

# The new trends of **the real estate market**

## Le nuove tendenze del mercato immobiliare

By the Editorial Staff / A cura della Redazione

### The real estate market in Italy

**A**fter two quarters with a minus sign, an overall decrease of almost 20% is expected by the end of the year.

*This is what we read in the 2nd Observatory on the Real Estate Market 2020 by Nomisma (Bologna Institute of Economic Studies), presented last July in live streaming and which analysed the situation of cities such as Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Florence, Genoa, Milan, Naples, Padua, Palermo, Rome, Turin and Venice. After a first quarter of the year in which, according to data released by the Inland Revenue, sales were decreasing by -15.5%, a second more negative quarter followed. The year will close with an overall decrease of about 18%, from 603 thousand to 494 thousand sales, according to the projections of the more positive (baseline) scenario envisaged by Nomisma.*

*However, the final balance may vary between 471 thousand (-22%) and 518 thousand transactions (-14.1%), depending on whether the adverse ('hard') or more favourable ('soft') scenario is considered.*

*For the Research Institute, the negative trends will also show in the first part of 2021, albeit with a decidedly smaller amount compared to those recorded in the current year.*

*In light of the situation caused by the Covid-19 pandemic, Nomisma has outlined three different*

### Mercato immobiliare in Italia

**D**opo due trimestri con segno meno, si prevede per fine anno un calo complessivo che sfiora il 20%.

È quanto si legge nel 2° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2020 di Nomisma (istituto bolognese di studi economici), presentato nel luglio scorso in diretta streaming e che ha analizzato la situazione di città come Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia. A un primo trimestre d'anno in cui, secondo i dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate, le compravendite sono state deficitarie (-15,5%), ne è seguito un secondo più negativo. L'anno si chiuderà con un calo complessivo di circa il 18%, passando da 603 mila a 494 mila compravendite, secondo le proiezioni dello scenario più positivo (base) previsto da Nomisma. Il consuntivo può però oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila transazioni (-14,1%), a seconda che si consideri lo scenario avverso ('hard') o quello più favorevole ('soft'). Per l'Istituto di ricerca, le tendenze negative si manifesteranno anche nella prima parte del 2021, seppur con un'entità decisamente più contenuta rispetto a quella registrata nell'anno in corso. Alla luce della situazione venutasi a creare con la pandemia Covid-19, Nomisma ha delineato tre diversi scenari di evoluzione

scenarios for the evolution of the macroeconomic context and, consequently, of the Italian real estate market: 'basic', 'soft' and 'hard'.

### **SALES: IN 2020 LESS THAN 500,000 UNITS**

*Sales in the residential real estate market, in the current most likely ('basic') scenario, should be below 500 thousand units, going from 603 thousand sales in 2019 to 494 thousand in 2020 (-18%). This result may vary between 471 thousand (-22%) and 518 thousand sales (-14.1%), depending on whether the most adverse or the most favourable scenario is considered. For 2021, the negative trends will continue in the first half of the year, even if much more limited than those recorded in the current year. These trends, according to Nomisma, could be offset by the evolution expected in the second half of 2021, so much so as to determine a substantial stability of transactions in the 'basic' scenario (499 thousand sales, +1% compared to 2020). The worst-case scenario, on the other hand, foresees that the recovery in the second half of 2021 will not be able to recover what was lost in the first half of the year, with an overall result of 460 thousand sales completed. The 'soft' scenario, finally, sees a recovery of sales already in the first half of 2021, bringing the recovery, at the end of the year, to 537 thousand sales.*

### **PROFIT AND ASSET INDEPENDENCE**

*For Nomisma, in the second half of this year and in 2021 it will be the demand component with income and asset autonomy that will drive the buying and selling market; in 2022, the growth should continue, but without achieving pre-Covid levels. Despite the most favourable scenario, the cap will top 600 thousand sales, while the 'basic' scenario sees a level of trade of 521 thousand units and the 'hard' scenario foresees a level below 500 thousand sales, with a clear difficulty for the sector to get back on track.*

### **PRICES**

*If the decrease of transactions is a widely predicted phenomenon, what is surprising is the immediacy with which prices have aligned, at least in their trend, to the new context. The real estate markets in all cities, in fact, will undergo a price reduction in 2020. The current dynamics lead Nomisma to predict an average annual contraction for 2020 (according to the 'basic' scenario) by -2.6% in the housing segment, -3.1% in the executive segment and -3.2% in the commercial segment. The most favourable ('soft') scenario shows a contraction in 2020 by 2 percentage points for housing, compared to a decrease of 4 percentage points in the 'hard' scenario, in all three segments monitored. At the residential level, the driving factor for purchases will be the economic one, since other needs (such as the presence of terraces,*

del contesto macroeconomico e, conseguentemente, del mercato immobiliare italiano: 'base', 'soft' e 'hard'.

