

Abitare co.[®]

Marketbeats

05/'26

RiAbitare co.[®]

Abitare *Exclusive*[®]

Abitare[®]
agency

Abitare • servizi

Abitare • commercial[®]

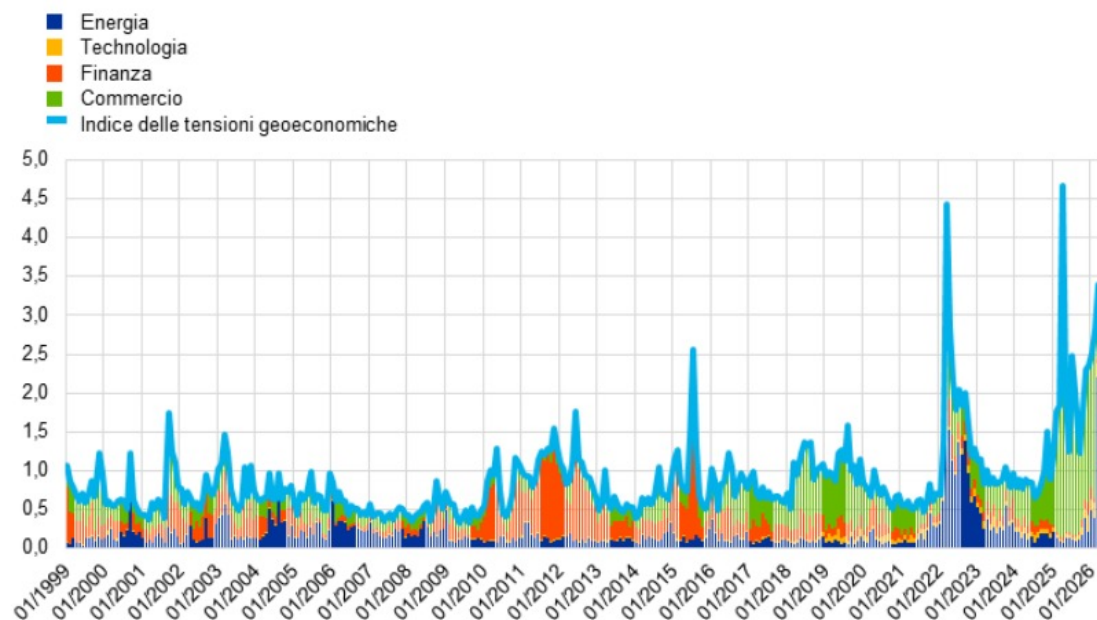
Economia *globale*

GUERRA IN MEDIO ORIENTE – VIVERE IN UNO STATO DI “PERMACRISI”

Indice delle tensioni geoeconomiche

Percentuale degli articoli di giornale in Francia, Germania, Italia e Spagna riguardanti le tensioni geoeconomiche e scomposizione per fonte delle tensioni

(valori percentuali)



Negli ultimi anni le tensioni geoeconomiche si sono intensificate, raggiungendo **i livelli più elevati dall'introduzione dell'euro.**

Lo sconvolgimento delle relazioni economiche internazionali, principalmente negli ambiti del commercio e dell'energia, si è manifestato in un mondo caratterizzato da un grado di interconnessione senza precedenti, che ne ha quindi amplificato l'impatto.

Il conflitto in Medio Oriente ha causato un brusco incremento delle quotazioni energetiche, sospingendo al rialzo l'inflazione e deteriorando il clima di fiducia. Le implicazioni della guerra per l'inflazione a medio termine e l'attività economica dipenderanno dall'intensità, dalla durata e dalla propagazione dello shock sui prezzi dell'energia.

L'indice misura il numero di articoli di giornale che trattano di tensioni geoeconomiche in rapporto al numero totale di articoli. Per tensioni geoeconomiche si intende l'interruzione (potenziale o minacciata) delle regolari relazioni economiche internazionali mediante l'uso di strumenti economici quali restrizioni commerciali o finanziarie.

