



SCENARI IMMOBILIARI[®]

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

UN ANNO DI REAL ESTATE IN UNA MATTINA

Seminario di previsioni e approfondimenti

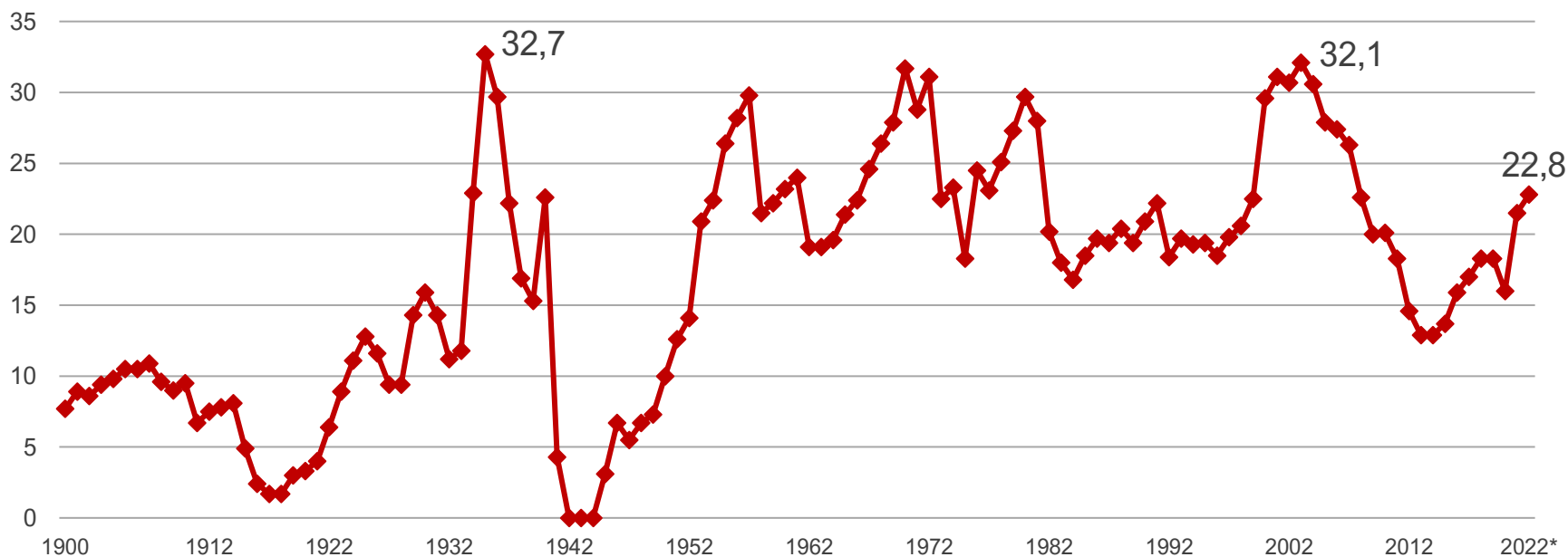
Mercoledì 16 febbraio 2022

Milano, Centro Congressi Palazzo Stelline

