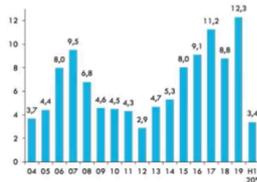




Quale futuro per l'immobiliare italiano dopo il coronavirus? Ecco le previsioni di Nomisma, Scenari Immobiliari e MyCredit

Investimenti immobiliari corporate

ITALIA - Volume degli investimenti immobiliari corporate (miliardi di euro)



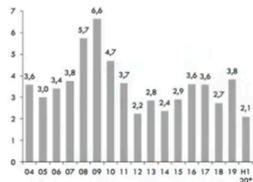
* Previsioni Nomisma

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

www.nomisma.it 34



Peso degli investimenti immobiliari in Italia sul totale investimenti in Europa (%)



2° Rapporto sul Mercato Immobiliare 22 luglio 2020

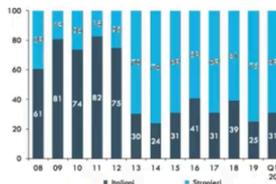
Il **coronavirus** ha ridimensionato gli **investimenti immobiliari corporate in Italia**, che quest'anno si attesteranno attorno a **5-7 miliardi di euro**. Lo prevede **Luca Dondi Dall'Orologio**, ad di **Nomisma**, che ieri ha presentato il suo secondo rapporto 2020 sul mercato immobiliare italiano (si veda [qui il video completo](#)).

Elena Molignoni, responsabile della BU immobiliare e strategie urbane di Nomisma, ha evidenziato che la domanda immobiliare è scesa per tutti i segmenti analizzati (residenziale, uffici e negozi) e che gli investitori immobiliari hanno adottato un atteggiamento attendista: prima di investire, intendono infatti misurare prima le

ricadute della recessione globale causata dal **COVID-19**. Pre-coronavirus, i tassi di rendimento erano contenuti e poco sostenibili per gli investitori, che ora sono scesi ancora.

Investimenti immobiliari corporate

ITALIA - Investimenti corporate per origine dell'investitore (% sul totale)

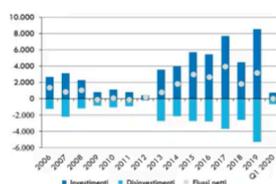


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CRE e Colliers

www.nomisma.it 35



ITALIA - Investimenti e disinvestimenti di operatori stranieri (miliardi di euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Colliers International Italia

2° Rapporto sul Mercato Immobiliare 22 luglio 2020

Per Dondi, il riprezzamento la sarà condizione necessaria per riavviare il mercato immobiliare. Le aziende faranno contenimento degli spazi e questo si rifletterà sull'aumento del vacancy rate degli uffici. Se ci sarà una ricomposizione del mercato, sarà necessario modificare l'esposizione degli asset da parte di sgr e siiq e si ridurranno di prezzo le asset class meno gettonate, andando ben oltre il 2020.

I professionisti del settore immobiliare sono pessimisti: il 52,4% di loro si aspetta un calo dei prezzi. A livello di mercato immobiliare il 47,6% si attende che dopo un calo iniziale, il mercato immobiliare riprenderà come prima. Lo rileva una ricerca condotta da **MyCredit**,

società specializzata nell'investimento e nella valorizzazione di asset e portafogli Npl e Utp secured (si veda [qui il comunicato stampa](#)).

