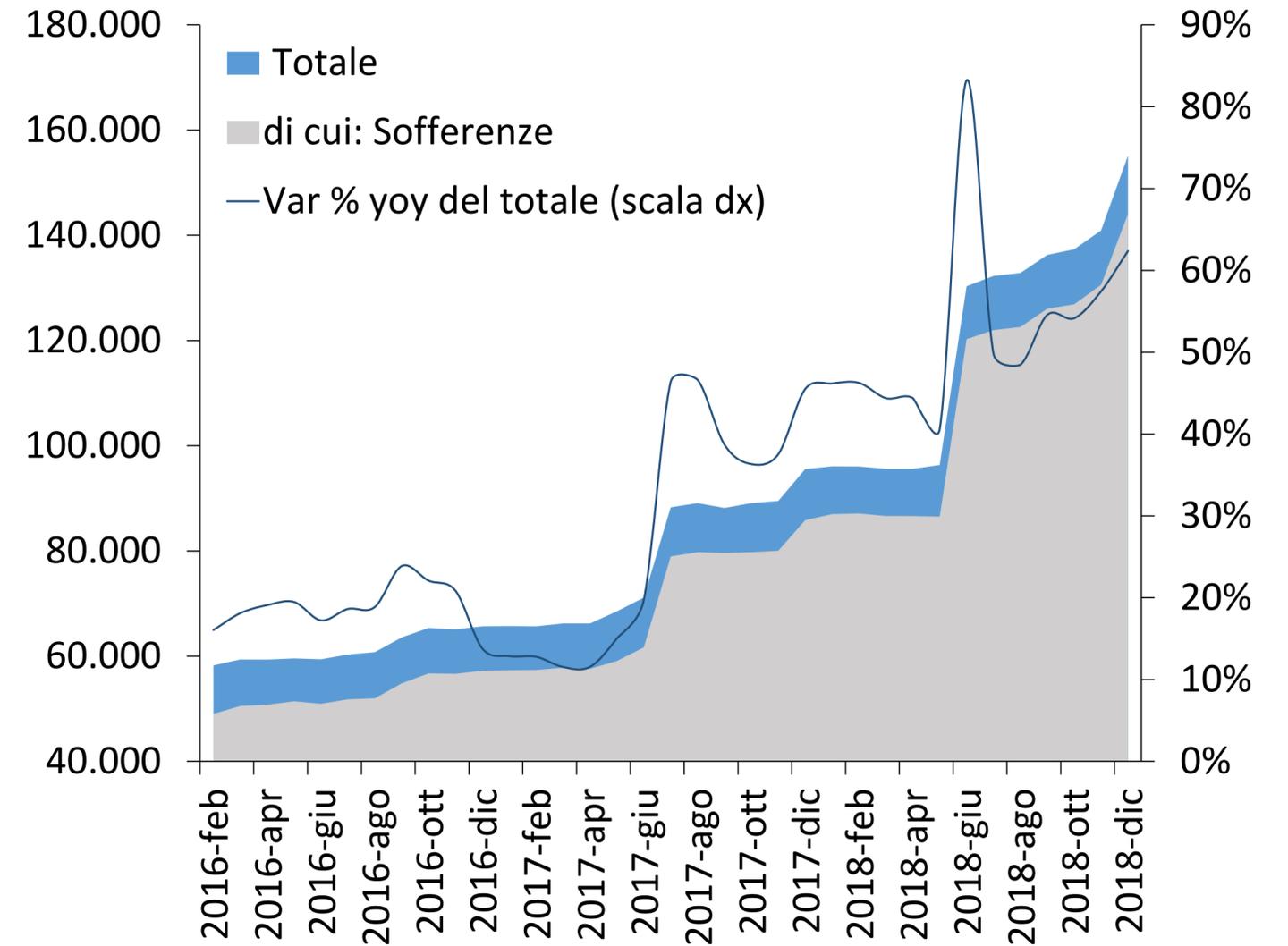
Fonte: Banca d'Italia per i dati consuntivi; stima Nomisma per il quarto trimestre 2018

Tasso di default annuale – Mutui immobiliari (annuale, %)

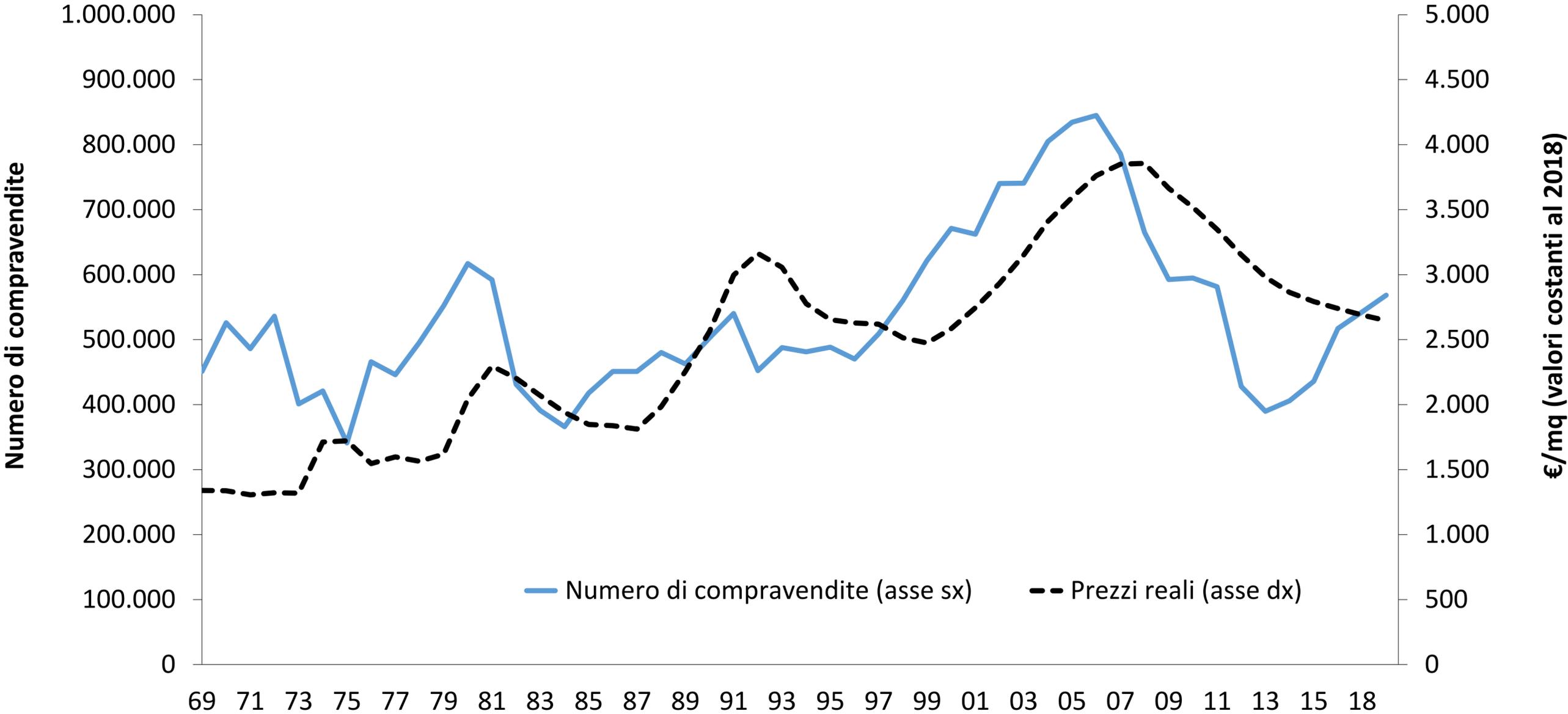


Fonte: CRIF, Osservatorio sul Credito al Dettaglio, aavv.

