



*Marketbeats #13*

REAL ESTATE INSIGHTS

## PROSPETTO 1. PREVISIONI PER L'ECONOMIA ITALIANA – PIL E PRINCIPALI COMPONENTI

Anni 2022-2025, valori concatenati per le componenti di domanda; variazioni percentuali sull'anno precedente e punti percentuali

	2022	2023	2024	2025
Prodotto interno lordo	4.7	0.7	0.5	0.8
Importazioni di beni e servizi fob	13.2	-0.4	-2.1	2.7
Esportazioni di beni e servizi fob	9.8	0.8	0.0	2.5
DOMANDA INTERNA INCLUSE LE SCORTE	5.6	0.3	-0.1	0.7
Spesa delle famiglie residenti e delle ISP	5.0	1.0	0.6	1.2
Spesa delle AP	0.6	1.9	0.5	0.6
Investimenti fissi lordi	7.9	8.7	0.4	0.0
CONTRIBUTI ALLA CRESCITA DEL PIL				
Domanda interna (al netto della variazione delle scorte)	4.5	2.8	0.5	0.8
Domanda estera netta	-0.8	0.4	0.7	0.0
Variazione delle scorte	1.0	-2.5	-0.7	0.0
Deflatore della spesa delle famiglie residenti	6.9	5.1	1.1	2.0
Deflatore del prodotto interno lordo	3.6	5.8	1.8	2.3
Retribuzioni lorde per unità di lavoro dipendente	2.3	2.4	2.6	2.6
Unità di lavoro	3.7	2.3	1.2	0.8
Tasso di disoccupazione	8.1	7.7	6.5	6.2
Saldo della bilancia dei beni e servizi / Pil (%)	-1.8	1.2	2.6	3.1

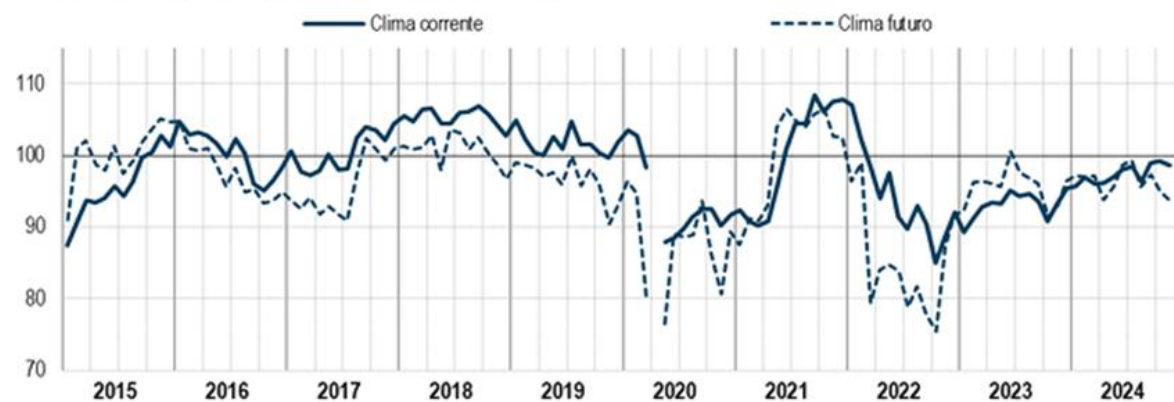
L'attuale clima economico in Italia presenta luci e ombre, con segnali di ripresa moderata ma anche numerose incertezze.