### **COMPRAVENDITE: NEL 2020 SOTTO LE 500 MILA UNITÀ**

Le compravendite nel mercato immobiliare residenziale, nello scenario che oggi appare più probabile ('base'), dovrebbero attestarsi al di sotto delle 500 mila unità, passando dalle 603 mila transazioni del 2019 alle 494 mila del 2020 (-18%). Tale risultato può oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila compravendite (-14,1%), a seconda che si consideri lo scenario più avverso o lo scenario più favorevole. Per il 2021 si ipotizza il permanere di tendenze negative nella prima metà dell'anno anche se di entità decisamente più contenuta rispetto a quelle registrate nell'anno in corso. Tali tendenze, secondo Nomisma, potrebbero essere controbilanciate dall'evoluzione prevista nella seconda metà del 2021, tanto da determinare una sostanziale stabilità delle transazioni nello scenario 'base' (499 mila compravendite, +1% rispetto al 2020). Lo scenario peggiore prevede, invece, che la ripresa della seconda parte del 2021 non sia in grado di recuperare quanto perso nel corso della prima metà dell'anno, con un risultato complessivo di 460 mila transazioni concluse. Quello 'soft', infine, vede un recupero delle transazioni già nella prima parte del 2021, portando la risalita, a fine anno, a quota 537 mila compravendite.

### **AUTONOMIA REDDITUALE E PATRIMONIALE**

Per Nomisma nella seconda parte di quest'anno e nel 2021 sarà la componente di domanda con autonomia reddituale e patrimoniale a trainare il mercato della compravendita; nel 2022 la crescita dovrebbe proseguire, senza tuttavia recuperare i livelli pre-Covid. Pur nello scenario più favorevole si rimarrà sotto quota 600 mila transazioni, mentre lo scenario 'base' vede un livello di scambi nell'ordine di 521 mila unità e quello 'hard' prevede che ci si attesti sotto le 500 mila transazioni, con una chiara difficoltà del settore a rimettersi in moto.

### **I PREZZI**

Se il calo delle transazioni è un fenomeno ampiamente pronosticato, a sorprendere è l'immediatezza con cui i prezzi si sono allineati, quantomeno nell'orientamento, al nuovo contesto. I mercati immobiliari di tutte le città, infatti, subiranno una riduzione dei prezzi a consuntivo del 2020. Le dinamiche in atto portano Nomisma a prevedere una contrazione media annuale per il 2020 (secondo lo scenario 'base') del -2,6% nel segmento abitativo, del -3,1% in quello direzionale e del -3,2% nel commerciale. Lo scenario più favorevole ('soft') presenta per le abitazioni una contrazione per il 2020 di 2 punti percentuali, a fronte di una flessione di 4 punti percentuali nello scenario 'hard', in tutti e tre i segmenti monitorati. A livello residenziale il driver che guiderà gli acquisti sarà quello economico, poiché le altre

balconies or large spaces), even though they have emerged strongly as a result of the lockdown, will have to undergo the financial possibilities of families.

### **MILAN, BETTER THAN OTHER CITIES**

*For the Bolognese Institute it will be Milan that will highlight a more limited decreasing trend among all the 13 large cities monitored, with a return to positive rates as early as 2021, according to the 'basic' scenario. Considering instead the more favourable scenario, prices in Milan will return to grow as early as the second half of 2020, recovering the decrease of the first part of the year, while in the adverse scenario, prices will fall for the entire three-year forecast period.*

*Besides Milan, the most moderate falls are expected in Florence, Padua and Bologna (in addition to Venice and Palermo limited to business properties), while the most prominent ones are expected in Catania, Bari and Rome. Turin and Naples show particularly negative performances in the non-residential segment.*

### **CORPORATE REAL ESTATE INVESTMENTS ALMOST HALVED**

*A separate discussion concerns corporate investments, which have shrunk, with a wait-and-see approach: the decline occurred mainly in Italy, in the first half of 2020, while in Europe it was less evident. Nomisma forecasts a significant decline in 2020, which will bring the market to 6-7 billion, but with a rebound perspective. In terms of composition, important changes could occur: some sectors that are now more exposed to the crisis could be again object of interest in the coming months. "Today we can outline an evolution that will need to be reviewed in the second half of the year," specified Luca Dondi dall'Orologio, CEO of Nomisma and scientific director of the Real Estate Observatory.*

*Simone Roberti, Head of Research Italy Colliers, commenting on the performance of the corporate market, pointed out that the factor driving the markets the most is the dependence on international capital, pointing out that the most independent countries will be the ones that will most easily recover. But there will be many factors to take into account: "We are rediscovering cities under a different light and this will affect the allocation of corporate investments".*

*The trend towards working from home will affect, for example, the office segment: in the open spaces, there was a need to allocate a few square metres to each employee, but this may not be the case in post-Covid. Another consideration concerns flexible spaces, both in Europe and in Italy, no longer concentrated in the city centre areas. However, the situations occurring in the coming months will be numerous and different, also characterized by the movements of many workers who have the*

esigenze (come la presenza di terrazzi, balconi o spazi di ampie metrature), seppur emerse con forza a seguito della "reclusione" del lockdown, dovranno rimettersi alle possibilità materiali delle famiglie.

