

Marketbeats #17

REAL ESTATE INSIGHTS

Anni 2024-2026, livelli e variazioni percentuali sull'anno precedente

	2024	2025	2026
Prezzo del Brent (dollari a barile)	80,5	67,7	65
Tasso di cambio dollaro/euro	1,08	1,11	1,13
Commercio mondiale in volume*	2,9	1,8	2,2
PRODOTTO INTERNO LORDO			
Mondo	3,3	2,9	3,0
Paesi avanzati	1,9	1,5	1,7
USA	2,8	1,6	1,6
Giappone	0,1	0,7	0,6
Area Euro	0,9	0,9	1,4
Paesi emergenti e in via di sviluppo	4,3	3,9	4,0
Cina	5,0	4,1	4,0

Fonte: DG-ECFIN Spring Forecasts (2025) ed elaborazioni Istat

*Esportazioni mondiali di beni e servizi in volume

L'economia globale si avvia verso il "peggior decennio dagli anni '60»: la **Banca Mondiale** afferma che **le turbolenze causate dalla politica commerciale degli Stati Uniti** hanno interrotto il percorso verso un atterraggio morbido e offre previsioni di crescita inferiori a quelle dell'OCSE.

L'OCSE prevede che il prodotto interno lordo (PIL) mondiale rallenterà al 2,9% nel 2025, dal 3,3% del 2024, ipotizzando che le attuali aliquote tariffarie rimangano in vigore a metà maggio.

Questa previsione rappresenta un calo rispetto alle precedenti aspettative dell'OCSE del 3,1%.



l'Iran continua ad **esportare petrolio in nero**, ma resta tagliato fuori dai mercati ufficiali.

Export ufficiali ridotti a meno di 500.000 barili/giorno dopo il 2018. Tra il 2021 e il 2024 L'Iran ha aumentato l'export "ombra" verso la Cina a 1,0-1,5 M bpd, usando:
 Navi con transponder spenti.
 Cambi di bandiera.
 Carico su cargo malesi o emiratini.
 Oggi i suoi principali clienti sono: Cina, Siria, Libano, India (in forma indiretta).

Periodo	Range Prezzo (Brent)	Trend / Evento principale
Giugno 2024	~81 USD	Medio-Alto dopo tensioni
Estate-Inverno 2024	80-90 USD	Geopolitica, domanda robusta
Aprile-Maggio 2025	60-65 USD	Surplus offerta, incertezza economica
Giugno 2025	70-75 USD	Escalation Medio Oriente → rally temporaneo



441 ISCRITTI, 370 PARTECIPANTI DI CUI 25 GIORNALISTI

Quotidiano
25-06-2025
Pagina 6
Foglio 1

CORRIERE DELLA SERA
MILANO

Quotidiano
25-06-2025
Pagina 26+30
Foglio 1 / 2

Il Sole
24 ORE

Tiratura: 61.479
Diffusione: 118.970



www.ecostampa.it

Quotidiano
25-06-2025
Pagina 3
Foglio 1

Milano
la Repubblica

Urbanistica

Stallo cantieri: segnali positivi
Pratiche edili salite del 20%

chiare: Servono a tutti, dai cittadini ai professionisti, alla Procura», sottolinea Tancredi. Regole che spieghino il perché e il come «si sposta un volume da un'area a un'altra. Dobbiamo dire — ribadisce — qual è il procedimento da utilizzare». Intanto, il Comune pubblicherà a breve i bandi per Commissione Paesaggio, dopo le dimissioni dell'organo.

C. Ev.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Un segnale di ripresa: «Negli ultimi mesi abbiamo il 20 per cento in più di pratiche edilizie». Lo dice con un sospiro di sollievo l'assessore alla Rigenerazione urbana Giancarlo Tancredi, come chi inizia a intravedere uno spiraglio di luce dopo il caos urbanistica che ha portato lo stallo dei cantieri in città, a causa delle inchieste aperte dalla magistratura per presunti abusi edilizi. Una ripartenza, quindi, che si inserisce nel più ampio quadro che si è delineato ieri tramite i dati dell'Osservatorio sull'Abitare, realizzato da Scenari Immobiliari e Abitare Co. Nel 2024 ci sono state quasi 66 mila compravendite nella città metropolitana di Milano. Un dato da leggere alla luce di quello

Immobiliare

La casa in centro a Milano in 50 anni batte l'indice di Borsa —p.30

La casa in centro a Milano è cresciuta in 50 anni più dell'indice di Borsa

Real estate

In 10 anni il fatturato residenziale è aumentato del 49% a quota 123,7 miliardi

Sul 2025 attese 770mila compravendite con prezzi in salita sino al 5 per cento

Laura Cavestri
MILANO

sull'Abitare, realizzato da Scenari Immobiliari e Abitare Co. nel corso del Quarto Forum dell'Abitare.