IL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2022

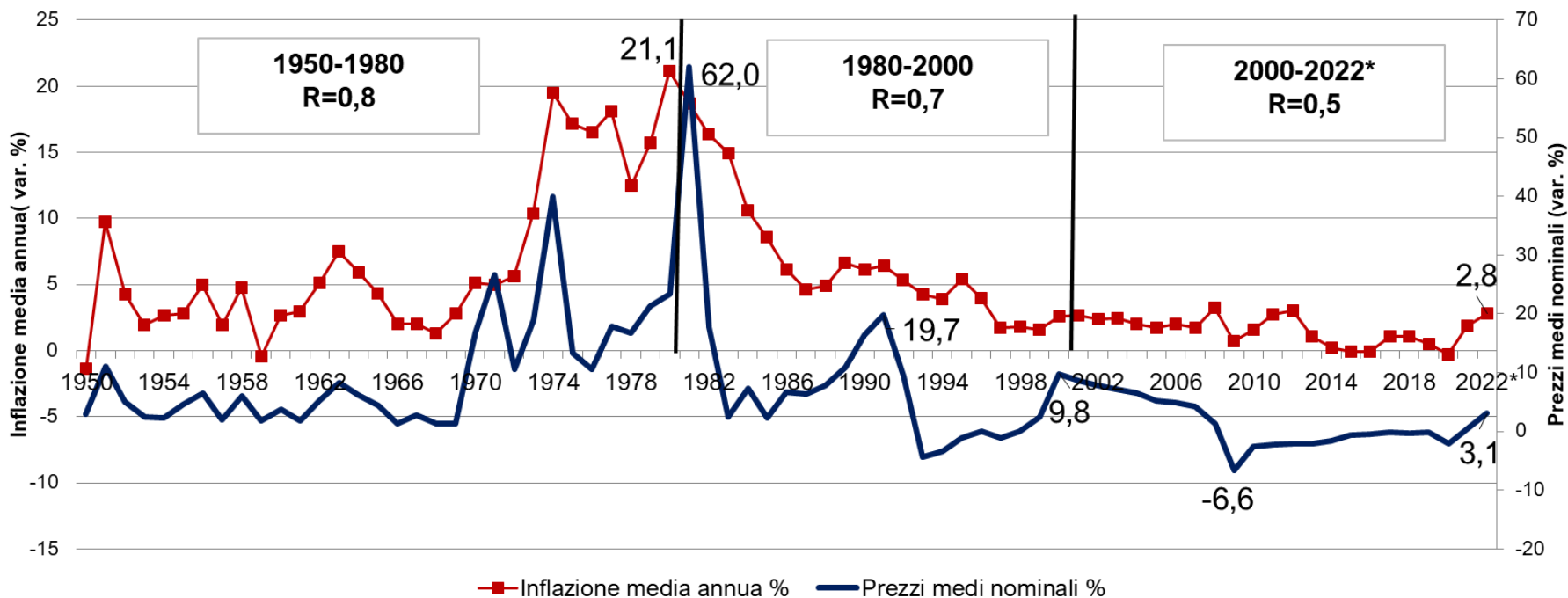
**Intervento di Mario Breglia
Presidente Scenari Immobiliari**

La lunga storia del mercato immobiliare italiano Dinamicità (compravendite ogni mille abitazioni esistenti)