### **MILANO MEGLIO DI ALTRE**

Per l'Istituto bolognese sarà Milano a evidenziare un andamento deflattivo più contenuto tra tutte le 13 grandi città monitorate, con un ritorno a tassi di variazione positivi già a partire dal 2021, stando al scenario 'base'. Considerando invece lo scenario più favorevole, i prezzi a Milano torneranno a crescere già a partire dalla seconda metà del 2020, recuperando i cali della prima parte dell'anno, mentre nello scenario avverso i prezzi fletteranno per tutto il triennio di previsione.

Oltre a Milano, i cali più contenuti sono previsti a Firenze, Padova e Bologna (cui si aggiungono Venezia e Palermo limitatamente agli immobili d'impresa), quelli più accentuati, invece, a Catania, Bari e Roma. Torino e Napoli, poi, mostrano performance particolarmente negative nel segmento non residenziale.

### **INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE QUASI DIMEZZATI**

Un discorso a parte riguarda gli investimenti corporate, che si sono ridimensionati, con un approccio attendista: il calo è avvenuto soprattutto nel nostro Paese, nel primo semestre del 2020, mentre in Europa è stato meno evidente. Nomisma prevede per il 2020 un calo significativo, che porterà il mercato ad attestarsi sui 6-7 miliardi, ma con una prospettiva di rimbalzo. In termini di composizione, si potrebbero verificare cambiamenti importanti: alcuni settori oggi più esposti alla crisi, potrebbero tornare a essere oggetto di interesse nei prossimi mesi. "Oggi possiamo delineare un'evoluzione che però andrà riesaminata nella seconda parte dell'anno", ha specificato Luca Dondi dall'Orologio, Amministratore Delegato di Nomisma e responsabile scientifico dell'Osservatorio Immobiliare. Simone Roberti, Head of Research Italy Colliers, commentando l'andamento del mercato corporate, ha evidenziato che il fattore che maggiormente influenzerà i mercati è rappresentato dalla dipendenza dai capitali internazionali, segnalando che i Paesi più indipendenti saranno quelli che si riprenderanno più facilmente. Ma ci saranno molti fattori da tenere in considerazione: "Stiamo riscoprendo le città sotto una luce diversa e questo influenzerà l'allocation degli investimenti corporate".

La tendenza al lavoro da casa si rifletterà, ad esempio, sul segmento degli uffici: negli open space c'era la necessità di assegnare pochi metri quadri a ogni impiegato, ma potrebbe non essere così nel post-Covid. Un'altra considerazione riguarda gli spazi flessibili, sia in Europa sia in Italia, non più concentrati nelle aree del centro città. Tuttavia, le situazioni che si andranno a creare nei prossimi mesi saranno numerose e diverse, caratterizzate anche dagli spostamenti di

possibility to live, at least for some periods, outside the urban centres, with different impacts also on the environment.

#### CAUTION ABOUT THE FUTURE

*For the Bolognese Institute, the worsening of the economic crisis will increase the income precariousness and, for this reason, a market of possibilities inevitably more modest in actual intentions and availability is expected.*

*For this reason, the rigidity of real estate values risks to be, once again, a factor of theoretical safeguard of the patrimonial capacities of families, contributing only to exacerbate the illiquidity of the market. Turning to the corporate segment, Nomisma forecasts a “thunderous” downsizing this year compared to the record levels of 2019, as only partly anticipated by the trend decrease in sales in the first half of the year (-34.2%), due to the prudence of the foreign component.*

*According to Nomisma, the rise in investments in the next few years could result from a re-composition of the market in favour of the categories that have so far been under-represented, able to inject new capital flows. The extent of the changes underway requires caution, which is why, as Luca Dondi dall’Orologio says, “a more credible scenario can only be outlined at the end of 2020. Until then, we can only hope that an often uncritical and unconditional propensity to invest in real estate will safeguard the sector from a collapse that, according to forecasting models, seems inevitable”.*

Source: Nomisma

molti lavoratori che hanno la possibilità di vivere, almeno per alcuni periodi, fuori dai centri urbani, con impatti diversi anche a livello ambientale.

#### CAUTELA PER IL FUTURO

Per l’Istituto bolognese, l’avvitamento della crisi economica accrescerà la precarietà reddituale e per questo si prospetta un mercato di possibilità inevitabilmente più modesto nelle intenzioni effettive e nelle disponibilità.