- **PIL e Inflazione:** Nel 2024, il PIL italiano è previsto in crescita dello 0,5%, sostenuto in parte dalla ripresa della domanda interna, l'inflazione si è ridotta all'1,4%, riflettendo una moderazione nei prezzi dell'energia e una domanda meno robusta.
- **Export e Manifattura:** Il settore export ha perso slancio nel 2024 e la recessione tedesca non contribuisce certo a risollevarci, visto che la Germania è il principale importatore dei nostri prodotti (vedi automotive). La competitività estera rimane fondamentale per la tenuta dell'economia italiana.
- **Tendenze dei consumi e dei mercati:** I consumi interni restano fragili, nonostante un aumento della spesa legato alle festività. A livello internazionale, si nota una riduzione della quota di importazioni tecnologiche dalla Cina e una crescita dei legami commerciali con gli Stati Uniti.
- **Prospettive e rischi:** l'economia italiana è esposta a rischi esterni, tra cui le incertezze geopolitiche e le tensioni nei mercati energetici. La crescita nel 2024 sarà quasi nulla, influenzata anche dalle condizioni dei mercati globali.
- **In sintesi, l'economia italiana si trova in una fase di quasi stagnazione** che nel 2025 potrebbe trasformarsi in una leggera ripresa molto legata alla nostra competitività estera e all'attenuazione dell'inflazione.

**FIGURA 2. CLIMA ECONOMICO E PERSONALE**  
Gennaio 2015 – novembre 2024, indici grezzi (base 2021=100)



**FIGURA 3. CLIMA CORRENTE E FUTURO**  
Gennaio 2015 – novembre 2024, indici grezzi (base 2021=100)



A novembre 2024 **il clima di fiducia delle imprese scende per il terzo mese consecutivo** rimanendo su un livello minimo da aprile 2021.

Il calo è dovuto al peggioramento nel comparto dei servizi di mercato e in quello delle costruzioni.

**L'indice di fiducia dei consumatori evidenzia un'evoluzione sfavorevole** dovuta principalmente al peggioramento sia delle attese sulla disoccupazione sia delle opinioni sull'opportunità di acquistare beni durevoli nella fase attuale.

L'O.N.F. - Osservatorio Nazionale Federconsumatori ha rilevato, da tempo, **una progressiva riduzione del consumo di carne e pesce (-16,9%)**, con uno spostamento anche verso il consumo di tagli e qualità meno costosi e meno pregiati); **una ricerca sempre più assidua di offerte, sconti, acquisti di prodotti prossimi alla scadenza** (abitudine adottata dal 49% dei cittadini); **un aumento degli acquisti presso i discount (+11,9%)**.

A questo si aggiunge **la rinuncia alle cure, con 4,5 milioni gli italiani costretti a tale rinuncia, dei quali circa 2,5 milioni rinunciano per motivi economici**.



Analisi dei rincari **negli ultimi dieci anni** effettuata da Federconsumatori su alcuni prodotti di uso quotidiano.

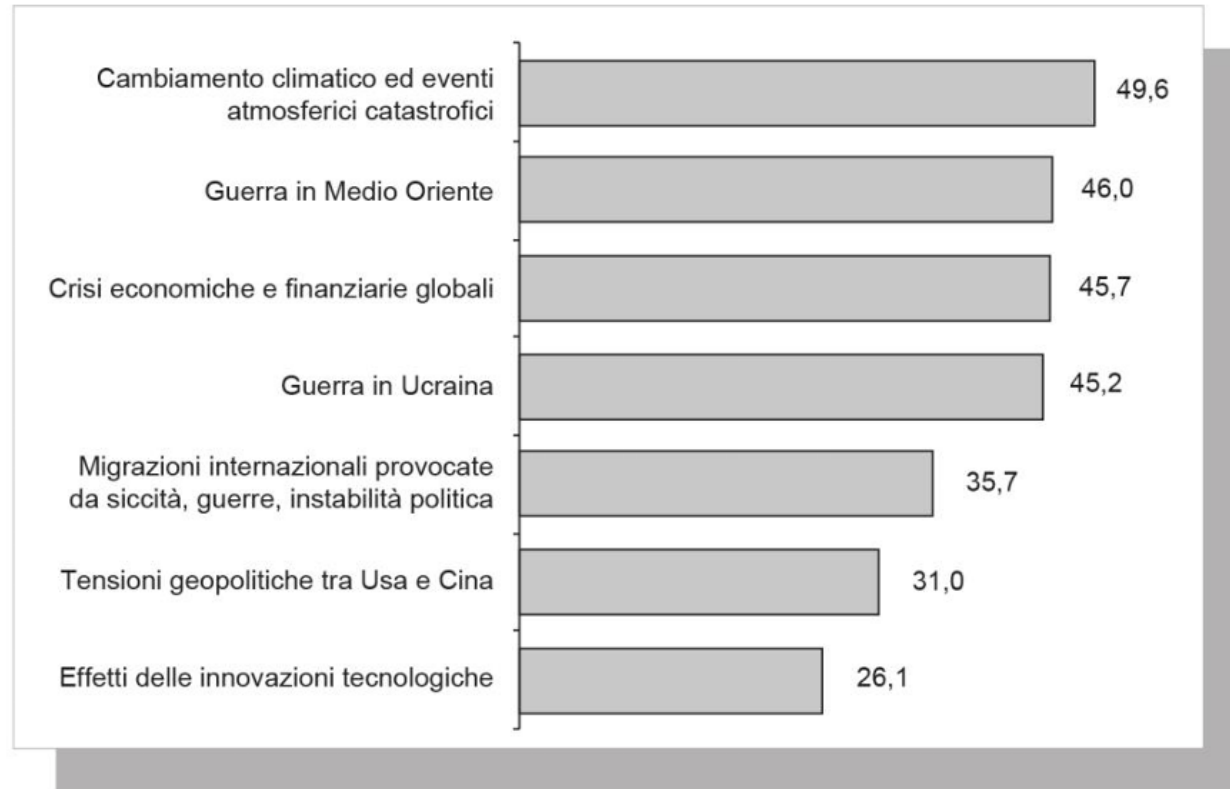
TOP 10 prodotti che hanno subito i rincari maggiori:

