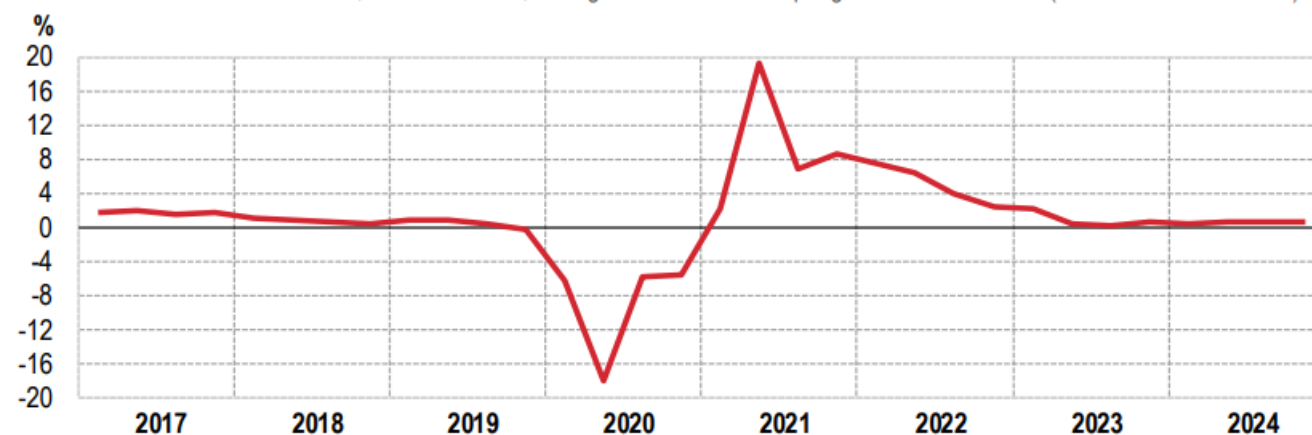


Marketbeats #15

REAL ESTATE INSIGHTS

FIGURA 3. PRODOTTO INTERNO LORDO, VARIAZIONI PERCENTUALI TENDENZIALI

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



Istat | 2

Nella zona euro l'**EUROSTAT** ha stimato per il quarto trimestre del 2024 una crescita del prodotto interno lordo (PIL) dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e dello 0,2% rispetto allo stesso trimestre del 2023.

Per **ISTAT**, l'Italia, nel quarto trimestre del 2024 il PIL, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2020, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, **è rimasto stazionario rispetto al trimestre precedente ed è cresciuto dello 0,5% in termini tendenziali.**

In Europa, nel quarto trimestre, il Pil è **aumentato in termini congiunturali dello 0,6% negli Stati Uniti**, mentre è diminuito dello **0,1% in Francia** e dello **0,2% in Germania.**

In termini tendenziali, si è registrata una crescita del 2,5% negli Stati Uniti e dello 0,7% in Francia, e una diminuzione dello 0,2% in Germania.

Nel complesso dei paesi dell'area Euro il Pil è cresciuto dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e dello 0,9% nel confronto con il quarto trimestre del 2023

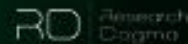
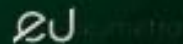
La situazione economica delle famiglie italiane

L'OSSERVATORIO
FINDOMESTIC



Diresti che per la tua famiglia la situazione è ...