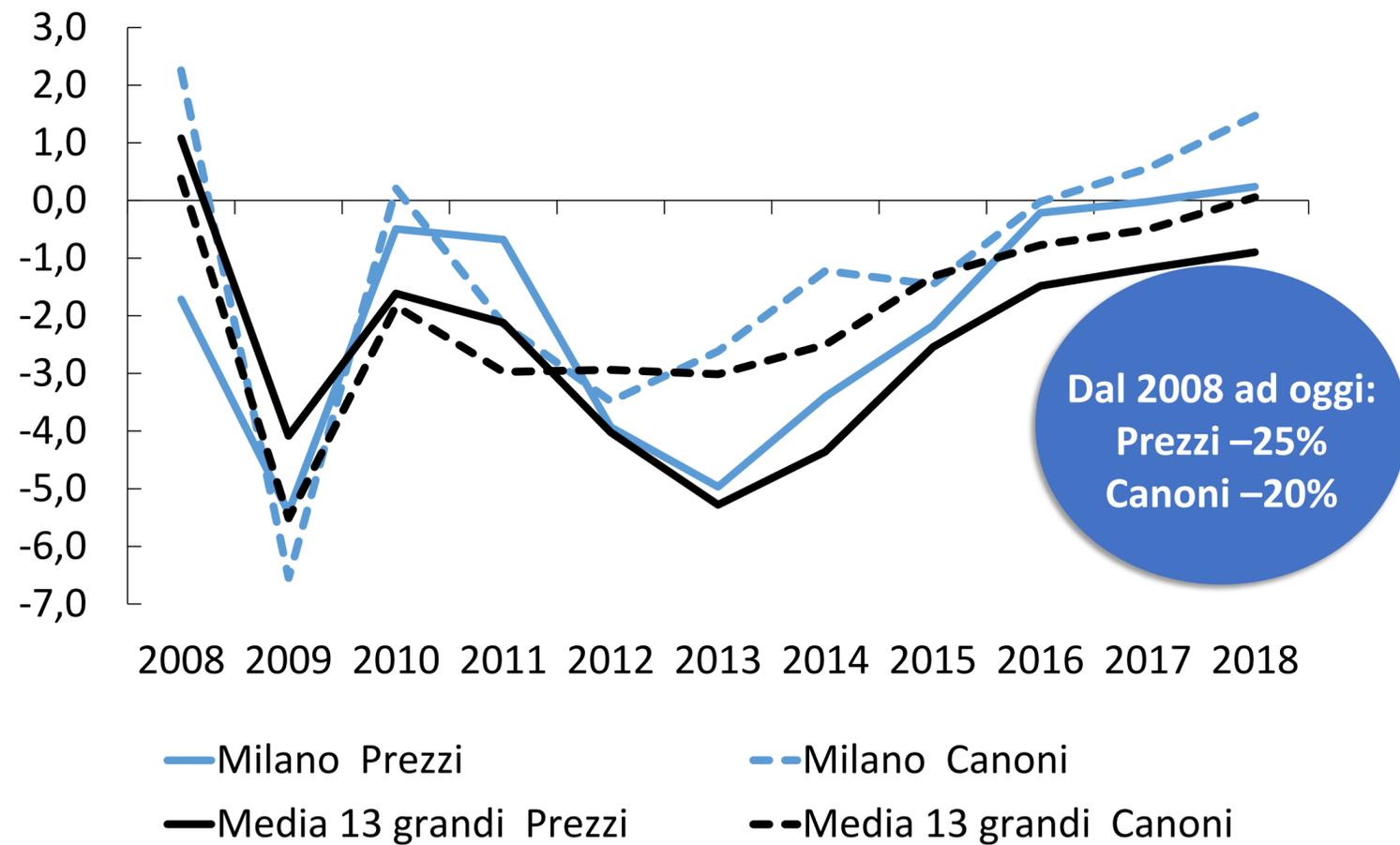
Cartolarizzazioni di prestiti bancari – prestiti cancellati dai bilanci (consistenze, milioni di euro, variazioni % annuali)



