

Abitare co.[®]

Marketbeats

01/26

RiAbitare co.[®]

Abitare *Exclusive*[®]

Abitare[®]
agency

Abitare • servizi

Abitare • commercial[®]

Economia *globale*

PROSEGUE L'ESPANSIONE DELL'ECONOMIA GLOBALE, MA L'ELEVATA INCERTEZZA GRAVA SULLE PROSPETTIVE

Crescita del PIL e scenari macroeconomici (variazioni percentuali, se non diversamente specificato)							
VOCI	Crescita			Previsioni		Revisioni (2)	
	2024	2025 2° trim. (1)	2025 3° trim. (1)	2025	2026	2025	2026
Mondo	3,3	–	–	3,2	2,9	0,0	0,0
Giappone	-0,2	2,1	-2,3	1,3	0,9	0,2	0,4
Regno Unito	1,1	0,9	0,4	1,4	1,2	0,0	0,2
Stati Uniti	2,8	3,8	4,3	2,0	1,7	0,2	0,2
Area dell'euro	0,9	0,6	1,1	1,3	1,2	0,1	0,2
Brasile	3,4	2,4	1,8	2,4	1,7	0,1	0,0
Cina	5,0	5,2	4,8	5,0	4,4	0,1	0,0
India (3)	6,5	7,8	8,2	6,7	6,2	0,0	0,0
Russia	4,3	1,1	0,6	0,7	0,5	-0,3	-0,2

Fonte: per i dati sulla crescita, statistiche nazionali; per il PIL mondiale e le previsioni, OCSE, *OECD Economic Outlook. Resilient Growth but with Increasing Fragilities*, dicembre 2025.

(1) Dati trimestrali. Per area dell'euro, Giappone, Regno Unito e Stati Uniti, variazioni percentuali sul periodo precedente, in ragione d'anno e al netto dei fattori stagionali; per gli altri paesi, variazioni sul periodo corrispondente. – (2) Punti percentuali; revisioni rispetto a OCSE, *OECD Economic Outlook, Interim Report*, settembre 2025. – (3) I dati effettivi e le previsioni si riferiscono all'anno fiscale con inizio ad aprile.

Nel terzo trimestre del 2025 l'economia statunitense ha continuato a crescere in misura marcata. Come nella prima metà dell'anno, gli investimenti in tecnologie legate all'intelligenza artificiale hanno fornito un significativo contributo, alimentando al contempo il commercio internazionale.

Il vigore degli scambi globali ha sospinto l'attività economica in Cina, in un contesto di debolezza della domanda interna. L'OCSE prefigura per il 2026 un lieve indebolimento della crescita mondiale, sulla quale pesano i rischi al ribasso connessi con le tensioni commerciali e geopolitiche e con possibili correzioni sui mercati finanziari nel settore tecnologico.

Economia *globale*

LA CRESCITA DEL PIL DELL'AREA DELL'EURO RESTA MODERATA

Crescita del PIL e inflazione nell'area dell'euro (variazioni percentuali)				
PAESI	Crescita del PIL			Inflazione
	2024	2025 2° trim. (1)	2025 3° trim. (1)	2025 dicembre (2)
Francia	1,2	0,3	0,5	0,8
Germania	-0,5	-0,2	0,0	(2,0)
Italia	0,7	-0,1	0,1	(1,2)
Spagna	3,5	0,7	0,6	2,9
Area dell'euro	0,9	0,1	0,3	(2,0)

Fonte: elaborazioni su statistiche nazionali e su dati Eurostat.

(1) Dati trimestrali destagionalizzati e corretti per i giorni lavorativi variazioni sul periodo precedente. – (2) Dati mensili; variazione sul periodo corrispondente dell'indice armonizzato dei prezzi al consumo (IPCA).

Nei mesi estivi il PIL dell'area ha lievemente accelerato, con andamenti molto eterogenei tra i principali paesi. Per la Banca d'Italia, il prodotto è aumentato in misura moderata in autunno, sostenuto in particolare dal nuovo incremento dell'attività nei servizi.

Lo scorso dicembre gli esperti dell'Eurosistema hanno rivisto al rialzo le proiezioni di crescita del PIL dell'area, all'1,2 per cento nell'anno in corso e all'1,4 nel biennio 2027-28.