Prestiti deteriorati e cartolarizzazioni

Prestiti deteriorati per acquisto di abitazioni da parte delle famiglie (consistenze in milioni di euro; variazione % e quota % sul totale prestiti deteriorati)

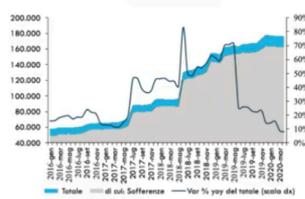
Date	Sefferenze per acquisto di abitazioni	Inadempienze probabili per acquisto di abitazioni	Finanziamenti scelti /confezionati deteriorati per acquisto di abitazioni	Totale prestiti deteriorati per acquisto di abitazioni
31/03/2017	17.251.022	7.587.922	977.794	25.816.738
31/03/2018	16.327.287	6.390.024	640.891	23.358.201
31/03/2019	10.888.053	5.440.483	477.182	16.805.718
31/03/2020	6.139.626	4.845.440	595.264	11.580.332
Var. % 2018/2017	-5,35%	-15,79%	-34,46%	-9,52%
Var. % 2019/2018	-33,31%	-14,55%	-25,54%	-27,97%
Var. % 2020/2019	-43,61%	-11,26%	24,73%	-31,17%
% sul totale Prestiti deteriorati				
31/03/2019	12,19%	7,29%	12,02%	10,00%
31/03/2020	9,01%	8,27%	14,09%	8,84%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

www.nomisma.it 25



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



Fonte: Banca d'Italia

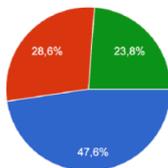
2° Rapporto sul Mercato Immobiliare 22 luglio 2020

Il calo dei prezzi sarà dovuto alla dismissione degli **Npl** accumulati per colpa della recessione, alle normative severe sulla solidità del richiedente i mutui e alle aspettative di deterioramento dei crediti in portafoglio. Il calo delle erogazioni dei mutui avrà comporterà una diminuzione delle compravendite di immobili residenziali, con perdite del 40% nel secondo trimestre 2020, senza alcun recupero nel resto dell'anno.

Tutti risultati coerenti con le previsioni di Nomisma, che si aspetta un calo delle compravendite nel settore residenziale dovuto alla stretta sui mutui delle banche.

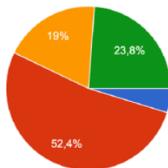
Nel 2021 nel migliore dei casi ci saranno lievi progressi del settore immobiliare, ma non un rimbalzo. Ci sarà un calo dei prezzi del 3% circa dovuto alla ricomposizione del mercato, anche per i mercati prime (come Milano e Bologna).

1. Come vedi il mercato immobiliare nella tua zona?



- Credo che ci sarà un calo iniziale ma poi riprenderà tutto come prima
- Credo che il mercato sarà in forte crisi
- Credo che non cambierà nulla e procederà tutto come prima
- Credo che immobiliare sarà considerato un investimento migliore di prima
- Non saprei

2. Cosa accadrà ai prezzi?



- Saliranno
- Scenderanno
- Saliranno ma solo per alcune categorie
- Scenderanno ma solo per alcune categorie

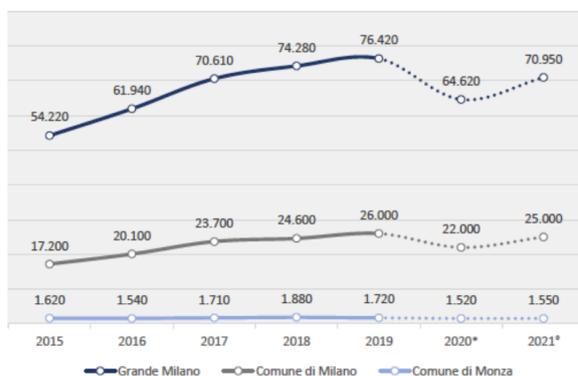
A proposito di città, sempre ieri è stato presentato anche il **Rapporto 2020 sulla Città metropolitana di Milano** con focus su **"La nuova geografia della Grande Milano: territorio, economia e mercato immobiliare"**, realizzato dal centro studi sul real estate **Scenari Immobiliari** in collaborazione con **Risanamento** (si veda [qui il comunicato stampa](#)).