Per questo motivo la rigidità dei valori degli immobili rischia di essere, ancora una volta, un fattore di sola teorica salvaguardia delle capacità patrimoniali delle famiglie, contribuendo unicamente ad acuire l’illiquidità del mercato. Passando al segmento corporate, Nomisma per quest’anno prevede un ridimensionamento ‘fragoroso’ rispetto ai livelli record del 2019, come solo in parte anticipato dal calo tendenziale delle operazioni del primo semestre (-34,2%), per effetto della prudenza della componente estera. La risalita degli investimenti dei prossimi anni potrebbe, secondo Nomisma, scaturire da una ricomposizione del mercato a favore di categorie finora sottorappresentate, capaci di immettere nuovi flussi di capitali. L’entità dei cambiamenti in atto impone cautela, per questo, come afferma Luca Dondi dall’Orologio “uno scenario più credibile potrà essere tracciato solo al termine del 2020. Fino ad allora non si potrà fare altro che sperare che una propensione spesso acritica e incondizionata all’investimento immobiliare salvaguardi il settore da un tracollo che, dai responsi dei modelli previsionali, appare inevitabile”.

Fonte: Nomisma

#### BUILDING SECTOR

**A decrease between 9 and 16 percentage points for 2020**

*With regard to the construction sector, Nomisma estimates that in 2020 there may be a decrease in investments by 9 to 16 percentage points, depending on the scenario.*

*A decisive element - for the Bologna study centre - are the incentive measures launched by the government: the Ecobonus is an unprecedented measure, but the unknown is the degree of penetration of this measure, based not only on the level of demand but also on the bureaucratic procedures required to access these incentives.*

#### SETTORE COSTRUZIONI

**Per il 2020 una flessione tra i 9 e i 16 punti percentuali**

Riguardo al settore delle costruzioni, Nomisma stima che per il 2020 vi possa essere una flessione dei capitali investiti tra i 9 e i 16 punti percentuali, a seconda dello scenario. Elemento determinante - per il centro studi bolognese - risultano essere le misure d’incentivazione varate dal governo: l’Ecobonus rappresenta un provvedimento che non ha precedenti ma l’incognita è rappresentata dal grado di penetrazione di questa misura, legato non solo al livello di adesione della domanda, ma anche alle procedure burocratiche necessarie per accedere a tali incentivi.

## Europe at a **glace**

**T**he recovery of the construction sector in Europe will not start before 2021, while for a normalization of the trend we will have to wait until 2022. This is the thesis by Euroconstruct (EC-19) - the network bringing together the economic analysis agencies of 19 out of 27 countries of the European Union, emerged during the 89th biannual conference,

## Uno sguardo all’Europa

**L**a ripresa del settore costruzioni in Europa? Non inizierà prima del 2021, mentre per una normalizzazione della tendenza bisognerà attendere il 2022. Questa la tesi di Euroconstruct (EC-19) - il network che riunisce le agenzie di analisi economiche di 19, su 27, Paesi dell’Unione europea - emersa durante l’89° conferenza semestrale, che si è tenuta a Stoccolma nel giugno

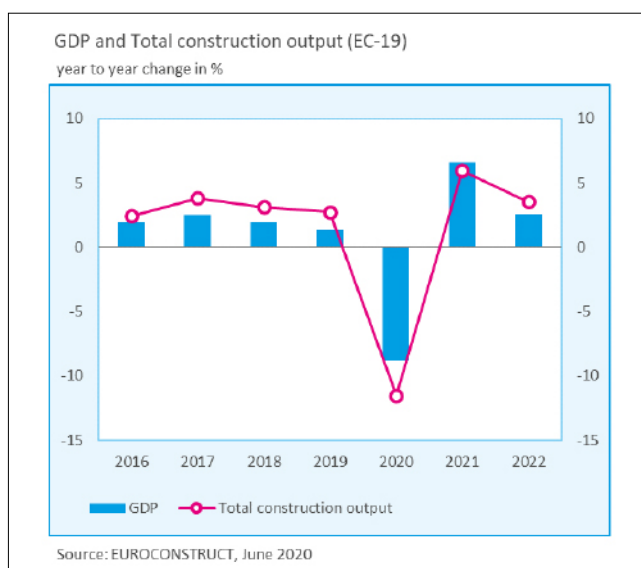


held in Stockholm last June: compared to 2019 levels, we will, despite the expected upturn and normalisation in 2022, loose at around € 350 billion euro in total construction output from 2020 to 2022. Estimates to which are added the negative employment consequences calculated at around 5 million jobless people.