L'inflazione al consumo, che nella media del 2025 si è collocata al 2,1 per cento, è prevista in lieve diminuzione sia nel 2026 sia nel 2027, per poi riportarsi al 2,0 per cento nel 2028.

La BCE ha mantenuto invariati i tassi ufficiali.

Nelle riunioni di ottobre e di dicembre il Consiglio direttivo della BCE ha lasciato invariati i tassi ufficiali. Tra agosto e novembre il costo del credito è rimasto stazionario. La dinamica dei prestiti al settore produttivo ha riflesso una domanda ancora debole e si è mantenuta stabile; si è invece rafforzata la crescita dei finanziamenti alle famiglie, soprattutto per l'acquisto di immobili.

Economia *italiana*

SEGNALI CONTRASTANTI CHE NASCONO DALL'INCERTEZZA



I dati definitivi Istat indicano che nel terzo trimestre del 2025 il Pil italiano registra una leggera crescita dello 0,1% rispetto ai tre mesi precedenti e dello 0,6% rispetto allo stesso periodo del 2024.

La variazione acquisita per l'intero anno resta allo 0,5%, confermando le stime diffuse a ottobre.

Il lieve incremento è sostenuto soprattutto dai consumi delle famiglie e dagli investimenti: i consumi finali nazionali crescono dello 0,1%, mentre gli investimenti fissi lordi aumentano dello 0,6%.

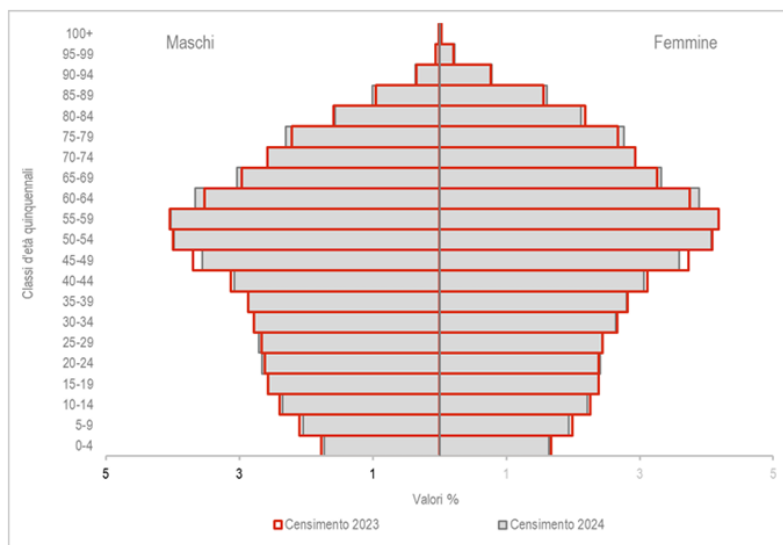
Positiva anche la dinamica del commercio estero, con le esportazioni in aumento del 2,6% e le importazioni dell'1,2%.

Demografia *italiana*

CENSIMENTO 2024: CONTINUA IL (LIEVE) CALO DELLA POPOLAZIONE, SEMPRE PIU' ANZIANA

Italia	58.971.230	58.943.464	-27.766
Nord-ovest	15.895.694	15.918.461	22.767
Nord-est	11.581.472	11.595.006	13.534
Centro	11.711.089	11.698.912	-12.177
Sud	13.415.163	13.381.314	-33.849
Isole	6.367.812	6.349.771	-18.041

Al 31 dicembre 2024 la popolazione abitualmente dimorante in Italia conta 58.943.464 individui. Rispetto alla stessa data del 2023 si osserva un lieve decremento di 27.766 unità, pari a -0,5 per mille.



La piramide delle età, mostra il forte squilibrio a favore della componente anziana. Nel 2024 si contano per ogni bambino 6 anziani a livello nazionale (erano 5,8 nel 2023).

L'indice di vecchiaia, che misura il numero di persone di 65 anni e più ogni 100 giovani di 0-14 anni, passa dal 200% nel 2023 al 208% nel 2024.

I valori più bassi di tale indicatore si registrano in Campania e in Trentino-Alto Adige, mentre i valori più alti in Liguria e in Sardegna.

Il calo di popolazione su base nazionale riflette dinamiche territoriali non omogenee, che vedono decrementi relativi più intensi nel Sud (-2,5 per mille) e nelle Isole (-2,8 per mille) e una diminuzione più lieve al Centro (-1,0 per mille).

