



Outlook Italia

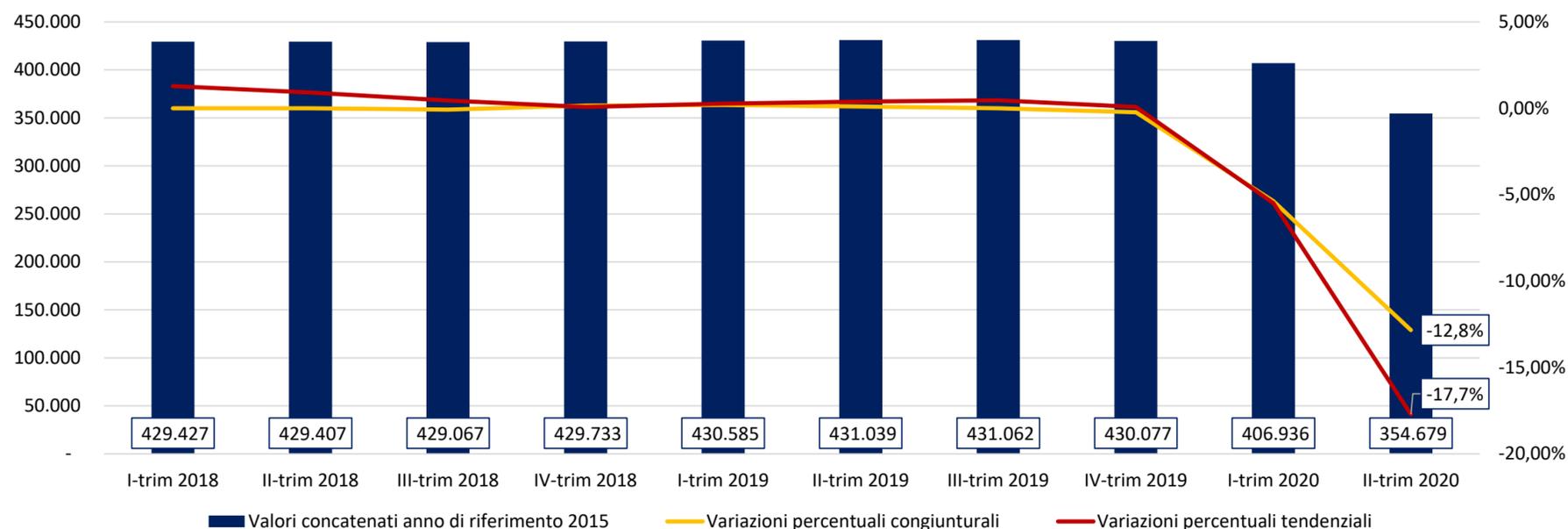
Produzione industriale, consumi, costruzioni e Real Estate

Aggiornamento 11 settembre 2020

COVID-19 | Le imprese italiane

Il secondo trimestre 2020 ha riportato forti cali nel PIL: l'ISTAT stima un decremento del -12,8% rispetto al trimestre precedente (var. congiunturale) e del -17,7% rispetto al secondo trimestre 2019 (var. tendenziale) che determinerebbe una variazione acquisita pari a -14,7%. Tuttavia, le stime più ottimistiche di chiusura del 2020 prevedono un miglioramento nel secondo semestre che si intravede anche nei segnali positivi a livello di produzione industriale: +8,2% in giugno vs. maggio (rilevazioni ISTAT), +7,5% in luglio vs. giugno (Confindustria)

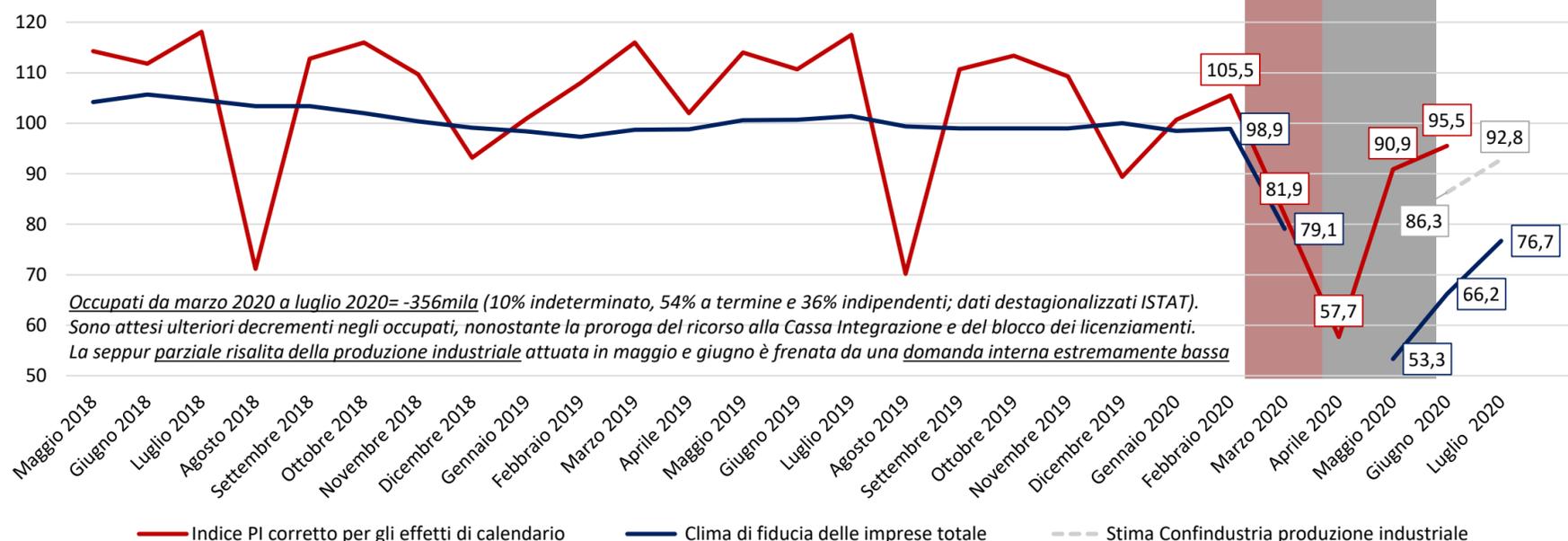
PIL, valori destagionalizzati e corretti per gli effetti di calendario (€/mln, anno di riferimento 2015), var. congiunturali e tendenziali