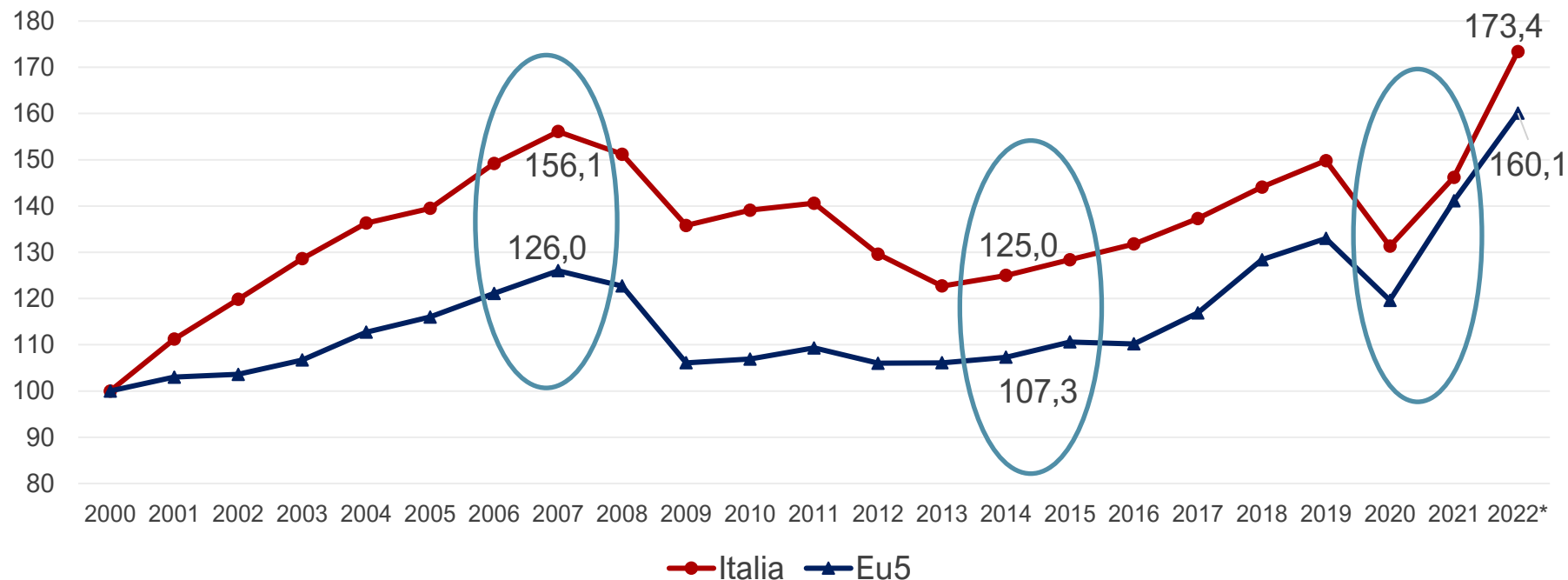
*Stima a fine anno | Fonte: Scenari Immobiliari

Inflazione media annua (var. % annuale)^o e prezzi medi nominali del settore residenziale (var.% annuale) in Italia



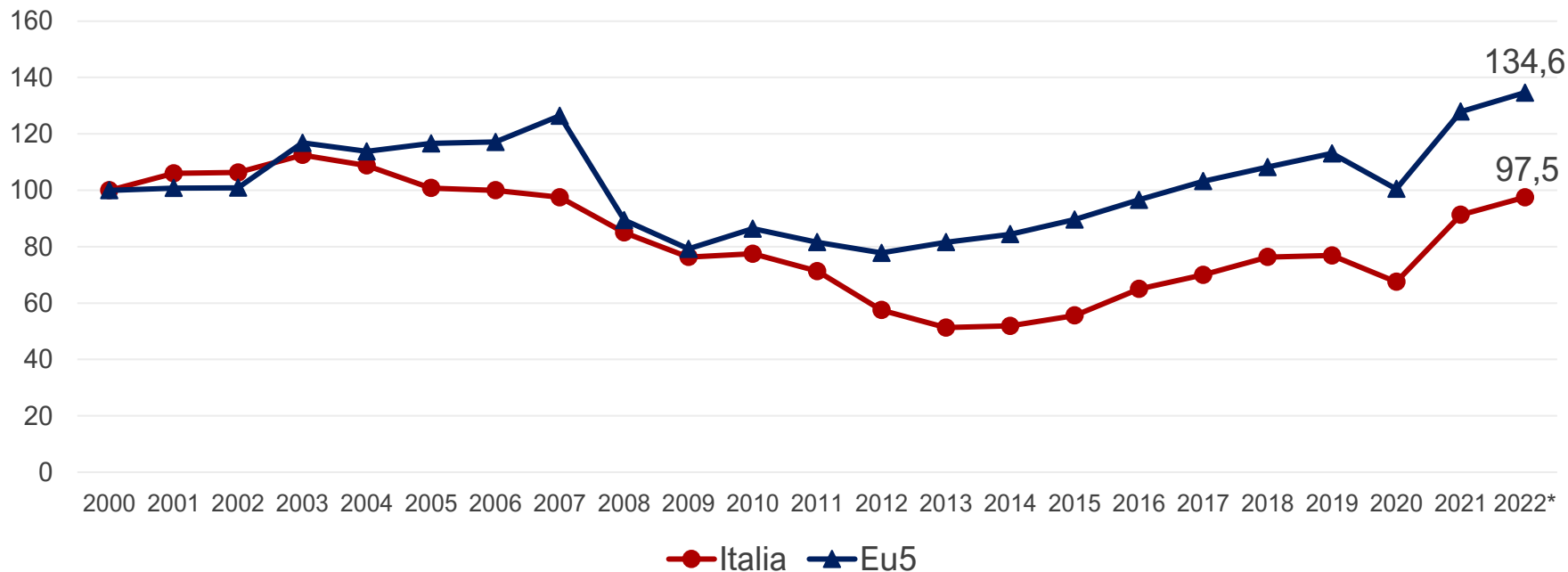
*Stima a fine anno | ^oElaborazione da dati Istat | Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento del fatturato immobiliare in Italia e in Eu5 nel XXI secolo (2000=100), valori nominali



