



L'andamento del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare residenziale in Italia: congiuntura e previsioni

Le compravendite

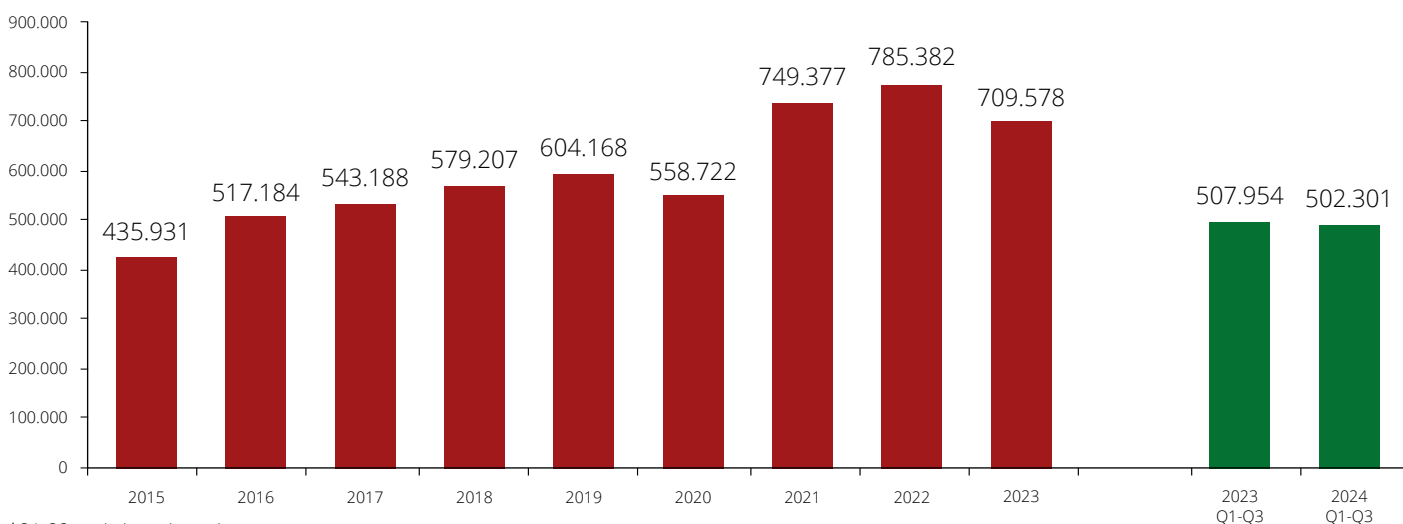
Il settore immobiliare italiano sembra restituire segnali di vitalità dopo il periodo di appannamento riconducibile agli effetti del progressivo inaridimento del canale creditizio. L'esigenza di contenimento della fiammata inflativa divampata per le improvvise difficoltà di approvvigionamento delle materie prime aveva, infatti, spinto le banche centrali mondiali su posizioni marcatamente restrittive e orientato in chiave prudente le scelte degli istituti in fase di erogazione. L'improvviso venir meno del sostegno bancario aveva determinato immediate conseguenze sulle possibilità di acquisto per una quota notevole degli aspiranti proprietari. Nel 2024 il mercato residenziale italiano sembra pertanto avere attenuato la tendenza alla flessione registrata fin dall'inizio del 2023. Il risultato del secondo e terzo trimestre dell'anno, infatti, con un leggero incremento tendenziale

(+1,2% e +2,7% rispettivamente), ha parzialmente compensato il risultato negativo del primo trimestre (-7,2%), consentendo di chiudere i primi nove mesi con una minima flessione annua pari a -1,1% (fig. 1).

Al proposito, si ricorda come, a consuntivo 2023, il volume complessivo delle compravendite fosse diminuito del 9,7%, a valle di un anno, il 2022, in cui le transazioni avevano toccato il picco massimo degli ultimi 15 anni, attestandosi oltre quota 785 mila, con una variazione positiva del 4,7% sul 2021.

Nelle previsioni elaborate da Nomisma nello scorso dicembre, si stima che l'anno 2024 si sia chiuso con una sostanziale stabilità delle transazioni residenziali (707 mila, -0,3% rispetto al 2023), grazie alla dinamica positiva iniziata nel secondo trimestre, che ha compensato quasi per intero il dato negativo del primo. La tendenza dovrebbe poi consolidarsi, con un volume di scambi che si attende al di sopra della soglia delle 700 mila unità per tutto il triennio di previsione.

