

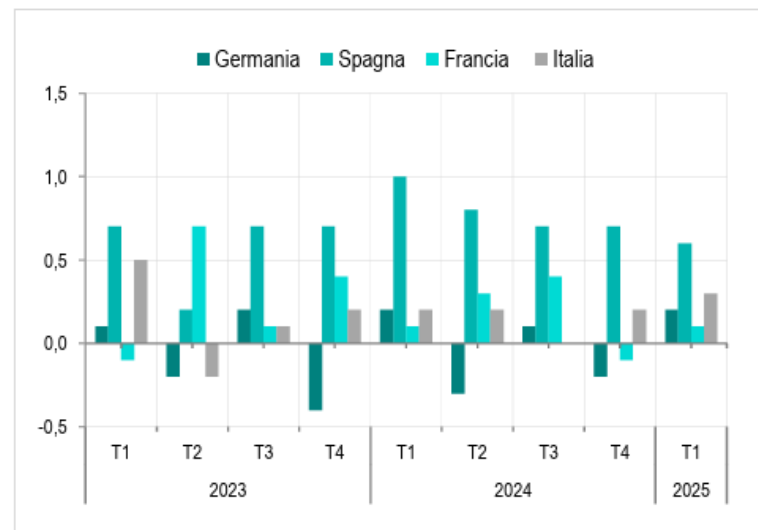
Marketbeats #16

REAL ESTATE INSIGHTS

L'**inflazione armonizzata dei prezzi al consumo** (IPCA) in tutti i maggiori paesi europei è rimasta sostanzialmente invariata in aprile rispetto a marzo, risultando pari al **2,1% in Italia e al 2,2% nella media dell'area euro**.

FIGURA 3. DINAMICA DEL PIL NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI.

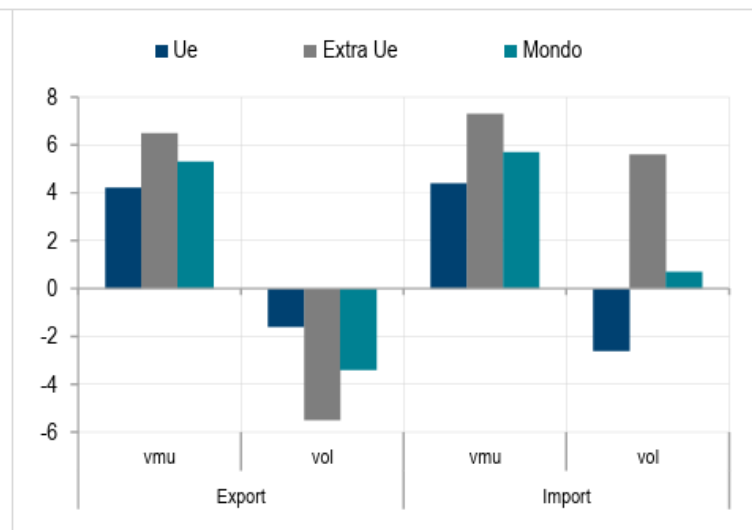
Variazioni percentuali congiunturali



Fonte: Istat ed Eurostat

FIGURA 4. SCAMBI DI BENI CON UE, EXTRA-UE E MONDO.

Gennaio - Febbraio 2025, Variazioni percentuali tendenziali



Fonte: Istat

Lo scenario internazionale continua a essere caratterizzato da un rallentamento dell'attività economica e da una **elevata e persistente incertezza, alimentata dagli annunci sulle misure di politica commerciale da parte della nuova amministrazione statunitense**.

Nel primo trimestre, a fronte di una buona tenuta dell'economia in Cina e nell'area euro, **il Pil degli Stati Uniti ha segnato una lieve variazione negativa**, principalmente dovuta a un forte aumento delle importazioni.

Secondo la stima preliminare, nei primi tre mesi dell'anno **il Pil italiano è cresciuto dello 0,3%, risultato migliore di Francia e Germania, ma inferiore alla Spagna**. Dopo aver sopportato una serie prolungata e senza precedenti di shock, l'economia globale sembrava essersi stabilizzata, con tassi di crescita costanti ma deludenti.

Tuttavia, il panorama è cambiato poiché i governi di tutto il mondo hanno riorganizzato le priorità politiche e **le incertezze hanno raggiunto nuovi massimi**.

