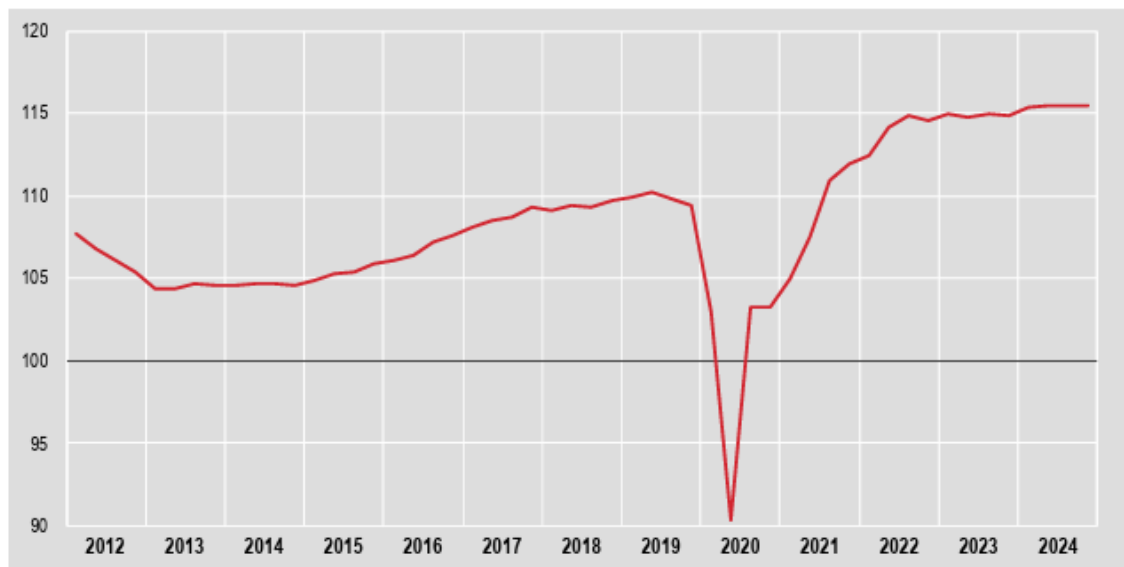


# Marketbeats #14

REAL ESTATE INSIGHTS

**FIGURA 1. PRODOTTO INTERNO LORDO, INDICI CONCATENATI**

I trimestre 2012 – IV trimestre 2024, indici destagionalizzati e corretti per gli effetti di calendario (anno di riferimento 2020)

**FIGURA 2. PRODOTTO INTERNO LORDO, VARIAZIONI PERCENTUALI CONGIUNTURALI E TENDENZIALI**

I trimestre 2017 – IV trimestre 2024, dati concatenati, destagionalizzati e corretti per gli effetti di calendario (anno di riferimento 2020)



Nel quarto trimestre del 2024 l'economia italiana registra una crescita congiunturale nulla, al pari del terzo trimestre, mentre cresce dello 0,5% in termini tendenziali (stesso trimestre dell'anno prima).

**Questo risultato, di cui si sottolinea la natura provvisoria, determina una crescita dello 0,5% nel 2024 in termini di valori reali** corretti per gli effetti di calendario e destagionalizzati.

**La stima preliminare del quarto trimestre 2024 riflette una flessione sia del comparto primario sia dei servizi, mentre il settore industriale ha registrato, nel complesso dei tre mesi, una ripresa.**

Dal lato della domanda, la componente nazionale misurata al lordo delle scorte è in diminuzione, mentre si stima un aumento della componente estera netta. A fine 2024, la variazione acquisita per il 2025 è nulla.