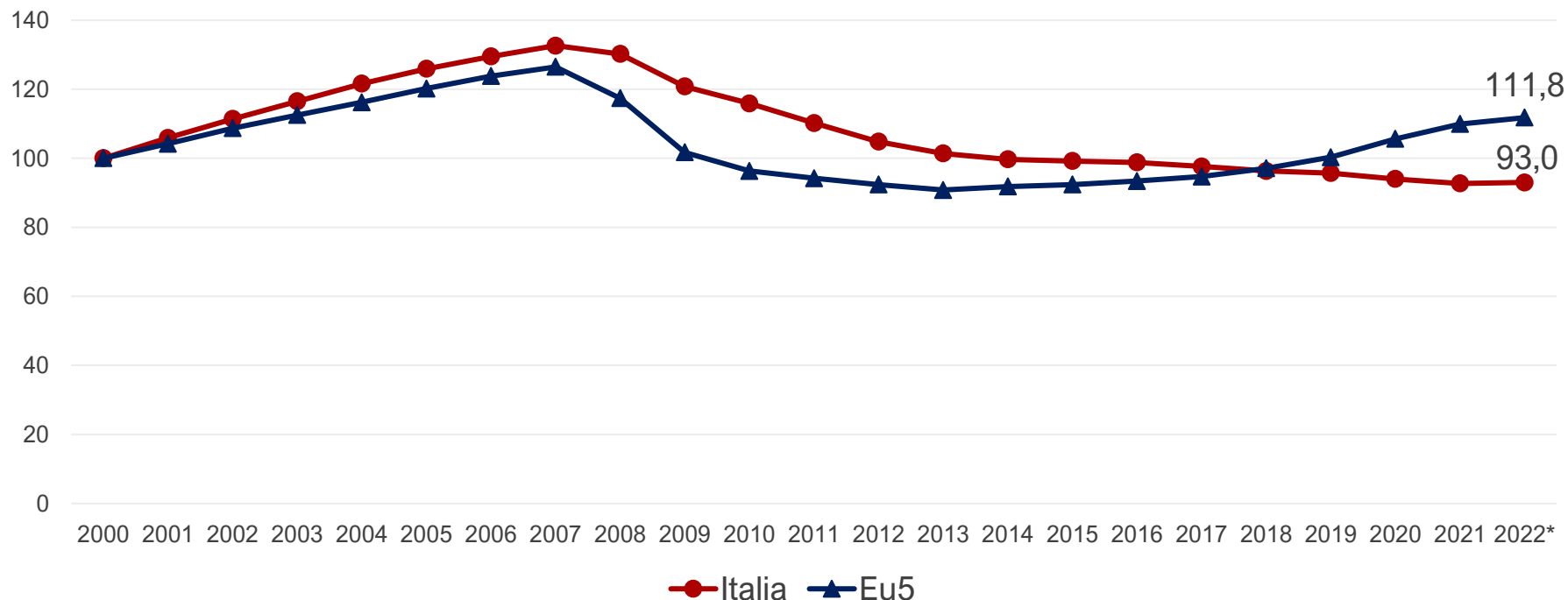
*Stima | Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento delle compravendite del settore residenziale in Italia e in Eu5 (2000=100)



