

Abitare co.[®]

Marketbeats

03/'26

RiAbitare co.[®]

Abitare *Exclusive*[®]

Abitare[®]
agency

Abitare • servizi

Abitare • commercial[®]

Economia *globale*

GUERRA IN MEDIO ORIENTE – UN NUOVO SHOCK PER IL MONDO INDUSTRIALIZZATO

	Prezzo			Giorno	Month	Anno	Data
Greggio	98.909	▲	0.679	0.69%	51.26%	43.64%	10:48
Brent	113.385	▲	1.195	1.06%	60.67%	55.76%	10:48
Gas naturale	3.1304	▲	0.0354	1.14%	10.54%	-20.85%	10:48

Negli ultimi anni le tensioni geoeconomiche si sono intensificate, raggiungendo **i livelli più elevati dall'introduzione dell'euro**. I futures del petrolio Brent sono saliti sopra i 113 dollari al barile oggi, in procinto di chiudere ai massimi da metà 2022, mentre gli investitori valutavano l'ultimatum di Trump che esortava l'Iran a riaprire lo Stretto di Hormuz. I prezzi del petrolio sono aumentati di circa il 50% da quando è iniziata la guerra in Iran, poiché il conflitto non mostra segni di attenuazione, chiudendo di fatto Hormuz e riducendo drasticamente la produzione di petrolio del Medio Oriente. Un rilascio coordinato di riserve strategiche e gli sforzi statunitensi per facilitare la vendita di petrolio russo e iraniano finora non sono riusciti a frenare il rally. Il blocco dello Stretto di Hormuz continua a soffocare circa il 20% del flusso energetico globale giornaliero.

Il "greggio" è la materia prima grezza in generale. Il "Brent" è una miscela specifica (blend) estratta dal Mare del Nord, nota per essere "dolce" (basso contenuto di zolfo) e "leggera" (facile da raffinare in benzina e diesel). Il Brent proviene dai giacimenti del Mare del Nord.

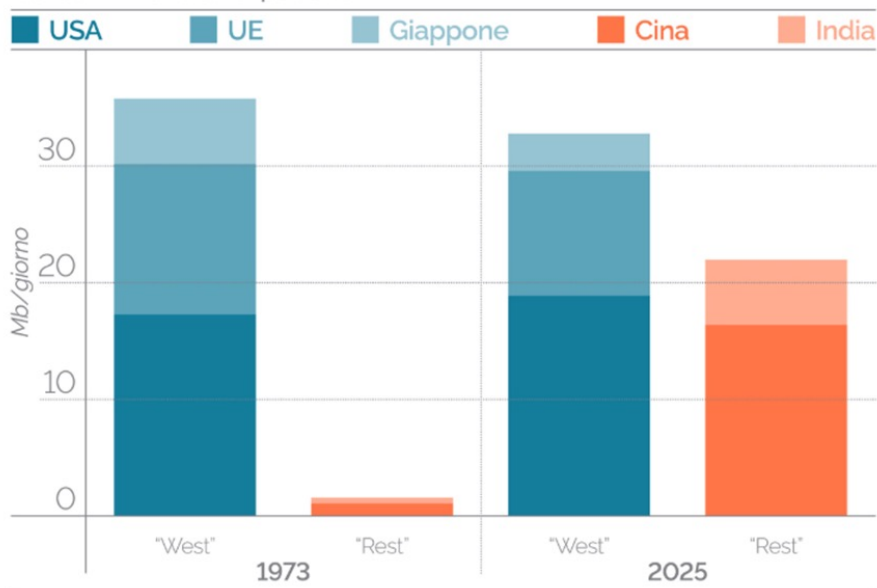
Il greggio, come termine, può provenire da qualsiasi parte del mondo. Il Brent è il benchmark di riferimento per i prezzi del petrolio in Europa e gran parte del resto del mondo.