**PROSPETTO 1. INDICE DEL CLIMA DI FIDUCIA DEI CONSUMATORI ITALIANI E COMPONENTI**

Settembre 2024 – gennaio 2025, indici (base 2021=100) e saldi ponderati grezzi

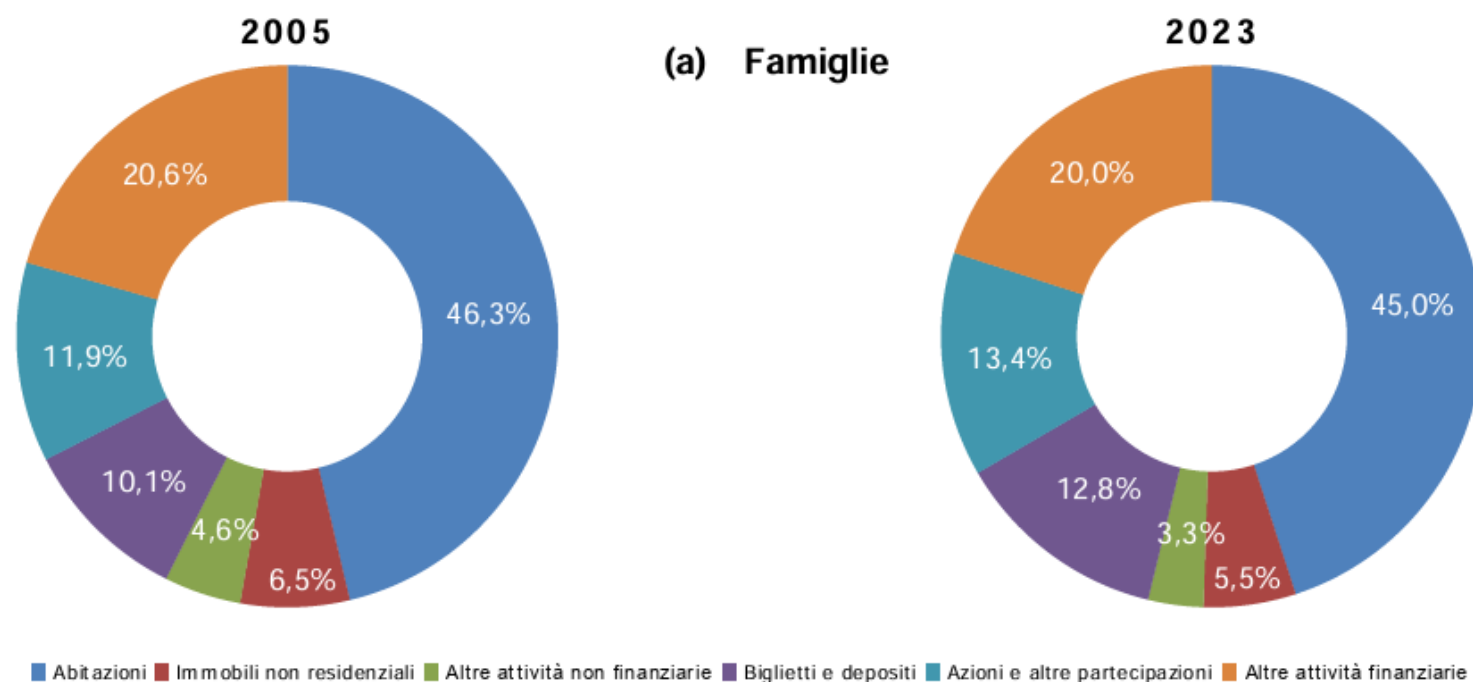
	2024				2025
	set	ott	nov	dic	gen
<b>INDICI</b>					
<b>CLIMA DI FIDUCIA (a)</b>	<b>98,3</b>	<b>97,4</b>	<b>96,6</b>	<b>96,3</b>	<b>98,2</b>
Clima economico	103,9	99,7	97,8	96,1	101,3
Clima personale	96,3	96,6	96,2	96,4	97,1
Clima corrente	99,0	99,2	98,7	98,6	99,8
Clima futuro	97,4	95,0	93,8	93,3	96,1
<b>COMPONENTI</b>					
<b>SALDI</b>					
Giudizi sulla situazione economica dell'Italia	-58,4	-63,9	-64,5	-63,7	-61,9
Attese sulla situazione economica dell'Italia	-29,5	-37,0	-34,0	-37,5	-30,5
Attese sulla disoccupazione	+20,5	+27,6	+38,8	+44,3	+28,4
Giudizi sulla situazione economica della famiglia	-30,7	-28,9	-29,1	-28,0	-25,9
Attese sulla situazione economica della famiglia	-13,4	-13,7	-15,8	-16,0	-14,9
Giudizi sul bilancio familiare	+16,9	+19,6	+21,0	+19,6	+19,4
Opportunità attuale del risparmio	+139,1	+139,5	+144,9	+142,5	+146,6
Possibilità future di risparmio	-3,6	-6,6	-5,2	+0,1	-2,8
Opportunità attuale all'acquisto di beni durevoli	-62,8	-60,6	-71,0	-70,7	-66,2

(a) Il clima di fiducia è la sintesi dei climi economico e personale o, alternativamente, dei climi corrente e futuro.

**A gennaio 2025 l'indice di fiducia delle imprese aumenta per il secondo mese consecutivo** riportandosi per la prima volta sul livello stimato ad aprile 2024.

L'aumento dell'indicatore è trainato dal comparto manifatturiero e, **soprattutto, da quello delle costruzioni.**

**Il clima di fiducia dei consumatori torna ad aumentare dopo tre mesi consecutivi di calo:** la dinamica positiva dell'indice è la sintesi di valutazioni complessivamente in miglioramento specialmente sulla situazione economica generale e su quella futura; **le opinioni sul quadro personale e quello corrente sono improntate ad un più cauto ottimismo.**



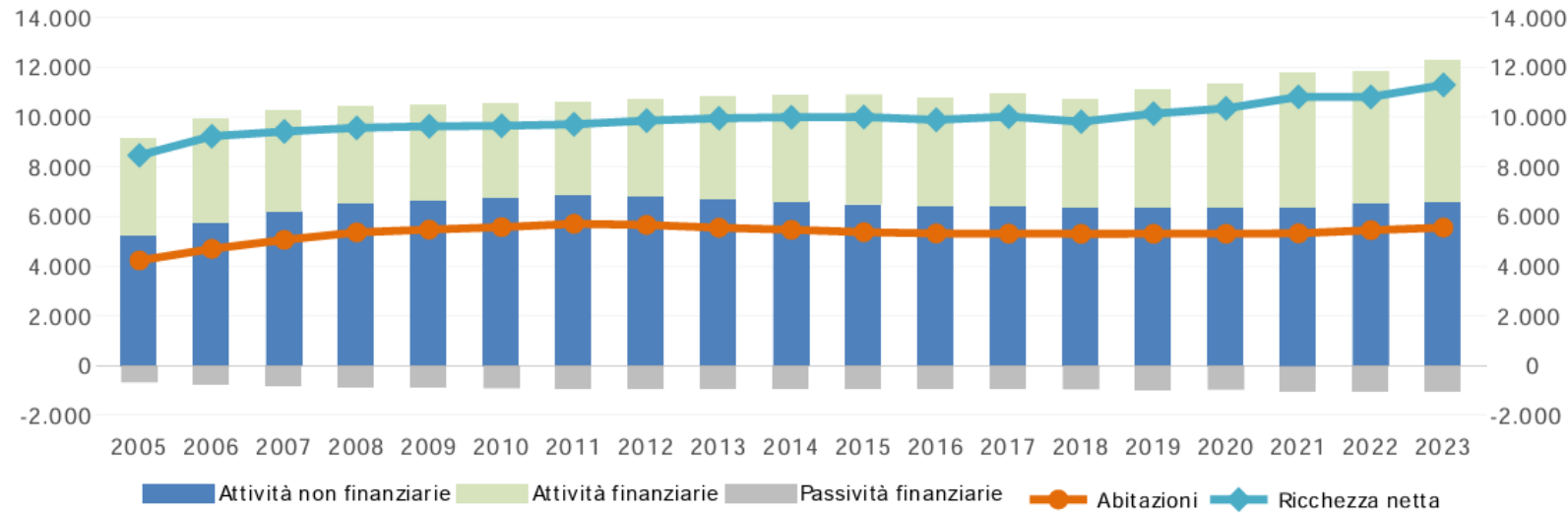
**Alla fine del 2023 la ricchezza netta delle famiglie italiane è stata pari a 11.286 miliardi di euro.**