*Stima | Fonte: Budeninstitut, Ieif, Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi reali del settore residenziale in Italia e in Eu5 (2000=100)



*Stima | Fonte: Scenari Immobiliari

Fatturato immobiliare europeo | valore dei beni scambiati: andamento e previsioni (milioni di euro, valori nominali)

Paese	2019	2020	2021	2022*	Var % 2021/2020	Var % 2022*/2020
Francia	176.000	160.000	195.000	208.000	21,9	6,7
Germania	250.000	238.000	288.000	345.000	21,0	19,8
Spagna	109.300	89.400	98.500	108.000	10,2	9,6
Inghilterra [^]	128.000	112.000	133.000	143.000	18,8	7,5
Italia	129.600	113.600	126.500	150.000	11,4	18,6
Eu5	792.900	713.000	841.000	954.000	18,0	13,4
Eu28	1.120.500	918.000	1.058.000	1.163.000	15,3	9,9

*Stima

([^]) I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia, Galles) (dal 01/01/2021 il Regno Unito non fa più parte della UE)

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi nominali per il mercato residenziale e terziario nei cinque principali Paesi europei (base 100; 2015=100)

Paese	Mercato	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	Var % 2020/2019	Var % 2021/2020	Var % 2022*/2021
Francia	Residenziale	100,0	100,2	102,5	107,8	111,5	117,0	123,5	129,7	4,9	5,6	5,0
	Terziario/uffici	100,0	102,3	104,1	107,0	108,6	107,5	107,0	109,5	-1,0	-0,5	2,3
Germania	Residenziale	100,0	102,0	106,8	113,4	125,2	139,1	152,9	162,0	11,1	9,9	6,0
	Terziario/uffici	100,0	102,2	103,6	111,4	121,6	121,0	123,0	126,0	-0,5	1,7	2,4
Spagna	Residenziale	100,0	102,0	107,3	114,5	117,6	115,6	124,0	129,0	-1,7	7,3	4,0
	Terziario/uffici	100,0	106,5	109,5	114,8	123,9	119,2	119,3	120,9	-3,8	0,1	1,3
Inghilterra [^]	Residenziale	100,0	105,0	108,0	110,9	112,2	125,0	136,5	142,0	11,5	9,2	4,0
	Terziario/uffici	100,0	102,8	98,0	97,2	101,5	98,2	103,0	109,0	-3,2	4,9	5,8
Italia	Residenziale	100,0	99,6	99,3	99,1	99,0	96,9	97,4	100,4	-2,1	0,5	3,1
	Terziario/uffici	100,0	98,9	97,9	97,4	97,2	94,1	92,1	93,0	-3,2	-2,1	1,0
Media Eu5	Residenziale	100,0	101,7	104,8	109,1	113,1	118,7	126,9	132,6	5,0	6,9	4,5
	Terziario/uffici	100,0	102,5	102,6	105,6	110,6	108,0	108,9	111,7	-2,3	0,8	2,6

*Stima

([^]) I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia, Galles) (dal 01/01/2021 il Regno Unito non fa più parte della UE)