1. **pasta** (1 kg) +84%
2. **olio extra vergine di oliva** (1 litro) +81%
3. **fette biscottate** (1 confezione): +64%
4. **riso** (1 kg): +52%
5. **farina** (1 kg): +51%
6. **tonno in scatola** (1 kg): +50%
7. **passata di pomodoro** (1 litro): +50%
8. **zucchero** (1 kg): +39%
9. **pane** (1 kg): +33%
10. **caffè al bar** (1 tazzina): +30%

Fonte: Federconsumatori novembre 2024



Fig. 1 - Fenomeni globali che secondo gli italiani condizionano il futuro del nostro Paese (val. %)



Fonte: indagine Censis, 2024

Viviamo in un mondo scosso da forti tensioni, in cui nessuno è contento di come il mondo è. **Un mondo risentito e minaccioso, in cui le insoddisfazioni dei leader e dei popoli si stratificano e si rinfocolano, introducendoci in un'era dello scontento globale.**

**Tutto quello che conta davvero sembra accadere al di fuori dell'Italia:** la guerra senza fine combattuta alle porte dell'Europa o il cruento conflitto scoppiato in Medio Oriente, i vincoli imposti da Bruxelles alle finanze pubbliche, le latenti decisioni della Bce sui tassi di sconto o la strisciante crisi politica che ghermisce l'Unione Europea.

**Per il 49,6% degli italiani il nostro futuro sarà condizionato dal cambiamento climatico** e dai ricorrenti eventi atmosferici catastrofici, per il 46,0% dalla piega che prenderà la guerra in Medio Oriente, per il 45,7% dal rischio di crisi economiche e finanziarie globali, per il 45,2% dalle conseguenze dell'aggressione russa all'Ucraina, per il 35,7% dalle migrazioni internazionali, per il 31,0% dalla guerra commerciale e dalle tensioni geopolitiche tra Stati Uniti e Cina, per il 26,1% dagli stravolgimenti prodotti dalle innovazioni tecnologiche

**Il 2024 potrebbe essere ricordato come l'anno dei record per l'Italia** (il record degli occupati e del turismo estero, ma anche il record della denatalità, del debito pubblico e dell'astensionismo elettorale), un'analisi più approfondita degli eventi congiunturali nei lunghi processi di trasformazione della società italiana, ci consegna una immagine più aderente alla reale situazione sociale del Paese.