Rispetto al 2022 è aumentata del 4,5% a prezzi correnti, collocandosi sui livelli più elevati dal 2005, primo anno a partire dal quale sono disponibili i dati. **Tuttavia, valutata a prezzi costanti, la ricchezza netta è ancora inferiore a quella del 2021 di oltre sette punti percentuali a causa della forte inflazione osservata nel 2022.**

**L'aumento delle attività non finanziarie** nel 2023 rispetto all'anno precedente (**+1,6% a prezzi correnti**) è stato trainato dalla componente delle abitazioni, che è cresciuta per il secondo anno consecutivo.

**Il valore delle attività finanziarie è aumentato del 7,1%**, principalmente per effetto dell'andamento positivo dei prezzi di azioni, quote di fondi comuni e riserve assicurative, più che compensando le perdite in conto capitale osservate nel 2022. Sono inoltre aumentate le detenzioni di titoli, soprattutto pubblici, in cui le famiglie hanno investito ampiamente nel corso del 2023.

(a) Famiglie



Le attività non finanziarie (6.629 miliardi di euro) sono aumentate dell'1,6% a prezzi correnti (+106 miliardi), trainate dalla componente delle abitazioni, il cui valore è salito a 5.547 miliardi. La crescita delle abitazioni (+2,4% nel 2022 e +1,9% nel 2023) è stata generata principalmente dall'andamento positivo dei prezzi. Nonostante l'aumento dell'ultimo biennio, il valore delle abitazioni risulta inferiore ancora di circa 3 punti percentuali rispetto al massimo raggiunto nel 2011 (5.701 miliardi).

La ricchezza, al netto delle passività finanziarie, esprime il valore di tutte le attività patrimoniali, reali e finanziarie, che garantiscono ai soggetti che ne sono proprietari un beneficio economico, rappresentato dal flusso dei redditi che esse generano oppure dai proventi derivanti dalla loro cessione o liquidazione.

<b>Italia</b>	<b>58.997.201</b>	<b>58.971.230</b>	<b>-25.971</b>
Nord-ovest	15.858.626	15.895.694	37.068
Nord-est	11.558.522	11.581.472	22.950
Centro	11.723.222	11.711.089	-12.133
Sud	13.464.669	13.415.163	-49.506
Isole	6.392.162	6.367.812	-24.350

Al 31 dicembre 2023 la popolazione abitualmente dimorante in Italia conta **58.971.230 individui**.

Rispetto alla stessa data dell'anno precedente la popolazione è inferiore di 25.971 unità, con una riduzione dello 0,4 per mille.

**Il calo maggiore rispetto all'anno precedente si riscontra nel Sud (-3,7 per mille) e nelle Isole (-3,8 per mille).** Perde popolazione anche il Centro (-1 per mille) mentre il Nord-ovest (+2,3 per mille) e il Nord-est (+2,0 per mille) conseguono incrementi positivi.

**A giustificare la modesta flessione della popolazione nazionale e la crescita riscontrata in quella residente al Nord concorre la componente straniera.** Gli stranieri censiti come residenti, infatti, salgono a 5.253.658 individui al 31 dicembre 2023 (+21,8 per mille rispetto al 2022) e **la loro incidenza sul totale della popolazione residente cresce all'8,9% (8,7% nel 2022).**

