

Marketbeats #18

REAL ESTATE INSIGHTS

IL QUADRO INTERNAZIONALE

Economia resiliente, ma l'incertezza caratterizzerà l'evoluzione del ciclo economico per i prossimi mesi



48,7p

PURCHASING MANAGERS' INDEX

agosto 2025

SEGNALI ANCORA NEGATIVI PER IL COMMERCIO MONDIALE

il PMI segna una nuova discesa in luglio e una leggera risalita in agosto, rimanendo tuttavia al di sotto della soglia di espansione dei 50 punti



+0,1 %

PIL AREA EURO

2° semestre 2025
variazione congiunturale

RALLENTA L'ATTIVITÀ ECONOMICA NELL'AREA EURO

Contributo più rilevante dalle scorte e leggermente positivo dai consumi finali delle famiglie e di quelli pubblici. Negativo l'apporto di investimenti ed esportazioni nette



68,2

QUOTAZIONE MEDIA DEL BRENT

agosto 2025
dollari al barile

NUOVO CALO DELLE QUOTAZIONI DELLE MATERIE PRIME ENERGETICHE

Cala la quotazione media del Brent (68,2 dollari al barile, da 70,9 di luglio) e del gas naturale (-5,6%). Per il petrolio incidono al ribasso anche gli aumenti di produzione annunciati dall'Opec+ per agosto e settembre

Economia internazionale resiliente nel primo semestre.

I flussi commerciali, in previsione dell'annunciato incremento dei dazi, sono stati particolarmente intensi. Sulla base di questi elementi, il Fondo Monetario Internazionale ha rivisto al rialzo le proprie stime sulla crescita mondiale: il Pil aumenterebbe del 3,0% nel 2025 (+0,2 p.p. rispetto alle previsioni di aprile) e del 3,1% (+0,1p.p.) nel 2026.

L'incertezza, tuttavia, continua a caratterizzare l'evoluzione del ciclo economico mondiale per i prossimi mesi. Gli scambi internazionali di merci in volume, dopo il decremento di maggio (-0,4% rispetto al mese precedente) hanno evidenziato una nuova contrazione in giugno (-0,3%).

Segnali ancora negativi per il commercio mondiale. **L'indice composito globale dei manager degli acquisti (PMI, Purchasing Managers' Index)** per i nuovi ordini all'esportazione, che anticipa la dinamica della domanda internazionale, pur se in recupero nel bimestre maggio-giugno, ha segnato una nuova discesa in luglio (48,2) e una leggera risalita in agosto (48,7), rimanendo tuttavia al di sotto della soglia di espansione dei 50 punti (Figura 1).

LA CONGIUNTURA ITALIANA

Pil in flessione e interscambio commerciale in decelerazione



-0,1%

PIL

2° trimestre 2025
variazione congiunturale

PIL IN FLESSIONE DOPO UNA CRESCITA ININTERROTTA DAL 3° TRIMESTRE 2023

Contributo positivo di scorte e domanda interna. Apporto negativo della domanda estera per il mercato rallentamento delle esportazioni a fronte di una variazione positiva delle importazioni



+1,7%

IPCA

agosto 2025
variazione tendenziale

INFLAZIONE STABILE E ANCORA PIÙ BASSA DELL'AREA EURO

Dinamica più contenuta sia rispetto alla Germania (+2,1% in agosto) sia alla Spagna (+2,7%). Crescita dei prezzi più moderata in Francia (+0,8%)



+1,1%

EXPORT DI BENI IN VALORE

secondo trimestre 2025
variazione tendenziale

RALLENTA LA DINAMICA DEL COMMERCIO ESTERO

Buona dinamica dell'export verso Spagna e Francia, in calo verso la Germania. Decelerano le vendite verso gli Stati Uniti, si contraggono quelle in Cina



+0,4 pp

TASSO DI OCCUPAZIONE

luglio 2025
rispetto a luglio 2024

CONTINUA A SALIRE L'OCCUPAZIONE

Crescono gli occupati a luglio (+0,1% rispetto a giugno; +13 mila unità) e il tasso di occupazione sale al 62,8%. Aumenta l'occupazione tra dipendenti permanenti e a termine e cala tra gli autonomi

In Italia, il **Pil nel secondo trimestre ha mostrato una lieve flessione** (-0,1% su base congiunturale): a fronte di un calo dell'export e di un accumulo di scorte, i consumi privati sono risultati stabili mentre la dinamica degli investimenti, seppure in rallentamento, è stata positiva.

Calo delle esportazioni verso i mercati extra-Ue: al rallentamento dell'export verso gli Stati Uniti si sono associate forti flessioni verso Regno Unito, Cina, Russia e Turchia.