Figura 1. Compravendite residenziali in Italia (2015 – 2024 Q1-Q3*)



*Q1-Q3 = primi tre trimestri

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate.

I prezzi medi

Il ritrovato dinamismo del mercato fa sì che anche i prezzi delle abitazioni sperimentino una fase espansiva. Nonostante il rallentamento registrato nella seconda metà del 2024, con effetti che parzialmente si faranno sentire anche nel 2025, nel triennio di previsione i valori di compravendita registreranno tassi annuali di crescita compresi tra 1,3% e 1,6% nella media delle 13 maggiori città (fig. 2; tav. 1).

Tuttavia, l'intensità della crescita non sarà tale da compensare l'incremento dell'indice dei prezzi al consumo, ragion per cui, in termini reali, i prezzi delle abitazioni sconteranno ulteriori flessioni, comunque inferiori al punto percentuale annuo.

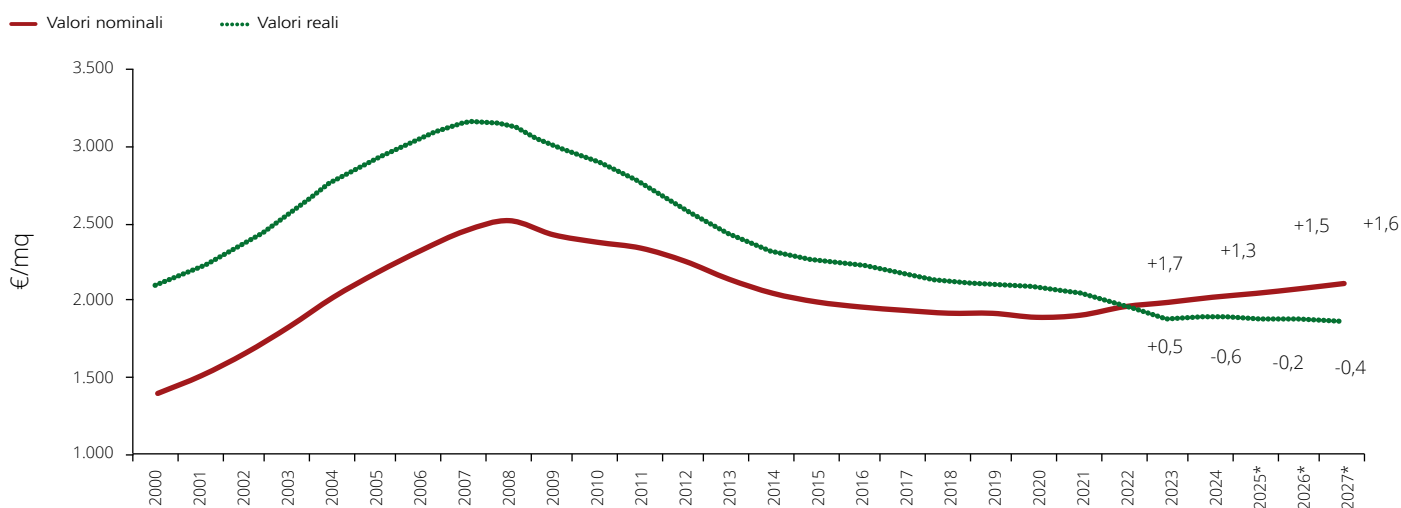
Se si analizzano le singole città il quadro si presenta molto eterogeneo: al termine del periodo di previsione Padova, Firenze e Cagliari avranno fatto registrare un incremento di oltre 7 punti percentuali, seguite da Bologna con una crescita superiore al 6%. Sul fronte opposto, Torino e Milano evidenzieranno una dinamica espansiva molto debole, con un aumento cumulato dei prezzi di poco superiore al punto percentuale (tav. 1).

Tavola 1. Previsioni dei prezzi medi di abitazioni nelle 13 grandi città (variazioni % annuali)

	2025	2026	2027
Bari	0,6	1,1	1,3
Bologna	2,2	2,1	2,0
Cagliari	2,5	2,3	2,1
Catania	1,8	1,8	1,8
Firenze	2,7	2,4	2,2
Genova	0,8	1,2	1,4
Milano	-0,2	0,6	1,0
Napoli	1,7	1,8	1,8
Padova	2,8	2,5	2,3
Palermo	1,6	1,7	1,7
Roma	1,0	1,4	1,5
Torino	-0,1	0,6	1,0
Venezia	0,7	1,1	1,4
Media 13 grandi città	1,3	1,5	1,6

Fonte: Nomisma.