In dieci anni, il fatturato del comparto residenziale italiano è cresciuto del 49%, fino a toccare 123,7 miliardi di euro nel 2024 (+5,7% rispetto al 2023) e con una stima di crescita, nel 2025, dell'8 per cento.

Nel 2024 si sono raggiunte le 720mila abitazioni compravendite (+1,4% sul 2023, di cui solo 55mila nuove costruzioni. Per paradosso, appena sei per ciascun comune italiano. Per il 2025 si stima che le compravendite arriveranno a circa 770mila (anche qui, solo 66mila le nuove).

E i prezzi? Non caleranno. Dopo un incremento del 2,2% nel 2024, sul

residenze da parte del settore pubblico. Ma i grandi investitori sono ancora disincentivati nel nostro Paese».

«Se guardiamo a Milano — ha aggiunto Giuseppe Crupi, ceo di Abitare Co. — il capoluogo non è più in grado di soddisfare le richieste abitative. È arrivato il momento di pensare a un mercato che comprenda tutta la città metropolitana, quindi anche tutti i comuni limitrofi collegati col capoluogo da linee metropolitane e ferroviarie».

«Il residenziale è un comparto che, rispetto ad altri, può beneficiare anche di investitori non core — ha spiegato Corrado Trabacchi (Orion Capital Managers) — ma le lentezze sui permessi, l'assenza di regole chiare

Milano? Non basta più
“Per la domanda di case guardiamo all'hinterland”

Pezzo medio arrivato a 5.480 euro al mq
“Un piano con i comuni che sono serviti dal metrò”

«Non possiamo pensare di poter vivere tutti a Milano: è impossibile. Oggi dobbiamo vedere il mercato in un'ottica diversa, metropolitana». A lanciare il messaggio è Giuseppe Crupi, amministratore delegato di Abitare Co., intervenuto al Forum dell'Abitare organizzato da Scenari Immobiliari e Abitare Co., per presentare l'Osservatorio con gli ultimi dati di quest'anno. D'altronde se il prezzo medio delle case a Milano è di 5.480 euro al metro quadrato, considerando tutta l'area della Città metropolitana la media scende a 2.300 euro. Per le nuove costruzioni lo scarto è ancora più netto: 7.450 euro al metro quadro a Milano contro i 3.250 euro della Città metropolitana.

land e da Comuni collegati con i trasporti pubblici. I nostri studenti ci vanno a Novate, in luoghi raggiungibili con i mezzi. Non è pensabile che tutti gli studenti possano stare nel centro città. Occorre pensare Milano in un'ottica metropolitana diversa». Per questo serve un nuovo dialogo tra le amministrazioni comunali: «Tutti i sindaci dei comuni devono dialogare, va fatto un piano collettivo altrimenti è difficile sopperire alle richieste della città», conclude. È in buona salute, in fin dei conti, il mercato immobiliare residenziale della Città metropolitana. Lo rileva il terzo osservatorio sull'abitare, realizzato da Scenari Immobiliari e Abitare Co. Il numero di transazioni registrate nel 2024 ha superato all'in-