**Il lento andare nel tempo dell'economia ha sancito definitivamente che la spinta propulsiva verso l'accrescimento del benessere si è smorzata.**

**Tab. 1 - Incrementi del Pil e del Pil pro-capite nel lungo periodo, 1963-2023 (euro ai prezzi del 2023 e var. % reale)**

	Pil		Pil pro-capite	
	Diff. tra l'anno iniziale e l'anno finale del periodo (milioni di euro)	Var. % reale	Diff. tra l'anno iniziale e l'anno finale (euro)	Var. % reale
1963-1983	731.223	117,1	11.783	96,7
1983-2003	655.517	48,4	11.072	46,2
2003-2023	116.907	5,8	1.035	3,0

Fonte: stima Censis su dati Istat

Nel ventennio 1963-1983 il valore del Pil, espresso in euro attuali, era raddoppiato, crescendo complessivamente di 731 miliardi di euro (+117,1%); nei successivi vent'anni, tra il 1983 e il 2003, l'incremento si era ridimensionato a 656 miliardi di euro (+48,4%); **ma negli ultimi due decenni, tra il 2003 e il 2023, l'aumento è stato solo di 117 miliardi di euro (+5,8%).**

**Negli intervalli di tempo considerati, il Pil pro-capite** era aumentato di quasi 12.000 euro tra il 1963 e il 1983 (+96,7%), di oltre 11.000 euro tra il 1983 e il 2003 (+46,2%), di poco più di 1.000 euro tra il 2003 e il 2023 (+3,0%).

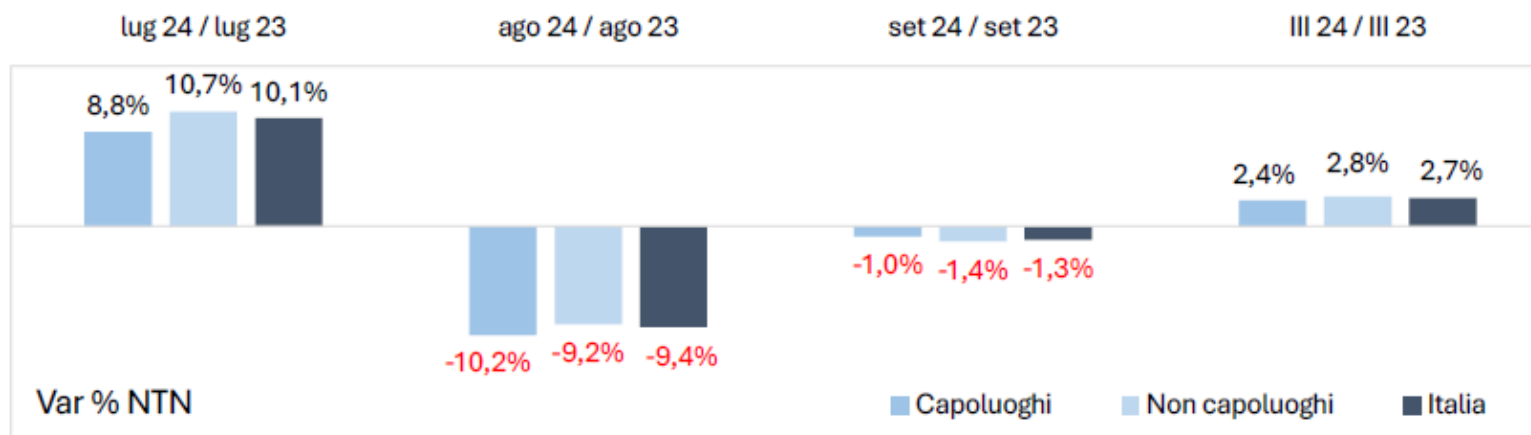
**Di fatto, in vent'anni (nel periodo 2003-2023) il reddito disponibile lordo pro-capite delle famiglie italiane si è ridotto in termini reali del 7,0% e anche la ricchezza netta pro-capite delle famiglie è diminuita in un decennio (tra il II trimestre del 2014 e il II trimestre del 2024) del 5,5%.**



Area	NTN III 2024	Var % NTN III 24 / III 23
Nord Ovest	54.266	2,5%
Nord Est	31.217	3,0%
Centro	32.363	3,3%
Sud	27.852	2,1%
Isole	15.507	2,4%
Capoluoghi	49.976	2,4%
Non capoluoghi	111.229	2,8%
<b>ITALIA</b>	<b>161.205</b>	<b>2,7%</b>

ITALIA: incremento degli scambi di abitazioni in tutte le aree territoriali. Continua la discesa dei tassi di interesse sui mutui ipotecari e aumenta la quota di acquisti con mutuo.