Economia *globale*

GUERRA IN MEDIO ORIENTE – IL DUPLICE RUOLO DELL'ORO, COPERTURA GEOPOLITICA E FONTE DI LIQUIDITÀ



Il congelamento di circa **300 miliardi di dollari di attività della banca centrale russa** nel 2022 ha segnato una svolta per la gestione delle riserve globali.

In risposta, paesi come la Cina e diverse economie dell'Asia centrale hanno accelerato l'acquisto d'oro, un bene di riserva che si trova fuori dalla portata dei governi stranieri. A differenza delle riserve di valuta estera, l'oro non è soggetto a giurisdizione straniera.

Russia e Turchia sono i maggiori venditori netti d'oro nel 2026.

Le vendite d'oro della Russia indicano una crescente pressione fiscale, poiché le spese di guerra e le sanzioni mettono pressione sulle finanze governative.

Le vendite in Turchia sono guidate dalla politica interna, inclusi gli sforzi per stabilizzare la lira e gestire la domanda locale d'oro.

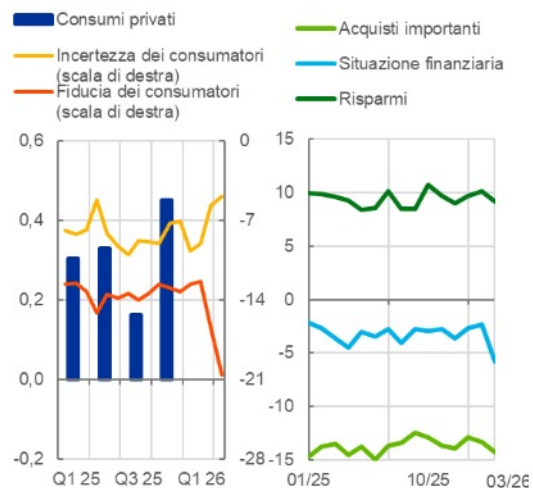
Clima *economico europeo*

IL CLIMA ECONOMICO E LA FIDUCIA DELLE FAMIGLIE EUROPEE CALA

Clima economico

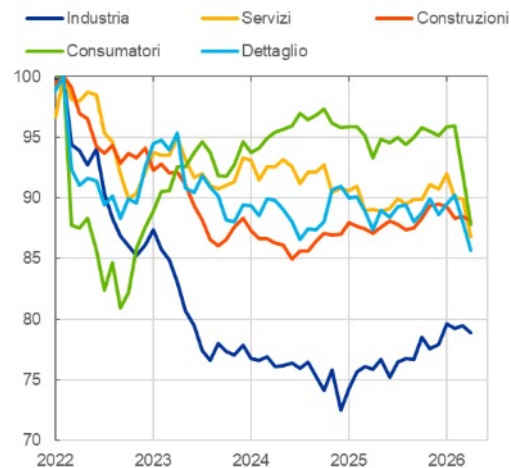
Fiducia e aspettative delle famiglie

(variazioni percentuali sul trimestre precedente; saldi percentuali)



Fiducia nei diversi settori

(saldi percentuali; indice: febbraio 2022 = 100)



Spingendo al rialzo i prezzi al consumo ed esacerbando l'incertezza, **è probabile che lo shock comprima i redditi reali e penalizzi la domanda interna**, che negli ultimi trimestri è stata il motore dell'economia dell'area dell'euro.