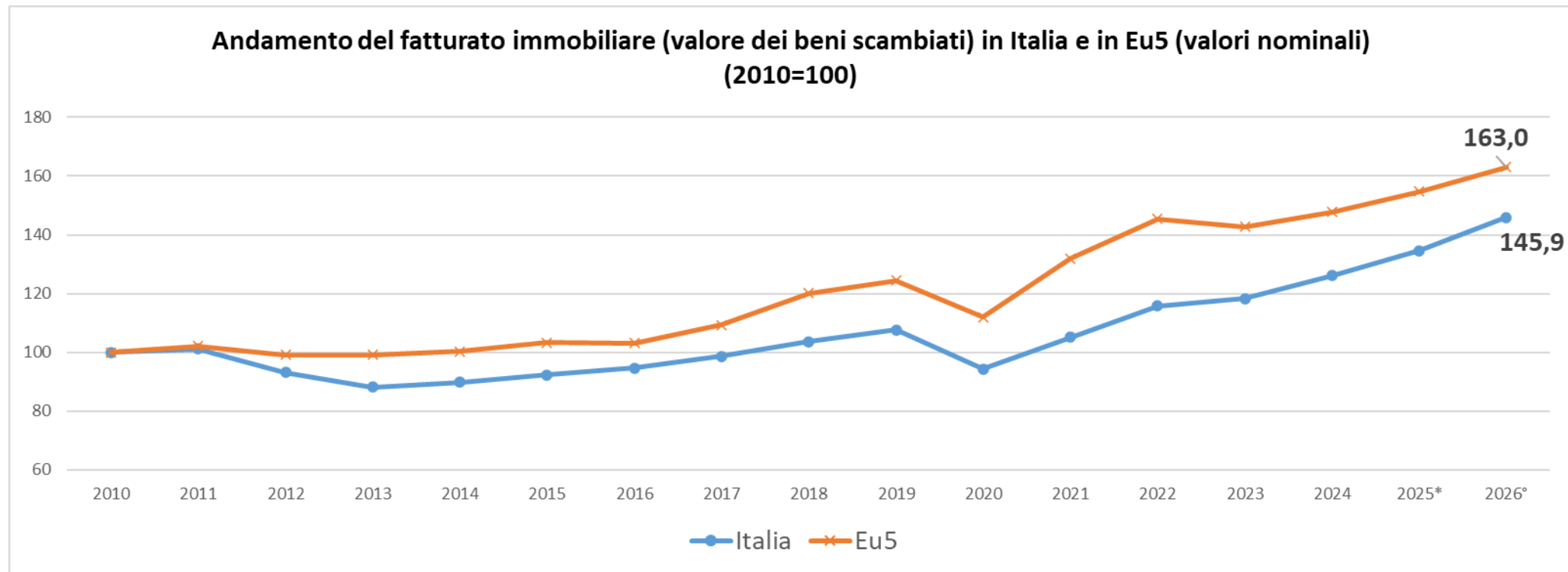
La produzione industriale cresce in luglio su base congiunturale per il secondo mese consecutivo ma cala la fiducia delle imprese manifatturiere in agosto a fronte di un miglioramento nei servizi.