Al contrario, nel Nord-ovest e nel Nord-est si osservano incrementi (rispettivamente +1,4 e +1,2 per mille).

Demografia *italiana*

DIMINUISCE IL NUMERO DI COMUNI IN CALO DEMOGRAFICO RISPETTO AL 2023 (ma a MILANO -10.553 residenti)

CLASSE DI AMPIEZZA DEMOGRAFICA DEL COMUNE	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	2.279	37.687	3.243	-53.099	5.522	-15.412
5.001 - 20.000	959	49.557	905	-44.153	1.864	5.404
20.001 - 50.000	169	23.975	204	-23.298	373	677
50.001 - 100.000	43	9.979	50	-10.952	93	-973
oltre i 100.000	17	10.042	27	-27.504	44	-17.462
Totale	3.467	131.240	4.429	-159.006	7.896	-27.766

Nel 2024 il 56,1% dei 7.896 Comuni italiani (4.429 Comuni) perde popolazione rispetto all'anno precedente (nel 2023 questa quota era pari al 57,8%). Il calo di popolazione interessa soprattutto i Comuni con oltre 100mila abitanti e quelli più piccoli fino a 5mila. I Comuni con oltre 100mila abitanti che registrano un saldo positivo rispetto al 2023 sono (in ordine decrescente di saldo positivo): Torino, Genova, Brescia, Reggio nell'Emilia, Giuliano in Campania, Parma, Piacenza, Forlì, Rimini, Bergamo, Bolzano/Bozen, Vicenza, Monza, Trento, Bologna, Novara, Ravenna.

MILANO
Popolazione registrata in Anagrafe e percentuale di stranieri



I Comuni con oltre 100mila abitanti che registrano un saldo negativo sono (in ordine decrescente di saldo negativo): Milano, Napoli, Roma, Palermo, Taranto, Messina, Firenze, Reggio di Calabria, Venezia, Cagliari, Salerno, Catania, Sassari, Modena, Siracusa, Trieste, Foggia, Bari, Ferrara, Livorno, Verona, Pescara, Terni, Padova, Latina, Perugia, Prato.

Le costruzioni in *Italia*

IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI SECONDO ANCE

Costruzioni: 2025 il Pnrr spinge il settore

Nel 2025 il settore delle costruzioni segna
Una lieve flessione inferiore rispetto
a quanto previsto lo scorso anno

-1,1%

A pesare principalmente il
calo dell'edilizia abitativa

-15,6%

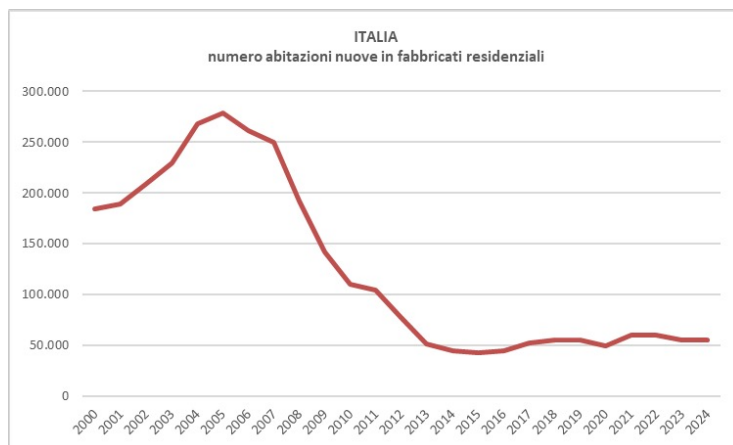
compensato dalla **forte spinta delle opere pubbliche trainate dal Pnrr**

+21%

Nel 2025 gli investimenti in edilizia abitativa registrano una contrazione del -15,6% in termini reali rispetto all'anno precedente.

Il calo è dovuto soprattutto al progressivo ridimensionamento degli incentivi fiscali per la riqualificazione del patrimonio abitativo, che ha indebolito uno dei principali motori del settore.

In particolare, viene meno il ruolo trainante della manutenzione straordinaria, che negli anni passati aveva assunto un peso rilevante sugli investimenti complessivi.



Anche la nuova edilizia continua a mostrare segnali di difficoltà, con una flessione del -5,0% nel 2025. L'andamento riflette il calo dei permessi di costruire, in diminuzione ormai da alcuni anni, con riduzioni significative nel 2023 e una ulteriore contrazione nel 2024.