Economia *globale*

GUERRA IN MEDIO ORIENTE – UN NUOVO SHOCK PER IL MONDO INDUSTRIALIZZATO

Chiusura di Hormuz, l'impatto è globale

Consumi mondiali di petrolio



Nel 1973 i consumi di petrolio mondiali erano prevalentemente concentrati negli Stati Uniti, nei Paesi UE e in Giappone, che insieme raggiungevano circa 35 milioni di barili al giorno, mentre Cina e India si limitavano a poco meno di 2 milioni di barili al giorno.

I dati del 2025, invece, dipingono una situazione ben diversa, con i consumi occidentali in leggera diminuzione e un fortissimo aumento (a 22 milioni di barili al giorno) per Cina e India.

Guerra in *Medio Oriente*

L'IMPATTO SUL MERCATO IMMOBILIARE DOPO GLI ATTACCHI IRANIANI

Dubai - prezzi di vendita minimi e massimi di appartamenti e ville - febbraio 2026		
Area / Quartiere	Prezzo appartamenti (€/m ²)	Prezzo ville (€/m ²)
Downtown Dubai	5.000 – 6.500 €	5.500 – 7.000 €
Dubai Marina	3.750 – 5.000 €	4.000 – 5.500 €
Palm Jumeirah	4.500 – 5.750 €	5.000 – 6.500 €
Business Bay	3.000 – 4.250 €	3.250 – 4.500 €
Jumeirah Village Circle (JVC)	2.500 – 3.500 €	2.750 – 3.750 €
Dubai Land / DLRC	3.000 – 3.500 €	3.250 – 4.000 €
Al Furjan	2.500 – 3.250 €	2.750 – 3.500 €
Dubai Islands	4.000 – 4.500 €	4.250 – 5.000 €
Jumeirah Lake Towers (JLT)	3.250 – 3.750 €	3.500 – 4.250 €
Meydan / MBR City	3.500 – 4.500 €	4.000 – 5.000 €
Fonte: Scenari Immobiliari		

Secondo le stime degli analisti di Goldman Sachs, pubblicate questa settimana, nei primi 12 giorni di marzo il volume delle transazioni immobiliari negli Emirati Arabi Uniti è diminuito del 37% su base annua e del 49% su base mensile.

Alcuni immobili vengono già offerti con forti sconti, con riduzioni di prezzo del 12-15%, secondo quanto riportato da alcuni agenti immobiliari e da messaggi sui social media visionati da Reuters.

Le azioni delle società di sviluppo immobiliare sono calate, tra cui quella di Emaar Properties, la società che ha realizzato il Burj Khalifa, che ha perso oltre il 26% del suo valore alla borsa di Dubai dall'inizio della guerra.

Il valore totale delle transazioni concluse finora questo mese è diminuito della metà rispetto a febbraio.

Guerra in *Medio Oriente*

COSA NE PENSANO GLI ITALIANI

Secondo lei, l'attuale situazione internazionale e i possibili aumenti dei prezzi dell'energia potrebbero portare a rincari anche in altri ambiti nei prossimi mesi? Se sì, quali? (possibili più risposte)

I rincari potrebbero estendersi a molti settori dell'economia, a partire da trasporti, alimentari e tassi di mutui e prestiti



NOTA INFORMATIVA: valori espressi in %. Date di esecuzione: 11 - 13 marzo 2026.
Metodo di rilevazione: sondaggio CAWI su un campione rappresentativo nazionale di 800 soggetti maggiorenni.