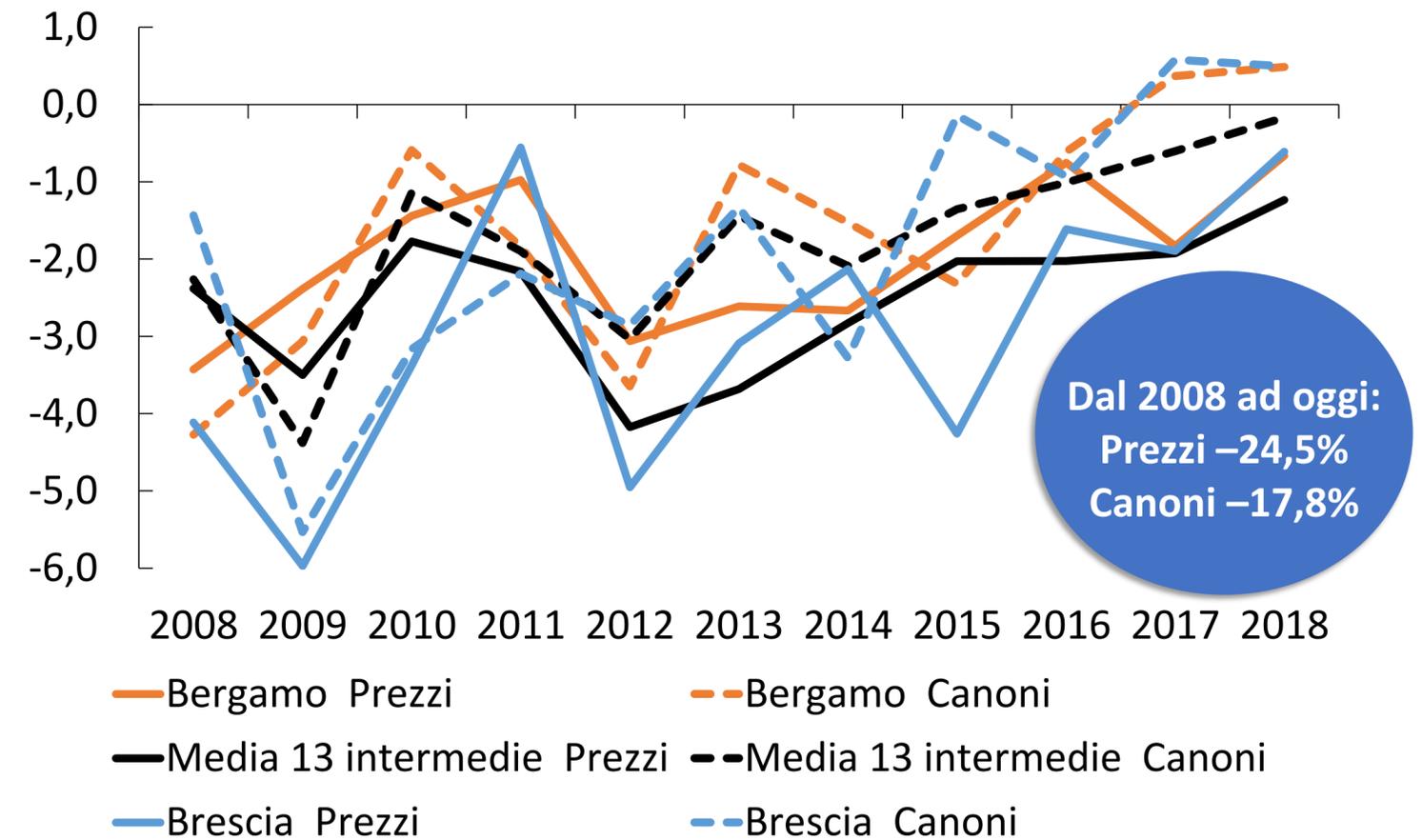
Fonte: Banca d'Italia



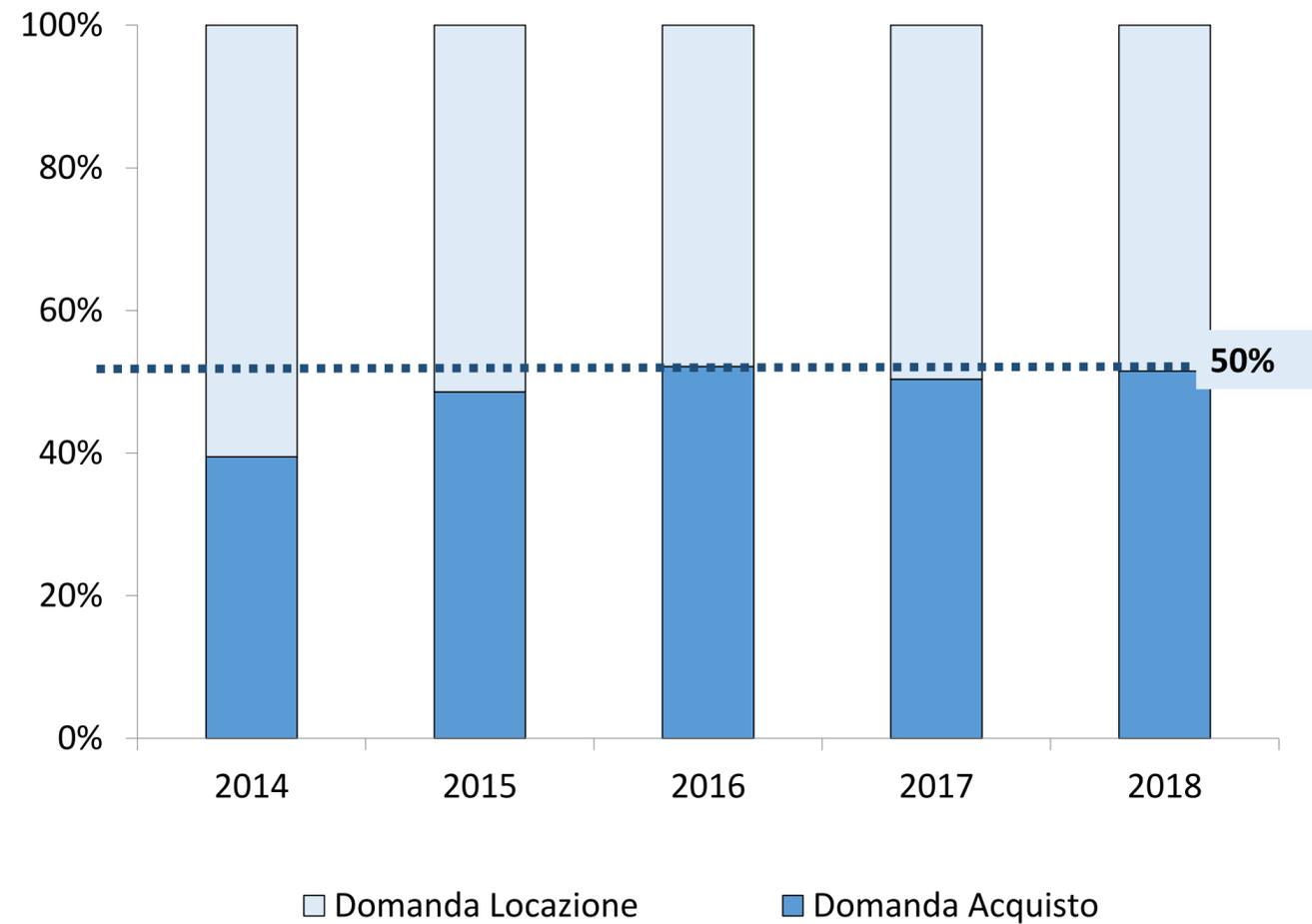
## 13 GRANDI CITTÀ



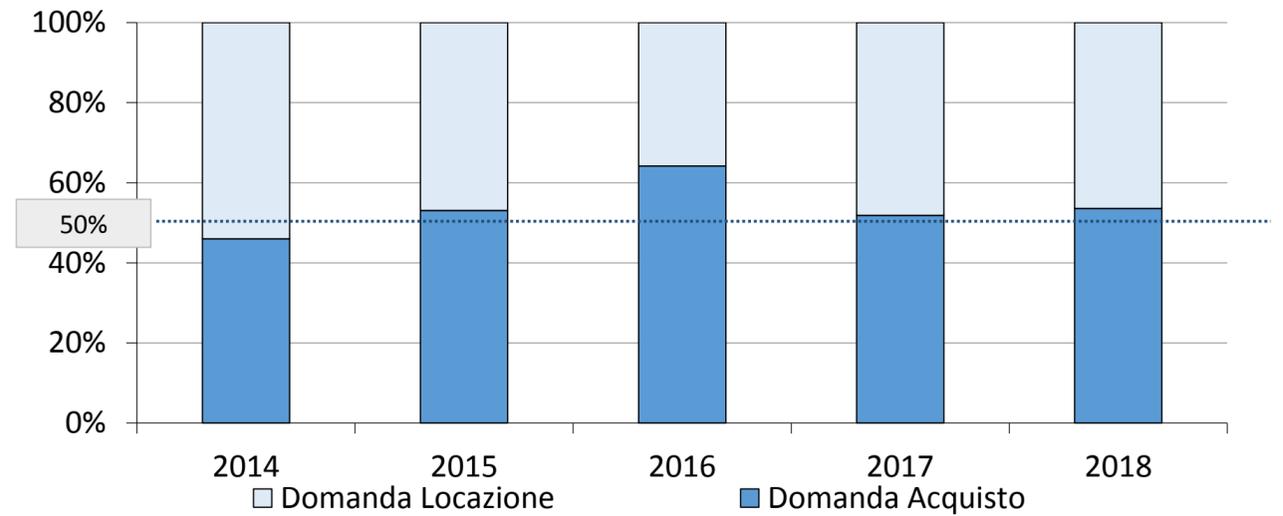
## 13 CITTÀ INTERMEDIE



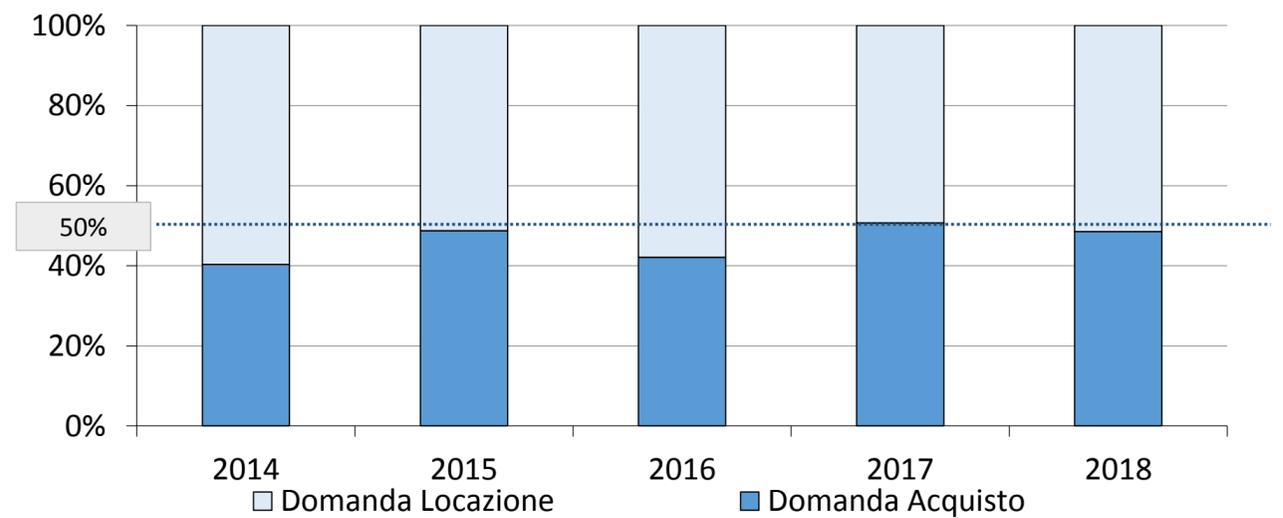