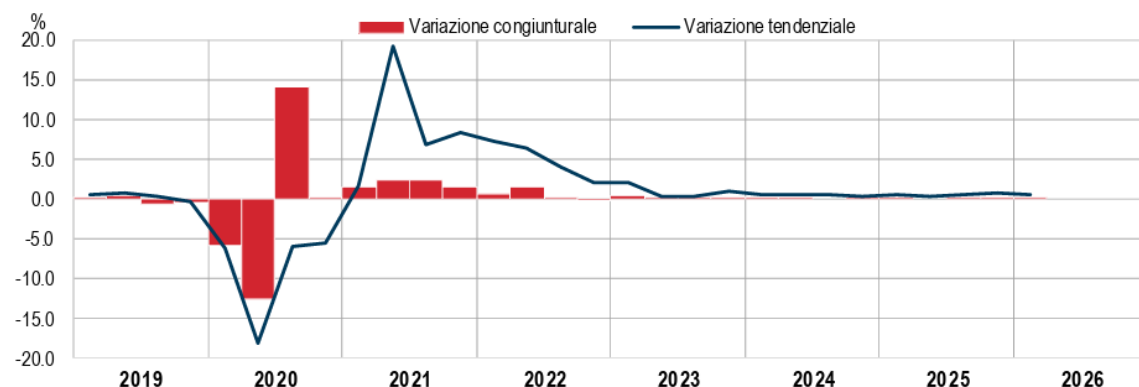
Le indagini congiunturali segnalano infatti un **significativo deterioramento del clima di fiducia**. In particolare, la fiducia dei consumatori ha registrato un marcato calo, destinato a frenare i consumi.

Le evidenze empiriche suggeriscono inoltre che lo shock graverà sugli investimenti delle imprese: le aziende europee, a differenza delle controparti statunitensi, riducono in misura significativa la spesa in conto capitale e per ricerca e sviluppo a seguito di uno shock petrolifero.

Congiuntura *italiana*

L'ECONOMIA ITALIANA A POCHI PASSI DALLA STAGNAZIONE, NON RIESCE A RIPARTIRE

I trimestre 2019 – I trimestre 2026, dati concatenati, destagionalizzati e corretti per gli effetti di calendario (anno di riferimento 2020)



Variazione percentuale congiunturale: variazione percentuale rispetto al trimestre precedente.

Variazione percentuale tendenziale: variazione percentuale rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Nel primo trimestre del 2026 si stima che il prodotto interno lordo (Pil), espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2020, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, sia cresciuto dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e dello 0,7% in termini tendenziali.

La premier e il ministro Giorgetti hanno espresso forti dubbi sull'accuratezza delle rilevazioni dell'istituto statistico, in particolare riguardo al deficit e al PIL, che hanno confermato il mancato superamento della procedura di infrazione europea.

Il governo sperava che l'ISTAT certificasse che il deficit dello scorso anno non avesse superato il 3 per cento del PIL così da chiedere l'uscita anticipata dalla procedura per disavanzo eccessivo aperta dalla Commissione Europea nell'estate del 2024.

L'ISTAT ha invece rilevato un deficit del 3,1 per cento del PIL, e l'EUROSTAT, cioè l'istituto di statistica europeo, lo ha poi confermato.

Economia *globale*

GUERRA IN MEDIO ORIENTE – VIVERE IN UNO STATO DI “PERMACRISI”

Crescita del PIL e inflazione: previsioni della Banca d'Italia e delle altre organizzazioni (variazioni percentuali sul periodo precedente)						
VOCI	PIL (1)			Inflazione (2)		
	2026	2027	2028	2026	2027	2028
Banca d'Italia (aprile)	0,5	0,5	0,8	2,6	1,8	1,9
FMI (aprile)	0,5	0,5	–	2,6	2,4	–
Confindustria (marzo)	0,5	0,6	–	2,5	2,2	–
OCSE (marzo)	0,4	0,6	–	2,4	1,8	–
Prometeia (marzo)	0,4	0,5	0,5	2,9	1,6	2,0
Ufficio parlamentare di bilancio (febbraio)	0,7	0,7	–	1,7	1,5	–
<i>per memoria</i> : Banca d'Italia (dicembre)	0,6	0,8	0,9	1,4	1,6	1,9