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

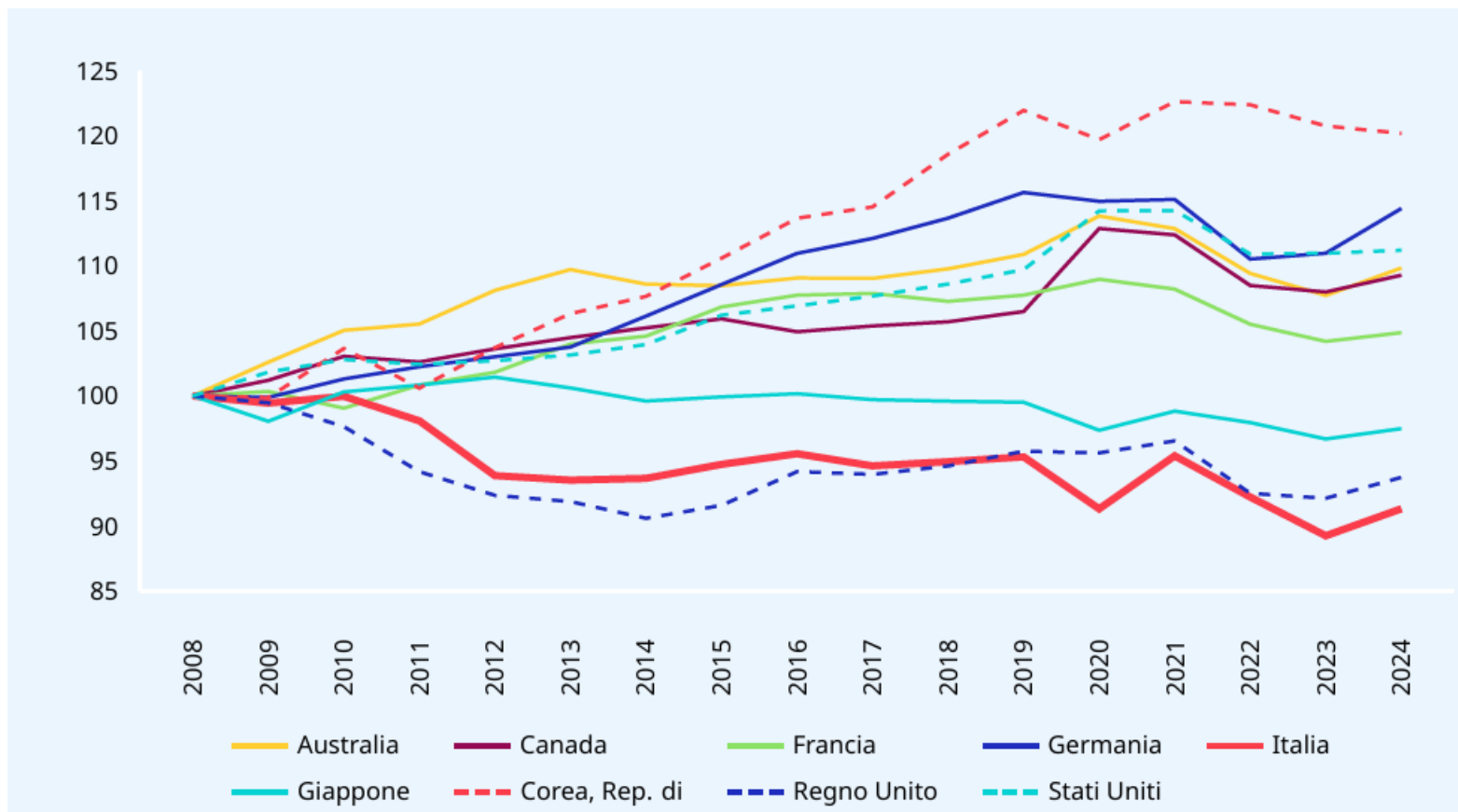
Dicembre 2024 – aprile 2025, indici (base 2021=100) e saldi ponderati grezzi