GRANDI CITTÀ: Torino, Genova e Palermo sono le città dove crescono maggiormente gli scambi, segno negativo a Milano e Napoli. Aumento generalizzato del numero di abitazioni locate a Milano, in calo a Roma.



L'analisi delle variazioni tendenziali mensili evidenzia, in particolare, un'accentuata crescita delle compravendite nel primo mese del trimestre in esame, pari a +8,8% in media nazionale e di intensità simile sia nei comuni minori che nei capoluoghi. Nei altri due mesi del trimestre, agosto e settembre, si sono invece registrate delle flessioni.

Compravendite	III 2023	IV 2023	I 2024	II 2024	III 2024
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	149.784	190.983	146.627	177.159	152.810
<b>Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)</b>	64,9%	62,7%	69,6%	71,0%	72,5%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	61.830	70.590	56.577	73.372	67.379
<b>Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)</b>	41,3%	37,0%	38,6%	41,4%	44,1%
Tasso di interesse medio (%)	4,25%	4,51%	3,98%	3,70%	3,53%
<b>Capitale di debito (milioni di euro)</b>	8.002	9.293	7.209	9.648	9.159

I dati relativi alle compravendite residenziali, distinti per abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti, mostrano un calo dei volumi di scambio di abitazioni di nuova costruzione di quasi il 3% rispetto all'omologo trimestre del 2023.

Le compravendite di abitazioni esistenti, al contrario, aumentano del 3,1%.

La quota di compravendite di nuove abitazioni aumenta ancora rispetto al trimestre precedente e si attesta al 7,6%.

Compravendite	III 2023	IV 2023	I 2024	II 2024	III 2024	Var % III 24 / III 23
NTN Abitazioni nuove	12.674	19.044	9.456	12.040	12.327	-2,7%
NTN Abitazioni esistenti	144.351	182.579	145.315	174.287	148.878	3,1%
NTN Abitazioni	157.025	201.623	154.770	186.326	161.205	2,7%
<b>Quota % di NTN Abitazioni nuove</b>	8,1%	9,4%	6,1%	6,5%	7,6%	-0,5

Grandi città	NTN III 2024	Var % NTN III 24 / III 23	Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	Quota acquisti nuove abitazioni (% INC NC)
Roma	7.825	1,1%	75,1%	56,9%	7,9%
Milano	5.066	-4,8%	62,9%	51,7%	10,6%
Torino	3.452	9,6%	64,5%	44,7%	3,4%
Napoli	1.625	-3,6%	62,2%	43,9%	0,9%
Genova	2.053	7,5%	69,2%	42,9%	3,5%
Palermo	1.477	7,0%	60,5%	41,1%	1,8%
Bologna	1.350	0,9%	67,1%	51,2%	9,4%
Firenze	1.053	6,2%	60,7%	52,4%	5,9%
TOTALE	23.900	1,6%	67,7%	50,5%	6,6%

Le compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione evidenziano una variazione tendenziale annua positiva. **I rialzi sono diffusi in tutte le città ad eccezione di Milano e Napoli**, in calo del -4,8% e -3,6% rispettivamente. Torino mostra l'incremento degli scambi più elevato, +9,6%. **È buona la performance dei mercati di Genova e Palermo, con volumi in crescita di oltre il 7%, e di Firenze, +6,2%**. Le variazioni positive sono più contenute a Roma e Bologna.