BASE: 1000 casi, valori %



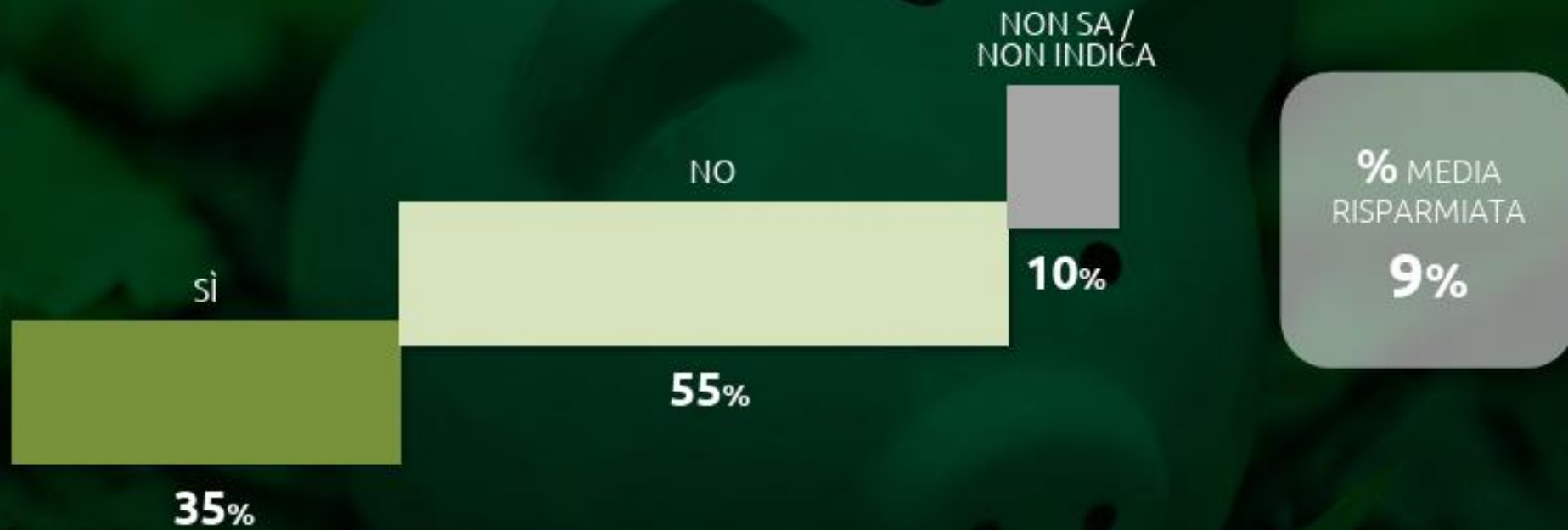
GENNAIO 2025

I risparmi delle famiglie italiane

L'OSSERVATORIO
FINDOMESTIC

Negli ultimi 3 mesi, tu/la tua famiglia siete riusciti a risparmiare (e cioè accantonare, mettere da parte) qualcosa del reddito guadagnato?