Fonte: Banca d'Italia, *Proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana*, 3 aprile 2026; FMI, *World Economic Outlook. Global Economy in the Shadow of War*, aprile 2026; Confindustria, *Rapporto di previsione. Guerre, dazi, incertezza: a rischio la crescita*, primavera 2026; OCSE, *OECD Economic Outlook, Interim Report. Testing Resilience*, marzo 2026; Prometeia, *Rapporto di previsione*, marzo 2026; UPB, *Nota sulla congiuntura*, febbraio 2026.
(1) I tassi di crescita indicati nelle previsioni della Banca d'Italia e dell'OCSE sono corretti per il numero di giornate lavorative. Senza questa correzione, nelle nostre previsioni il PIL crescerebbe dello 0,6 nel 2026, dello 0,5 nel 2027 e dello 0,6 nel 2028. – (2) Misurata sull'IPCA. Le previsioni dell'UPB sono riferite al deflatore dei consumi.

Lo scorso 3 aprile la Banca d'Italia ha pubblicato le proiezioni per l'economia italiana relative al periodo 2026-28. Le stime dipendono in misura rilevante dalle **ipotesi sui prezzi delle materie prime**, caratterizzate da un'elevata incertezza legata ai possibili sviluppi del conflitto in Medio Oriente.

L'incertezza che circonda le stime qui riportate è eccezionalmente elevata.

Il protrarsi delle ostilità in Medio Oriente e ulteriori gravi danni alle infrastrutture energetiche potrebbero comportare nuovi forti aumenti dei prezzi delle materie prime, indebolendo gli scambi internazionali e la fiducia di famiglie, imprese e investitori.

In uno scenario di questo tipo l'inflazione in Italia potrebbe salire al 4,5 per cento nel 2026 e al 3,3 nel 2027, mentre l'attività economica ristagnerebbe quest'anno e si ridurrebbe nel 2027.

Economia *globale*

7

LA NORVEGIA È IL PAESE PIÙ PROSPERO AL MONDO SU 100. LA CLASSIFICA EVIDENZIA NAZIONI CHE COMBINANO ALTO REDDITO, EQUITÀ SOCIALE E SVILUPPO UMANO. L'EUROPA DOMINA LA TOP 20.

Posizione	Paese	Regione	Punteggio di prosperità (0-100)
1	NO Norvegia	Europa	77,65
2	IE Irlanda	Europa	75,06
3	LU Lussemburgo	Europa	74,39
4	CH Svizzera	Europa	72,46
5	IS Islanda	Europa	72,23
6	SG Singapore	Asia	66,43
7	DK Danimarca	Europa	65,78
8	NL Paesi Bassi	Europa	58,17
9	BE Belgio	Europa	54,83
10	SE Svezia	Europa	54,62
11	QA Qatar	Medio Oriente	50,6
12	DE Germania	Europa	50,41
13	AE Emirati Arabi Uniti	Medio Oriente	50,22
14	FI Finlandia	Europa	49,13
15	AU Australia	Oceania	46,24
16	AT Austria	Europa	43,46
17	US Stati Uniti	Amér. del Nord	43,39
18	CA Canada	Amér. del Nord	39,44
19	CZ Rep. Ceca	Europa	38,49
20	FR Francia	Europa	38,12

Il PIL pro capite è la classifica che tutti citano. Ed è anche la più facile da manipolare.

L'Irlanda ne è la dimostrazione più evidente. Con 150.865 dollari di PIL pro capite in parità di potere d'acquisto, il paese figura tra le economie apparentemente più «produttive» del mondo secondo il FMI. In realtà, gran parte di quella cifra appartiene ad Apple, Google e Pfizer, non alle famiglie irlandesi. Il divario tra produzione apparente e reddito reale dei residenti supera i 70.000 dollari per abitante. Il Paese rimane comunque al secondo posto della classifica.