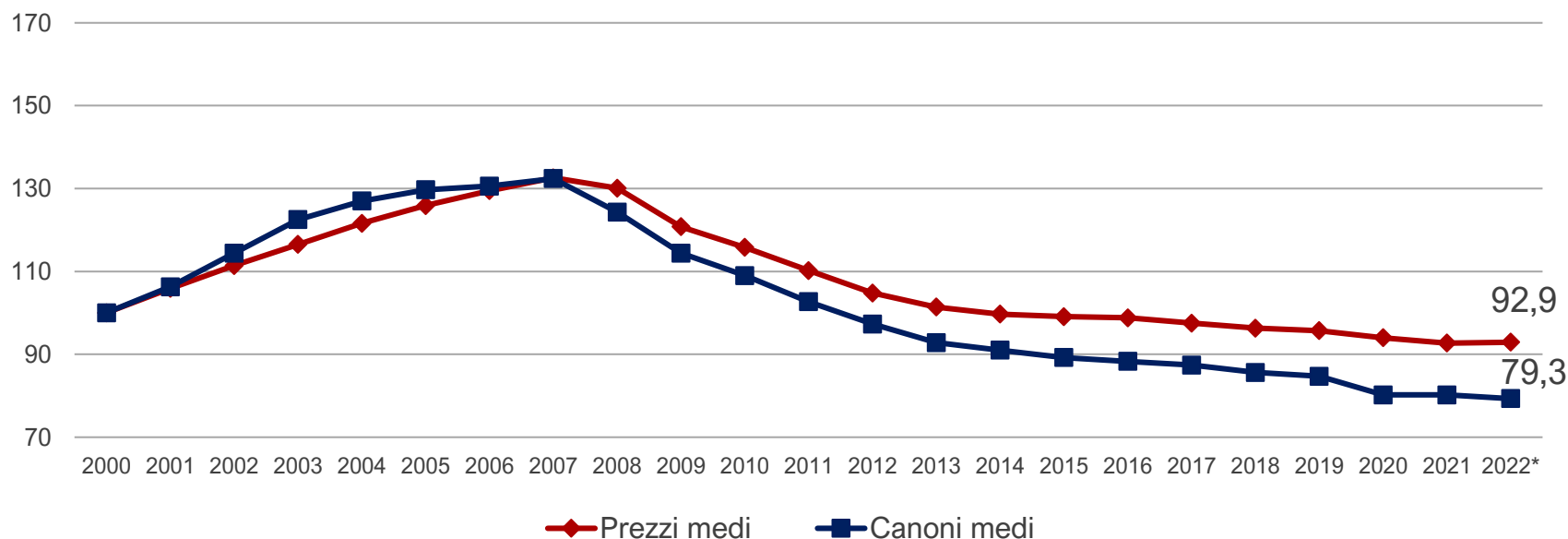
Fonte: Scenari Immobiliari

Fatturato immobiliare italiano (milioni di euro, valori nominali)

Settore	2019	2020	2021	2022*	Var % 2020/2019	Var % 2021/2020	Var % 2022*/2021
Residenziale	96.000	90.000	102.000	124.000	-6,3	13,3	21,6
Alberghiero	3.400	1.000	2.500	3.500	-70,6	150,0	40,0
Terziario/uffici	7.500	5.500	5.400	5.700	-26,7	-1,8	5,6
Industriale	4.950	5.150	5.500	5.700	4,0	6,8	3,6
<i>Di cui produttivo/ artigianale</i>	200	200	200	200	0,0	0,0	0,0
<i>Di cui Logistica</i>	4.750	4.950	5.300	5.500	4,2	7,1	3,8
Commerciale	9.200	6.800	6.700	6.550	-26,1	-1,5	-2,2
<i>Di cui Gdo</i>	6.550	5.200	5.300	5.100	-20,6	1,9	-3,8
<i>Di cui Retail</i>	2.650	1.600	1.400	1.450	-39,6	-12,5	3,6
Seconde case localita turistiche	3.800	1.600	1.500	1.800	-57,9	-6,3	20,0
Box\posti auto	4.750	3.550	2.900	2.750	-25,3	-18,3	-5,2
Fatturato totale	129.600	113.600	126.500	150.000	-12,3	11,4	18,6