## 13 CITTÀ INTERMEDIE

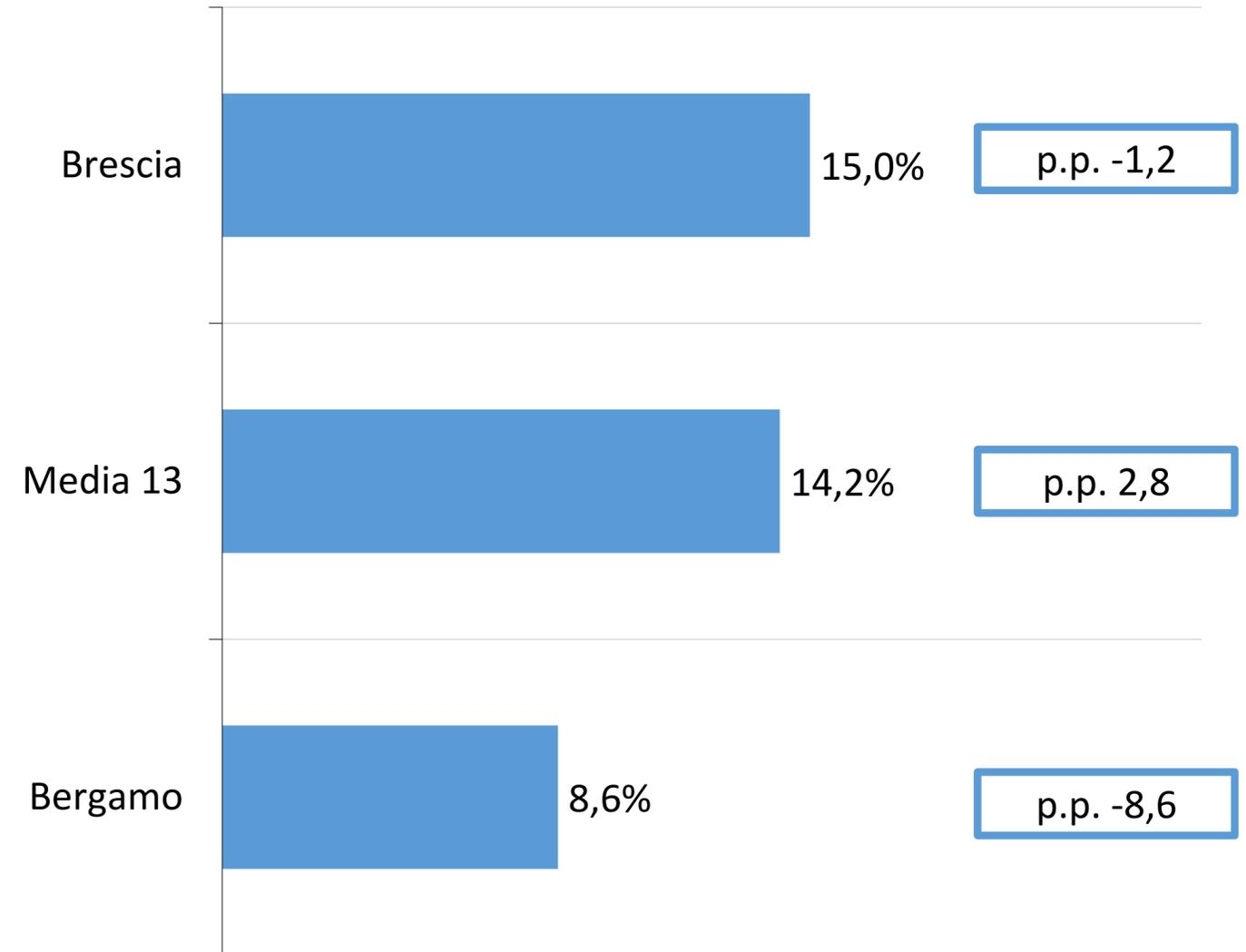
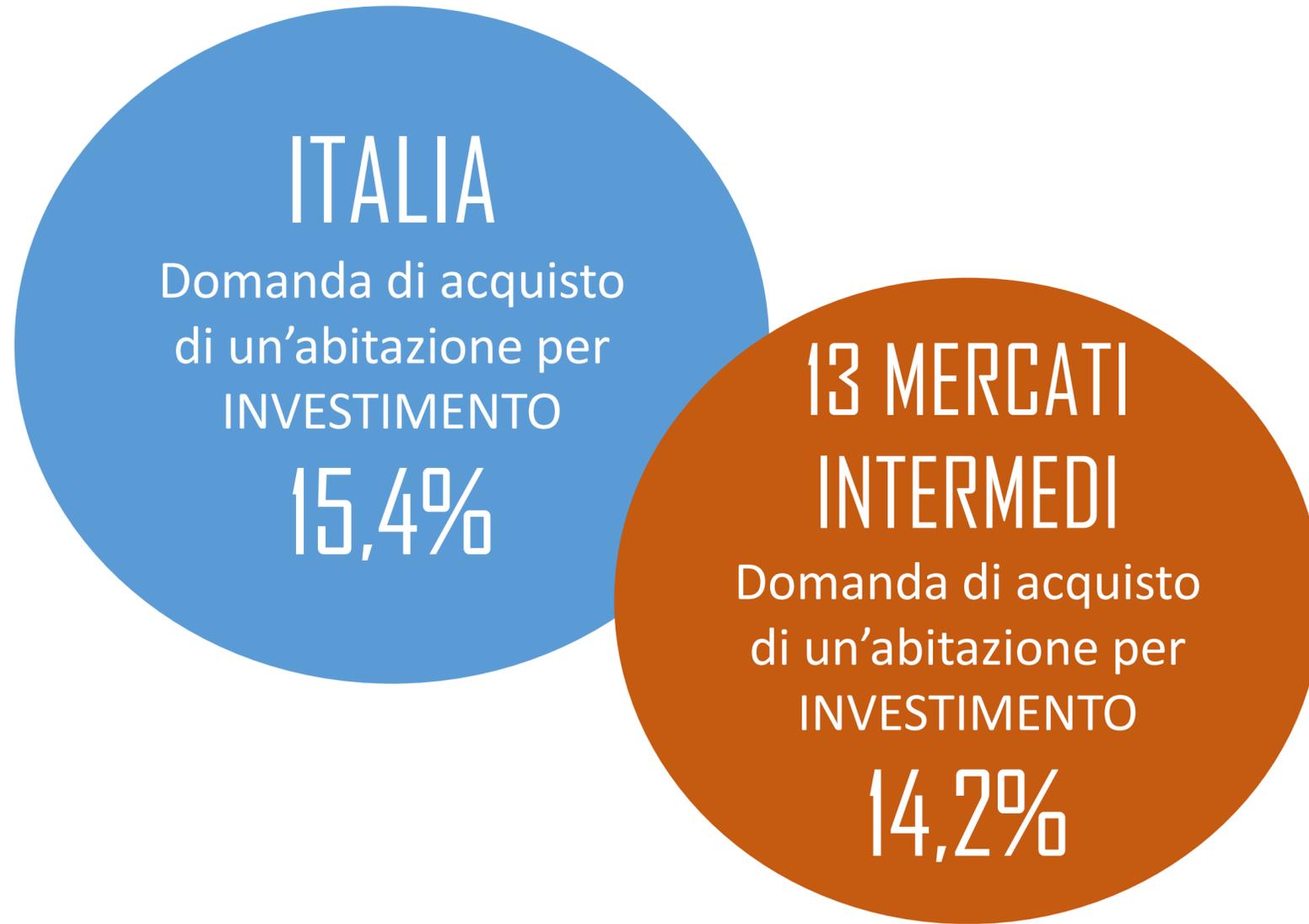


## BERGAMO



## BRESCIA



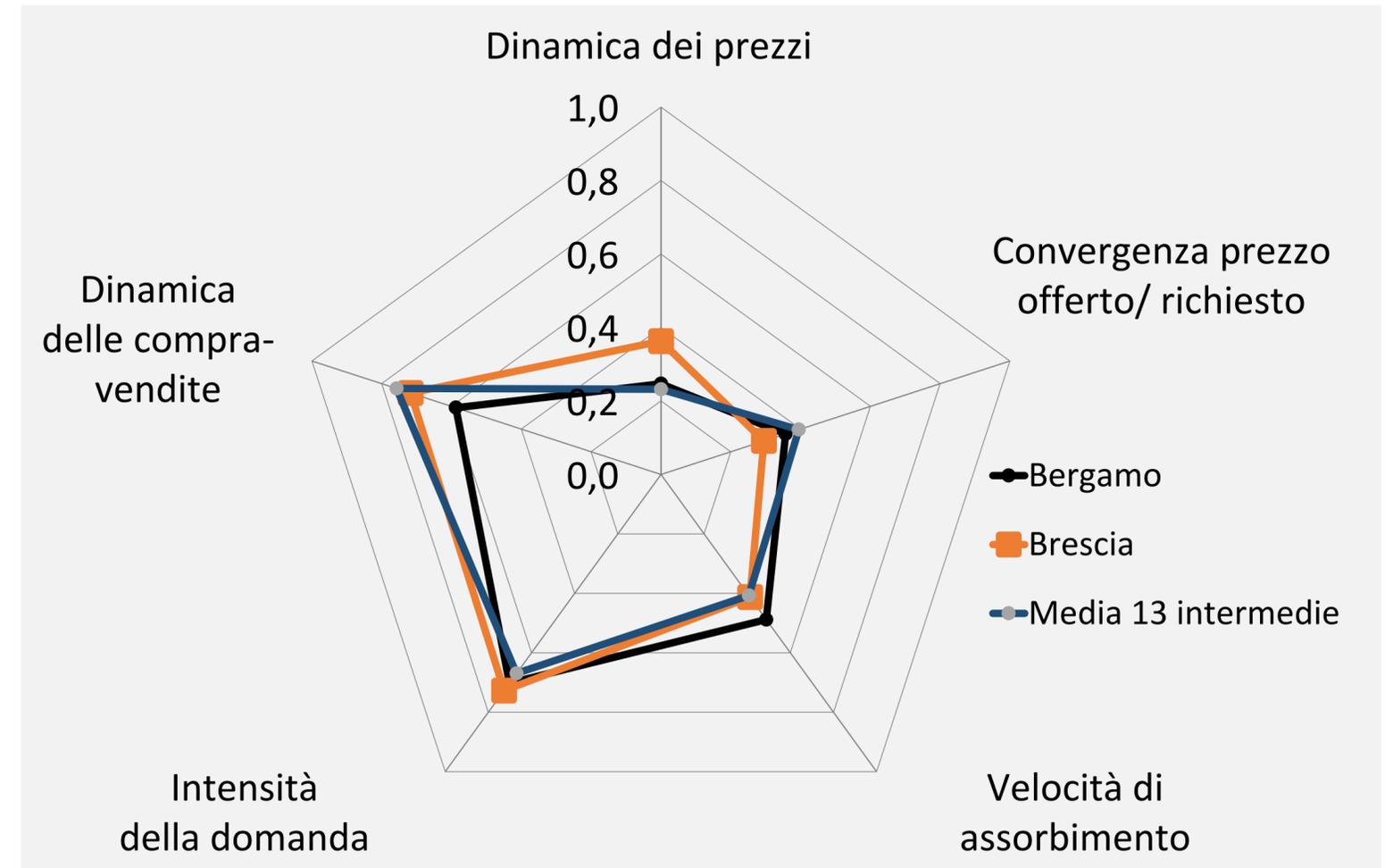
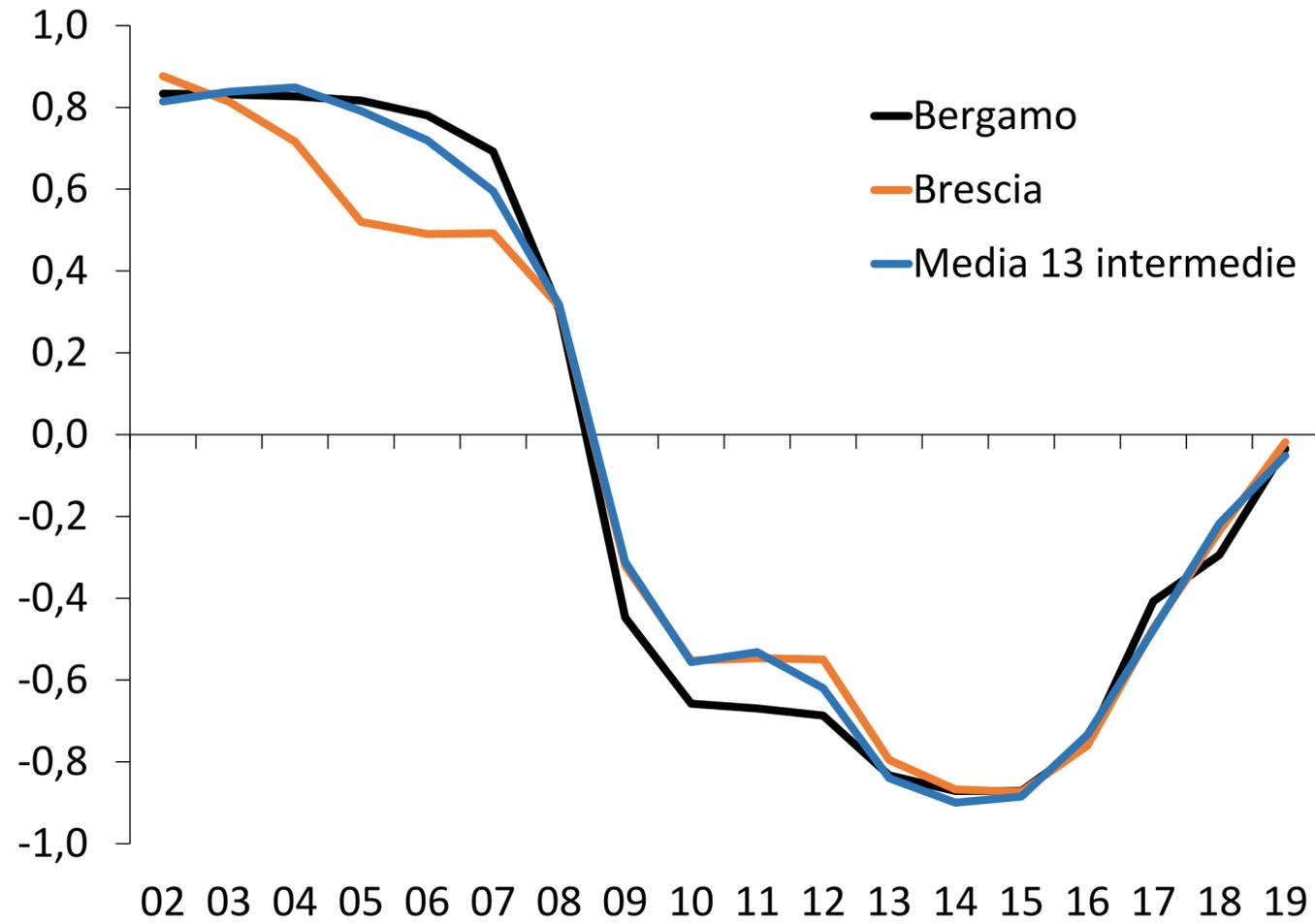