Per tentare di correggere questo difetto, **HelloSafe ha costruito il HelloSafe Prosperity Index 2026: una classifica di 31 economie avanzate basata su cinque indicatori ufficiali** del FMI, della Banca Mondiale, dell'UNDP e dell'OCSE. Un unico punteggio su 100. Dati verificati fonte per fonte, anno per anno.

L'Italia si classifica al 26esimo posto nel Mondo e al 18esimo fra le prime 20 europee.

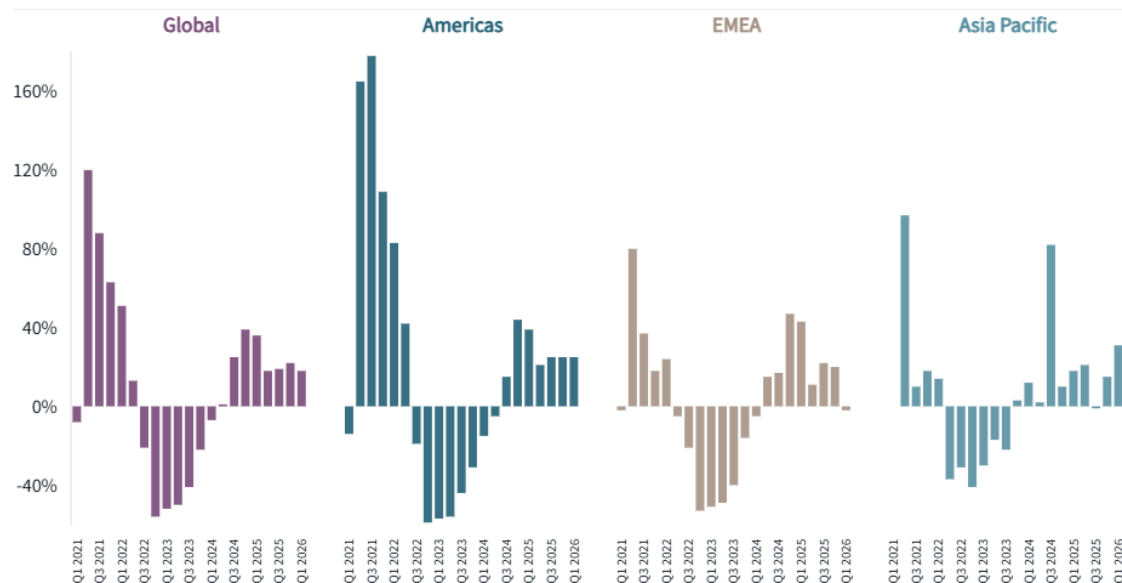
L'Indice di Sviluppo Umano (ISU, in inglese Human Development Index - HDI) è un indicatore statistico dell'ONU che misura il benessere di un paese andando oltre il semplice reddito. Valuta tre dimensioni chiave: una vita lunga e sana (aspettativa di vita), l'istruzione (anni di scolarizzazione) e uno standard di vita dignitoso (reddito nazionale lordo pro capite)

Investimenti *immobiliari globali*

GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI NEL MONDO AL PRIMO TRIMESTRE 2026

Quarterly y-o-y change in direct investment by region, Q1 2021 - Q1 2026

1 of 3



Source: JLL Research, May 2026
Transactions US\$5.0+ million, excluding land/development and entity-level deals

I volumi globali di transazioni dirette hanno raggiunto i **216 miliardi di dollari USA** nel primo trimestre del 2026, con un aumento del **18% su base annua**.