| | 2024 | | 2025 | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | dic | gen | feb | mar | apr |
| INDICI | | | | | |
| CLIMA DI FIDUCIA (a) | 96,3 | 98,2 | 98,8 | 95,0 | 92,7 |
| Clima economico | 96,1 | 101,3 | 100,2 | 93,2 | 89,6 |
| Clima personale | 96,4 | 97,1 | 98,3 | 95,7 | 93,9 |
| Clima corrente | 98,6 | 99,8 | 100,5 | 97,9 | 95,4 |
| Clima futuro | 93,3 | 96,1 | 96,6 | 91,1 | 89,1 |
| COMPONENTI | | | | | |
| SALDI | | | | | |
| Giudizi sulla situazione economica dell'Italia | -63,7 | -61,9 | -65,6 | -73,3 | -79,7 |
| Attese sulla situazione economica dell'Italia | -37,5 | -30,5 | -31,2 | -46,0 | -60,5 |
| Attese sulla disoccupazione | +44,3 | +28,4 | +29,1 | +39,7 | +36,1 |
| Giudizi sulla situazione economica della famiglia | -28,0 | -25,9 | -22,8 | -29,6 | -29,9 |
| Attese sulla situazione economica della famiglia | -16,0 | -14,9 | -15,0 | -20,1 | -21,6 |
| Giudizi sul bilancio familiare | +19,6 | +19,4 | +27,2 | +21,5 | +19,0 |
| Opportunità attuale del risparmio | +142,5 | +146,6 | +134,9 | +143,3 | +131,2 |
| Possibilità future di risparmio | +0,1 | -2,8 | +2,1 | -8,3 | -10,9 |
| Opportunità attuale all'acquisto di beni durevoli | -70,7 | -66,2 | -54,4 | -69,2 | -73,0 |

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

- ❑ Ad aprile 2025 sia il clima di fiducia dei consumatori, che l'indicatore composito del clima di fiducia delle imprese sono stimati in diminuzione (da 95,0 a 92,7 e da 93,2 a 91,5 rispettivamente).
- ❑ Tra i consumatori, si evidenzia un diffuso peggioramento delle opinioni, soprattutto quelle sulla situazione economica generale: il clima economico scende da 93,2 a 89,6, il clima personale diminuisce da 95,7 a 93,9, quello corrente flette da 97,9 a 95,4 e quello futuro cala da 91,1 a 89,1.

Indice medio dei salari reali nei paesi ad economia avanzata del G20



In Italia gli stipendi dei lavoratori e delle lavoratrici sono **praticamente gli stessi dall'inizio degli anni Novanta**, mentre in Francia nello stesso periodo sono cresciuti del 25 per cento e in Germania del 20. Rispetto alla crisi economica del 2008, poi, gli stipendi in Italia sono oggi persino **più bassi dell'8,7 per cento in termini reali, cioè al netto dell'inflazione**: significa che le persone possono fare o comprare meno cose con i soldi che guadagnano.

L'analisi delle tendenze salariali in un arco temporale di 17 anni **evidenzia come l'Italia abbia subito le perdite maggiori in termini assoluti di potere d'acquisto dei salari a partire dal 2008**.

Tra i paesi a economia avanzata del G20, **le perdite di salario reale sono state dell'8,7 per cento in Italia**, del 6,3 per cento in Giappone, del 4,5 per cento in Spagna e del 2,5 per cento nel Regno Unito.

In Italia, la perdita è stata particolarmente significativa a seguito della crisi finanziaria mondiale (periodo 2009-12).

Per contro, la Repubblica di Corea si distingue per aver registrato un aumento salariale complessivo del 20 per cento tra il 2008 e il 2024.