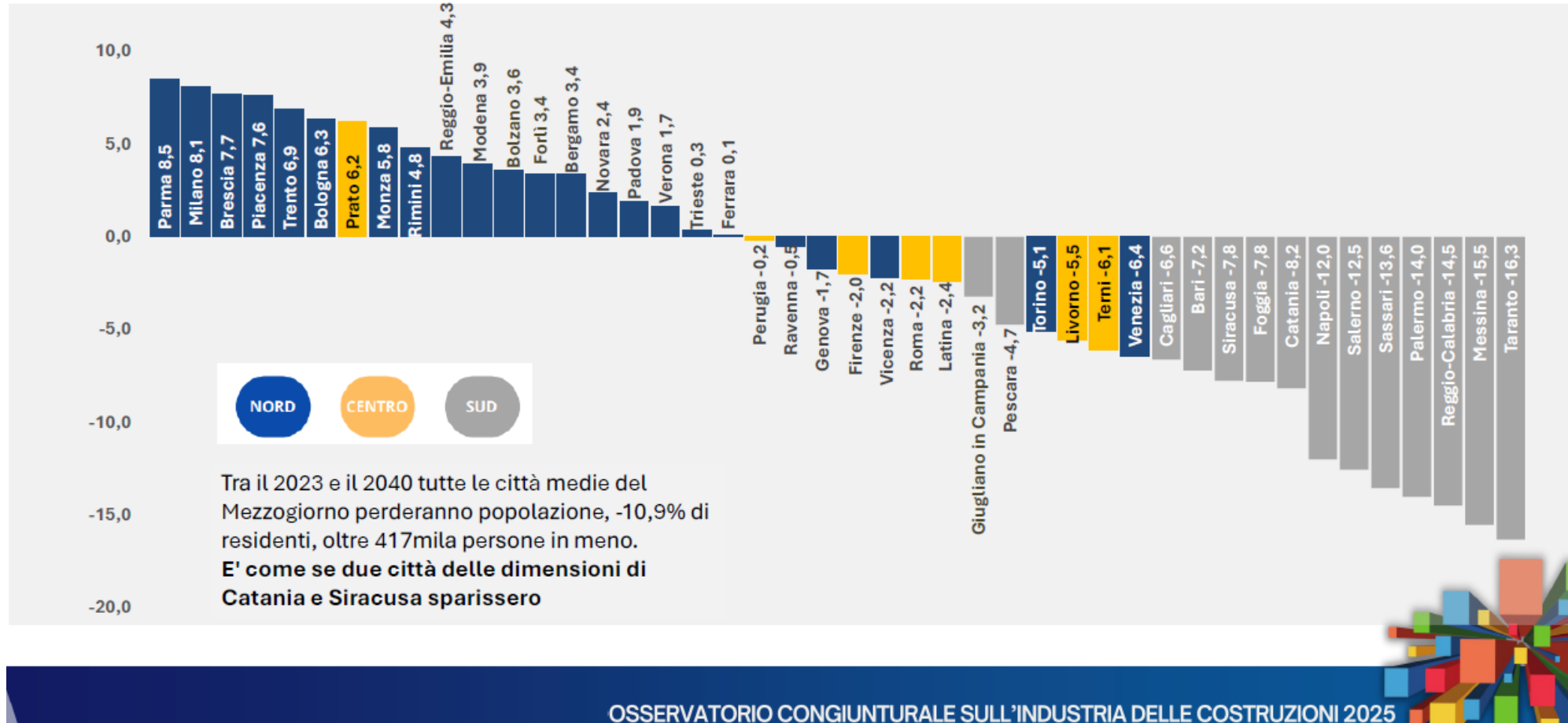
CLASSE DI AMPIEZZA DEMOGRAFICA DEL COMUNE (AL 2022)	Comuni con incremento di popolazione (a)	Popolazione residente (saldo positivo) (b)	Comuni con decremento di popolazione	Popolazione residente (saldo negativo) (b)	Comuni in totale (c)	Popolazione residente (saldo complessivo) (b)
Valori assoluti						
Fino a 5.000 abitanti	2.163	34.811	3.361	-59.322	5.524	-24.511
5.001 - 20.000	932	47.829	932	-46.437	1.864	1.392
20.001 - 50.000	180	23.268	193	-24.515	373	-1.247
50.001 - 100.000	38	9.227	57	-14.910	95	-5.683
oltre i 100.000	19	25.789	25	-21.711	44	4.078
<b>Totale</b>	<b>3.332</b>	<b>140.924</b>	<b>4.568</b>	<b>-166.895</b>	<b>7.900</b>	<b>-25.971</b>

**I Comuni con oltre 100mila abitanti che registrano un saldo positivo rispetto al 2022 sono (in ordine decrescente di saldo positivo):** Milano, Torino, Genova, Parma, Brescia, Bologna, Prato, Reggio nell'Emilia, Monza, Novara, Padova, Rimini, Bergamo, Forlì, Ravenna, Trento, Piacenza, Latina, Vicenza.

**I Comuni con oltre 100mila abitanti che registrano un saldo negativo rispetto al 2022 sono (in ordine decrescente di saldo negativo):** Napoli, Roma, Palermo, Reggio di Calabria, Messina, Taranto, Catania, Cagliari, Salerno, Verona, Venezia, Bari, Livorno, Siracusa, Pescara, Foggia, Terni, Ferrara, Sassari, Perugia, Modena, Trieste, Firenze, Bolzano/Bozen, Giuliano in Campania.