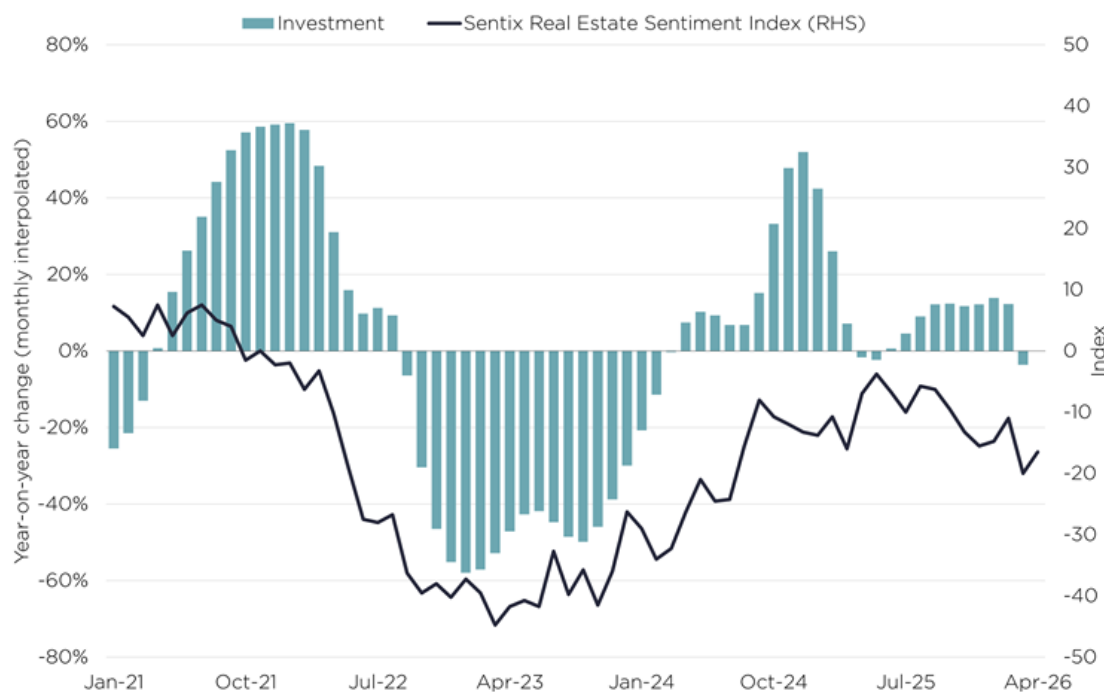
L'Asia Pacifico ha registrato la crescita più forte con un aumento degli investimenti del 31% su base annua, con la liquidità guidata dal Giappone mentre Singapore ha registrato il volume trimestrale più alto mai registrato. Nelle Americhe, sia gli Stati Uniti che il Canada hanno ottenuto ottimi risultati e hanno contribuito a un aumento del 25%.

Le transazioni EMEA sono diminuite del 5% su base annua, a seguito di un primo trimestre particolarmente solido nel 2025. Regno Unito e Germania hanno guidato la liquidità nella regione, mentre Spagna, Polonia, Paesi Bassi e Portogallo hanno mostrato una crescita impressionante.

Costruzioni *residenziali*

PERMESSI DI COSTRUIRE - IV TRIMESTRE 2025

EMEA real estate investment and sentiment



Source: Savills Research using MSCI RCA and Macrobond. Investment based on fixed exchange rates.

In Europa, gli investimenti hanno raggiunto circa **48 miliardi di euro (56 miliardi di dollari USA) nel primo trimestre, secondo i dati Savills, in calo del 5% rispetto all'anno.**

La caratteristica più evidente del trimestre è stata la dispersione geografica dell'attività.

I mercati core come Francia, Regno Unito e Germania hanno avuto risultati inferiori, principalmente a causa del ritardo nell'esecuzione di grandi accordi, mentre lo slancio si è spostato decisamente verso l'Europa meridionale, i Paesi Nordici e alcuni mercati periferici.