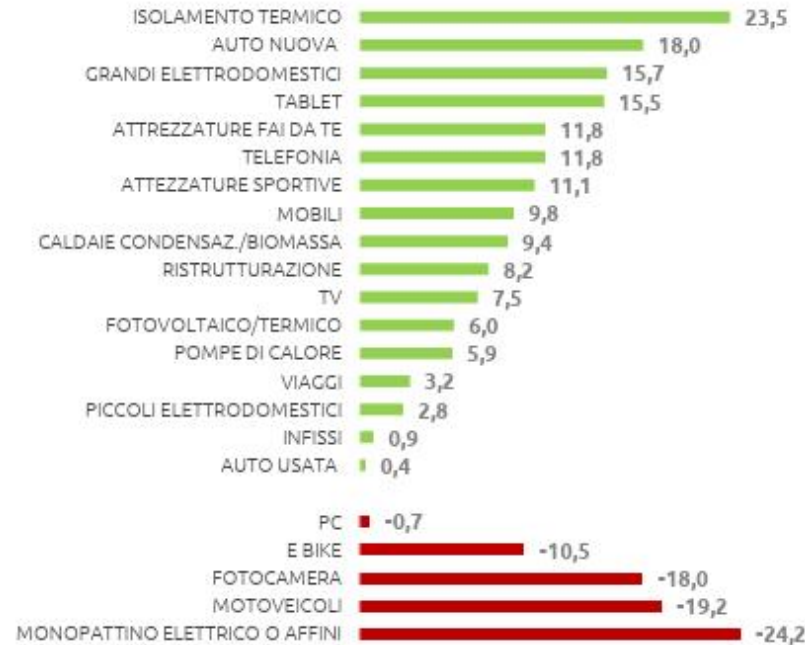
LA PROPENSIONE AL CONSUMO A 3 MESI

Il trend nelle diverse categorie

Hai intenzione di acquistare nei prossimi 3 mesi i seguenti beni/servizi?

% molto Sì / Sì abbastanza e var % vs mese precedente

L'OSSERVATORIO FINDOMESTIC



Base: totale Campione

MARZO 2025



Findomestic

Le intenzioni di consumo per i prossimi tre mesi trainate da una netta ripresa della propensione all'acquisto di auto nuove (+18%, ai massimi da un anno) e grandi elettrodomestici (+15,7%).

A marzo l'Osservatorio mensile di Findomestic ha rilevato 17 settori in positivo sui 22 monitorati nonostante una situazione "molto" o "abbastanza problematica" per 4 famiglie su 10.

Nonostante il contesto, **salgono al 29% i consumatori convinti che quello attuale sia un momento propizio per effettuare acquisti importanti** e le famiglie sembrano recuperare la voglia di fare progetti e investire sul proprio futuro, un elemento che deve essere sostenuto e che si riflette nel rialzo delle intenzioni d'acquisto per i prossimi tre mesi.



| City | Top price euro/mq. | Top rent euro/mq/anno | Affitto di 50 mq. al mese |
|-------------|--------------------|-----------------------|---------------------------|
| Monaco | 52.000 | 1.380 | 5.750 |
| Hong Kong | 38.000 | 1.150 | 4.792 |
| New York | 26.000 | 1.300 | 5.417 |
| Geneva | 25.000 | 450 | 1.875 |
| Shanghai | 20.000 | 290 | 1.208 |
| London | 19.000 | 580 | 2.417 |
| Singapore | 18.000 | 530 | 2.208 |
| Paris | 19.000 | 580 | 2.417 |
| Los Angeles | 15.000 | 820 | 3.417 |
| Miami | 15.000 | 550 | 2.292 |
| Dubai | 9.000 | 490 | 2.042 |