Retribuzioni a *confronto*

IN ITALIA NEL 2024 LE RETRIBUZIONI REALI DEI LAVORATORI DIPENDENTI ERANO ANCORA INFERIORI AI LIVELLI DEL 2019

Retribuzioni reali lorde di fatto* per dipendente in Italia, Francia, Germania e Spagna (2019-2024, indice 2019=100)



Fonte: [Rapporto Istat](#)

*Le retribuzioni reali lorde di fatto sono quelle effettivamente erogate, non le retribuzioni contrattuali. [lavoce.info](#)

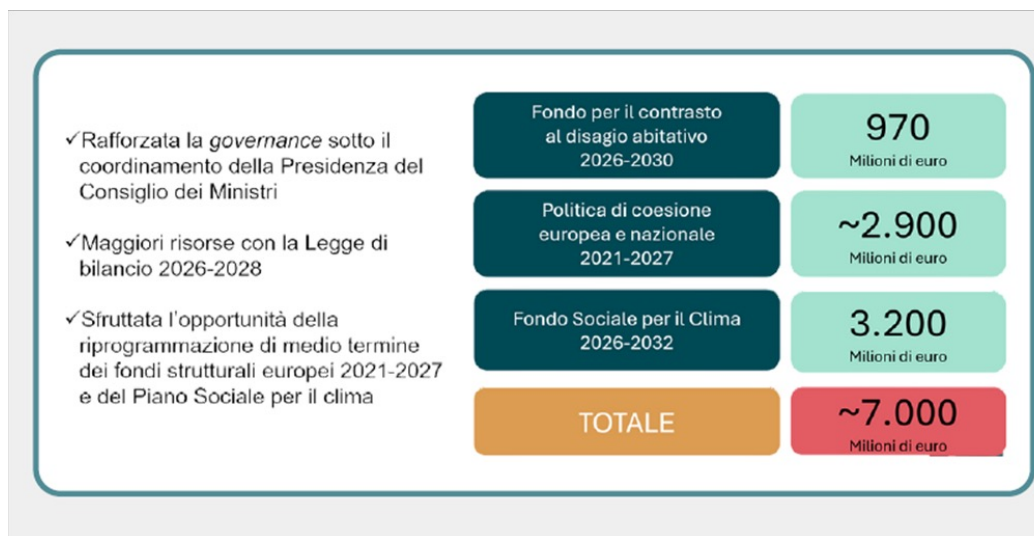
Nonostante gli aumenti salariali i lavoratori dipendenti non hanno ancora recuperato il potere d'acquisto perso dopo gli ultimi anni di grande inflazione.

L'indice Istat rappresenta l'andamento dei salari considerando proprio l'aumento del costo della vita: un valore inferiore a 100 indica una perdita di potere d'acquisto. In Italia, tra il 2019 e il 2024 i salari nominali sono cresciuti del 13 per cento, ma il livello generale dei prezzi al consumo è aumentato del 18 per cento. Il risultato è un calo del potere d'acquisto, che ha toccato il punto più basso nel 2023 (indice 93,5) e ha recuperato solo parzialmente nel 2024.

Nel confronto con gli altri grandi paesi europei, l'Italia mostra il peggior risultato: la Francia (indice 97,4) e la Germania (98,7) registrano perdite più contenute, mentre la Spagna (103,9) è l'unica ad aver guadagnato potere d'acquisto.

La Casa in *Europa*

CASA: DA ALLARME A EVIDENZA NAZIONALE E EUROPEA



La politica si sta muovendo:

- La Commissione Ue ha lanciato l'European Affordable housing plan
- Italia: annunciato dal Governo un piano da 100mila alloggi a prezzi calmierati in 10 anni
- il Governo ha individuato 7 miliardi, tra fondi italiani e europei per il Piano Casa in aumento rispetto ai 2 miliardi precedentemente previsti.