54 articoli pubblicati sui principali media e agenzie di stampa

Il mercato raccontato *dai numeri*

Patrimonio persone fisiche

± euro 11.000 mld

Patrimonio immobiliare residenziale

euro 6.000 mld

Valore immobili ipotecati

± euro 1.000 - 1.500 mld

Credito sottostante i mutui

± euro 450 mld

PIL Italia

± euro 2.000 mld

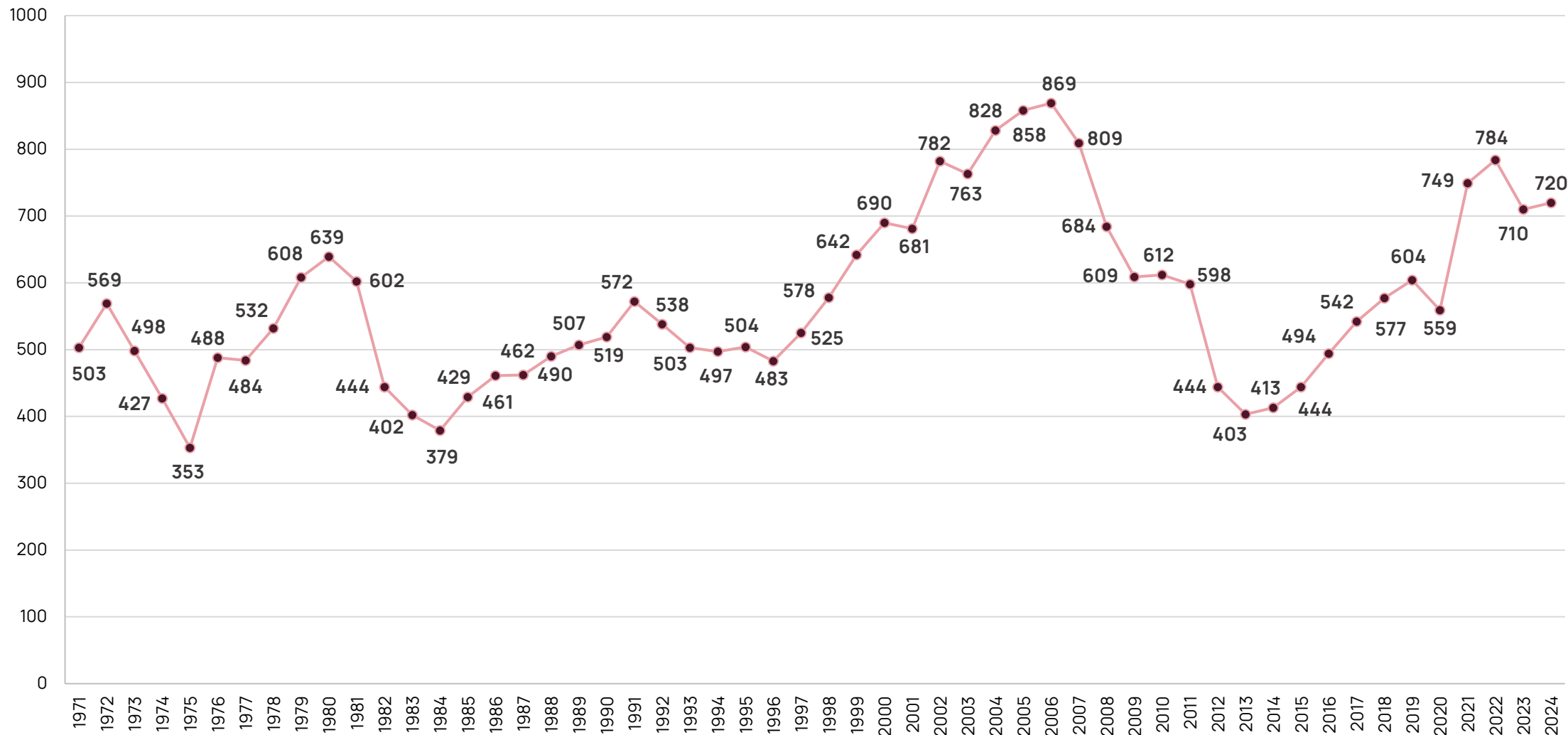
Valore Real Estate
rispetto al PIL

± 20%

Investimenti *nel settore del Living*

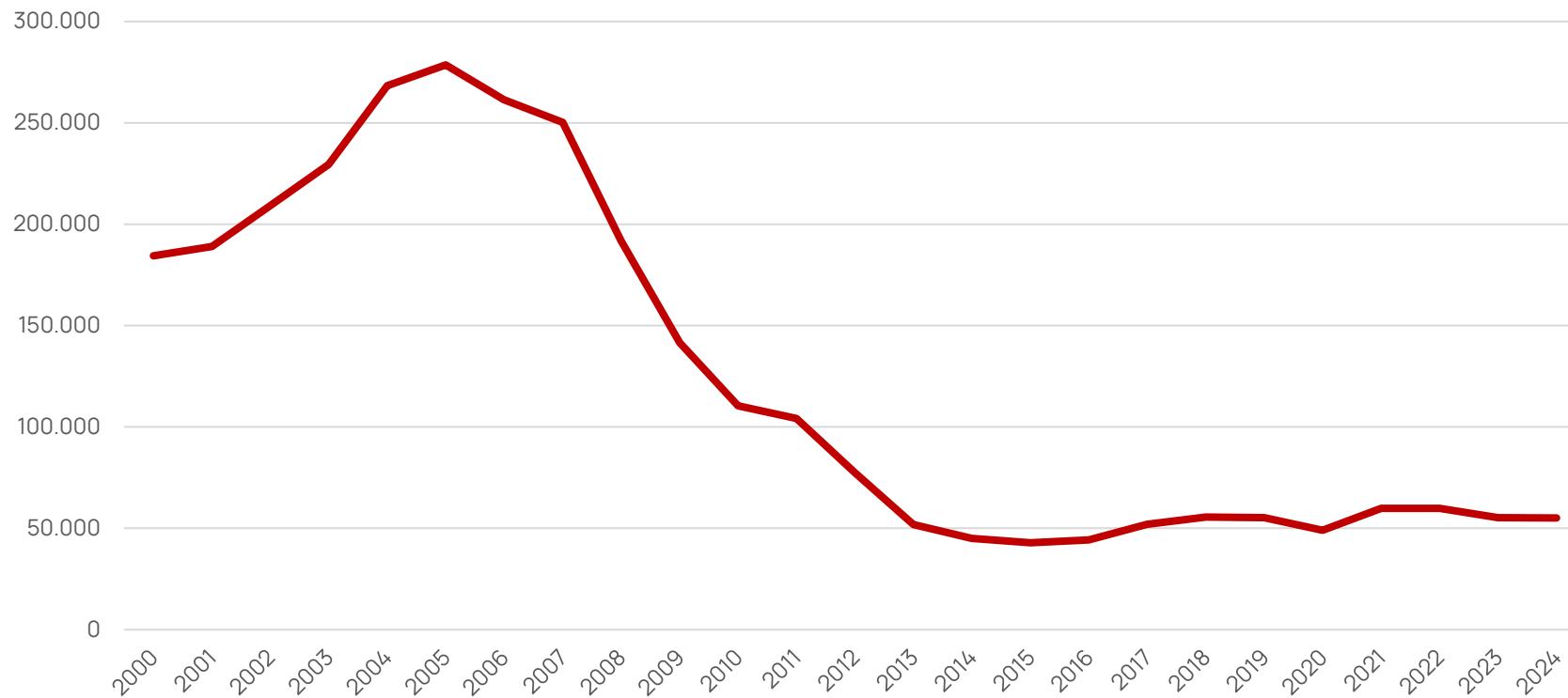
	Totale Italia	Italia Living	Milano Living	% investimenti a Milano sul totale Living
2021	10.200	800	660	82,5%
2022	12.000	1.300	980	75,4%
2023	6.500	680	520	76,5%
2024	10.100	675	440	65,2%
1Q 2025	2.700	175	90	51,4%

30.864.000 *case vendute* dagli anni '70



6 nuove case per ogni comune italiano

ITALIA - numero abitazioni in nuovi fabbricati residenziali 2000 - 2024



Il picco della produzione è stato raggiunto nel 2005 con quasi **280mila case nuove**.

Il punto più basso nel 2015 con quasi **43mila nuove unità**.

Oggi siamo ad una produzione più bassa rispetto al 2018 (55.164 nuove case a fine 2024).

Compravendite *in Italia*

	I 2024	II 2024	III 2024	IV 2024	I 2025	Var % I 25 / I 24
NTN Abitazioni nuove	9.456	12.040	12.355	28.225	9.422	-0,4%
NTN Abitazioni esistenti	145.315	174.287	148.850	189.052	162.626	11,9%
NTN Abitazioni (Nuovo + Usato)	154.770	186.326	161.205	217.277	172.048	11,2%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	6,1%	6,5%	7,7%	13,0%	5,5%	-0,6