Fonte: Abitare Co. su dati Savills

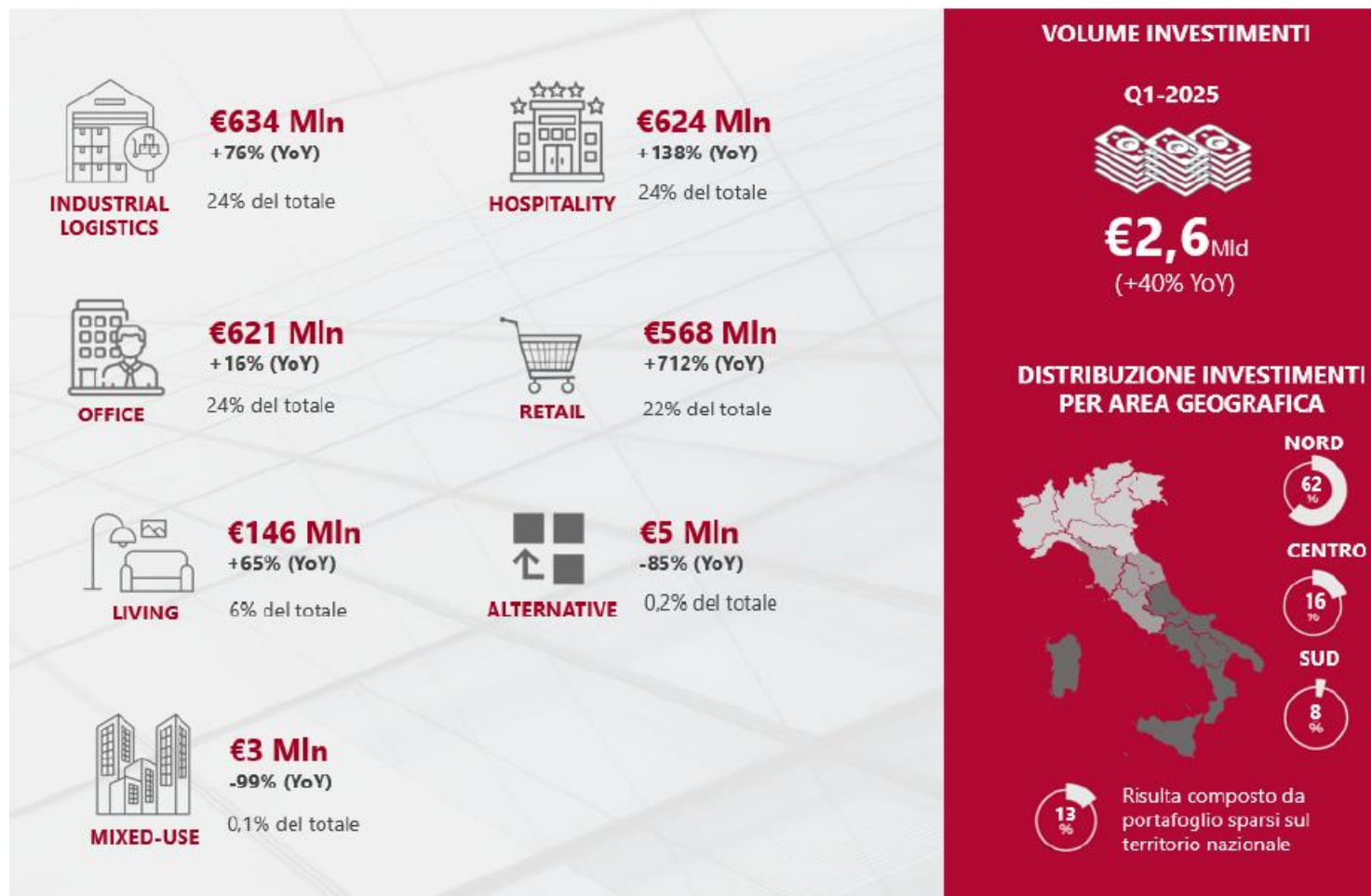


Il numero totale di transazioni a Monaco è rimbalzato del 21% rispetto ai livelli del 2023 a 466 vendite, in gran parte grazie al numero di nuove transazioni presso Mareterra. Con 101 vendite di nuove costruzioni nel 2024, ciò rappresenta **un aumento del 260% rispetto ai livelli del 2023**.

Per decenni, la storia prevalente del mercato immobiliare monegasco è stata quella di una cronica carenza di offerta. **Per un microstato grande meno della metà del Central Park di New York**, ma con una forte domanda globale, questo non è sorprendente.

Il lancio ufficiale del progetto di bonifica e sviluppo del territorio di Mareterra ha visto l'aggiunta di **110 appartamenti e 10 ville all'offerta abitativa di Monaco**.