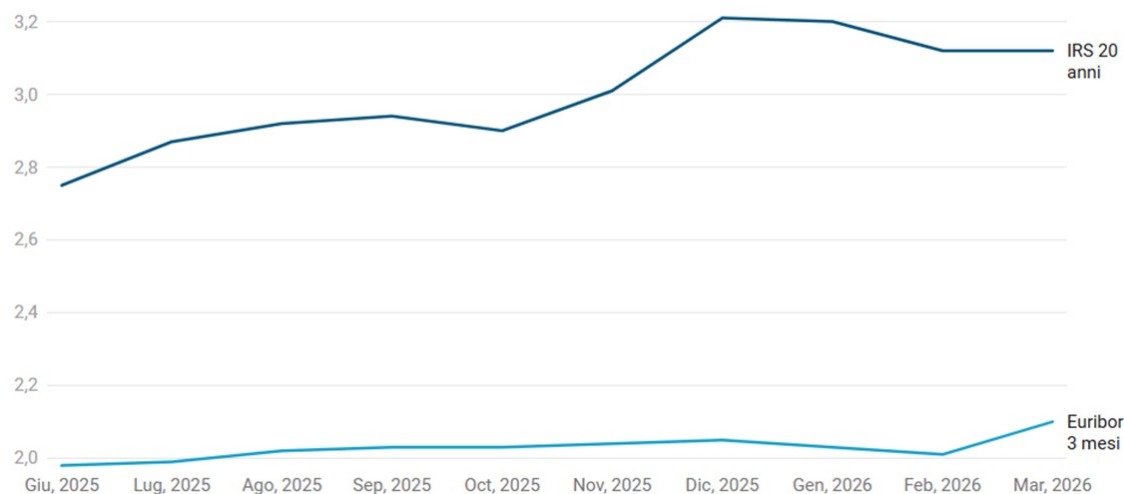
Tutti i diritti riservati 15

Congiuntura *italiana*

TASSI BCE OGGI INVARIATI, GLI EFFETTI SUI MUTUI

Andamento di Irs ed Euribor

in percentuale



Sul fronte dei mutui, gli esperti avvertono di un possibile peggioramento delle condizioni per i mutui casa.

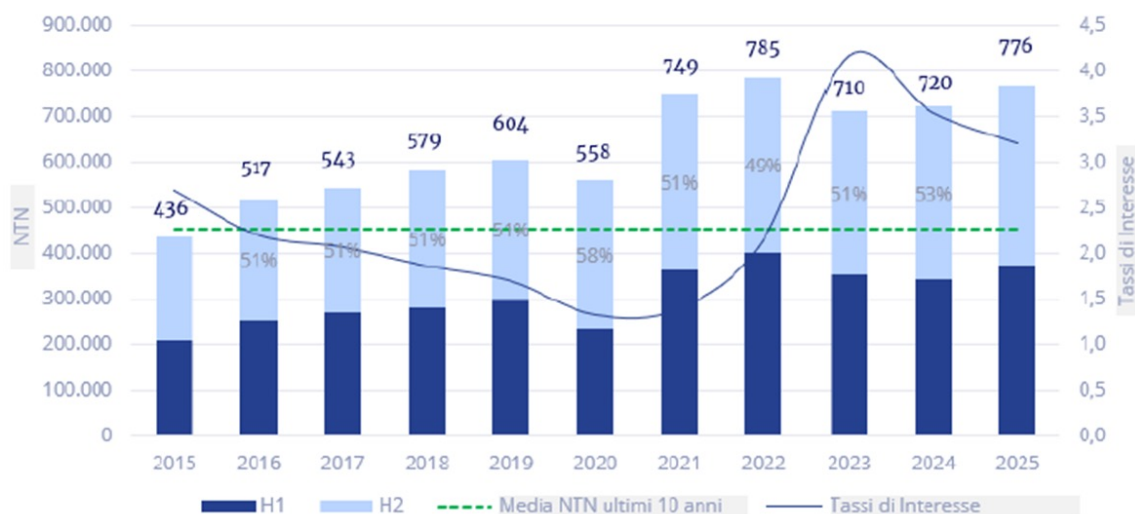
Il conflitto bellico e la possibilità che l'inflazione salga costringendo la BCE ad aumentare i tassi hanno infatti messo fine alla fase di stabilità in cui il mercato sembrava essersi assestato.