Milano e Roma • *Comune e Provincia*

	NTN 2024	NTN I 2025	Var % NTN I 25 / I 24	Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	Quota acquisti nuove abitazioni (% INC NC)
Milano	23.987	5.505	7,1%	70,6%	53,5%	9,5%
Prov. Milano	52.618	15.632	12,3%	-	-	-
Roma	35.072	8.528	10,7%	85,1%	58,7%	8,1%
Prov. Roma	54.527	13.145	11,8%	-	-	-

Vendite case nuove e relativa quota % I trim. 2025		
Grandi città	Compravendite	Quota % sul totale
MILANO	523	9,5%
TORINO	90	2,5%
GENOVA	19	0,9%
BOLOGNA	54	4,0%
FIRENZE	51	4,8%
ROMA	691	8,1%
NAPOLI	48	2,4%
PALERMO	28	1,7%
TOTALE	1.504	5,8% (*)
TOTALE ITALIA	9.422	5,5% (§)

Abitare Co. Su dati OMI Agenzia delle Entrate

(*) quota acquisti nuove case rispetto al totale grandi città
 (§) quota acquisti nuove case rispetto al totale in Italia

Nelle principali città italiane, nel primo trimestre 2025, **i rogiti registrati relativi alle nuove case sono stati 1.504**. In tutta Italia si contano 9.422 vendite. Questo significa che **il 16% circa delle nuove case sono vendute nelle prime otto città italiane**. Non è una quota molto ampia, anzi, questo significa che l'84% viene venduto in tutti gli altri comuni. **Milano** resta la città con la quota maggiore di acquisti di nuove abitazioni, ma in questo trimestre **si scende per la prima volta negli ultimi tre anni sotto il 10%**.

Grazie