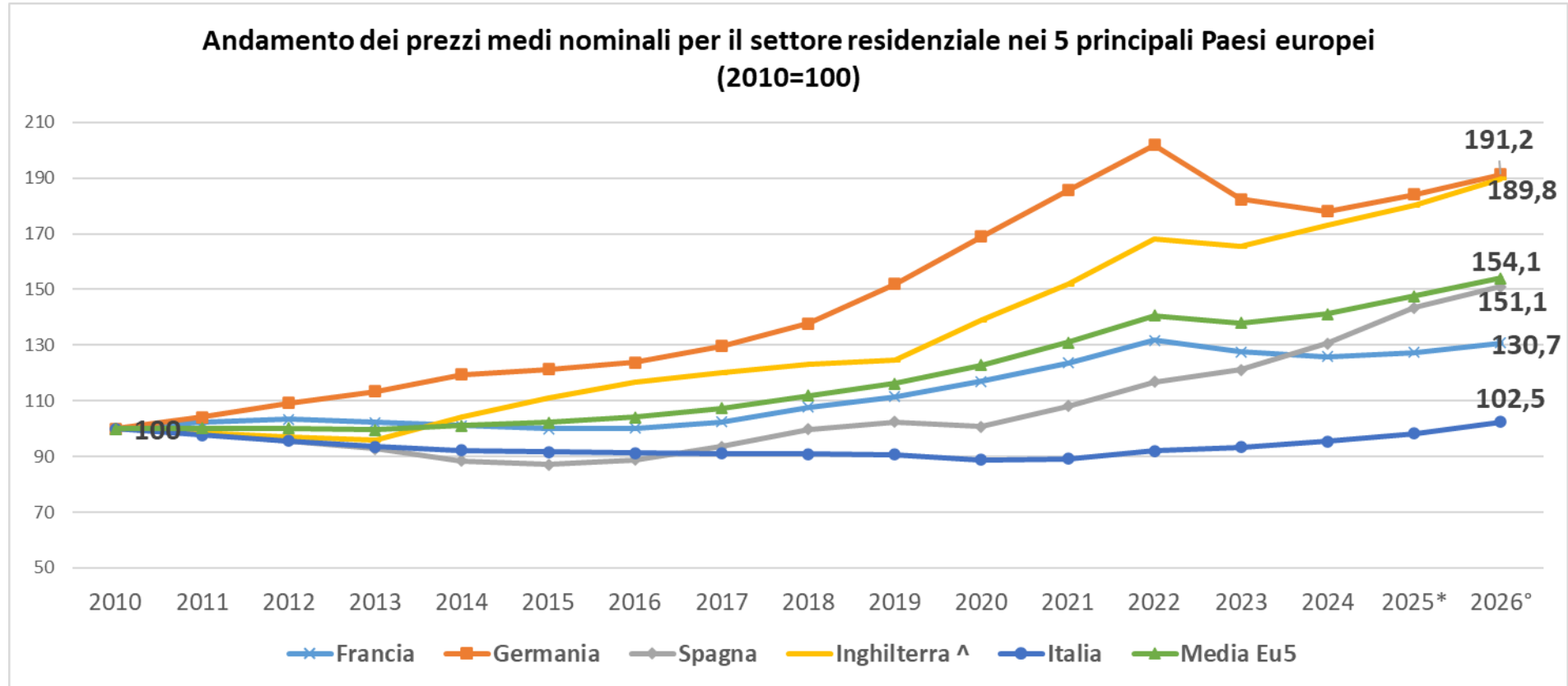
Il mercato del lavoro continua a mostrarsi solido, con un ulteriore incremento in luglio sia del numero di occupati rispetto al mese precedente (+0,1%, +13mila unità), sia del tasso di occupazione (62,8%, +0,1 punti percentuali). Per posizione professionale, l'occupazione aumenta sia tra i dipendenti permanenti, sia tra quelli a termine mentre **cala tra gli autonomi**.

L'inflazione al consumo, è rimasta stabile in agosto su base tendenziale (+1,7%). **Accelera ancora (+3,5%) quella del carrello della spesa** (beni alimentari e beni per la cura della casa e della persona).



Dal punto di vista del fatturato immobiliare, inteso come valore dei beni scambiati, le previsioni di chiusura del 2025 e di stima per il 2026 sono tutte positive. Dai mercati dei cinque principali Paesi europei (incluso la Gran Bretagna) i numeri indicano **una crescita media tendenziale per quest'anno del 4,7 per cento per un valore globale che si avvicina ai mille miliardi di euro (986 miliardi)** per tornare a superare la soglia dei mille miliardi di euro (1,038 miliardi di euro) nel 2026.





Investimenti immobiliari in Italia con focus sulla lombardia tra il 2010 e il 2026°

Anno	Investimenti (valore in milioni di €)	Di cui Lombardia (valore %)
2010	1.502,9	28,9
2011	1.958,4	45,2
2012	2.419,2	24,7
2013	3.366,6	31,1
2014	4.972,1	26,6
2015	7.605,6	52,7
2016	7.075,6	51,0
2017	9.766,4	50,0
2018	7.800,0	46,7
2019	12.000,0	50,2
2020	8.200,0	61,3
2021	10.200,0	58,0
2022	12.000,0	55,0
2023	6.500,0	57,0
2024	10.100,0	60,0
2025*	11.450,0	52,0
2026°	12.000,0	48,0
Totale	128.916,8	50,8

*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

L'attività sui mercati capital markets è in crescita, sostenuta dalla liquidità dei mercati del debito e dall'aumento delle transazioni su larga scala.

Gli investimenti diretti alla fine di quest'anno sono previsti in aumento rispetto al 2024 (oltre i 200 miliardi di euro), nonostante una moderazione del ritmo di crescita alla fine del primo semestre da poco concluso.

In sintesi, i mercati restano resilienti nonostante l'incertezza legata alla "guerra dei dazi" e alle sue ripercussioni sull'industria immobiliare, soprattutto sul comparto edilizio.

In Italia, gli investimenti immobiliari quest'anno dovrebbero superare gli **undici miliardi di euro**. Alla fine del primo semestre erano già stati superati i cinque miliardi con una crescita tendenziale annua del 50 per cento con ottime performance nel comparto hospitality e retail. Per il 2026 la stima è tornare a toccare la soglia dei dodici miliardi di euro.