According to Euroconstruct, a growth of 2.7% was achieved in 2019 compared to 2018. In particular, it was the 'new' segment in the residential, non-residential and civil engineering sectors driving the market, with an increase of 3.9% (+2% in 'renovation'). Total construction output reached about € 1,700 billion in 2019, and during the winter report (December 2019) the market was anticipated to decrease its growth rate to around 1 percent annually over the next two years as a result of a weakening economy.

### IT'S ALL GONE

Because of the global health crisis, every forecast has become suddenly obsolete and new figures, much worse, have become apparent. For 2020, this means a loss of 11.5-12%, which brings to mind the financial crisis of 2009. While, the total construction output is expected to reach about € 1,500 billion which is corresponding to the level of 2015, hence, losing several years of growth. Each country records different trends, as proof of the fragmentation of the picture composed by the 19 members of Euroconstruct (see box).



### UNDER OBSERVATION

During the pandemic, there was an immediate need to understand what was happening and predict its development. Each sector, association, research company set up a 'Covid Observatory' or drew up new reports in order to detect the effects of the lockdown on the economy and social life. The dramatic dimensions and features of the new recessionary phase for society and the economy require an extraordinary and 'in time' interpretation of what is happening and what will happen in the coming months and next year: this is the premise leading Cresme, the Italian forecasting company for the construction market, to launch the special edition of its traditional economic report entitled 'Covid-19 and the construction market: what will happen in the short and medium term'.

Nomisma - a market research and analysis company, including the Osservatorio del Mercato Immobiliare - has taken action, in collaboration

scorso: rispetto ai livelli del 2019, si assisterà, nonostante l'attesa crescita e normalizzazione nel 2022, a una perdita di circa 350 miliardi di Euro nella produzione edilizia dal 2020 al 2022. Stime a cui si aggiungono le negative conseguenze occupazionali, che a oggi sono calcolate intorno ai 5 milioni di persone senza lavoro.

Secondo Euroconstruct, nel 2019 era stata raggiunta una crescita del 2,7% rispetto al 2018. In particolare, a trainare il mercato era stato il segmento del 'nuovo' nei comparti residenziale, non-residenziale e ingegneria civile, con un incremento del 3,9% (+2% nel 'rinnovamento'). La produzione totale in ambito edilizio aveva raggiunto circa 1.700 miliardi di euro nel 2019, e nel report invernale (dicembre 2019) si prevedeva che il mercato avrebbe ridotto il suo tasso di crescita a circa l'1% annuo nei successivi due anni a causa dell'indebolimento dell'economia.

### TUTTO DA RIFARE

A causa della crisi sanitaria mondiale, ogni previsione da un giorno con l'altro è diventata obsoleta e nuovi numeri, ben peggiori, si sono palesati. Per il 2020, ciò significa una perdita del

11,5-12%, che riporta alla mente la crisi finanziaria del 2009. Mentre, la produzione edilizia totale dovrebbe raggiungere circa 1.500 miliardi di euro, corrispondenti al livello del 2015, perdendo così diversi anni di crescita. Ogni singolo Paese fa registrare andamenti differenti, a riprova della frammentazione del quadro composto dai 19 membri di Euroconstruct (vedi box).

### SOTTO OSSERVAZIONE

Durante la pandemia, è sorta in modo immediato l'esigenza di comprendere ciò che stava accadendo e di prevederne gli sviluppi. Ogni settore, associazione di riferimento, società di analisi ha costituito un 'Osservatorio Covid' o redatto nuovi report allo scopo di rilevare gli effetti del lockdown sull'economia e sulla vita sociale. Le dimensioni drammatiche e i caratteri della nuova fase recessiva per la società e l'economia richiedono una lettura straordinaria e 'in time' di quello che sta succedendo e di quello che accadrà nei prossimi mesi e nel prossimo anno: con questa premessa Cresme, società italiana di previsioni sul mercato delle costruzioni, ha lanciato l'edizione speciale del suo tradizionale rapporto congiunturale dal titolo 'Covid-19 e mercato delle costruzioni: cosa succederà nel breve e nel medio periodo'.

Nomisma - società di analisi e ricerche di mercato, tra cui l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - si è attivata, in collaborazione con Crif (Centrale

with Crif (Centrale Rischi di Intermediazione Finanziaria), to create the 'Lockdown Observatory. How and why it is changing our lives': a weekly survey has detected moods and consumption with the intent to continuously monitor opinions and trends.

#### ANIE DATA ON LIFTS AND ESCALATORS

In 2019, the Italian lift and escalator industry showed a change in overall turnover of 0.6% at current values.

The contribution of the internal demand was still mainly supported by maintenance and service activities (+3.5%).