## Popolazione residente nelle città con più di 100mila abitanti

Previsioni Istat scenario mediano - Variazioni % 2023-2040



**-5,3%**  
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

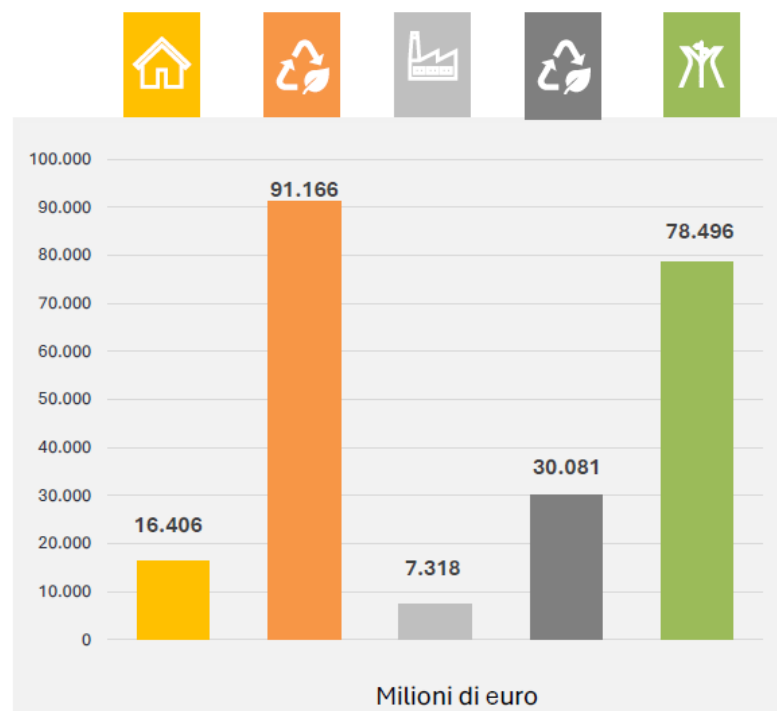
**-5,2%**  
Nuove abitazioni

**-22,0%**  
Riqualificazione abitativa

**+0,5%**  
Nuove costruzioni non residenziali private

**+0,8%**  
Riqualificazione non residenziale privata

**+21%**  
Opere pubbliche



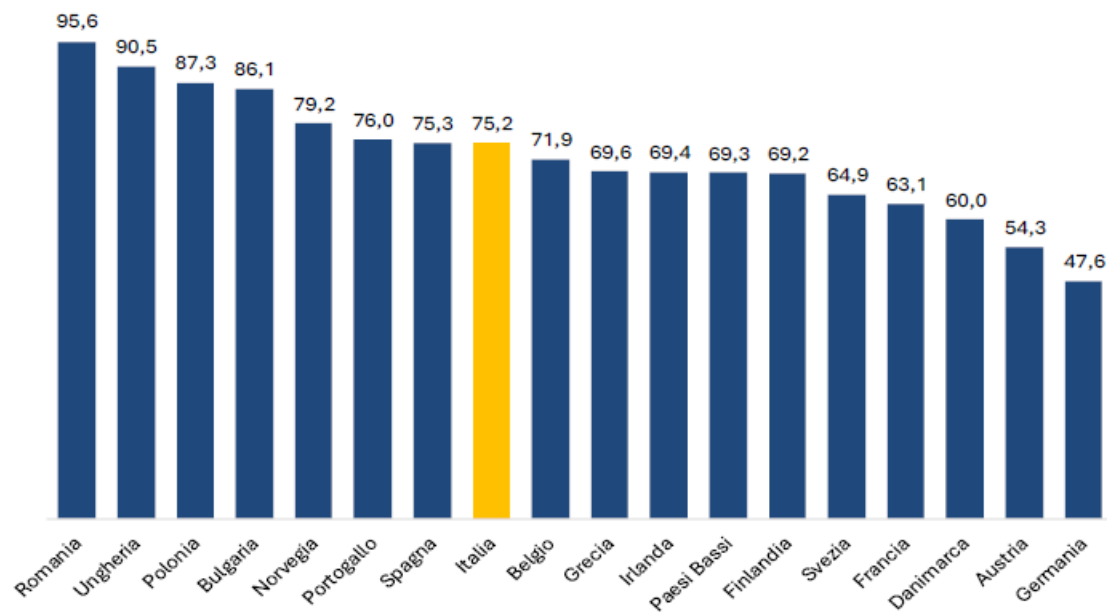
Gli **investimenti in nuove abitazioni nel 2024** ammontano, secondo stime Ance, a 16.406 milioni di euro, in ulteriore flessione tendenziale del -5,2% in termini reali, spiegata dal **calo dei permessi di costruire** in atto dal 2022 (-2,4% nel 2022, -7,6% nel 2023 dei volumi concessi).

Un altro fattore che ha inciso negativamente, penalizzando le imprese è rappresentato dalla **difficoltà di accesso al credito a medio-lungo termine**. L'importo dei mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in edilizia abitativa registra nei primi nove mesi del 2024 un calo tendenziale del -10%, a conferma di una dinamica negativa in atto nel biennio precedente (-9,1% nel 2022 e -14,7% nel 2023).

OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI 2025

## FAMIGLIE PROPRIETARIE DELL'ABITAZIONE DI RESIDENZA

Valori percentuali % sul totale - 2023



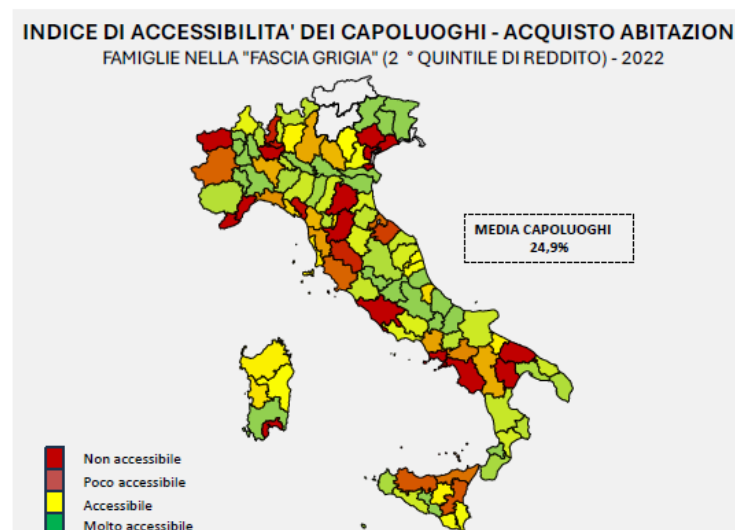
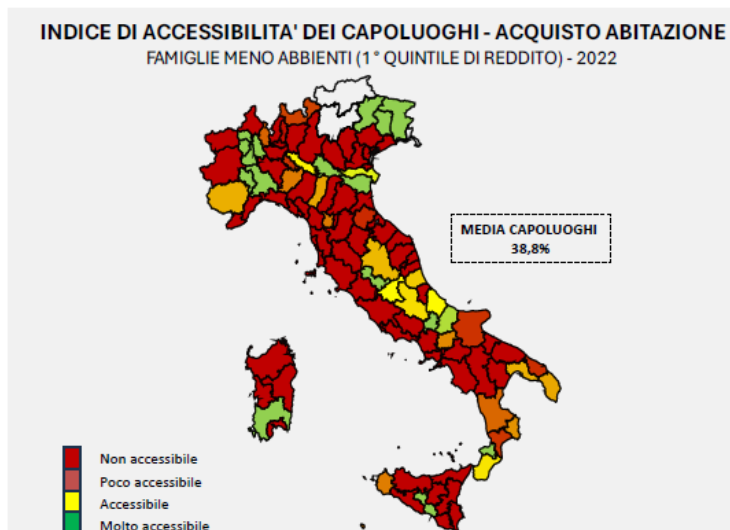
Elaborazione Ance su dati Eurostat

**La casa di proprietà, per gli italiani, non è solo il simbolo del raggiungimento della stabilità economica e della piena realizzazione personale, ma assume un valore che, andando oltre la semplice dimensione materiale, comprende anche la sfera psicologica ed emotiva della persona.**

Infatti, la casa è vista come un rifugio sicuro, uno spazio di intimità dove ripararsi dalle complessità del mondo esterno e all'interno del quale esprimere la propria attitudine, coltivando le proprie passioni e la socialità.