La mancanza di cambiamenti immediati da parte della BCE non deve portare a conclusioni errate: la guerra in Medio Oriente ha cambiato radicalmente lo scenario previsto per quest'anno, aggiungendo un chiaro rischio inflazionistico che potrebbe portare a rialzi dei tassi nelle prossime riunioni.

Lo stiamo già vedendo nell'aumento degli swap (IRS) e nelle revisioni al rialzo delle offerte di mutui da parte di alcune banche, il che rappresenta una cattiva notizia per i consumatori

Mercato immobiliare

COMPRAVENDITE: IL 2025 TORNA AI LIVELLI PRE CRISI 2008 MA SI CONFERMERA' ?



NTN Residenziali e Tassi di Interessi sui Mutui Acquisto Abitazioni in Italia - (2015-2025)

Nel 2025, il numero di transazioni supportate da mutuo ha raggiunto circa 334.000 unità (rappresentando il 43% del totale compravendite) con una crescita del +18,4% rispetto allo stesso periodo del 2024, segnando un'inversione di tendenza dopo due anni di contrazione legati a condizioni creditizie restrittive.

Parallelamente, il volume di credito erogato per l'acquisto di abitazioni ha raggiunto €40,6 miliardi nei primi nove mesi del 2025, in aumento del +32,8% su base annua, con una previsione fine anno di €55 miliardi.

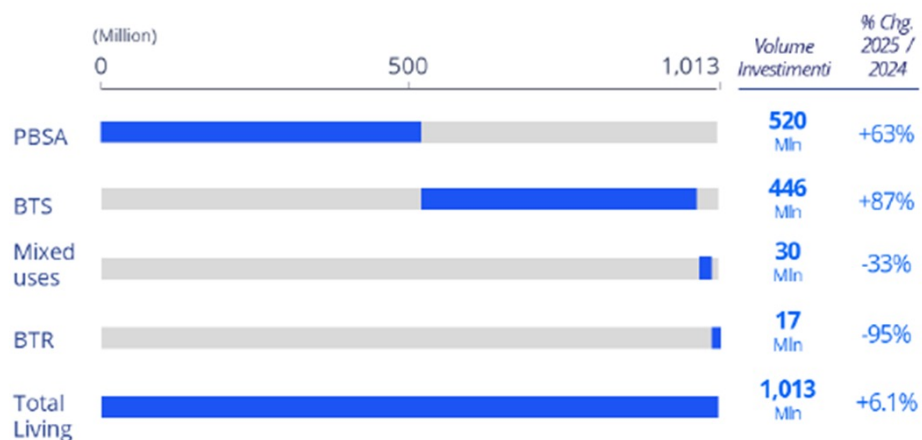
Milano e Roma si confermano i principali motori del mercato residenziale italiano.

Nel 2025, Milano ha registrato 25.173 compravendite, in crescita del +4,9% su base annua. Le compravendite di abitazioni di nuova costruzione registrano una quota dell'11,9%, pari a circa 2.800 unità vendute. Roma invece ha raggiunto 37.293 transazioni, con un incremento del +6,2%. Buona anche la dinamica delle compravendite di nuove costruzioni che con circa 3.000 transazioni raggiunge una quota che supera l'8%.

Abitare co.®

Mercato *immobiliare*

INVESTIMENTI: IL LIVING TORNA PROTAGONISTA IN ITALIA



Volume di Investimento Living per Tipologia di Prodotto | 2025

Il mercato Living Capital Markets si afferma come risposta strutturale alle nuove esigenze abitative, raggiungendo 1 miliardo di investimenti nel 2025 (+6,1%), con Built-to-Sell (BTS) e PBSA che hanno rappresentato più del 90%.