BASE: 1000 casi, valori %



Tutto sommato, le **aspettative per il 2025**

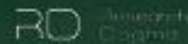
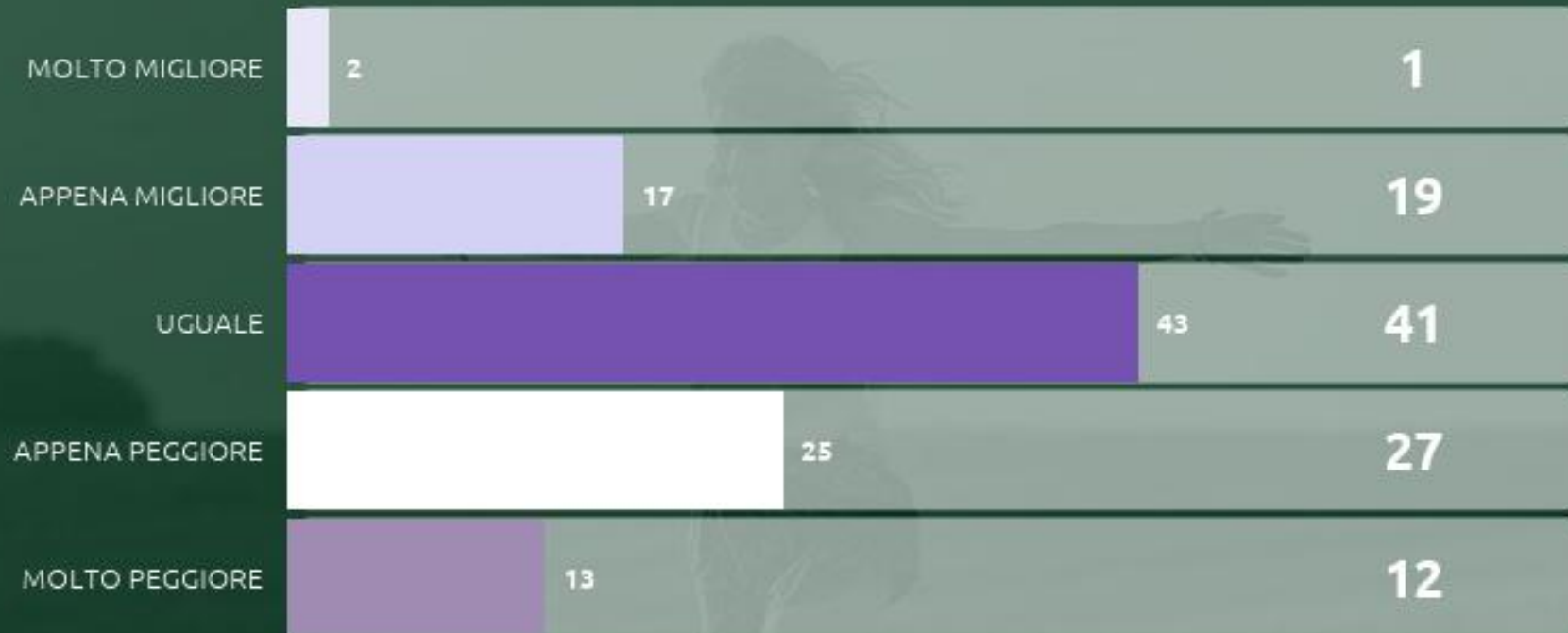
L'OSSERVATORIO
FINDOMESTIC



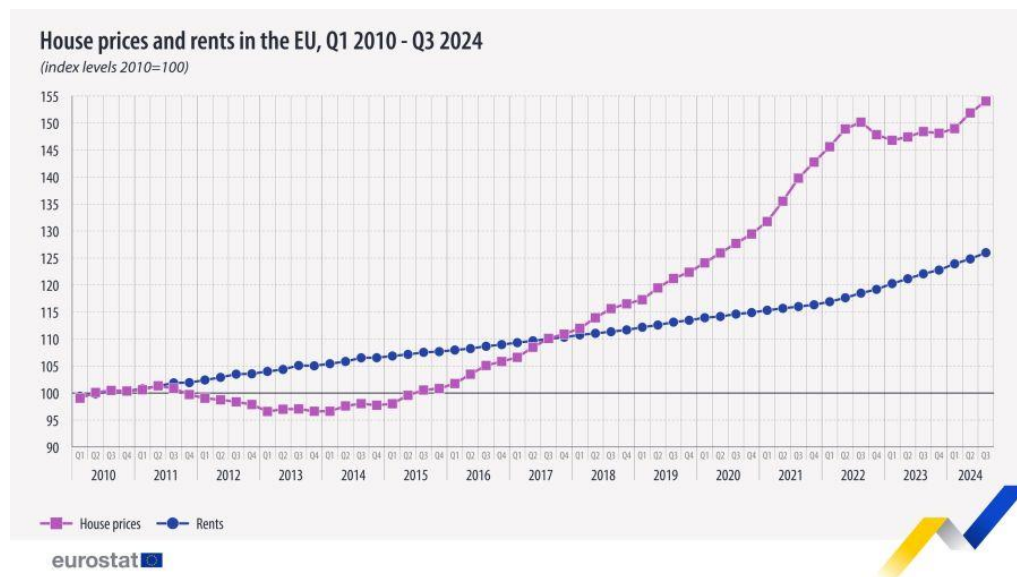
Tenuto conto di tutto, secondo lei, la situazione generale del 2025, sarà migliore o peggiore di come è stata nel 2024?