**A Roma nel terzo trimestre del 2024 quasi il 57% delle PF ha acquistato le abitazioni ricorrendo a un mutuo ipotecario;** a Milano, Bologna e Firenze la quota di acquisti con mutuo delle PF è minore, ma comunque sopra il 50%.

**Roma è la città con la quota più elevata di acquisti di prime case**, il 75% circa, mentre per gli acquisti di abitazioni di nuova costruzione, la quota maggiore si osserva a Milano, quasi l'11%.

Vendite case nuove e relativa quota % II trim. 2024		
Grandi città	Compravendite	Quota % sul totale
MILANO	767	12,6%
TORINO	109	2,8%
GENOVA	9	0,4%
BOLOGNA	71	4,7%
FIRENZE	99	8,1%
ROMA	823	8,7%
NAPOLI	41	1,9%
PALERMO	28	1,6%
<b>TOTALE</b>	<b>1.929</b>	<b>6,8%</b>

Abitare Co. Su dati OMI Agenzia delle Entrate

Vendite case nuove e relativa quota % III trim. 2024		
Grandi città	Compravendite	Quota % sul totale
MILANO	537	10,6%
TORINO	117	3,4%
GENOVA	72	3,5%
BOLOGNA	127	9,4%
FIRENZE	62	5,9%
ROMA	618	7,9%
NAPOLI	15	0,9%
PALERMO	27	1,8%
<b>TOTALE</b>	<b>1.577</b>	<b>6,6%</b>

Abitare Co. Su dati OMI Agenzia delle Entrate

Grandi città	Var.% 3Q / 2Q 2024
MILANO	-30,0%
TORINO	7,9%
GENOVA	669,3%
BOLOGNA	79,5%
FIRENZE	-37,4%
ROMA	-24,9%
NAPOLI	-64,3%
PALERMO	-3,7%
<b>TOTALE</b>	<b>-18,3%</b>

Abitare Co. Su dati OMI Agenzia

Se mettiamo a confronto gli ultimi due trimestri, vediamo che nelle otto principali città italiane **il totale di nuove case vendute è sceso del 18,3%**.

**Il calo più significativo si registra a Napoli** (-64,3%) dove le vendite calcolate sono veramente poche (da 41 si passa a sole 15 vendite nel terzo quarter).

**Più indicativo è il calo di Milano (-30%)** con solo 537 vendite rispetto alle 767 del secondo quarter.

Genova balza in avanti, passando da solo 9 vendite a 72.