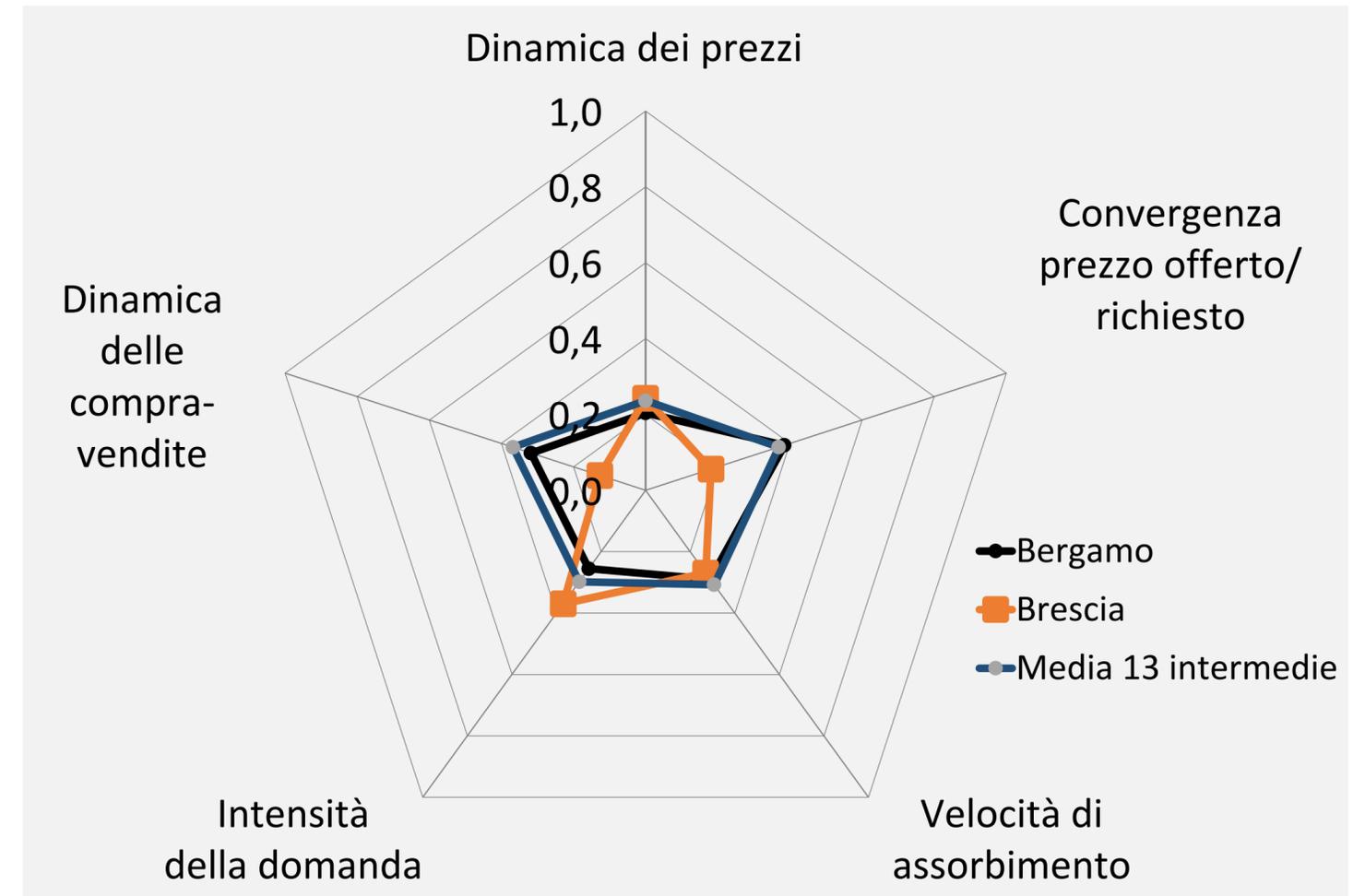
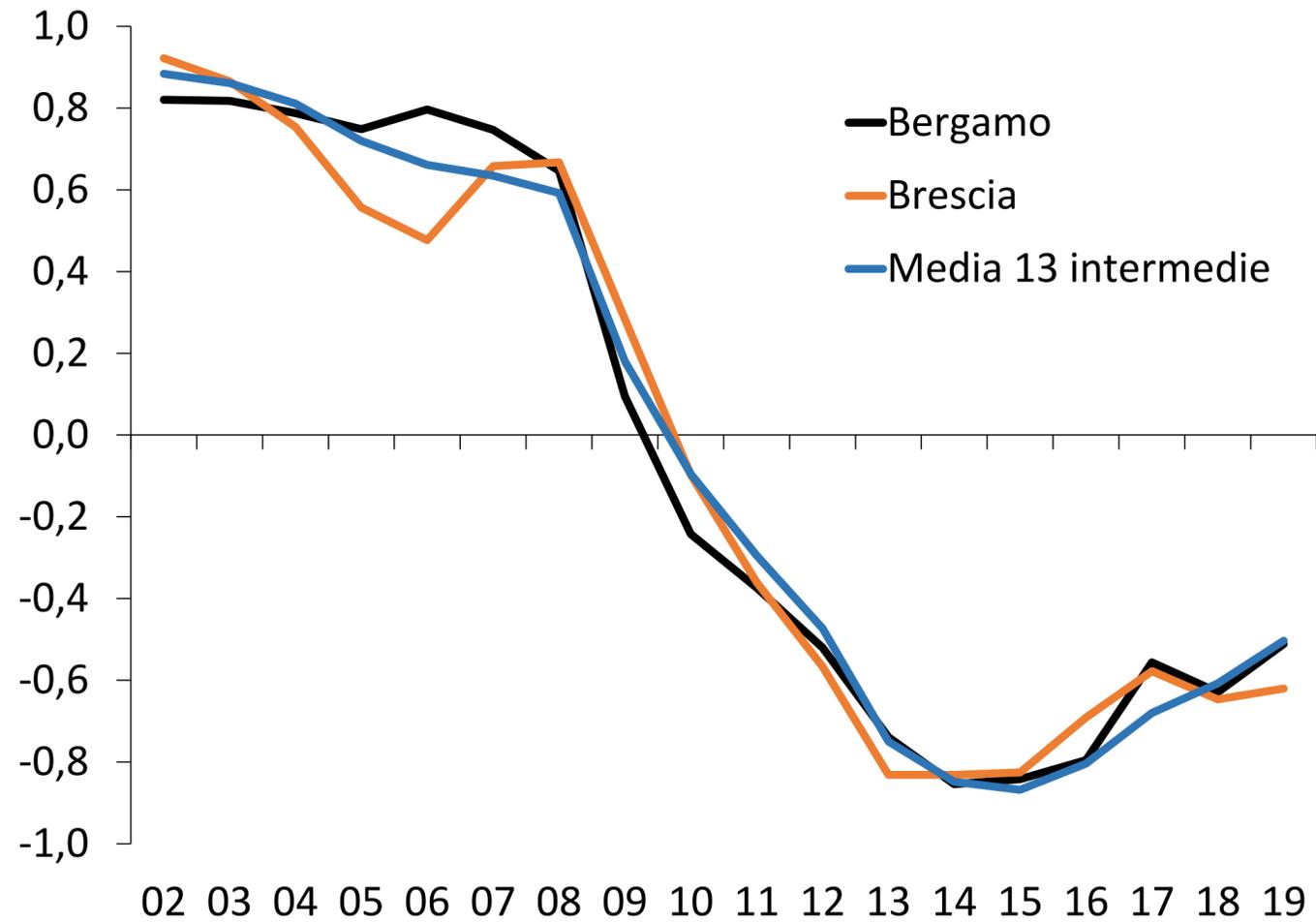
## 13 GRANDI CITTÀ