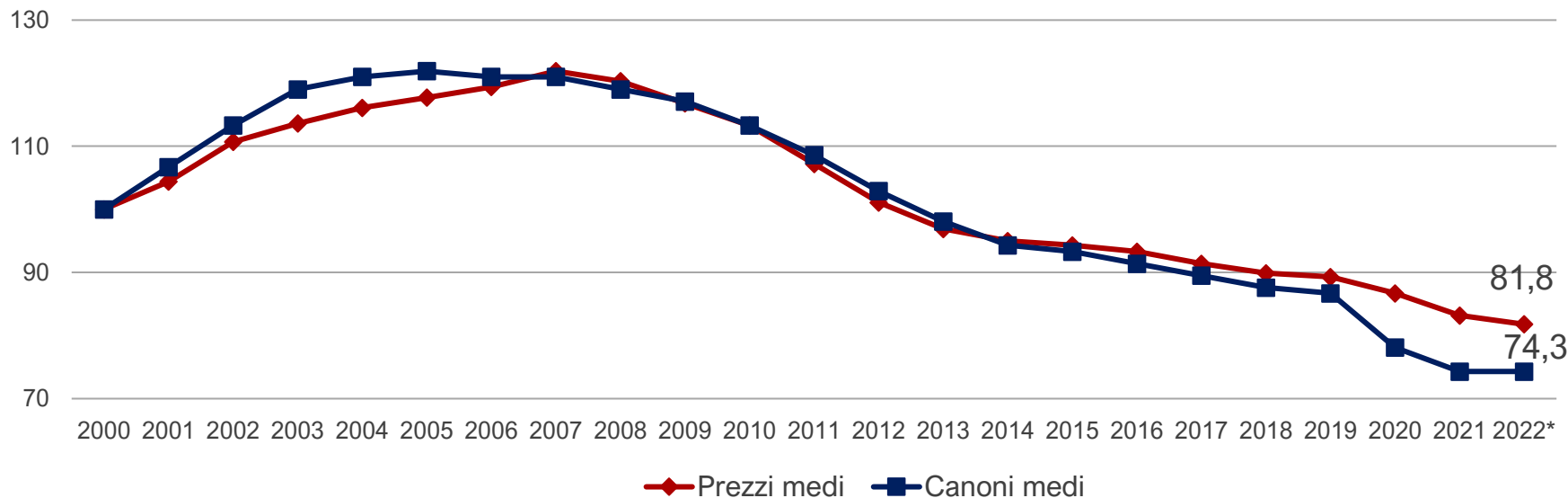
*Stima | Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi reali e dei canoni medi reali del settore residenziale in Italia (2000=100)