Stima luglio Prometeia PIL Italia 2020: -10,1%

La revisione al ribasso delle stime rispetto alle precedenti (-6,5% a marzo) e (-8,5% a maggio) evidenzia una situazione di non recupero, che viene posticipata al 2021: +5,9% (rispetto ad una precedenti stima di marzo 3,3%)

Indice destagionalizzato della produzione industriale (base 2015=100), indice della fiducia delle imprese (base 2010=100)



Occupati da marzo 2020 a luglio 2020 = -356mila (10% indeterminato, 54% a termine e 36% indipendenti; dati destagionalizzati ISTAT). Sono attesi ulteriori decrementi negli occupati, nonostante la proroga del ricorso alla Cassa Integrazione e del blocco dei licenziamenti. La seppur parziale risalita della produzione industriale attuata in maggio e giugno è frenata da una domanda interna estremamente bassa

- 1 La sensibile contrazione del PIL nel secondo trimestre 2020 è imputabile per circa 4 p.p. all'industria e per il residuo ai servizi a causa dei blocchi sperimentati dalla maggior parte delle attività e delle limitazioni negli spostamenti. Infatti, in questo settore ricadono tutti quei comparti che comportano interazione ravvicinata (ad es. turismo e trasporti)
- 2 La dinamica del PIL è stata ulteriormente impattata anche dal necessario adeguamento dei comportamenti e dei consumi delle famiglie che hanno subito la riduzione del proprio reddito disponibile

Per il terzo trimestre il Ministero dell'Economia si attende un rimbalzo del PIL, nonostante le stime ISTAT relative al secondo trimestre siano state riviste al ribasso rispetto ai dati diffusi in precedenza. Le previsioni di chiusura attualmente sviluppate dall'IMF non sembrano smentire le attese del Ministero anche se però, secondo Prometeia, all'Italia serviranno circa 5 anni per tornare ai livelli di attività pre-Covid



COVID-19 | I consumatori italiani

L'indice della fiducia dei consumatori, dopo il sensibile calo subito nel periodo di lockdown, risulta da giugno in parziale incremento pur restando ben lontano dai livelli pre crisi. I consumi rimangono bassi a causa del minor potere di acquisto delle famiglie e nonostante i prezzi riportino una variazione di -0,5% rispetto ad agosto 2019 (in deflazione da maggio ed in parziale recupero ad agosto)

Clima di Fiducia dei consumatori (indici destagionalizzati base 2010 = 100)



L'indice della fiducia dei consumatori riporta valori in lieve crescita nel periodo post lockdown al pari dell'indice dei consumi che, nonostante non sia ai livelli dell'anno precedente, segna un miglioramento nel corso dei mesi (a giugno 2020 l'indice dei consumi di Confindustria si è attestato a un -15,2% rispetto al -28,1% di maggio ed al -46,8% ad aprile).

Consumi delle famiglie italiane II trim. 2020 vs I trim

Le misure di sostegno al reddito non sembrerebbero essere state sufficienti a sostenere le necessità di spesa delle famiglie italiane