Mercato immobiliare

NUOVE ABITAZIONI, NEL 2025 CALANO LE TRANSAZIONI SOPRATTUTTO NELLE GRANDI CITTA'

COMPRAVENDITE DI NUOVE COSTRUZIONI IN CONTRAZIONE

FOCUS Q4 2025 DATI GABETTI HOME VALUE



TEMPO MEDIO ASSORBIMENTO **3-4 unità/mese**



SCONTI MEDI
(Roma e Milano) **5/7%**



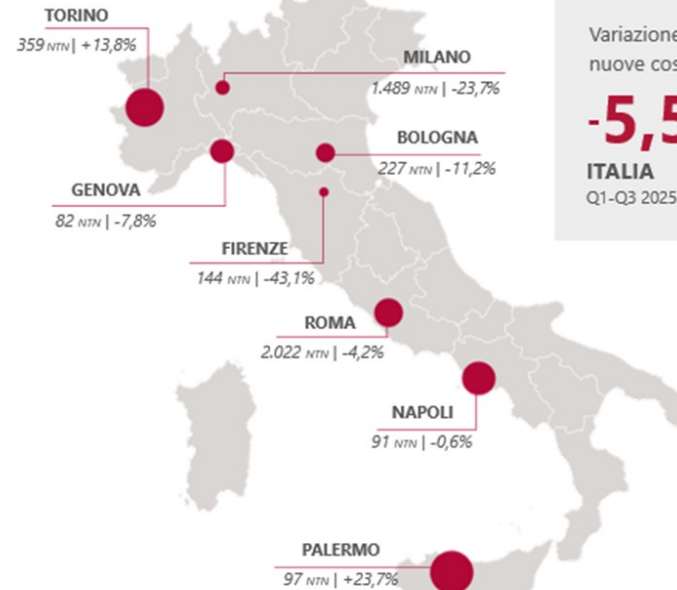
TAGLIO DIMENSIONALE
(Roma e Milano) **Bilocale 80%**
Trilocale 20%

Città	NTN nuove costruzioni*		
	Q1-Q3 2024	Q1-Q3 2025	Var Q1 -Q3 2025/ Q1-Q3 2024
Roma	2.111	2.022	-4,2% (-89)
Milano	1.952	1.489	-23,7% (-462)
Torino	316	359	+13,8% (+43)
Napoli	91	91	-0,6% (-1)
Genova	89	82	-7,8% (-7)
Palermo	78	97	+23,7% (+19)
Bologna	256	227	-11,2% (-29)
Firenze	253	144	-43,1% (-109)
Totale 8 città	5.118	4.491	-12,2% (-626)

*Sono state prese in considerazione le 8 città studiate dall'Agenzia delle Entrate

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Gabetti

MAPPANUOVE COSTRUZIONI
VARIAZIONE Q-Q3 2025/ Q1-Q3 2024



Variatione NTN
nuove costruzioni

-5,5%

ITALIA
Q1-Q3 2025 / Q1-Q3 2024

FOCUS Q1- Q3 2025

Compravendite residenziali
che evidenziano una ripresa
del mercato.