Compravendite	II 2024	III 2024	IV 2024	I 2025	II 2025
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	177.159	152.810	203.223	163.843	191.570
Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	71,0%	72,5%	71,4%	72,4%	72,5%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	73.372	67.416	84.510	75.114	87.994
Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	41,4%	44,1%	41,6%	45,8%	45,9%
Tasso di interesse medio (%)	3,70%	3,53%	3,31%	3,22%	3,28%
Capitale di debito (milioni di euro)	9.648	9.164	11.743	10.358	12.420

Compravendite	II 2024	III 2024	IV 2024	I 2025	II 2025	Var % II 25 / II 24
NTN Abitazioni nuove	12.040	12.355	28.225	9.458	11.178	-7,2%
NTN Abitazioni esistenti	174.287	148.850	189.052	162.593	190.166	9,1%
NTN Abitazioni	186.326	161.205	217.277	172.051	201.344	8,1%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	6,5%	7,7%	13,0%	5,5%	5,6%	-0,9

Nel 2° trimestre del 2025 prosegue la crescita delle compravendite di abitazioni. Rispetto allo stesso periodo del 2024, il settore residenziale registra, a livello nazionale, una crescita dell'8,1%, che riguarda tutte le aree territoriali sia nei capoluoghi sia nei comuni minori.

La quota di abitazioni acquistate nel 2° trimestre del 2025 da persone fisiche che hanno fatto ricorso ad un mutuo ipotecario resta prossima al 46%, con il tasso di interesse medio applicato alla prima rata che si avvicina al 3,3%.

Rimangono stabili la quota di acquisti di abitazioni con agevolazione prima casa, poco sopra il 70%, e la quota di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, 5,6% in questo trimestre.

Grandi città	NTN II 2025	Var % NTN II 25 / II 24	Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	Quota acquisti nuove abitazioni (% INC NC)
Roma	9.839	4,1%	85,2%	59,6%	7,1%
Milano	6.491	6,6%	71,3%	53,1%	6,6%
Torino	4.325	11,3%	74,3%	46,8%	3,0%
Napoli	2.146	-0,3%	67,0%	44,5%	1,2%
Genova	2.466	5,6%	81,8%	44,8%	1,2%
Palermo	1.899	10,0%	70,8%	45,0%	2,2%
Bologna	1.596	6,1%	76,9%	53,2%	4,7%
Firenze	1.273	3,9%	72,1%	54,7%	3,6%
TOTALE	30.035	5,9%	77,2%	52,6%	4,9%

Nelle principali città italiane, nel secondo trimestre 2025, **i rogiti relativi alle nuove case sono stati 1.472**. In tutta Italia si contano 11.178 vendite.

Roma diventa la città con la quota maggiore di acquisti di nuove abitazioni.

Milano segna una discesa della sua quota passando da 9,5% del 1Q a 6,6% nel 2Q.

Vendite case nuove grandi città e variazioni % annue 1 H 2025		
Grandi città	Compravendite	Var.% 1H'25/1H'24
MILANO	951	-24,3%
TORINO	219	10,7%
GENOVA	49	189,3%
BOLOGNA	114	-11,6%
FIRENZE	109	-43,2%
ROMA	1.389	-6,9%
NAPOLI	73	-4,1%
PALERMO	70	34,6%
TOTALE	2.969	-16,1%
TOTALE ITALIA	20.636	-4,0%

Abitare Co. Su dati OMI Agenzia delle Entrate

A livello semestrale il calo di Milano risulta ancora più importante: -24,3% con 951 compravendite, rispetto alle 1.257 del primo semestre 2024.

Ma il dato negativo riguarda anche Bologna, Firenze, Roma e Napoli, seppur in modo differente. La somma delle vendite nelle grandi città (2.969) cala del 16% rispetto al primo semestre 2024 (3.540 vendite)

Area	2024_1	2024_2	2024_3	2024_4	2025_1	2025_2
Comune di Milano	5.141	6.087	5.066	7.692	5.505	6.491
Provincia di Milano	8.781	11.327	9.303	12.701	10.127	12.303

	Q2'25/Q2'24	Q2'25/Q1'25
Comune di Milano	6,6%	17,9%
Provincia di Milano	8,6%	21,5%

NTN TOTALI 1H'25/1H'24	
Comune di Milano	6,8%
Provincia di Milano	11,5%

Nel confronto fra il comune di Milano e i comuni della sua Provincia sul numero di abitazioni vendute in totale (nuovo + usato) i dati sono tutti positivi. A livello trimestrale, quest'anno, la Provincia cresce del 21,5% e Milano del 18% circa. A livello semestrale, rispetto allo stesso periodo del 2024, Milano aumenta del 6,8% e la Provincia dell'11,5%.

Grazie