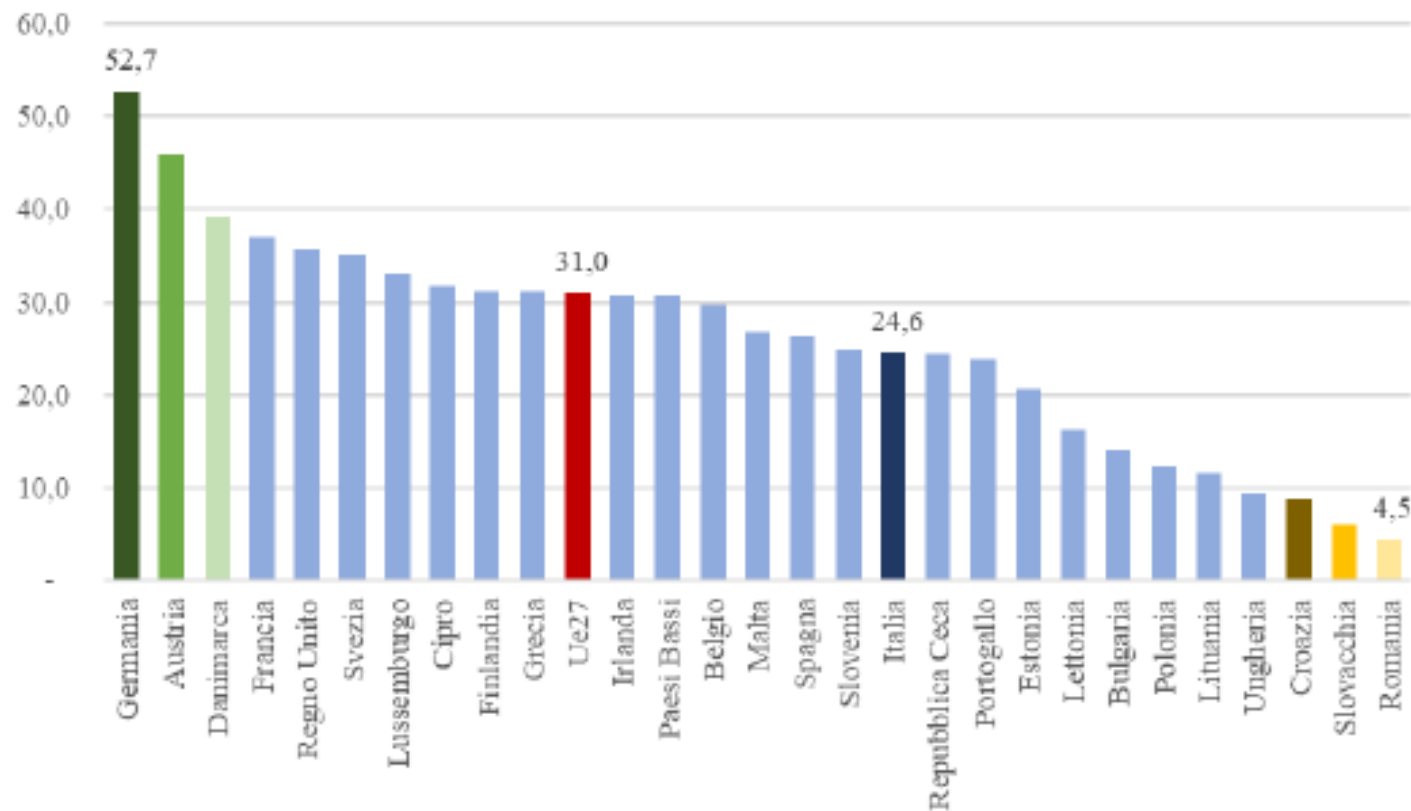
Con questo nuovo afflusso, i volumi delle transazioni nel Principato sono saliti a livelli record. I volumi totali di vendita di nuove costruzioni hanno raggiunto quasi **3,7 miliardi di euro** e i volumi di vendita totali per tutte le proprietà hanno superato i record precedenti per raggiungere i 5,8 miliardi di euro nel 2024.



Nel primo trimestre del 2025, gli investimenti immobiliari in Italia hanno mostrato una ripresa, con un aumento del 40% rispetto allo stesso periodo del 2024, raggiungendo i 2,6 miliardi di euro.

I settori logistica e uffici hanno guidato gli investimenti, seguiti da hospitality e retail. I prezzi degli immobili sono aumentati in modo moderato, con un incremento del 2,9% su base annua.

Percentuale di famiglie in locazione nei Paesi dell'Unione europea (Eu27), % (2024*)



* Stima

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Eurostat



In Europa, circa **tre cittadini su dieci optano per la locazione**, scegliendo l'affitto rispetto all'acquisto.

Nel 2024 il 69 per cento della popolazione europea possiede la casa in cui vive, in diminuzione dello 0,2 per cento rispetto al 2023. Confrontando questo dato con il relativo comparativo dell'anno 2014, la contrazione è stata del 2,3 per cento.

Al contempo, **l'andamento degli ultimi dieci anni della quota della popolazione che ha scelto la locazione è stato in crescita**, con un incremento del 5,6 per cento sul lungo periodo e dello 0,5 per cento negli scorsi dodici mesi, il che ha portato il peso delle abitazioni in locazione al 31 per cento.

Grazie