In recent years, the construction market has embarked on a path of slow and gradual exit from the deep crisis that hit it ten years ago, but in a still uncertain situation. Despite recent expansionary trends, the distance from pre-crisis levels of construction investments in Italy remains greater than 20%. After a very critical phase, some signs of recovery have been maintained in the residential segment. Even before the Covid-19 crisis, some negative signs were concentrated in the latter part of 2019,

Rischi di Intermediazione Finanziaria), per dare vita all' 'Osservatorio Lockdown. Come e perché sta cambiando le nostre vite': con cadenza settimanale, un'indagine ha rilevato stati d'animo e consumi con l'intento di monitorare in maniera continuativa opinioni e trend.

#### ASCENSORI E SCALE MOBILI SECONDO ANIE

Nel 2019 l'industria italiana di ascensori e scale mobili ha mostrato una variazione del volume d'affari complessivo pari allo 0,6 % a valori correnti. Il contributo della domanda interna è stato ancora in prevalenza sostenuto dall'attività di manutenzione e servizio (+3,5 %). Negli ultimi anni il mercato edile ha imboccato un percorso di lenta e graduale uscita dalla profonda crisi che l'ha colpito dieci anni prima, ma in un quadro ancora incerto. Nonostante le recenti tendenze espansive, la distanza dai livelli pre-crisi degli investimenti in Costruzioni resta in Italia superiore al 20 %. Dopo una fase molto critica, alcune indicazioni di recupero si sono mantenute nel segmento residenziale. Già prima dell'emergere della crisi Covid-19, alcuni segnali negativi si sono concentrati nell'ultima parte del 2019, facendo presagire un deterioramento dei livelli produttivi

Statistical data (values at current prices)   Dati statistici (valori a prezzi correnti)	2017	2018	2019	2018/2017	2019/2018
	million euro / milioni di euro			annual rate of change / variazioni %	
<b>Internal Market / Mercato interno</b>	1.688	1.742	1.768	3,2	1,5
<b>Turnover / Fatturato totale</b>	2.371	2.379	2.360	0,3	-0,8
<b>Export / Esportazioni</b>	997	1.024	912	2,7	-10,9
<b>Import / Importazioni</b>	313	387	321	23,5	-17,1
<b>Trade Balance / Bilancia commerciale</b>	684	637	591		

The historical series of foreign trade data has been revised for ISTAT updates. Source: ANIE  
La serie storica dei dati di commercio estero è stata rivista per aggiornamenti ISTAT. Fonte: ANIE

Lifts and escalators   Exports value - % share by main Countries and Areas Ascensori e scale mobili   Valore delle esportazioni - distribuzione percentuale per principali Paesi e Aree	2017	2018	2019
<b>COUNTRIES OF DESTINATION / PAESI DI DESTINAZIONE</b>			
Germany / Germania	13,8	15,6	15,0
France / Francia	8,9	9,8	8,4
Switzerland / Svizzera	8,4	7,8	7,6
Saudi Arabia / Arabia Saudita	3,9	3,4	4,7
United Kingdom / Regno Unito	6,2	5,7	4,6
<b>Total top 5 / Totale top 5</b>	<b>41,3</b>	<b>42,3</b>	<b>40,3</b>
<b>Other Countries / Altri Paesi</b>	<b>58,7</b>	<b>57,7</b>	<b>59,7</b>

MACRO AREAS OF DESTINATION / MACRO-AREE DI DESTINAZIONE	2017	2018	2019
<b>Europe of which / Europa di cui</b>	<b>70,8</b>	<b>72,2</b>	<b>68,6</b>
European Union / Unione Europea	57,8	60,7	56,7
Other European Countries / Paesi Europei extra UE	13,0	11,5	11,9
<b>Africa / Africa</b>	<b>3,0</b>	<b>4,1</b>	<b>5,4</b>
<b>America / America</b>	<b>6,0</b>	<b>5,5</b>	<b>6,8</b>
<b>Asia of which / Asia di cui</b>	<b>17,6</b>	<b>15,9</b>	<b>16,2</b>
Middle East / Medio Oriente	13,5	11,4	12,1
Central Asia / Asia Centrale	1,2	1,3	1,4
Far East / Asia Orientale	2,9	3,1	2,7
<b>Australia and Oceania / Australia e Oceania</b>	<b>2,6</b>	<b>2,4</b>	<b>3,0</b>

Source: Anie processing on Istat data. / Fonte: elaborazioni Anie su dati Istat.