BASE: 1000 casi, valori %

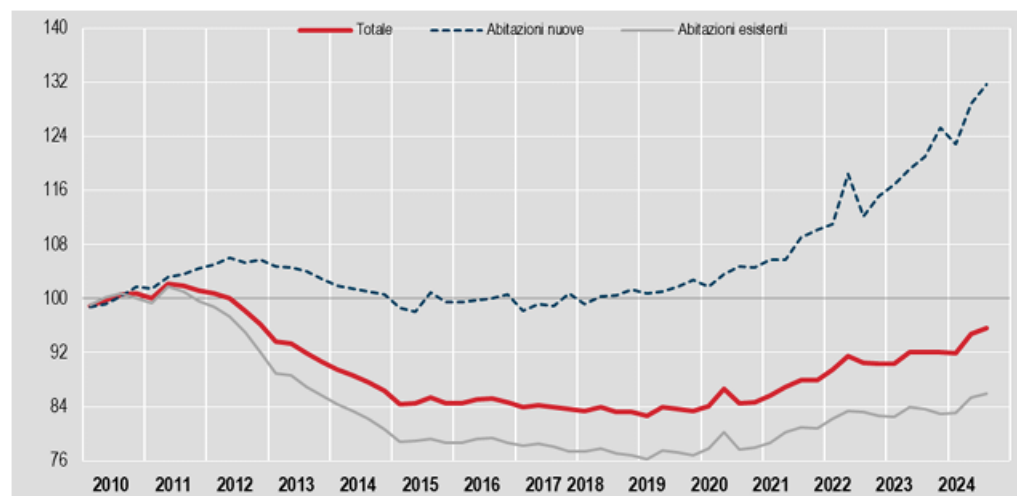
Gennaio 2024



CENNAIO 2025



Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'**EUROSTAT** relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il terzo trimestre del 2024 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (rispetto al terzo trimestre 2023), un aumento del 2,6% nell'area euro.



In Italia, secondo l'ISTAT, i prezzi delle abitazioni nel terzo trimestre del 2024 sono aumentati dello 0,8% rispetto al trimestre precedente e del 3,9% nei confronti dello stesso periodo del 2023. La crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove che sono aumentati dell'8,8% (in accelerazione rispetto al +8,1% del trimestre precedente), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che sono cresciuti del 2,8%, anch'essi in accelerazione rispetto al secondo trimestre (+1,8%).

Area	NTN IV2024	Var % NTN IV24 / IV23
Nord Ovest	73.953	6,2%
Nord Est	43.096	9,0%
Centro	42.404	8,4%
Sud	38.491	10,7%
Isole	19.333	2,5%
Capoluoghi	67.796	9,8%
Non capoluoghi	149.481	6,6%
ITALIA	217.277	7,6%

Compravendite	IV 2023	I 2024	II 2024	III 2024	IV 2024
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	191.259	146.627	177.159	152.810	203.223
Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	62,7%	69,6%	71,0%	72,5%	71,4%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	70.637	56.577	73.372	67.416	84.426
Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	36,9%	38,6%	41,4%	44,1%	41,5%
Tasso di interesse medio (%)	4,51%	3,98%	3,70%	3,53%	3,31%
Capitale di debito (milioni di euro)	9.299	7.209	9.648	9.159	11.730

Nel quarto trimestre del 2024, prosegue la crescita degli scambi di abitazioni, +7,6%, tasso in accelerazione rispetto all'ultima rilevazione effettuata (era +2,7% nel terzo trimestre 2024). Sul mercato nazionale sono state compravendute circa 217 mila abitazioni, **oltre 15 mila in più** rispetto allo stesso periodo del 2023.