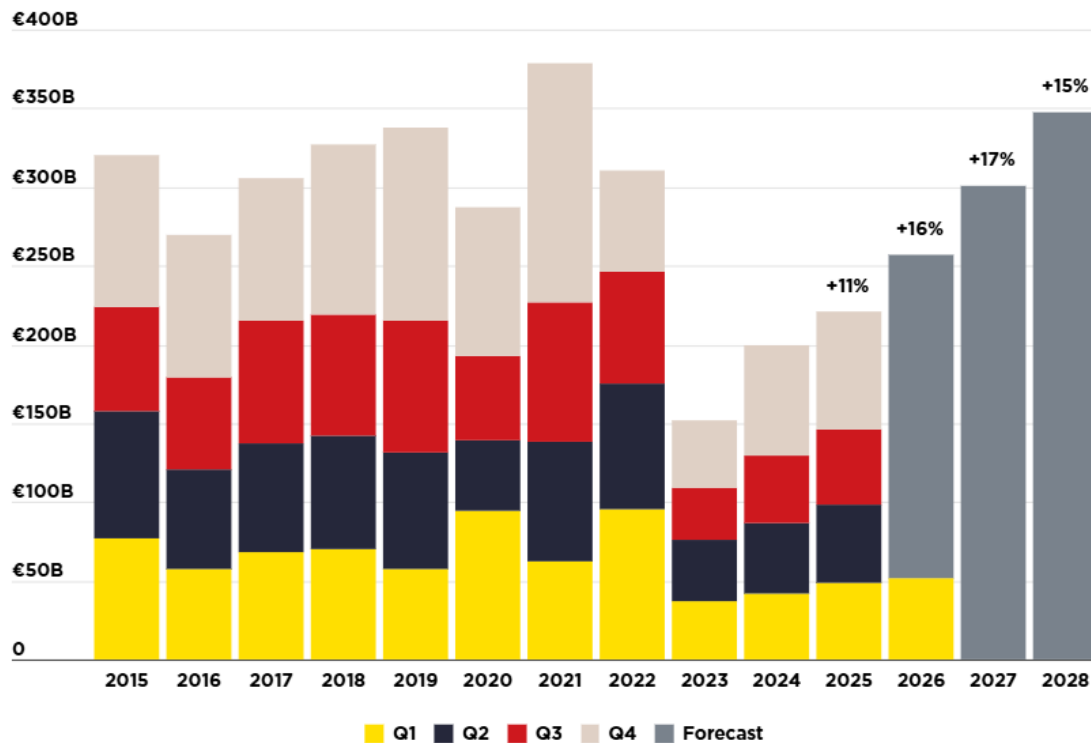
Spagna, Portogallo e Finlandia registrano tutte una crescita annua sostanziale, sostenute. In tutta Europa, il flusso di operazioni è sempre più concentrato in un numero minore e più ampio di transazioni, riflettendo il rendimento graduale dei fondi sovrani, dei fondi pensione e degli assicuratori su base selettiva.

Allo stesso tempo, la pressione di riscatto su alcuni veicoli aperti sta creando opportunità di vendita mirate per capitali più agili.

Investimenti *in Europa*

LE PREVISIONI PER L'EUROPA RIMANGONO POSITIVE SEPPUR PRUDENTI

EUROPEAN INVESTMENT FORECAST



I capitali globali stanno tornando, anche se non ancora a pieno regime.

La fiducia si sta ricostruendo nel settore immobiliare europeo e si prevede che i volumi di investimento si riprenderanno progressivamente con la stabilizzazione delle condizioni di mercato.

Nel complesso, si prevede che la ripresa dell'attività di investimento sarà graduale piuttosto che brusca. Il

miglioramento del sentiment, condizioni di indebitamento più favorevoli e una crescente offerta di immobili su cui investire dovrebbero sostenere la ripresa, sebbene i flussi di capitali transfrontalieri probabilmente rimarranno al di sotto delle medie di lungo periodo nel breve termine.

Con circa **260 immobili attualmente in fase di vendita**, le prospettive inducono alla fiducia. **Si prevede che i volumi di investimento aumenteranno di circa il 16% nel 2026**, seguiti da un'ulteriore crescita del 17% nel 2027.