Lo studio prevede un calo del 15,4% delle compravendite immobiliari nel capoluogo lombardo nel 2020 dovuto al coronavirus e una loro crescita del 10% nel 2021. Nella **città metropolitana di Milano**, escluso il capoluogo, gli scambi di case scenderanno del **16%** quest'anno (30.800 in totale), contro una media nazionale del 23,6%, per poi salire del **10 per cento** nei prossimi dodici mesi (34mila).

Nel **capoluogo meneghino** il 2020 dovrebbe chiudersi con un decremento appena superiore al **15%** rispetto al 2019 (22mila compravendite) per ripartire nel 2021 con un **+13,6%**

(25mila). Il clima di fiducia nei confronti di questo territorio e del suo mercato immobiliare, infatti, pur con oscillazioni, rimane su livelli pressoché invariati rispetto ai primi mesi dell'anno e le tendenze alla produzione, sebbene indebolite, non si arrestano.

Andamento delle transazioni residenziali nella Grande Milano (unità)



* stima, *previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

"La capacità attrattiva di Milano è stata solo fermata da coronavirus, ma non ha intaccato in alcun modo la sua forza e il ruolo di motore trainante del territorio circostante e di tutto il Paese. Sulla scia di questa dinamica positiva, la politica urbanistica consentirà alla città di continuare a confrontarsi alla pari con le realtà europee. I buoni fondamentali economici, la vivacità culturale della città e l'ottimo sistema di trasporto pubblico metropolitano hanno permesso di mantenere la disoccupazione a livelli molto bassi, offrire buone prospettive di carriera professionale, contribuendo a qualificare molta parte del mercato. La città, inoltre, è stata capace di promuovere il proprio mercato residenziale come un buon investimento. Nonostante l'attività edilizia stenti a ripartire nel resto del Paese, a Milano si rileva un numero di iniziative residenziali elevato e una progressiva densificazione del tessuto urbano consolidato in corrispondenza dei nuovi servizi", ha sottolineato **Mario**

Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, presentando il rapporto.

Francesca Zirstein, direttore generale di Scenari Immobiliari, ha aggiunto: "L'industria immobiliare della Grande Milano ha dimensioni molto rilevanti e le attività ad essa legate ammontano a oltre la metà della ricchezza delle famiglie. Oltre 4 milioni di abitanti che vivono in un territorio aggregato caratterizzato da filiere della produzione con elevato potenziale economico. Ecco perché per la realizzazione di questo Rapporto abbiamo scelto di accorpate i territori di Milano e Monza-Brianza, non solo per la prossimità geografica dei due capoluoghi, ma soprattutto per la successione di dinamiche di sviluppo simili che hanno determinato nel tempo un continuum consolidato del tessuto edilizio, produttivo e infrastrutturale tale da rendere difficile l'individuazione di un vero e proprio confine fra i due ambiti. La città di Milano ha bisogno del suo territorio allargato per contenere la complessità di relazioni economiche e il territorio periferico ha bisogno, al tempo stesso, dell'influenza economica, commerciale, culturale e formativa del suo centro. Gli ultimi anni hanno fornito una ricca disponibilità di spazi urbani che attraverso la rigenerazione continuano nel processo di trasformazione del volto milanese, ridisegnandone le polarità catalizzatrici. L'osservazione degli ambiti metropolitani pronti alla riqualificazione porta a delineare una serie di direttrici territoriali privilegiate che concretizzano le tendenze di sviluppo in atto. I processi di riconversione urbana e i progetti di sostituzione edilizia consolideranno la valorizzazione del patrimonio immobiliare milanese dove a partire dai differenti paradigmi di sviluppo trarrà benefici la qualità del vivere nella dimensione abitativa e lavorativa. L'area milanese per continuare a crescere ha necessità di un territorio allargato in grado di accogliere una redistribuzione generale della qualità, delle risorse e delle opportunità. La Grande Milano rappresenta la più interessante sfida in Italia di nella costruzione di una città metropolitana contemporanea".