- Calo nell'acquisto dei beni durevoli
- Rinvio delle decisioni di investimento

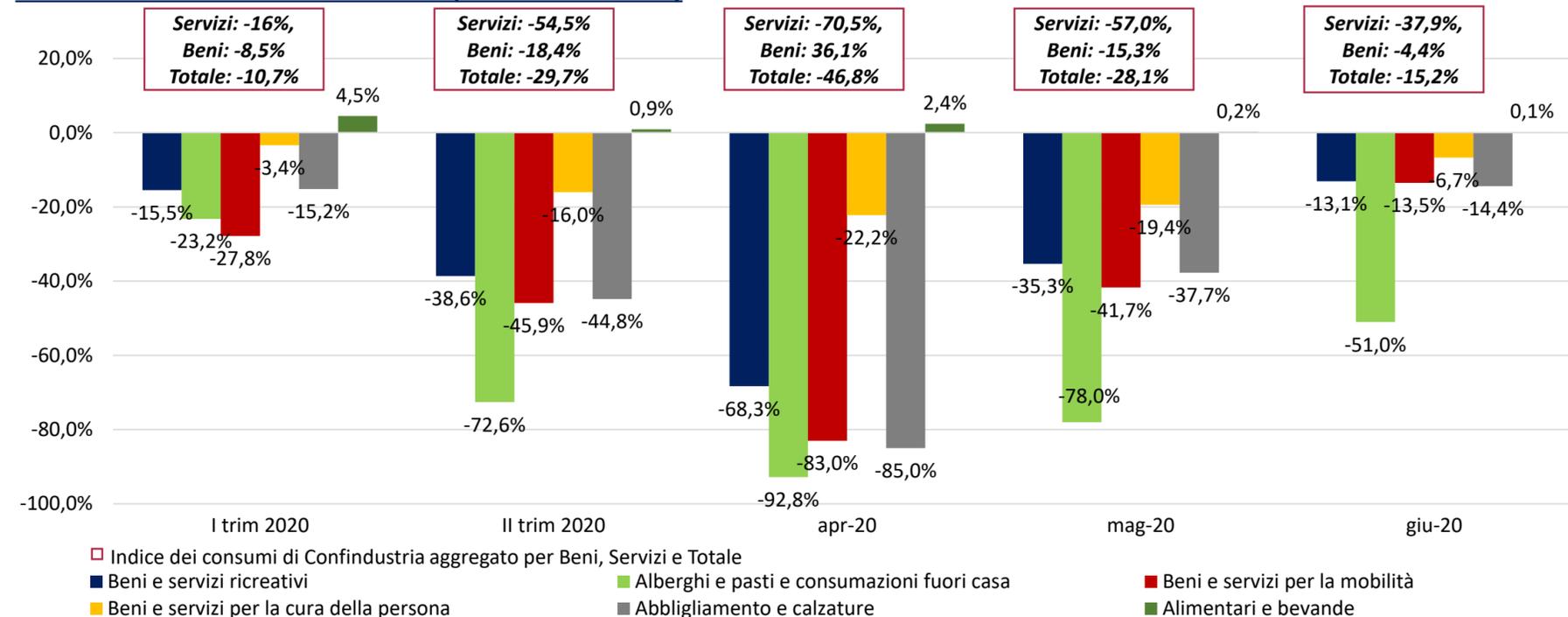
-6,7%

Clima della fiducia dei consumatori agosto vs luglio

- Lieve miglioramento delle attese sulla situazione economica dell'Italia ...
- ... ma permane incertezza sul mercato del lavoro e futuro

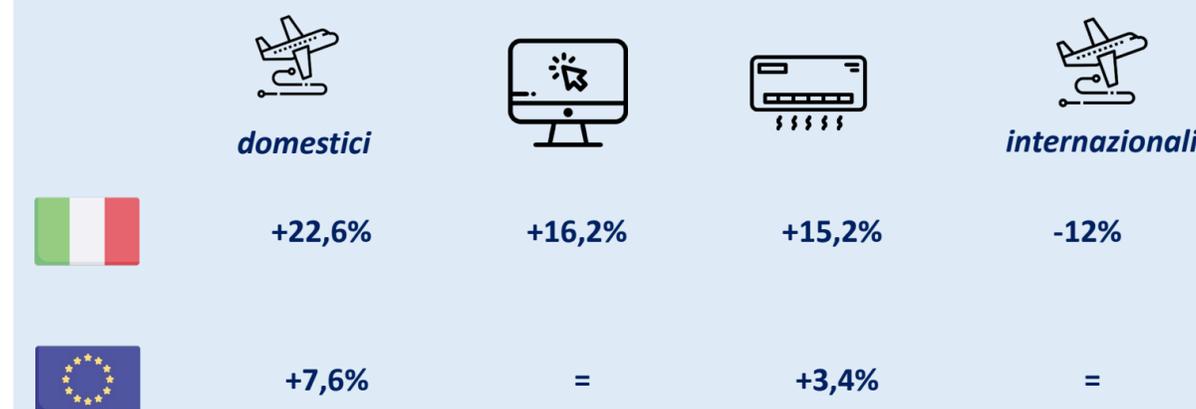
+0,8

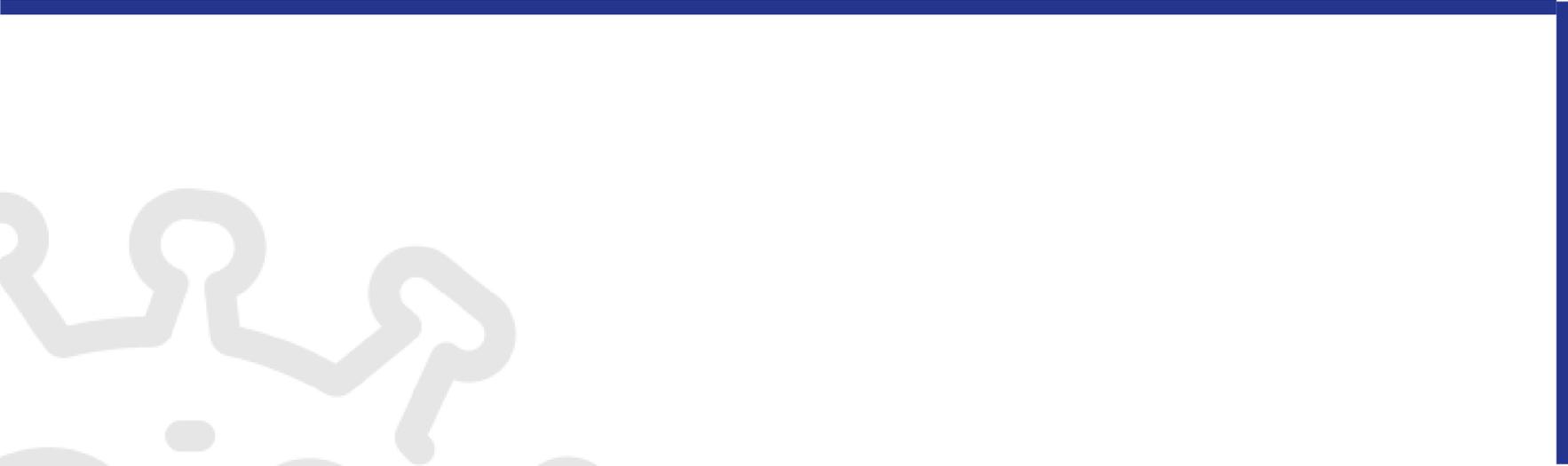
Indice dei consumi di Confindustria (var. % tendenziali)



Effetti diretti del lockdown...