**Ottima performance di Bologna** dove le vendite nel terzo quarter sono state 127 contro le 71 del quarter precedente.

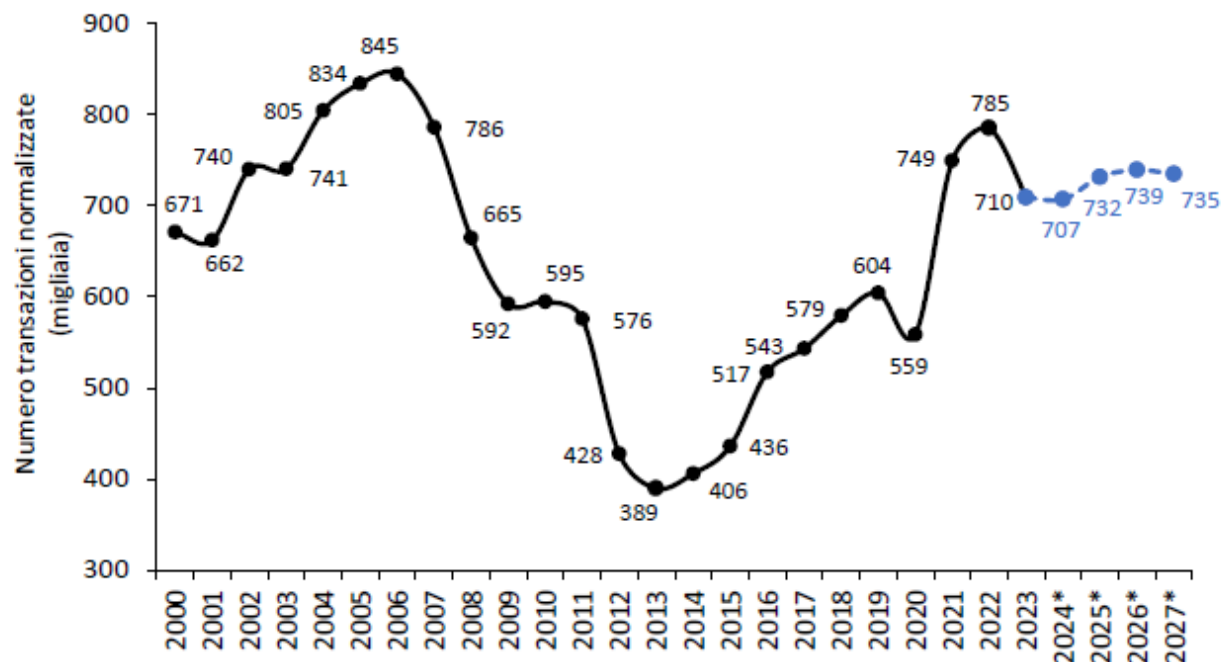
Totale vendite case nuove primi nove mesi 2024		
Grandi città	Compravendite	Quota % media
MILANO	1.952	11,9%
TORINO	316	3,0%
GENOVA	89	1,4%
BOLOGNA	256	6,3%
FIRENZE	253	7,4%
ROMA	2.111	8,4%
NAPOLI	91	1,6%
PALERMO	78	1,7%
<b>TOTALE CITTA'</b>	<b>5.146</b>	<b>15,4%</b>
<b>TOTALE ITALIA</b>	<b>33.823</b>	<b>7,2% (*)</b>
<b>(*) quota abitazioni nuove vendute in Italia rispetto al totale vendite di abitazioni usate</b>		
<b>Abitare Co. Su dati OMI Agenzia delle Entrate</b>		

**Nei primi nove mesi di quest'anno sono state vendute in Italia 33.823 case di nuova costruzione** che rappresentano una quota del 7,2% rispetto al totale di case usate vendute (468.480).

**Guardando alle prime otto grandi città**, le vendite di nuove case sono state 5.146 nei primi tre quarter di quest'anno. Sul totale delle vendite di nuove case in Italia la quota media è stata del 15,4%.

**A Milano sono state vendute in totale 1.952 abitazioni nuove che rappresentano circa il 12% delle vendite in città nei primi nove mesi di quest'anno (16.294 compravendite)**

### Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni, in Italia



\* Previsioni

Fonte: Agenzia delle Entrate e previsioni Nomisma

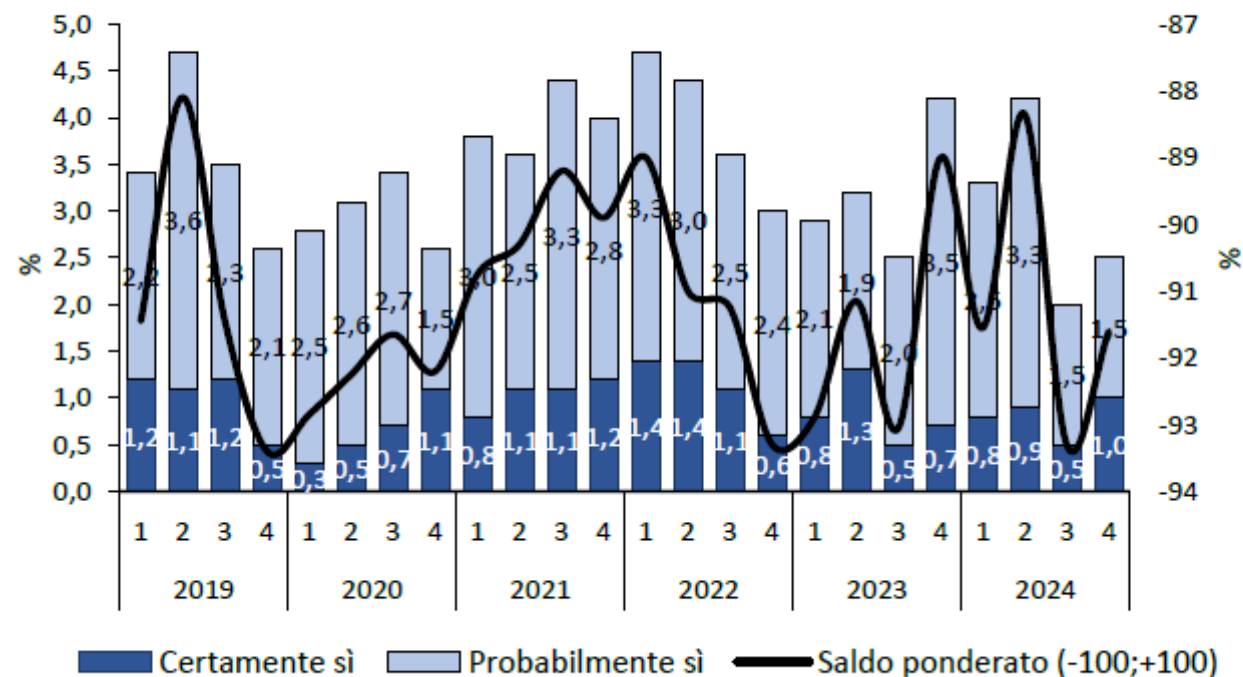
Le famiglie stanno evidenziando un atteggiamento prudente volto a ricostituire le riserve di risparmio intaccate dall'impennata inflattiva del biennio 2022-2023.

Tale atteggiamento dovrebbe progressivamente lasciare spazio ad una ripresa dei consumi, che nel prossimo triennio seguiranno la dinamica di crescita del PIL, con tassi di variazione nell'ordine di circa un punto percentuale annuo.

Le decisioni espansive di politica monetaria adottate dalla Banca Centrale Europea, unitamente al processo di riduzione dei tassi di interesse già avviato sul finire del 2023, hanno dato impulso alla ripresa delle erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni.

Se il 2024 si chiuderà con una leggera flessione, **nel 2025 la risalita si intensificherà con una crescita superiore al 10%**. Analogamente, le previsioni per le transazioni residenziali evidenziano una sostanziale stabilità nel 2024, con circa 707 mila compravendite, per poi rimanere al di sopra della soglia delle 700 mila unità per tutto il triennio di previsione.

**Intenzioni di acquisto di un'abitazione nei successivi 12 mesi (% sul totale dei rispondenti e saldo % ponderato tra giudizi di aumento e giudizi di calo)**



Fonte: ISTAT

**Gli indicatori qualitativi preannunciano un miglioramento dell'attività transattiva.** Così come già sottolineato, l'evoluzione del mercato del credito è un elemento centrale nel delineare l'andamento dell'attività transattiva del settore residenziale. Pur essendo ancora distanti dall'incidenza di oltre il 50% di acquisti di abitazioni sostenuti da mutuo registrata nella prima metà del 2022, il peso della componente creditizia ha ripreso a crescere, passando dal 37% di fine 2023 al 44,1% del terzo trimestre del 2024. Tali segnali giustificano il miglioramento degli indicatori qualitativi derivanti dall'indagine Nomisma agli agenti immobiliari intervistati con riferimento alle 13 grandi città.

**Il miglioramento dei livelli di attività nel mercato della compravendita si può dedurre anche dalle intenzioni di acquisto di abitazioni fotografate dall'ISTAT:** dopo la battuta di arresto registrata nel terzo trimestre, nell'ultima parte dell'anno è cresciuta la quota di rispondenti intenzionati ad acquistare un'abitazione nei successivi 12 mesi, **in particolare con riferimento alla componente più solida ("Sicuramente sì"), che raddoppia rispetto al trimestre precedente** (1% rispetto allo 0,5%), mentre quella più volatile ("Probabilmente sì") rimane stabile (1,5%) e lontana dagli elevati valori registrati a cavallo del biennio 2021-2022.

*Grazie*