+9,2%

ITALIA
Q1-Q3 2025 / Q1-Q3 2024
548.288

+8,6%

CAPOLUOGHI
Q1-Q3 2025 / Q1-Q3 2024
169.961

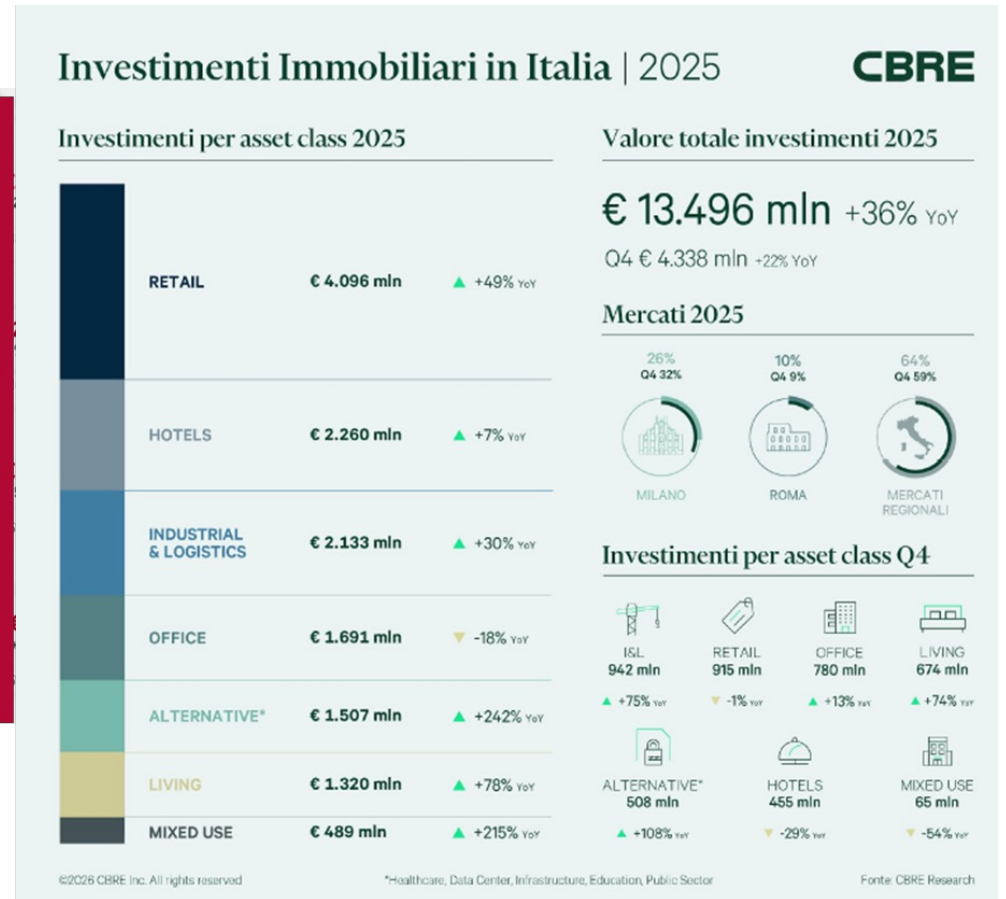
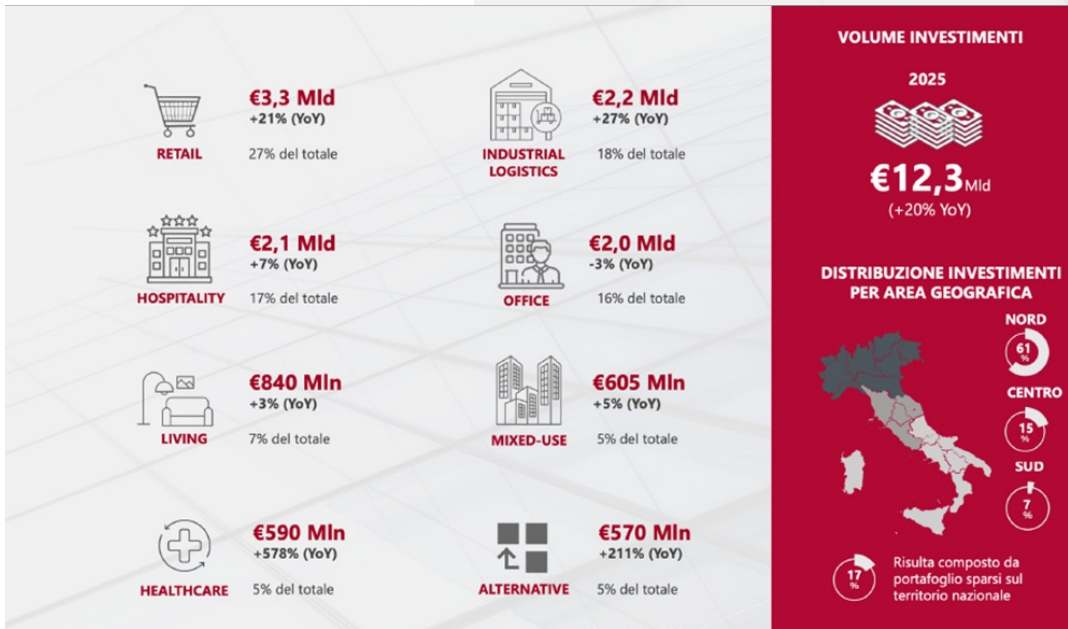
+9,4%

NON CAPOLUOGHI
Q1-Q3 2025 / Q1-Q3 2024
378.326

26

Mercato immobiliare

INVESTIMENTI: IL 2025 SI CHIUDE CON UN RECORD



Abitare co.®

Marketbeats

Rimani aggiornato

www.abitareco.it



RiAbitare co.®

Abitare *Exclusive*®

Abitare®
agency

Abitare•servizi

Abitare•commercial