L'evoluzione dei prezzi in Italia fornisce delle indicazioni interessanti: sono aumentati i prezzi dei voli domestici (+22,6% probabilmente per il calo dell'occupancy) e, causa *smart working*, dei pc (+16,2%) e dei dispositivi di climatizzazione (+15,2%). Sono invece diminuiti i prezzi dei voli internazionali (-12,0%) e dei servizi telefonici (-3,1% per effetto della maggior *competition*).



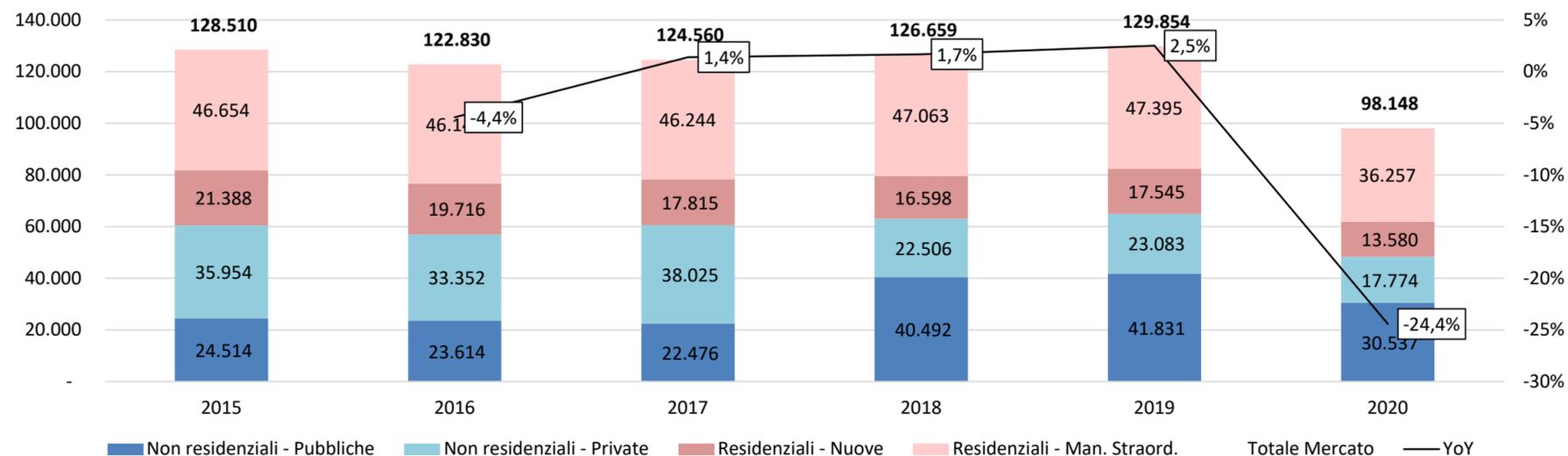


***Edilizia
Real Estate***

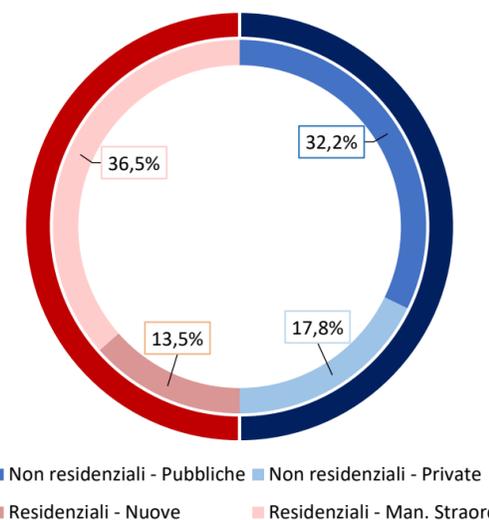
TREND SETTORIALI | Edilizia - costruzioni

Nonostante un 2019 in crescita per il settore delle costruzioni (129,8 €/mld, +2,5% sul 2018 Fonte ANCE), si prevede un 2020 in calo a fronte del crollo registrato nei mesi di marzo e aprile non certamente colmati dal recupero segnato nel mese di maggio (primi 5 mesi 2020 -23,6% rispetto al 2019). Nel secondo semestre l'andamento del settore dovrebbe beneficiare delle agevolazioni fiscali per le riqualificazioni energetiche e sismiche degli immobili sia residenziali sia del terziario