**Lifts and escalators | Imports value - % share by main Countries and Areas**  
**Ascensori e scale mobili | Valore delle importazioni - distribuzione percentuale per principali Paesi e Aree**

COUNTRIES OF ORIGIN / PAESI DI PROVENIENZA	2017	2018	2019
United Kingdom / Regno Unito	5,8	12,8	15,6
China / Cina	11,9	10,2	12,9
Austria / Austria	19,0	17,7	11,3
Germany / Germania	8,3	7,3	9,1
Czech Republic / Repubblica Ceca	12,8	11,2	8,5
<b>Total top 5 / Totale top 5</b>	<b>57,8</b>	<b>59,1</b>	<b>57,3</b>
<b>Other Countries / Altri Paesi</b>	<b>42,2</b>	<b>40,9</b>	<b>42,7</b>

MACRO AREAS OF DESTINATION / MACRO-AREE DI DESTINAZIONE	2017	2018	2019
<b>Europe of which / Europa di cui</b>	<b>86,4</b>	<b>88,7</b>	<b>85,4</b>
European Union / Unione Europea	82,4	87,1	84,4
Other European Countries / Paesi Europei extra UE	4,0	1,6	1,0
<b>Africa / Africa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>America / America</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,8</b>
<b>Asia of which / Asia di cui</b>	<b>13,0</b>	<b>10,8</b>	<b>13,7</b>
Middle East / Medio Oriente	0,1	0,0	0,0
Central Asia / Asia Centrale	0,8	0,6	0,6
Far East / Asia Orientale	12,2	10,2	13,1
<b>Australia and Oceania / Australia e Oceania</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Source: Anie processing on Istat data. / Fonte: elaborazioni Anie su dati Istat.

## COUNTRY BY COUNTRY

All, but a few, countries included in EC-19 are seeing a decline in 2020, where the UK and Ireland are predicting to have the largest drop around 33 and 38 percent, respectively.

At the same time, Finland and Switzerland are expecting smaller drops in total construction, approximately by 1-2 percent, whereas Portugal and Poland are expecting continuing growth during the crisis.

However, total construction for EC-19 countries will see a rebound already next year of around 6 percent and then continue to grow by 3 percent in 2022, reaching an output level similar to the one in 2018. Among the "big five" countries, it is only Germany that will see a small decrease (-2.4 percent) in total construction this year, while the rest (France, Italy, Spain and the UK) are expecting to have a decline between 12-33 percent. Although, all countries are expected to rebound in 2021 and 2022, but the magnitude of the growth will be smaller than the fall in 2020.

Still, there are downward risks to the forecast and the most significant one involves the coronavirus and the containment of it. Questions such as, will there be further lockdowns after restrictions are being eased or will everyday life start to go back to normal after the summer, are affecting the market view.

The uncertainty in the development of the virus and its effects on the economy is very high. The different sectors within construction are all affected by the crisis but some more than others. For the EC-19, the sector that is least affected is civil engineering, which is expected to decrease by 7.2 percent this year and then to recover in 2021 and 2022 with a growth of 7.4 and 3.5 percent, respectively. Both residential and non-residential construction are expected to fall somewhat more than 12 percent in 2020 and then start to improve from next year and the year after, between 3-6 percent annually.

## PAESE PER PAESE

Quasi tutti i Paesi inclusi nella CE-19, stanno assistendo a un calo nel 2020, con il Regno Unito e l'Irlanda a subire il calo maggiore, rispettivamente intorno al 33 e al 38 per cento.

Allo stesso tempo, la Finlandia e la Svizzera si aspettano cali più contenuti nel numero totale di costruzioni, circa l'1-2%, mentre il Portogallo e la Polonia prevedono una crescita continua durante la crisi.

Tuttavia, il settore dell'edilizia per i Paesi della CE-19 vedrà già il prossimo anno un rimbalzo di circa il 6 per cento e continuerà a crescere del 3 per cento nel 2022, raggiungendo un livello di produzione simile a quello del 2018. Tra i "cinque grandi Paesi", solo la Germania vedrà quest'anno una diminuzione contenuta (-2,4 per cento) del totale delle costruzioni, mentre il resto (Francia, Italia, Spagna e Regno Unito) prevede un calo tra il 12 e il 33 per cento. Anche se si prevede una ripresa di tutti i Paesi nel 2021 e nel 2022, l'entità della crescita sarà inferiore al calo del 2020.

Tuttavia, ci sono rischi al ribasso per le previsioni e il più significativo è rappresentato dal coronavirus e dal suo contenimento. Domande come, ci saranno ulteriori lockdown dopo l'allentamento delle restrizioni o la vita quotidiana inizierà a tornare alla normalità dopo l'estate, stanno influenzando la visione del mercato. L'incertezza nell'andamento del virus e nei suoi effetti sull'economia è molto elevata. I diversi settori dell'edilizia sono tutti colpiti dalla crisi, alcuni più di altri. Per la CE-19, il settore meno colpito è quello dell'ingegneria civile, che dovrebbe diminuire del 7,2 per cento quest'anno per poi riprendersi nel 2021 e nel 2022 con una crescita rispettivamente del 7,4 e del 3,5 per cento. Sia l'edilizia residenziale sia quella non residenziale dovrebbero diminuire di poco più del 12 per cento nel 2020 per poi iniziare a migliorare dal prossimo anno e da quello successivo, tra il 3 e il 6 per cento all'anno.

suggesting a deterioration in production levels in the current year.