**L'abitazione di proprietà, quindi, è parte dell'identità e del bagaglio culturale del popolo italiano, ma anche di alcuni paesi europei.**

Secondo i più recenti dati Eurostat, nel 2023, il 75,2% delle famiglie italiane è proprietario dell'abitazione principale, una quota in linea con quella degli altri paesi del mediterraneo e più bassa soltanto nel raffronto con l'est-Europa e con la Norvegia. Quote ben più ridotte caratterizzano le altre principali economie europee, come la Francia (63,1%) e la Germania (47,6%).



**I risultati dell'analisi evidenziano come per le famiglie meno abbienti (primo quintile di reddito), l'acquisto della casa sia in media economicamente insostenibile. Infatti, il valore dell'indice nei capoluoghi si attesta, mediamente, al 38,8%.**

In altri termini, i nuclei sopramenzionati dovrebbero spendere quasi il 40% del proprio reddito esclusivamente per il pagamento della rata del mutuo

Questo indicatore raggiunge valori decisamente elevati nei grandi centri metropolitani, con la città di Milano in testa all'82,9%, e a seguire Roma e Firenze, con circa il 61%.

Anche per le grandi municipalità del Sud si riscontrano problemi di accessibilità all'abitazione, con un indice pari a circa il 60% per Napoli, al 46,3% per Bari e al 45,4% per Palermo.

**Città meno accessibili**

Milano: 82,9%  
 Roma: 61,4%  
 Firenze: 61%

**Città più accessibili**

Alessandria: 16,8%  
 Biella: 18,3%  
 Vercelli: 18,4%

**Città meno accessibili**

Milano: 54,1%  
 Napoli: 41,2%  
 Firenze: 41,1%

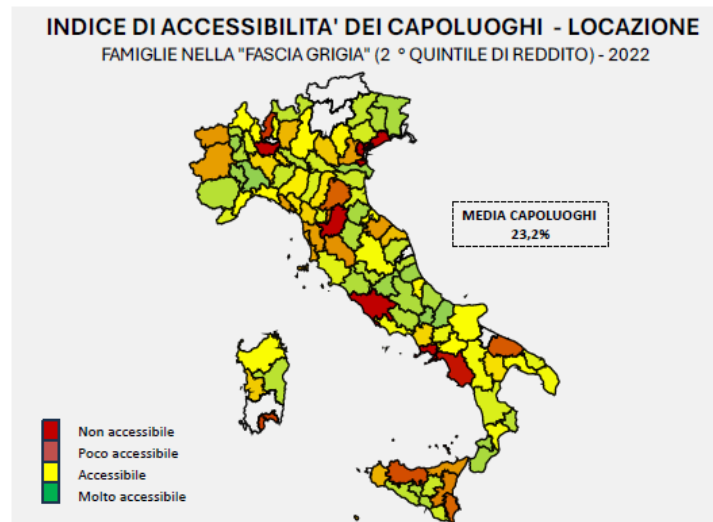
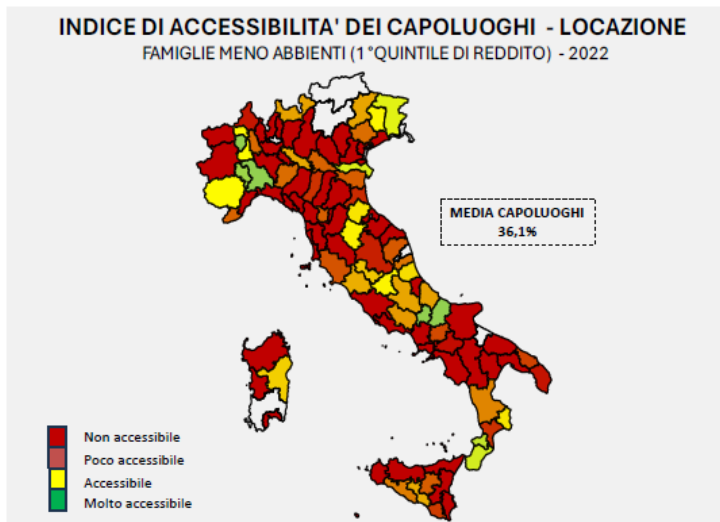
**Città più accessibili**

Alessandria: 11,6%  
 Isernia: 12,3%  
 Carbonia: 12,6%

OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI 2025



*Nota: Il primo quintile di reddito si riferisce al 20% della popolazione con il reddito più basso in una distribuzione di redditi. In altre parole, se si ordina l'intera popolazione in base al reddito dal più basso al più alto e la si divide in cinque gruppi di uguale dimensione (quintili), il primo quintile rappresenta il gruppo con i redditi più bassi, ovvero il 20% meno abbiente. Questo concetto è spesso utilizzato in economia e statistica per analizzare la distribuzione della ricchezza, la disuguaglianza economica e l'efficacia delle politiche redistributive.*



**Città meno accessibili**

Milano: 70,8%  
Roma: 62,4%  
Firenze: 59,2%

**Città più accessibili**

Campobasso: 20,2%  
Isernia: 20,8%  
Alessandria: 21,8%

**Città meno accessibili**

Milano: 46,2%  
Firenze: 39,9%  
Roma: 38,9%

**Città più accessibili**

Campobasso: 11,7%  
Isernia: 12,1%  
Alessandria: 15,1%

Dai risultati dell'analisi, emerge che per le famiglie meno abbienti (primo quintile di reddito) anche la locazione è particolarmente onerosa, se paragonata al reddito disponibile.