Investimenti nel mercato delle costruzioni italiano 2015 – 2020 €/mld



Suddivisione degli investimenti in costruzioni Italia 2019, %



Azioni a sostegno del settore delle costruzioni

Non residenziale

la priorità è sbloccare e velocizzare i cantieri pubblici

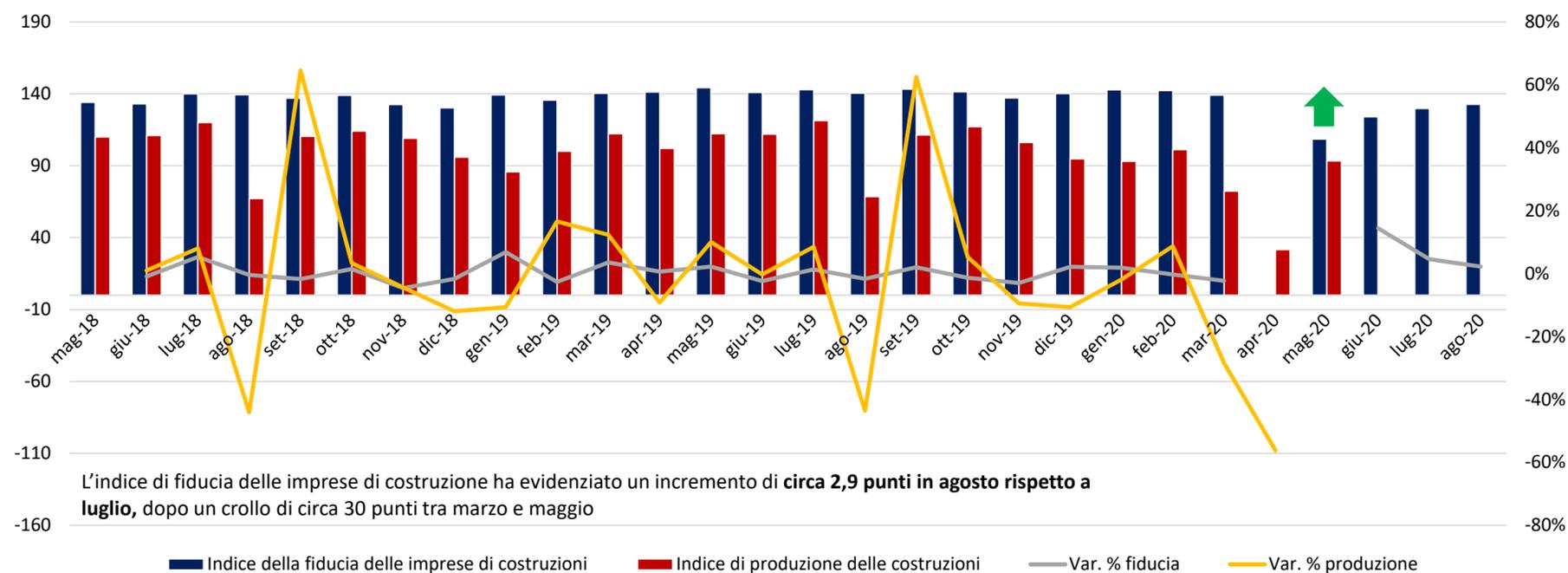
12,8

Durata prevista in anni per appalti in corso o da eseguire (a partire da luglio 2020)

Residenziale

Sfruttamento delle agevolazioni fiscali in termini di riqualificazione energetica e sismica

Indice di fiducia e di produzione delle costruzioni (dati destagionalizzati) – settore costruzioni 2018-2020



Existing trend

1. Attenzione alla sostenibilità ambientale e *circular economy*
2. *Smart buildings*, tecnologia 5G e automatizzazione dei servizi
3. Maggiori spazi *green* e riduzione delle emissioni di carbonio

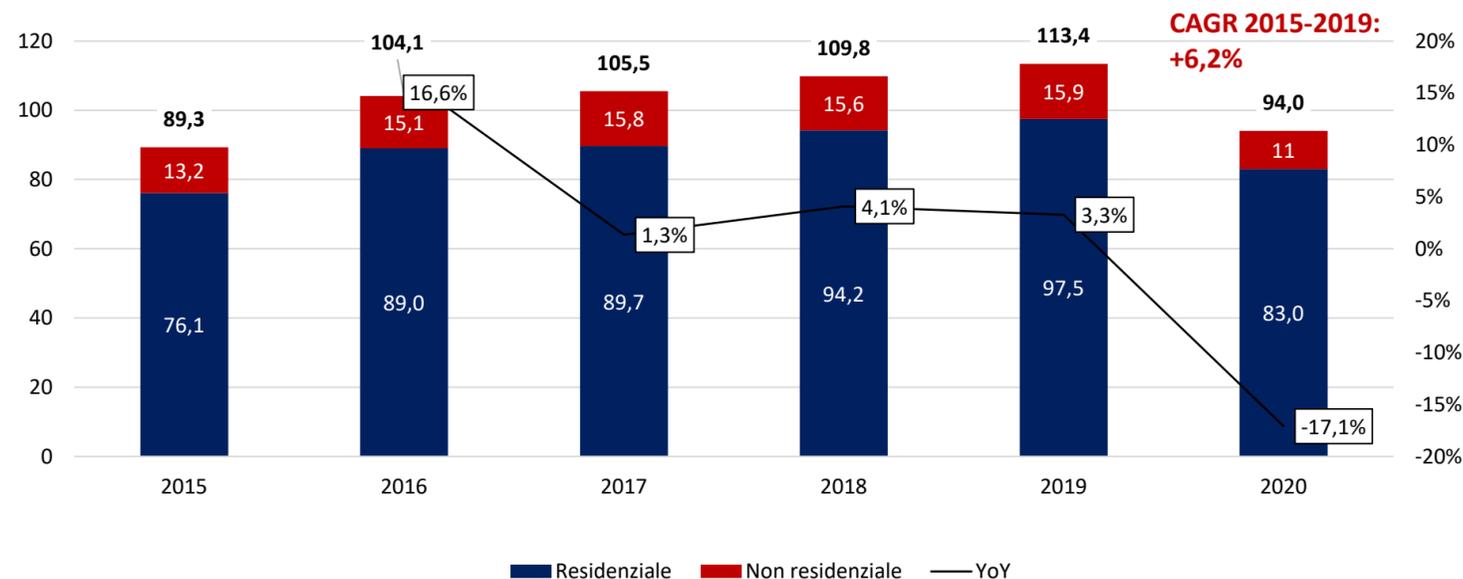
New trend post- COVID per il settore delle costruzioni:

1. Rivisitazione degli spazi residenziali, sia in termini di maggior propensione ad immobili con aree all'aperto (giardino, terrazzo) sia di ambienti funzionali allo smart working
2. rivisitazione degli spazi non residenziali, in termini di minori, ma più flessibili, postazioni di lavoro
3. Sanificazione degli ambienti