|           | MEDIA ITALIA     |        |        | MILANO           |        |        |
|-----------|------------------|--------|--------|------------------|--------|--------|
|           | Abitazioni usate | Uffici | Negozi | Abitazioni usate | Uffici | Negozi |
| 2018/2017 | -0,9             | -1,5   | -0,8   | 0,2              | -0,5   | 1,1    |
| 2017/2016 | -1,2             | -1,5   | -1,3   | 0,0              | -0,7   | 0,1    |
| 2016/2015 | -1,5             | -2,3   | -1,6   | -0,2             | -1,0   | -0,3   |
| 2015/2014 | -2,5             | -3,2   | -2,3   | -2,2             | -3,2   | -1,8   |

## 13 CITTÀ INTERMEDIE

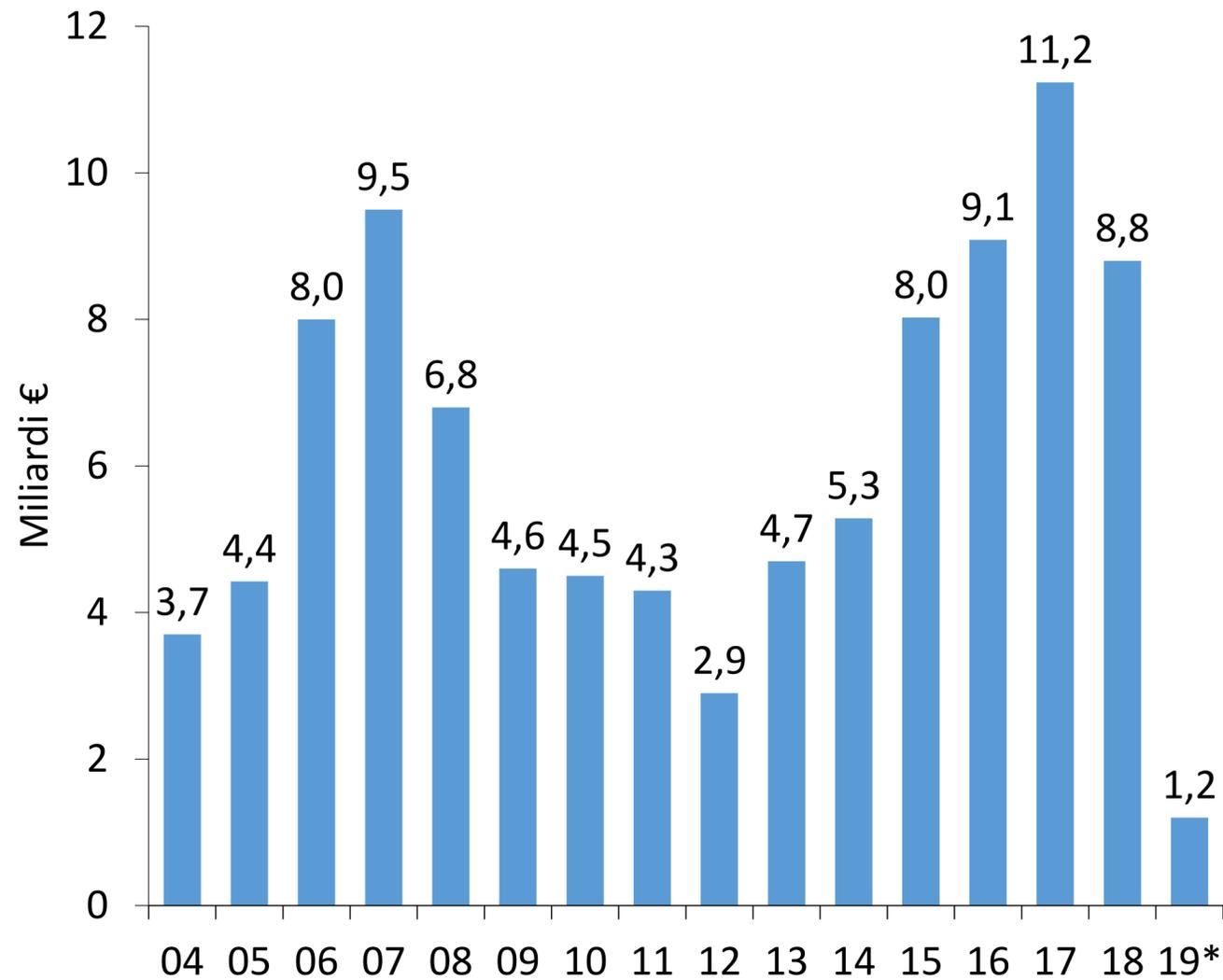
|           | MEDIA ITALIA     |        |        | BERGAMO          |        |        | BRESCIA          |        |        |
|-----------|------------------|--------|--------|------------------|--------|--------|------------------|--------|--------|
|           | Abitazioni usate | Uffici | Negozi | Abitazioni usate | Uffici | Negozi | Abitazioni usate | Uffici | Negozi |
| 2019/2018 | -1,2             | -1,6   | -1,5   | -0,7             | -1,1   | -1,5   | -0,6             | -1,7   | -1,8   |
| 2018/2017 | -1,9             | -2,2   | -2,0   | -1,8             | -1,2   | -0,7   | -1,9             | -2,5   | -2,5   |
| 2017/2016 | -2,0             | -2,4   | -1,4   | -0,8             | -1,6   | -1,5   | -1,6             | -2,9   | -0,2   |
| 2016/2015 | -2,0             | -2,1   | -2,3   | -1,7             | -3,4   | -1,6   | -4,3             | -1,1   | -2,5   |