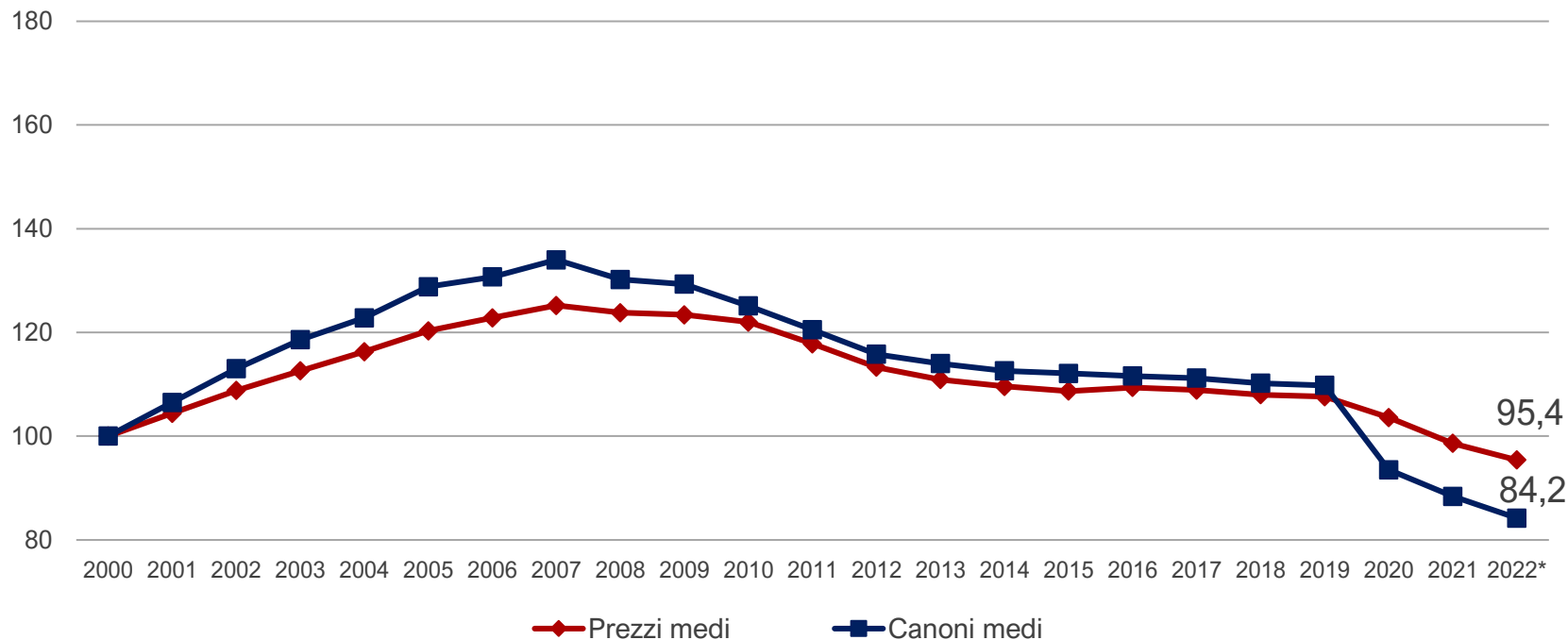
*Stima | Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi reali e dei canoni medi reali del settore terziario/uffici in Italia (2000=100)



*Stima | Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi reali e dei canoni medi reali del settore commerciale (piccola distribuzione) in Italia (2000=100)



*Stima | Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione % e previsioni dei prezzi medi nominali del settore residenziale e uffici (zone centrali, escluse top location)

Città	Residenziale		Uffici	
	Var% 2021/2020	Var% 2022*/2021	Var% 2021/2020	Var% 2022*/2021
Bari	1,7	3,3	0,0	2,2
Bologna	1,1	4,5	-1,6	4,8
Catania	1,7	5,1	-2,2	2,2
Firenze	2,5	5,7	1,2	3,5
Genova	1,4	3,3	-3,6	3,8
Milano	2,3	5,5	1,4	2,8
Napoli	2,2	1,9	1,3	1,3
Roma	1,6	4,3	1,6	3,1
Torino	2,2	3,7	-2,9	4,5
Trieste	1,4	2,9	-4,4	4,7
Venezia	1,6	5,2	1,6	3,2
Verona	1,3	3,7	-3,5	3,6
Media Italia	0,5	3,1	-2,1	1,0

*Stima | Fonte: Scenari Immobiliari

Investimenti immobiliari in Italia con focus sulla Lombardia tra il 2010 e il 2022*

Anno	Investimenti (valore in milioni di €)	Di cui Lombardia (valore %)
2010	1.502,9	28,9
2011	1.958,4	45,2
2012	2.419,2	24,7
2013	3.366,6	31,1
2014	4.972,1	26,6
2015	7.605,6	52,7
2016	7.075,6	51,0
2017	9.766,4	50,0
2018	7.800,0	46,7
2019	12.000,0	50,2
2020	8.200,0	61,3
2021	10.000,0	58,0
2022*	12.500,0	55,0
Totale	89.166,8	49,5

*Stima
Fonte: Scenari Immobiliari