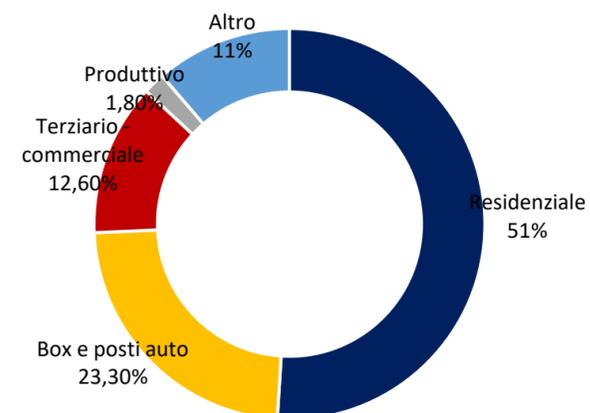
TREND SETTORIALI | Immobiliare – real estate

Secondo l'agenzia Entrate, il mercato del *real estate* italiano è previsto in calo di circa il -17,1% a fine 2020, attestandosi a quota 106 €/mld (di cui 94,0 €/mld compravendite e 11,9 €/mld di locazioni). Le più recenti stime di Scenari Immobiliari invece rivedono la contrazione a -15,2% ipotizzando un rimbalzo di +7,8% nel 2021. L'emergenza COVID-19 ha fatto emergere, nel *real estate*, una situazione di sotto saturazione degli edifici non residenziali (in primis uffici, dove più del 30% risulta non utilizzato) che si è prolungata ben oltre il lockdown nonché di un cambiamento nelle esigenze dei soggetti fuori sede

Fatturato delle compravendite mercato immobiliare italiano 2015 – 2020 €/mld



Tipologia compravendite Italia 2019, unità



Scenari evoluzione dei prezzi medi degli immobili

(valori correnti), Fonte: Nomisma

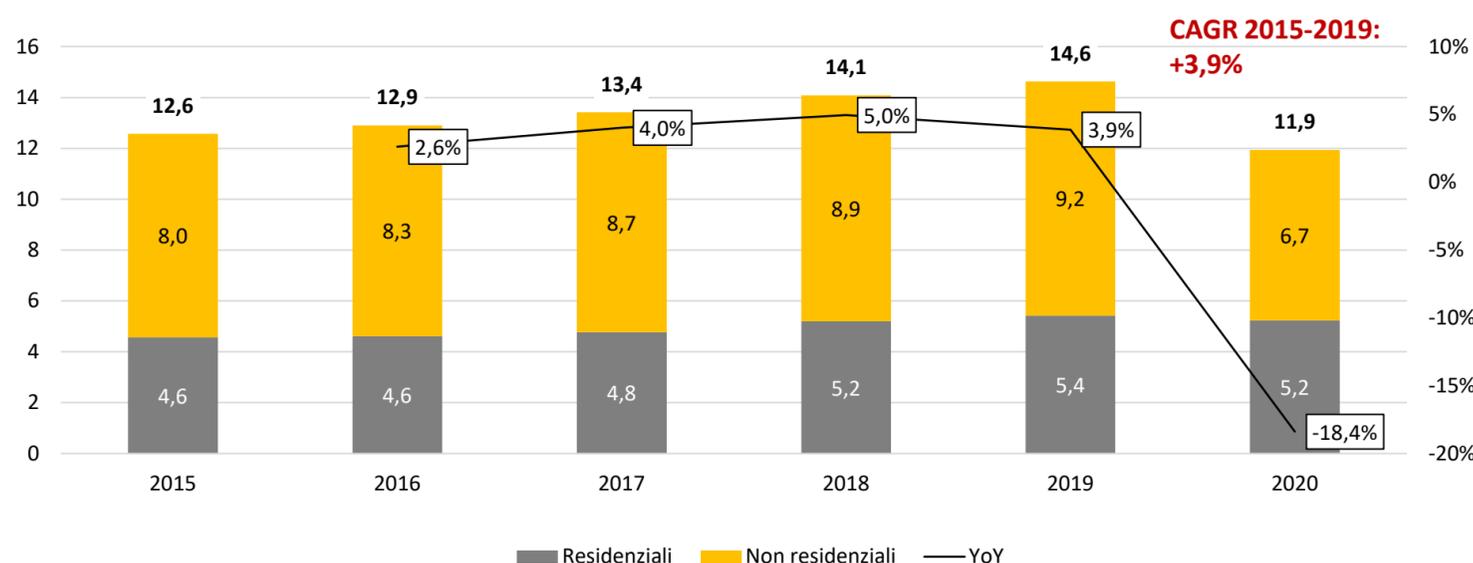
scenari

	Abitazioni			
	Soft	Base	Hard	Media
2020	-1,4%	-2,6%	-4,1%	-2,7%
2021	-1,2%	-2,3%	-3,9%	-2,5%
2022	-0,1%	-1,0%	-2,5%	-1,2%

	Uffici			
	Soft	Base	Hard	Media
2020	-1,8%	-2,0%	-4,5%	-2,8%
2021	-1,8%	-1,1%	-4,4%	-2,4%
2022	-0,7%	-0,3%	-3,1%	-1,4%

	Negozi			
	Soft	Base	Hard	Media
2020	-2,0%	-3,2%	-4,5%	-3,2%
2021	-1,1%	-2,1%	-3,6%	-2,3%
2022	-0,3%	-1,2%	-2,8%	-1,4%

Fatturato delle locazioni mercato immobiliare italiano 2015 – 2020 €/mld



Valore mercato real estate 2019

128,0 mld

Valore mercato stimato al 2020

106,0 mld

Stima mercato 2020 vs. 2019

-17,1%

Si suppone che nel 2020 saranno soprattutto i volumi scambiati a ridursi, come conseguenza del blocco totale sperimentato durante il lockdown. Il fatturato calerà sia nel comparto compravendite sia, più severamente, nel comparto affitti.

L'evoluzione dei prezzi di vendita prevede infatti una contrazione nell'ordine dell'1,5%-2,0% di abitazioni, uffici e negozi.