In 2019, exports of lifts and escalators came to an abrupt halt, suffering from a more uncertain international environment (-10.9%). After the growth of the previous year, which benefited from the restart of construction investments across the main EU countries, European demand slowed down during the year. By contrast, non-European markets showed uneven trends. The improvement in the economic profile, together with extensive urban renewal plans, supported demand from North Africa. Sales to North America also increased, which in recent years has seen a phase of development in the real estate sector. On the contrary, the worsening macroeconomic scenario has limited investment in new works in many Middle Eastern countries.

In a framework already characterised by discordant dynamics, the crisis caused by the health emergency poses new uncertainties on the evolution of building investments in Italy in the medium term. The most recent forecasts for 2020, published by the main research institutes, agree about a negative estimate, with an expected decrease in construction investments of more than ten percentage points. •

nell'anno in corso. Nel 2019 le esportazioni di ascensori e scale mobili hanno mostrato una brusca battuta d'arresto, risentendo di un quadro internazionale caratterizzato da una maggiore incertezza (-10,9 %). Dopo la crescita sostenuta dell'anno precedente, che ha beneficiato del riavvio degli investimenti edili trasversali ai principali Paesi dell'Unione, in corso d'anno la domanda europea ha evidenziato un rallentamento. I mercati extra europei hanno invece mostrato tendenze non omogenee. Il miglioramento del profilo congiunturale, unitamente ai vasti piani di rinnovamento urbano, ha sostenuto la domanda proveniente dal Nord Africa. In crescita anche le vendite rivolte al Nord America, che ha visto negli ultimi anni una fase di sviluppo del settore immobiliare. Il peggioramento del quadro macroeconomico ha, al contrario, limitato gli investimenti in nuove opere in molti Paesi del Medio Oriente. In un quadro già caratterizzato da dinamiche discordanti, la crisi dettata dall'emergenza sanitaria pone nuove incognite sull'evoluzione degli investimenti edili in Italia nel medio termine. Le più recenti previsioni relative al 2020, pubblicate dai principali istituti di analisi, convergono verso una stima negativa, con un calo atteso degli investimenti in costruzioni superiore ai dieci punti percentuali. •

Total Construction Output (% change in real terms)							
						Forecasts	Outlook
Country	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Austria	0,5	3,3	3,7	2,4	-5,3	3,8	2,1
Belgium	2,5	1,7	2,8	0,5	-7,5	7,7	4,6
Denmark	4,8	2,8	5,3	9,0	-1,9	0,5	2,7
Finland	6,7	1,9	2,6	-2,0	-1,1	-3,8	0,0
France	2,6	3,9	3,3	2,8	-17,7	16,4	3,1
Germany	2,6	2,2	1,9	1,6	-2,4	1,2	0,2
Ireland	10,2	13,6	12,1	5,6	-37,7	17,6	7,6
Italy	0,9	0,5	1,9	2,9	-11,5	8,5	8,8
Netherlands	7,4	3,7	5,9	3,4	-6,9	-9,2	10,1
Norway	3,3	5,8	-1,4	2,2	-4,3	2,2	6,3
Portugal	8,8	11,0	9,3	6,0	2,2	2,3	2,5
Spain	1,6	5,0	6,4	4,4	-15,0	6,0	2,5
Sweden	6,0	7,6	-0,1	-0,1	-4,0	-2,0	2,6
Switzerland	-0,3	1,2	0,8	0,3	-2,0	-0,9	1,8
UK	4,6	5,8	-0,1	3,1	-33,4	22,8	4,9
<b>Western Europe (EC-15)</b>	<b>3,1</b>	<b>3,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>-12,1</b>	<b>6,3</b>	<b>3,6</b>
Czech Republic	-4,3	3,4	7,0	4,0	-7,8	0,5	2,4
Hungary	-18,3	26,9	19,9	14,6	-8,1	-4,1	5,3
Poland	-7,0	9,1	14,2	4,7	1,7	2,2	2,4
Slovak Republic	-11,4	3,8	8,0	-4,7	-8,6	4,5	3,9
<b>Eastern Europe (EC-4)</b>	<b>-8,2</b>	<b>9,5</b>	<b>12,9</b>	<b>5,5</b>	<b>-2,6</b>	<b>1,0</b>	<b>2,9</b>
<b>Euroconstruct countries (EC-19)</b>	<b>2,4</b>	<b>3,8</b>	<b>3,1</b>	<b>2,7</b>	<b>-11,5</b>	<b>6,0</b>	<b>3,5</b>

Source/Fonte: Prognoscentret AB / Euroconstruct, June 2020