Nel dettaglio, la media dell'indice dei capoluoghi si attesta al 36,1%, valore sopra la soglia critica di accessibilità del 30%.

L'indicatore è nettamente superiore alla media nei centri metropolitani, con Milano al 70,8%, seguita da Roma al 62,4% e Firenze al 59,2%.

Le criticità si presentano anche nelle grandi città del Sud, con Napoli, Palermo, Cagliari e Bari che registrano valori superiori al 45%.

# Investimenti Immobiliari in Italia | 2024



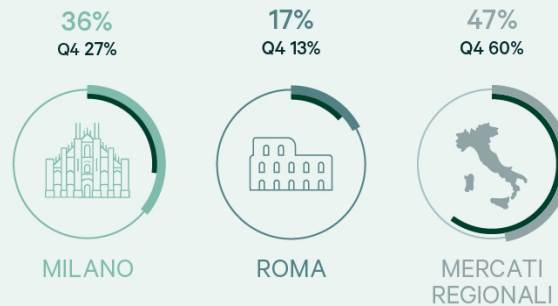
## Investimenti per asset class 2024



€ 9.903 mln +47% YoY

Valore totale investimenti 2024

## Mercati 2024



## Investimenti per asset class Q4



©2025 CBRE Inc. All rights reserved

\*Healthcare, Data Center, Infrastructure, Education, Public Sector

Fonte: CBRE Research

I volumi d'investimento del commercial real estate italiano nel 2024 sono stati pari a **9,9 miliardi** di euro, segnando un aumento del 47% rispetto ai risultati dello scorso anno. A questo risultato hanno contribuito i 3,6 miliardi di euro del quarto trimestre, in crescita del 23% rispetto allo stesso periodo del 2023.

**Il settore Living si chiude con volumi d'investimento in linea** con quelli dello scorso anno, pari a **715 milioni** di euro, un risultato influenzato dalla limitata disponibilità di prodotto core.

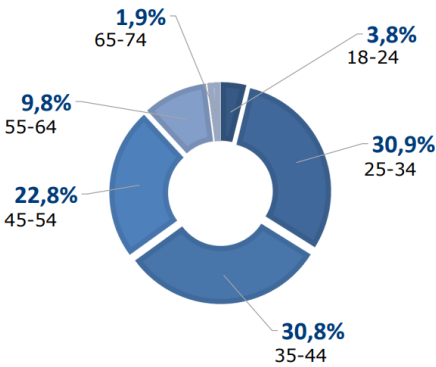
L'appetito degli investitori nei confronti del mercato Living rimane molto forte, sostenuto da una competizione limitata per prodotti di qualità. In particolare, **gli investitori riportano un interesse sempre più marcato nel settore dello Student Housing**, dove si assiste a un'intensa attività di sviluppi.

# Domanda di mutui in crescita, il tasso variabile riduce il gap col fisso



La domanda di mutui da parte delle famiglie italiane, dopo che il triennio 2021-2023 è stato caratterizzato da una lunga fase depressiva, ha subito nei 12 mesi del 2024 un cambio positivo di rotta: **il dato medio annuale segna infatti un +12,1%** (Fonte: il Sistema di Informazioni Creditizie EURISC).

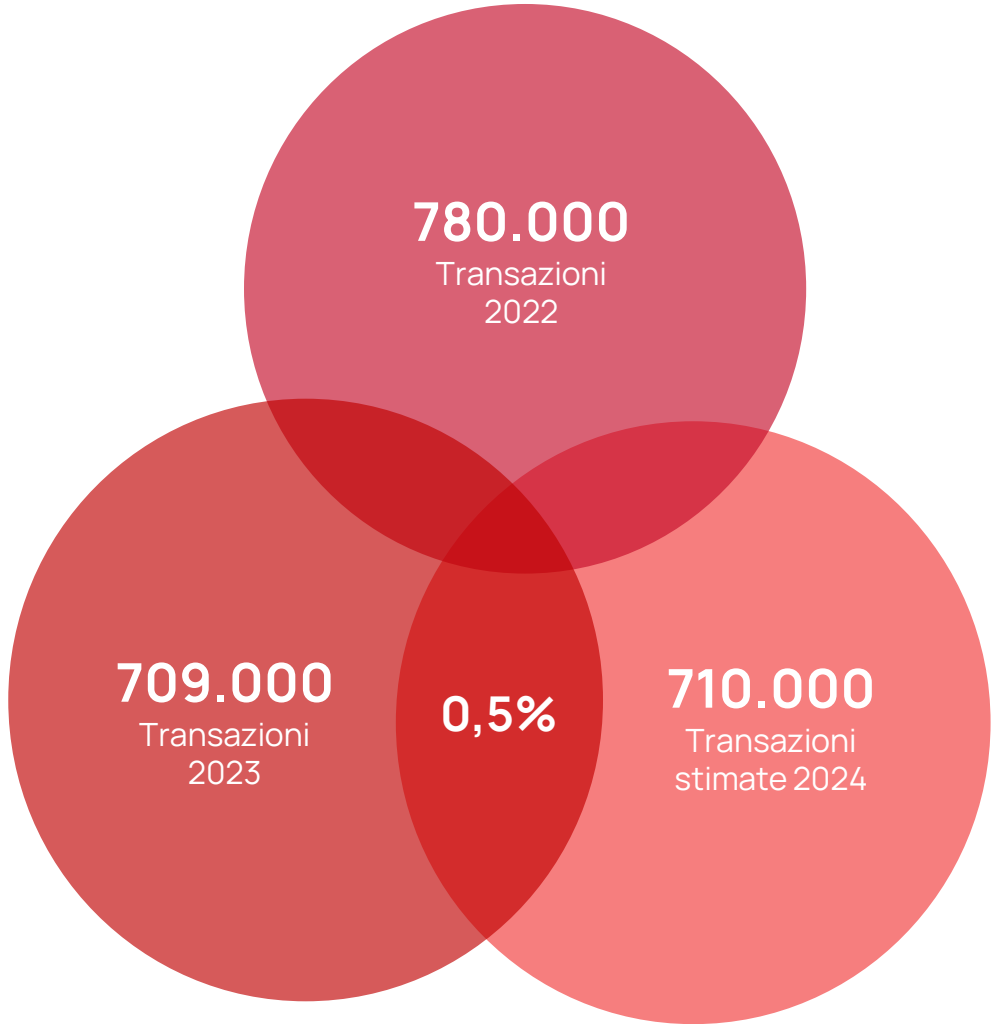
Dopo il forte rialzo dei tassi deciso per spegnare la fiammata dell'inflazione allo scoppio del conflitto russo ucraino gli indicizzati stanno colmando la notevole distanza che li separava dai fissi: **l'Euribor tre mesi a gennaio 2024 quotava 132 centesimi più dell'Eurirs a 20 anni; il gap si è ridotto a soli 13 centesimi giovedì 30 gennaio**, quando la Bce ha operato il quinto taglio consecutivo del costo del denaro.