L'emergenza COVID-19 ha fatto emergere, nel real estate, una situazione di sotto saturazione degli edifici non residenziali (in primis uffici, dove più del 30% risulta non utilizzato) che si è prolungata ben oltre il lockdown nonché di un cambiamento nelle esigenze dei soggetti fuori sede



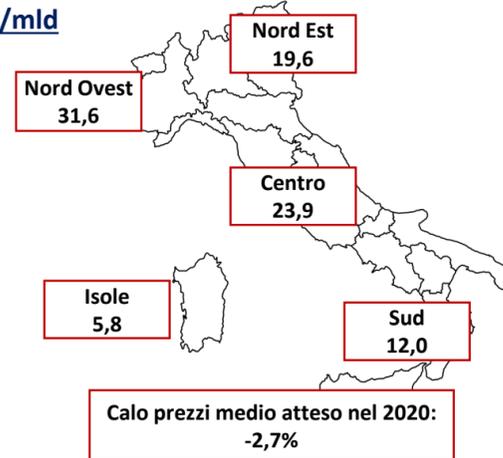
TREND SETTORIALI | Immobiliare – real estate

Nonostante il supporto fornito dalle agevolazioni fiscali in materia di locazioni commerciali, per il 2020 si prevede comunque una significativa contrazione nel settore immobiliare italiano. I negozi, che rappresentano oltre un quarto dello stock non residenziale italiano (2,5 mln di unità), hanno sofferto maggiormente gli effetti del lockdown in quanto, in molti casi, non hanno potuto portare avanti alcuna attività non potendo operare in modalità smart

Residenziale

Fatturato delle compravendite 2019 €/mld

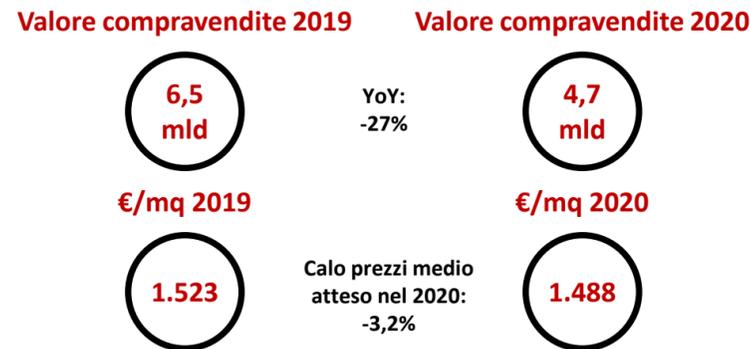
Nel 2019 la maggior parte delle compravendite è avvenuta nel Centro Nord Italia, oltre che ad essersi realizzata la maggior parte del fatturato delle transazioni nazionali. Le previsioni riportano **prezzi in calo** in tutta la penisola



- ✓ Ricerca di spazi abitativi più ampi e dotati di nuovi servizi
- ✓ Rivalutazione delle aree verdi e delle terrazze
- ✓ Nuova concezione dello spazio abitativo (ufficio, palestra)
- ✗ Minore potere di acquisto conseguente al calo del reddito disponibile
- ✗ Richiesta di riduzioni nel canone di locazione

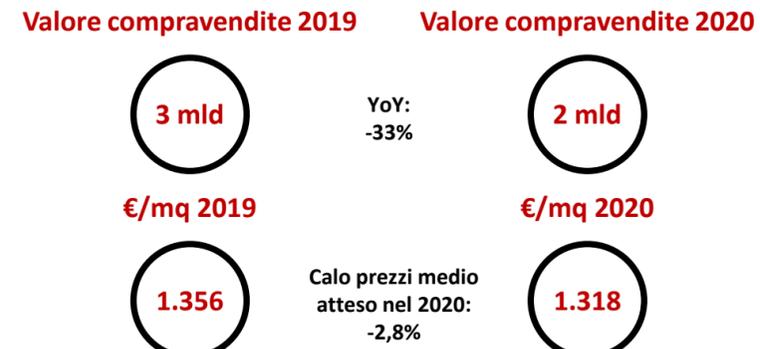
Non residenziale (escluso produttivo)

Negozi



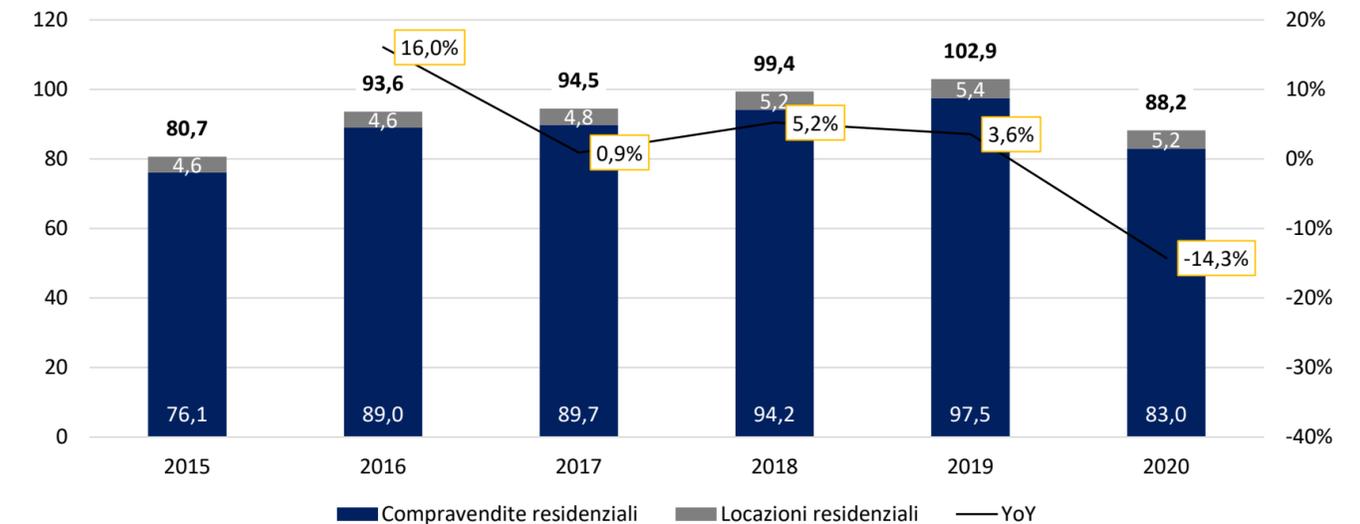
- ✓ Incremento della logistica distributiva di prossimità
- ✓ Rivalutazione degli «spazi vetrina» nelle high street
- ✗ Slittamento delle vendite dai canali tradizionali ad online
- ✗ Richiesta di riduzioni nel canone di locazione
- ✗ Calo del valore dei negozi locati nei centri commerciali
- ✗ Razionalizzazione delle superfici di vendita