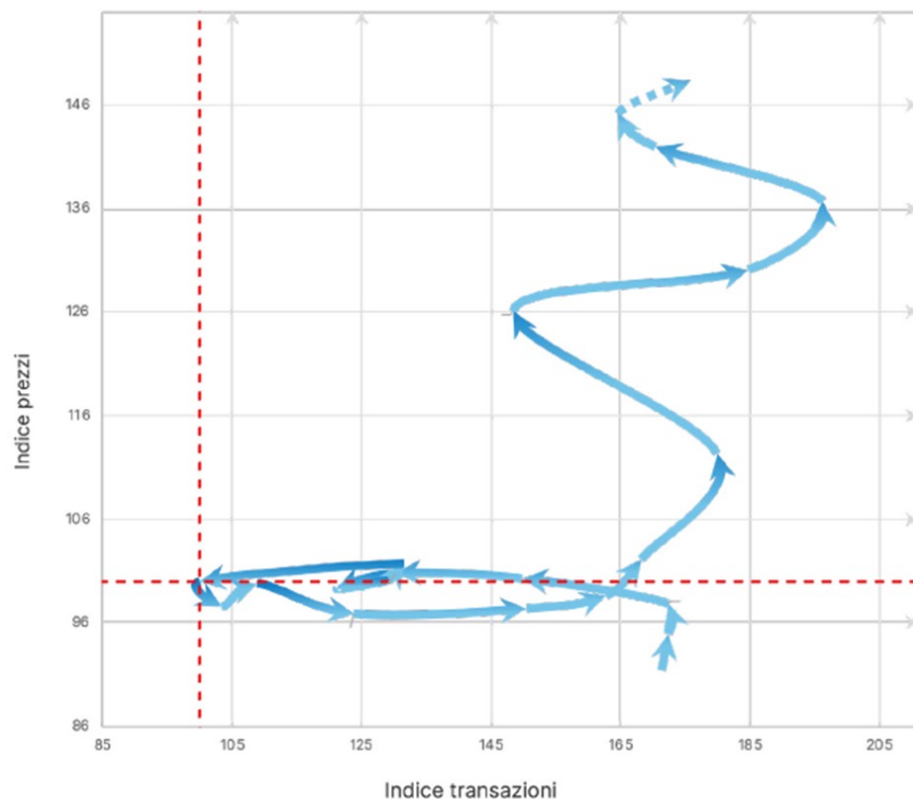
Il BTS (sviluppi residenziali destinati alla vendita frazionata degli immobili) ha mostrato nel 2025 una forte vitalità, con €446 milioni di investimenti (pari a 31 operazioni), in crescita dell'86% su base annua, trainati prevalentemente da strategie value-add (che hanno pesato il 79%, pari a 27 operazioni) e interventi di conversione (il 52%).

Il mercato BTS, a differenza del PBSA e del BTR, è caratterizzato da una forte presenza di investitori domestici, che rappresentano circa l'80% dei volumi complessivi del segmento.

Con €317 milioni di investimenti nel mercato BTS, che rappresentano la quota predominante dei volumi nazionali, Milano ha più che raddoppiato i livelli dell'anno precedente. Anche in termini di numero di operazioni, la città si posiziona al primo posto con 17 deal, a conferma di una forte liquidità e profondità del mercato.

Mercato *immobiliare*

MILANO: I PREZZI NON HANNO MAI SMESSO DI CRESCERE NEGLI ULTIMI CINQUE ANNI



Negli ultimi dieci anni il mercato immobiliare di Milano è cresciuto in modo continuo, disegnando un ciclo immobiliare in continua crescita.

Dopo la fase di calo chiusa nel 2012, le compravendite sono aumentate soprattutto nel 2016. Negli anni successivi, i prezzi hanno continuato a salire anche a fronte di oscillazioni nelle transazioni. Anche nel biennio 2023-2024, nonostante il rallentamento delle vendite, i prezzi hanno mantenuto la loro crescita.

Il 2025 risulta in fase di nuova crescita con transazioni e prezzi ancora in aumento.

Abitare co.[®]

Marketbeats

Rimani aggiornato

www.abitareco.it



RiAbitare co.[®]

Abitare *Exclusive*[®]

Abitare[®]
agency

Abitare • servizi

Abitare • commercial[™]