Gli investimenti *immobiliari in Italia*

11

Dati in miliardi di euro

	Italia	Living Italia	Living Milano	% Milano su Living Italia
2022	12,0	1,3	0,98	75,4%
2023	6,5	0,68	0,52	76,5%
2024	10,1	0,67	0,44	65,2%
2025	12,1	0,95	0,61	65,0%
1Q 2026	2,8	0,35	0,23	65,0%

Nel primo trimestre del 2026 gli investimenti nel mercato italiano hanno raggiunto circa 2,8 miliardi di euro. Il dato si colloca in linea con la media trimestrale degli ultimi dieci anni, pur registrando una moderata flessione rispetto al primo trimestre 2025 (-5%).

Il 2026 si è aperto in modo favorevole per gli investimenti nel settore Living, che nel primo trimestre ha attratto oltre 350 milioni di euro, raddoppiando i volumi registrati nello stesso periodo del 2025 e segnando il miglior trimestre degli ultimi 4 anni.

A contribuire a tali volumi sono state, per circa il 60%, una serie di rilevanti operazioni Built to Sell registrate a Milano, un risultato significativo alla luce dell'incertezza legata alle persistenti criticità urbanistiche.

Mercato immobiliare

FORUM DELL'ABITARE 2026

SCENARI IMMOBILIARI
CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE: GIOVANNI DELEO, ROBERTO RUSSO, MARCO SCALVINI, RICCARDO CORSI, GABRIELE POLITO

Abitare co.

FORUM dell'ABITARE 2026

MILANO | MARTEDÌ 12 MAGGIO 2026 | 10.00 - 13.00
Auditorium Monte Rosa 91

PROGRAMMA

9.30 | Welcome coffee e registrazione partecipanti

10.00 | Apertura lavori e introduzione a cura di
Mario Breglia SCENARI IMMOBILIARI (Presidente)
Giuseppe Crupi ABITARE CO. (CEO)
Francesca Zirstein SCENARI IMMOBILIARI (Direttore Generale)

10.15 | Presentazione **QUARTO OSSERVATORIO SULL' ABITARE** - a cura di Scenari Immobiliari
Una casa è per sempre - un investimento che vale

10.45 | **STRATEGIE VINCENTI PER IL RESIDENZIALE**
 Modera: **Mario Breglia / Francesca Zirstein** - SCENARI IMMOBILIARI

Giuseppe Crupi	ABITARE CO. (CEO)
Roberto Russo	CITYLIFE (CEO Smart CityLife)
Marco Scalvini	COIMA SGR (Director Fund & Asset Management)
Riccardo Corsi	FABRICA IMMOBILIARE SGR (Head of Strategic Planning, Fund Raising & Investor Relations)
Gabriele Polito	INVESTIRE SGR (Fund Management Coordinator Residential & Social Infrastructure)
Antonio Ciucci	ANCE ROMA ACER (Presidente)*
Giovanni Deleo	ASSIMPREDIL ANCE MILANO (Presidente)
Alberto Benassi	CMB (Direttore Business Unit Immobiliare)
Luca Manara	IMPRESA B4T (Direttore Commerciale)

12.00 | **UNA POLITICA PER CITTÀ E CASE**
 Modera: **Francesca Zirstein** - SCENARI IMMOBILIARI

Laura Lieto	CITTÀ DI NAPOLI (Vicesindaca e Assessore all'Urbanistica)
Paolo Mazzoleni	CITTÀ DI TORINO (Assessore all'Urbanistica)
Silvia Viviani	CITTÀ DI LIVORNO (Assessora Interventi strategici pubblici e Rigenerazione urbana)

12.45 | Intervento Istituzionale On. **Alessandro Cattaneo** - videocollegamento

13.00 | Termine lavori

*invitato a partecipare



Abitare co.[®]

Marketbeats

Rimani aggiornato

www.abitareco.it



RiAbitare co.[®]

Abitare *Exclusive*[®]

Abitare[®]
agency

Abitare • servizi

Abitare • commercial[™]