Uffici

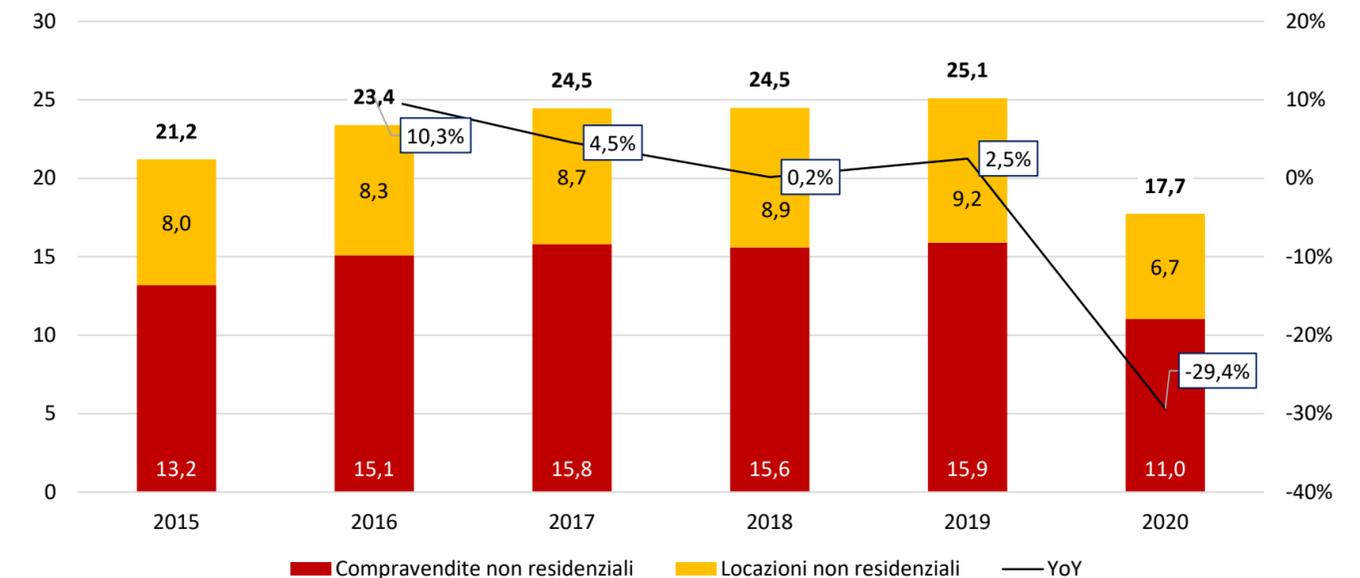


- ✓ Reengineering delle postazioni di lavoro con maggior distanziamento e dunque uffici più grandi, soprattutto per le attività meno gestibili in remoto
- ✓ Maggiore attenzione alla sanificazione ed alla pulizia degli spazi
- ✗ Calo dell'occupancy legata a *smart working* e limitazioni alla mobilità / misure di contenimento contagi
- ✗ Aumento delle soluzioni di co-working

Fatturato del mercato immobiliare residenziale 2015 – 2020 €/mld



Fatturato del mercato immobiliare non residenziale 2015 – 2020 €/mld



Le stime prevedono un impatto del coronavirus ben più marcato sul settore immobiliare non residenziale rispetto a quello residenziale, che, rispettivamente, registreranno decrementi nel fatturato pari a -29,4% e -14,3%

ALLEGATO 1 - GLOSSARIO

Variazione congiunturale: rapporto tra l'indice nel periodo di riferimento e nel periodo precedente (es. Il trimestre 2020 vs I trimestre 2020)

Variazione tendenziale: rapporto tra l'indice nel periodo di riferimento e nell'anno precedente (es. Il trimestre 2020 vs Il trimestre 2019)

Variazione acquisita: variazione che si avrebbe per l'anno in corso, rispetto all'anno precedente, se il livello della variabile oggetto di analisi registrato per l'ultimo mese o trimestre noto restasse invariato fino alla fine dell'anno

Clima economico: media aritmetica semplice dei saldi ponderati relativi a giudizi e attese sulla situazione economica dell'Italia, attese sulla disoccupazione (quest'ultima con segno invertito)

Clima personale: media aritmetica semplice dei saldi ponderati delle rimanenti sei domande componenti il clima di fiducia (giudizi e attese sulla situazione economica della famiglia; opportunità attuale e possibilità future del risparmio; opportunità all'acquisto di beni durevoli; bilancio finanziario della famiglia)

Clima corrente: media delle domande relative ai giudizi (situazione economica dell'Italia e della famiglia; opportunità attuale del risparmio e acquisto di beni durevoli; bilancio finanziario della famiglia)

Clima futuro: media delle attese (situazione economica dell'Italia e della famiglia; disoccupazione; possibilità future di risparmio)