**Età del richiedente (anni)**

Anno 2024

• Le compravendite di case nuove e usate

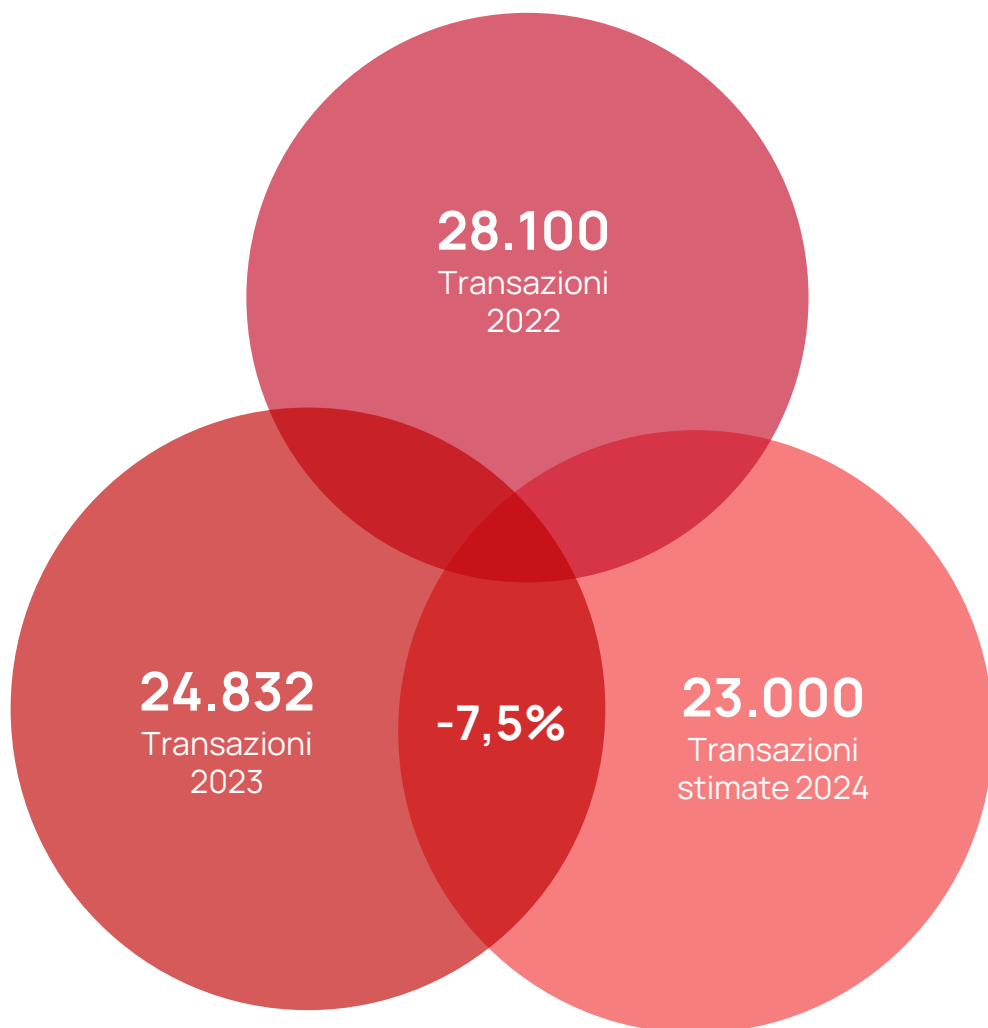


# Italia

- **780.000** unità compravendute  
Totale delle transazioni 2022
- **709.000** unità compravendute **↓ -9,7%**  
Totale delle transazioni 2023
- **710.000** unità compravendute **↑ 0,5%**  
stimate 2024

## • Le compravendite di case nuove e usate

Dei 75M di mq venduti ogni anno in tutta l'Italia il 21% è transato in Lombardia che rappresenta il 26% del fatturato generale delle compravendite.



## Milano

### Numero di compravendite di abitazioni

- 28.100 unità compravendute (totale delle transazioni)
- 24.832 unità compravendute (totale delle transazioni 2023) ↓ -13,2%
- 23.000 unità compravendute (stimate 2024) ↓ -7,5%

## Milano + Hinterland (Comuni della prima fascia)

### Numero di compravendite di abitazioni

- 2022: 42.018
- 2023: 37.179 (-12,0%) ↓ -12,0%
- 2024: 35.000 (-6,0%) (stima) ↓ -6,0%

## Provincia di Milano

### Numero di compravendite di abitazioni nei primi nove mesi dell'anno

- 2022: 33.850
- 2023: 30.019 ↓ -12,0%
- 2024: 29.400 (-6,0%) ↓ -3,0%

Grazie