In tutte le aree geografiche del paese crescono gli scambi, con **l'aumento degli acquisti più marcato nelle aree del Sud e del Nord Est. I comuni capoluogo trainano la crescita** con una variazione del +9,8%, più elevata rispetto a quella registrata negli altri comuni, +6,6%. L'analisi delle variazioni tendenziali mensili evidenzia, in particolare, **un'accentuata crescita delle compravendite nel mese di dicembre e ottobre**, poco sopra il 9% in media nazionale e sempre di intensità maggiore nei capoluoghi rispetto ai comuni minori.

Compravendite	IV 2023	I 2024	II 2024	III 2024	IV 2024	Var % IV 24 / IV 23
NTN Abitazioni nuove	19.074	9.456	12.040	12.355	27.806	45,8%
NTN Abitazioni esistenti	182.863	145.315	174.287	148.850	189.471	3,6%
NTN Abitazioni	201.937	154.770	186.326	161.205	217.277	7,6%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	9,4%	6,1%	6,5%	7,7%	12,8%	3,4

Distinguendo le compravendite delle abitazioni di nuova costruzione da quelle esistenti, **emerge il forte balzo in avanti delle prime con quasi 9 mila unità in più sul IV trimestre 2023, +46% circa**, determinando la quota più elevata riscontrata negli ultimi quattro anni, quasi il 13% del totale.

Si tratta di **una crescita inusuale**, attribuibile, in particolare, al termine fissato al 31 dicembre 2024 per il cosiddetto "sisma bonus acquisti", con il quale è stata riconosciuta una detrazione fiscale agli acquirenti di unità immobiliari vendute direttamente dalle imprese di costruzione a seguito di demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico.

Le compravendite di abitazioni esistenti, di contro, aumentano del 3,6%, con quasi 190 mila abitazioni acquistate nel IV trimestre 2024.

Grandi città	NTN IV2024	Var % NTN IV 24 / IV 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	10.089	9,6%	84,5%	53,5%	13,4%
Milano	7.692	9,5%	69,8%	48,3%	22,9%
Torino	4.588	8,8%	73,1%	41,5%	7,2%
Napoli	2.121	-1,9%	67,3%	39,7%	1,4%
Genova	2.484	8,6%	79,1%	39,6%	3,2%
Palermo	1.791	2,1%	64,8%	40,4%	1,9%
Bologna	1.687	8,5%	74,8%	50,2%	8,7%
Firenze	1.409	6,9%	72,2%	46,5%	9,4%
TOTALE	31.860	7,9%	75,7%	47,3%	12,0%

Le compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione evidenziano rialzi diffusi in tutte le città ad eccezione di Napoli, in calo di circa il 2%. **Roma e Milano mostrano gli incrementi più elevati**, entrambi prossimi al 10%. **Crescono di oltre l'8% i mercati di Torino, Genova e Bologna**, quasi del 7% quello di Firenze e del 2% a Palermo.

Solo a Roma e Bologna la quota di acquisti di abitazioni delle PF con mutuo ipotecario supera il 50%.

Roma è la città con la quota più elevata di acquisti di abitazioni con agevolazione "prima casa", quasi l'85%, mentre a **Milano si osserva la quota maggiore di acquisti di abitazioni di nuova costruzione**, 23% circa. A Napoli, Palermo e Genova questa quota rimane inferiore al 4%.

Grandi città	Compravendite I Trim. 2024	Compravendite II Trim. 2024	Compravendite III Trim. 2024	Compravendite IV Trim. 2024	Compravendite Totali 2024
MILANO	5.141	6.087	5.066	7.692	23.986
TORINO	3.193	3.886	3.452	4.588	15.119
GENOVA	1.898	2.335	2.053	2.484	8.770
FIRENZE	1.137	1.504	1.350	1.409	5.400
BOLOGNA	1.241	1.225	1.053	1.687	5.206
ROMA	7.703	9.456	7.825	10.089	35.073
NAPOLI	1.868	2.154	1.625	2.121	7.768
PALERMO	1.508	1.726	1.477	1.791	6.502
TOTALE ITALIA	154.770	186.324	161.205	217.277	719.576