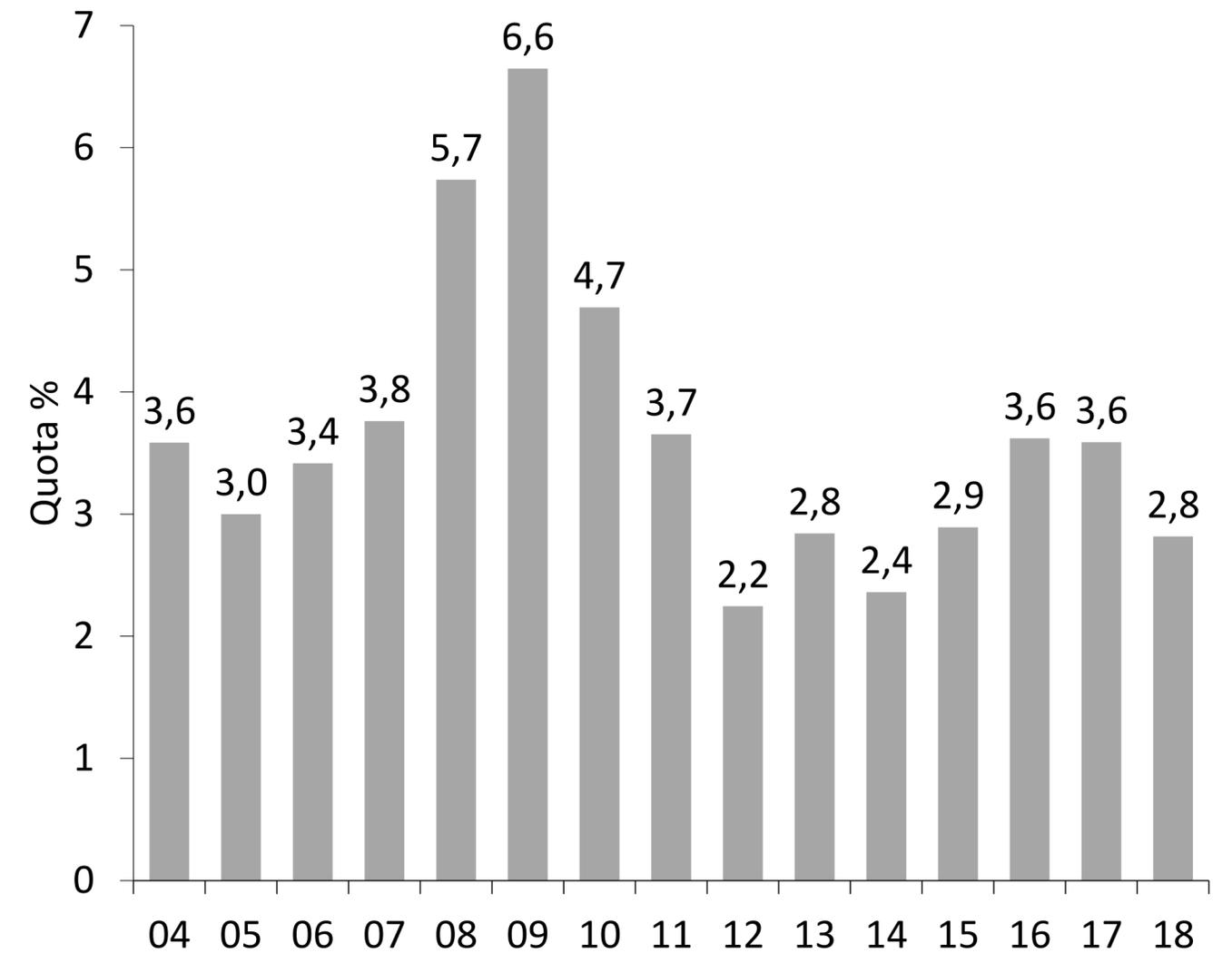
Fonte: Nomisma

## Italia - Volume degli investimenti corporate

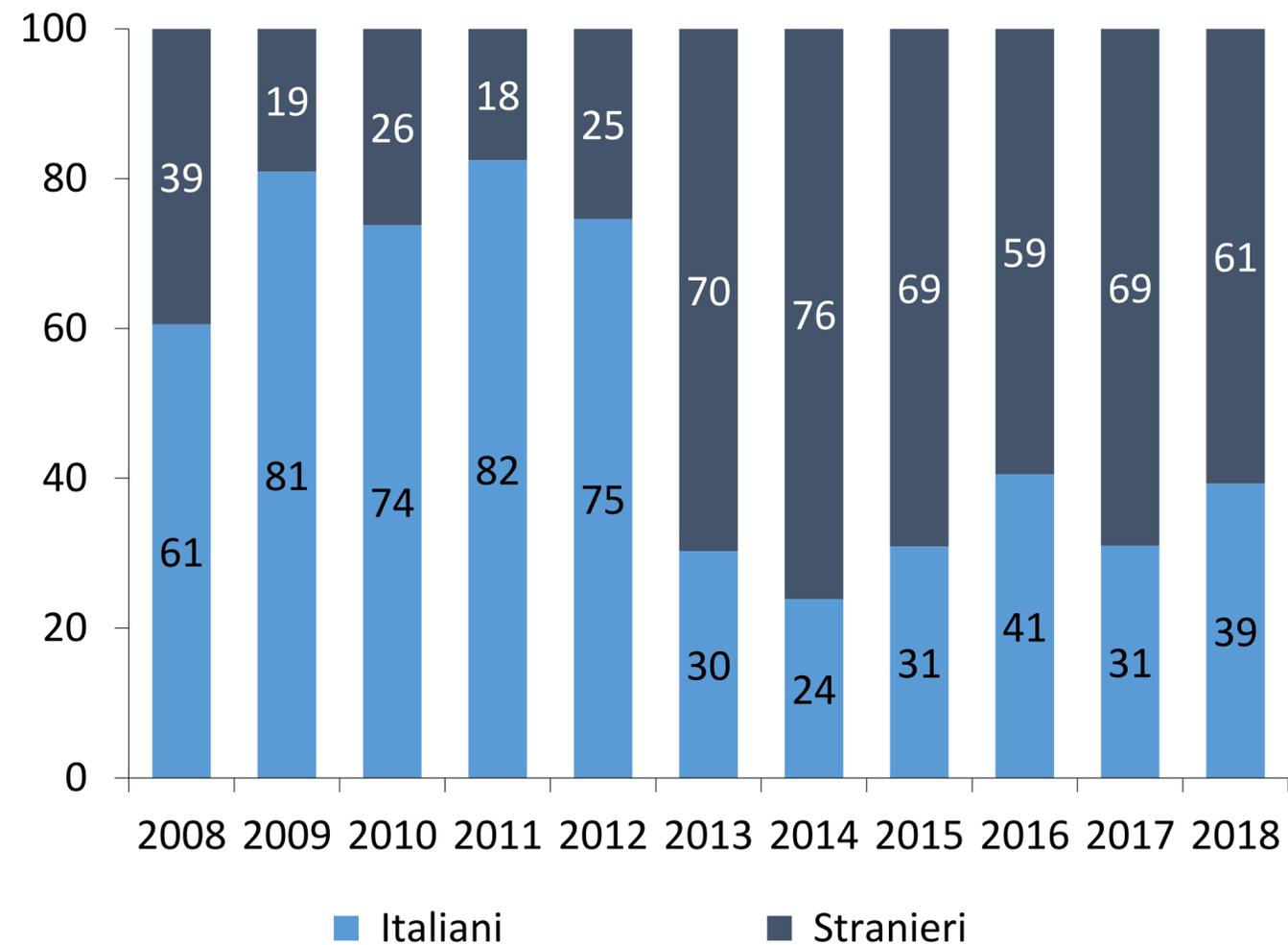


\* Previsioni I trimestre 2019

## Peso degli investimenti in Italia sul totale Europa

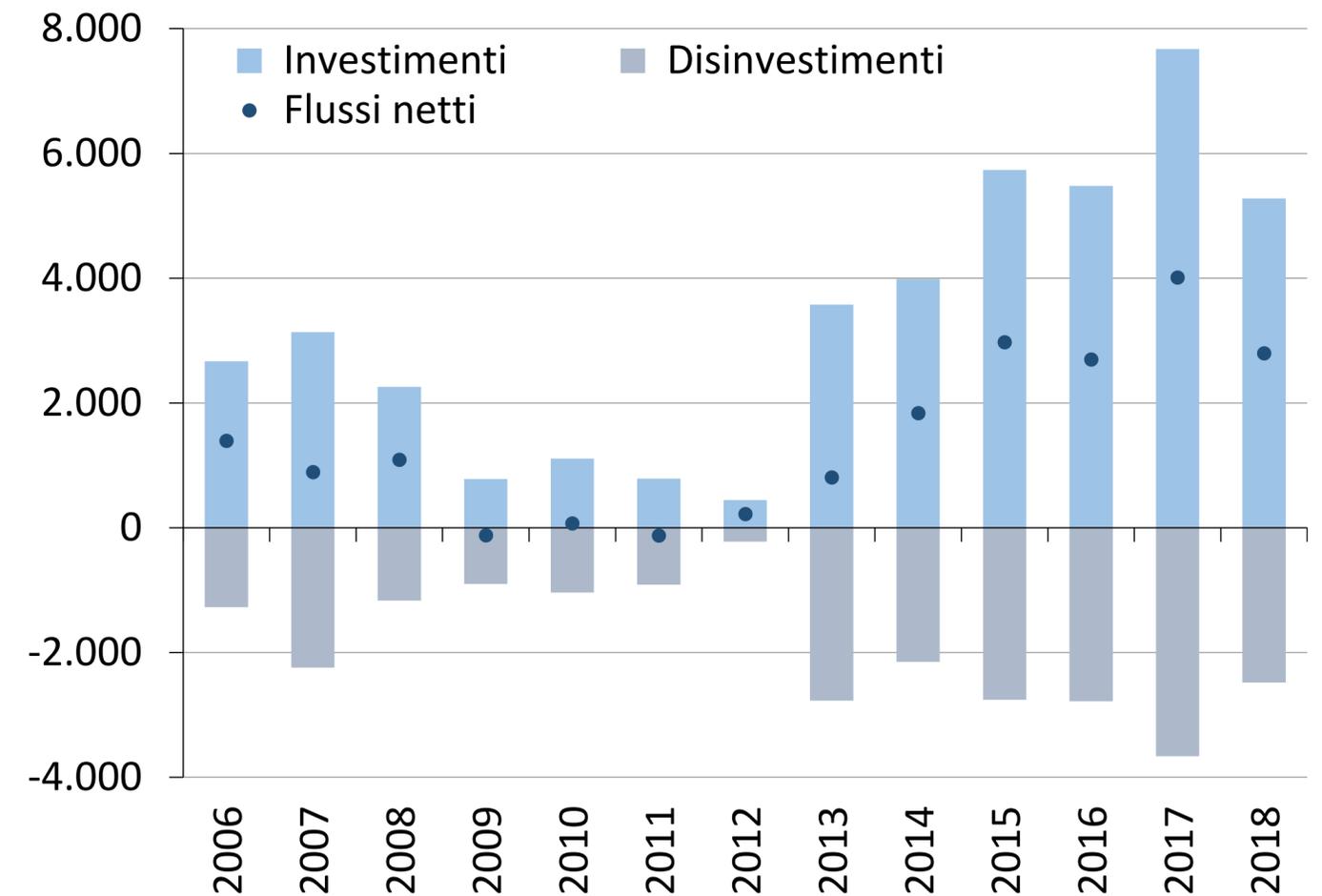


## Italia – Investimenti corporate per origine dell'investitore (% sul totale)



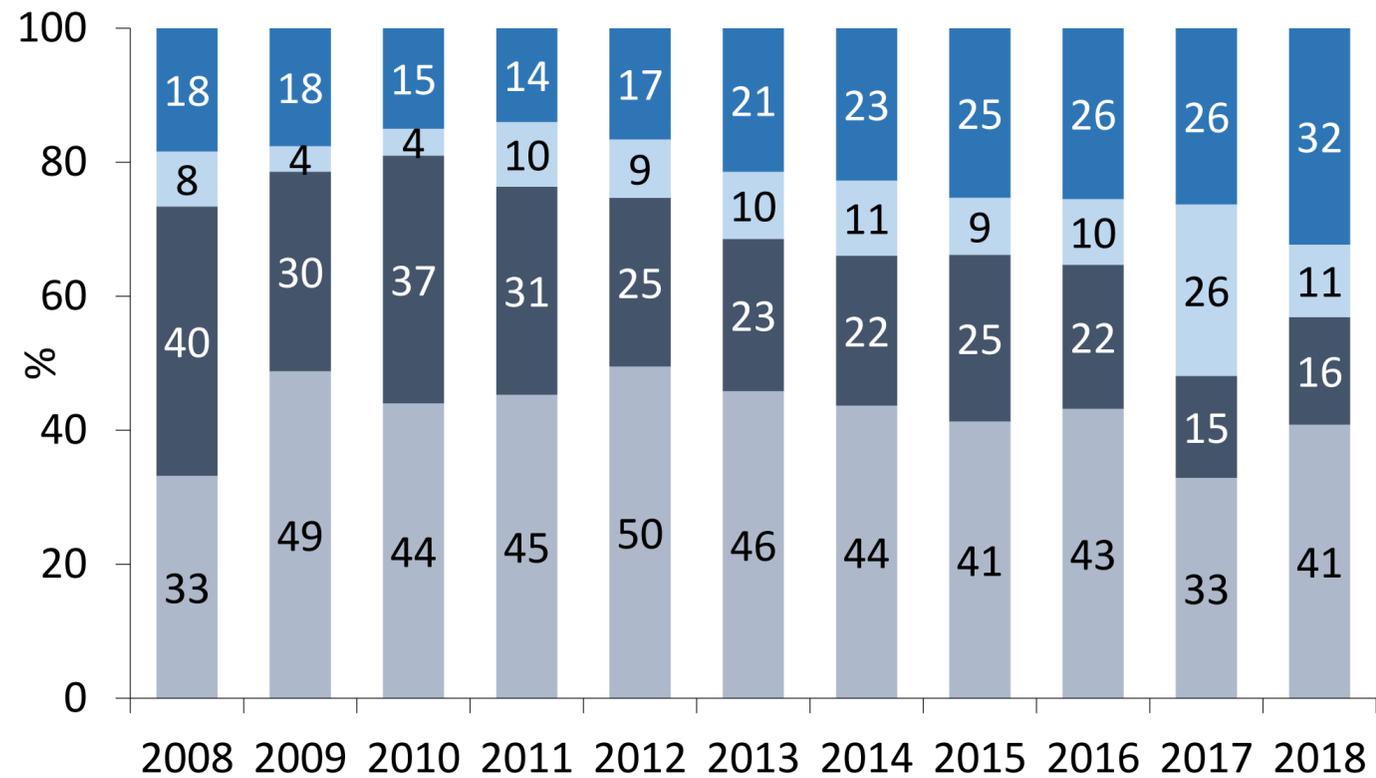
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, Colliers e CBRE

## Italia – Investimenti e disinvestimenti di operatori stranieri in Italia (milioni di euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Colliers International Italia

## Italia – Investimenti corporate per tipologia (% sul totale)

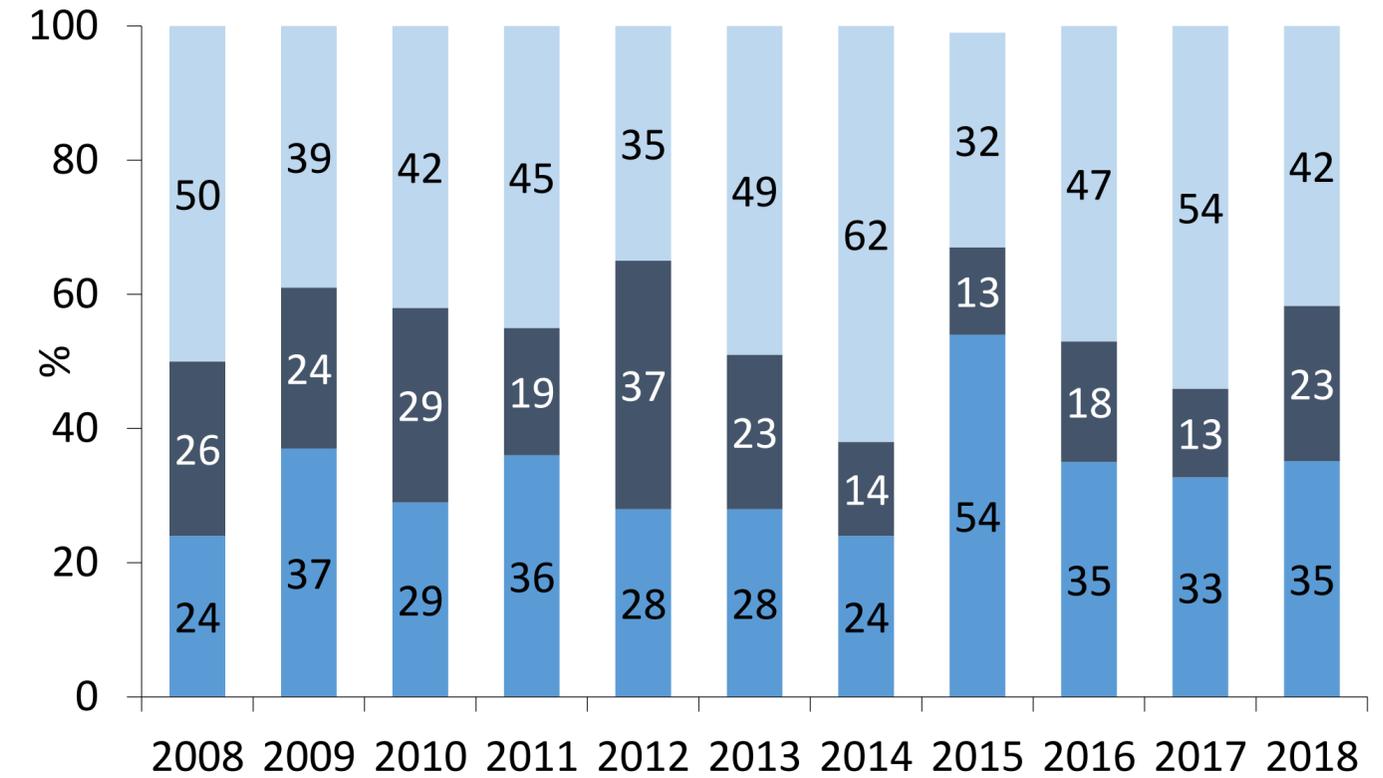


■ Direzioneale ■ Commerciale ■ Industriale e logistica ■ Altro\*

\* Hotel, misti e altre tipologie

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati CBRE

## Italia – Investimenti corporate per località (% sul totale)



■ Milano ■ Roma ■ Altre città

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

# 13 grandi città – Previsioni dei prezzi medi degli immobili a valori correnti (variazioni % annuali)

|             | MEDIA ITALIA |        |        | MILANO     |        |        | BERGAMO    | BRESCIA    |
|-------------|--------------|--------|--------|------------|--------|--------|------------|------------|
|             | Abitazioni   | Uffici | Negozi | Abitazioni | Uffici | Negozi | Abitazioni | Abitazioni |
| <b>2019</b> | -0,9%        | -1,4%  | -0,7%  | 0,8        | 0,2    | 1,2    | -0,3       | -0,3       |
| <b>2020</b> | -0,4%        | -0,8%  | -0,3%  | 1,5        | 1,0    | 2,1    | 0,2        | 0,1        |
| <b>2021</b> | 0,2%         | -0,1%  | 0,3%   | 2,1        | 1,6    | 2,7    | 0,4        | 0,4        |