Grandi città	Var % 1Q'24/1Q'23	Var % 2Q'24/2Q'23	Var % 3Q'24/3Q'23	Var % 4Q'24/4Q'23	Var % 2024/2023
MILANO	-13,2%	-7,3%	-4,8%	9,6%	-3,4%
TORINO	-10,1%	-2,0%	9,6%	8,9%	1,6%
GENOVA	-6,7%	3,9%	7,5%	9,1%	3,6%
FIRENZE	-5,9%	12,8%	0,9%	-9,4%	-0,6%
BOLOGNA	-1,8%	-20,6%	6,3%	28,0%	1,8%
ROMA	-6,9%	3,4%	1,1%	9,9%	2,1%
NAPOLI	-4,3%	-0,9%	-3,6%	-1,3%	-2,4%
PALERMO	-5,6%	0,7%	7,0%	2,4%	0,9%
TOTALE ITALIA	-7,2%	1,2%	2,7%	7,8%	1,4%

Le compravendite di abitazioni in Italia segnano a fine anno un rialzo dell'1,4% rispetto al 2023.

Nelle otto principali città italiane per popolazione evidenziano rialzi diffusi in tutte le città ad eccezione di Napoli, Milano e Firenze. Milano recupera bene nel quarto trimestre, mentre Bologna segna un incremento di quasi 30 punti.

Vendite case nuove e relativa quota % I trim. 2024		
Grandi città	Compravendite	Quota % sul totale
MILANO	648	12,6%
TORINO	89	2,8%
GENOVA	8	0,4%
BOLOGNA	58	4,7%
FIRENZE	92	8,1%
ROMA	670	8,7%
NAPOLI	35	1,9%
PALERMO	24	1,6%
TOTALE	1.625	6,9%
TOTALE ITALIA	9.454	17,2%

Abitare Co. Su dati OMI Agenzia delle Entrate

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%
TOTALE	1.946	6,4%
TOTALE ITALIA	11.976	16,2%

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%
TOTALE	1.575	6,6%
TOTALE ITALIA	12.327	12,8%

Abitare Co. Su dati OMI Agenzia delle Entrate

Vendite case nuove e relativa quota % IV trim. 2024		
i città	Compravendite	Quota % sul totale
MILANO	1.761	22,9%
TORINO	330	7,2%
GENOVA	79	3,2%
BOLOGNA	147	8,7%
FIRENZE	132	9,4%
ROMA	1.352	13,4%
NAPOLI	30	1,4%
PALERMO	34	1,9%
TOTALE	3.866	12,0%
TOTALE ITALIA	27.806	45,8%

Abitare Co. Su dati OMI Agenzia delle Entrate

Vendite case nuove		
Grandi città	Compravendite	var.% rispetto al 2023
MILANO	3.713	25,7%
TORINO	646	42,7%
GENOVA	168	49,9%
BOLOGNA	403	30,9%
FIRENZE	386	5,8%
ROMA	3.463	8,0%
NAPOLI	121	-24,3%
PALERMO	112	2,8%
TOTALE	9.012	17,5%
TOTALE ITALIA	61.563	6,0%

Abitare Co. Su dati OMI Agenzia delle Entrate

Il valore riferito alle "nuove costruzioni" è stato stimato selezionando **tutte le compravendite residenziali assoggettate al regime fiscale IVA, con acquirente Persona Fisica o Persona Giuridica, e venditore Persona Giuridica.**

Poiché si è consapevoli che Persone giuridiche possono aver venduto abitazioni esistenti in regime IVA, la stima proposta delle "nuove costruzioni" è probabilmente in eccesso.

Le stime sono calcolate sulla base della quota di nuove abitazioni effettivamente rilevate sui soli immobili su cui è stato possibile l'incrocio tra il database delle compravendite e i dati dell'Ufficio del Registro.

Grazie