Figura 2 - Prezzi medi delle abitazioni a valori correnti e a valori reali, anno base 2024 e previsioni nelle 13 grandi città (€/mq e variazioni % annue)



* Previsioni
Fonte: Nomisma.

I 13 principali mercati italiani monitorati da Nomisma a cadenza semestrale

13 CITTÀ PRINCIPALI

Bari - Bologna - Cagliari - Catania - Firenze - Genova - Milano - Napoli - Padova - Palermo - Roma - Torino - Venezia

I mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni

I segnali di ripresa del mercato dei mutui residenziali in Italia, seppure non ancora robusti, fanno ritenere che il periodo più critico sia stato superato. Il progressivo allentamento delle condizioni di accesso al credito e la lieve diminuzione del livello dei tassi di interesse sono infatti associati, nel secondo trimestre 2024, ad un ritorno in territorio positivo, su base tendenziale, del volume di nuovi mutui erogati (+3,3%) e compravendite (+1,2%), a fronte di un primo trimestre ancora caratterizzato da valori in forte calo.

In termini di importo, il volume erogato per nuovi mutui¹ nel 2023 si è assestato nell'ordine di circa 38 miliardi di euro, scontando una flessione annua del 28,4% (tav. 2). Il risultato è da imputare principalmente ai primi tre trimestri dell'anno, che presentano variazioni tendenziali negative tra il 26,6% e il 36,3% (tav. 3). Nel primo semestre 2024, con circa 17,7 miliardi di euro complessivamente erogati, il calo ha progressivamente perso intensità sia su base tendenziale (-8,3%) che congiunturale (-5,8%), grazie al contributo positivo del secondo trimestre (+3,3% tendenziale).

Tavola 2 - Mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni: nuovi contratti e surroghe/sostituzioni (dati annuali e trimestrali; milioni di euro e variazione % annua)

PERIODO	EROGAZIONI TOTALI		NUOVI MUTUI		SURROGHE/SOSTITUZIONI		
	(MLN €)	VAR. % ANNUALE	(MLN €)	VAR. % ANNUALE	(MLN €)	VAR. % ANNUALE	% SUL TOTALE MUTUI
2019	48.013	-4,9%	42.195	-5,0%	5.818	12,0%	12,1%
2020	50.519	+5,2%	40.517	-4,0%	10.002	71,9%	19,8%
2021	60.903	+20,6%	53.416	+31,8%	7.487	-25,1%	12,3%
2022	55.289	-9,2%	53.130	-0,5%	2.159	-71,2%	3,9%
2023	41.230	-25,4%	38.021	-28,4%	3.209	+48,6%	7,8%
2024*	42.437	2,9%	37.810	-0,6%	4.627	+44,2%	10,9%

*Previsione

Fonte: elaborazioni Nomisma su Banca d'Italia; previsione Nomisma

Alla scala territoriale, nel secondo trimestre dell'anno è stato il Nord-Ovest a contribuire maggiormente al ritorno del volume erogato in territorio positivo (+5% tendenziale), con il Nord-Est fermo allo 0,6%, dopo un importante calo di 24,5

punti percentuali registrato nel primo trimestre. Nei primi tre mesi dell'anno la flessione a due cifre ha infatti caratterizzato indistintamente tutte le aree geografiche (tav. 3).

Tavola 3 - Mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni: nuovi contratti (dati annuali e trimestrali; milioni di euro e variazioni % annue)

ANNI	NORD-OVEST	NORD-EST	CENTRO	SUD	ISOLE	ITALIA
2019	-3,5%	-1,8%	-7,7%	-6,8%	-6,8%	-4,8%
2020	-3,9%	-2,5%	-2,9%	-7,4%	-7,4%	-4,0%
2021	+33,4%	+31,4%	+33,3%	+25,6%	+31,5%	+31,8%
2022	-1,4%	-0,3%	-0,6%	0,9%	0,5%	-0,5%
2023	-29,4%	-25,9%	-31,8%	-26,7%	-23,0%	-28,4%
2024 Q1	-18,4%	-24,5%	-19,0%	-15,7%	-23,0%	-19,9%
2024 Q2	+5,0%	+0,6%	+3,3%	+3,9%	+1,6%	+3,3%

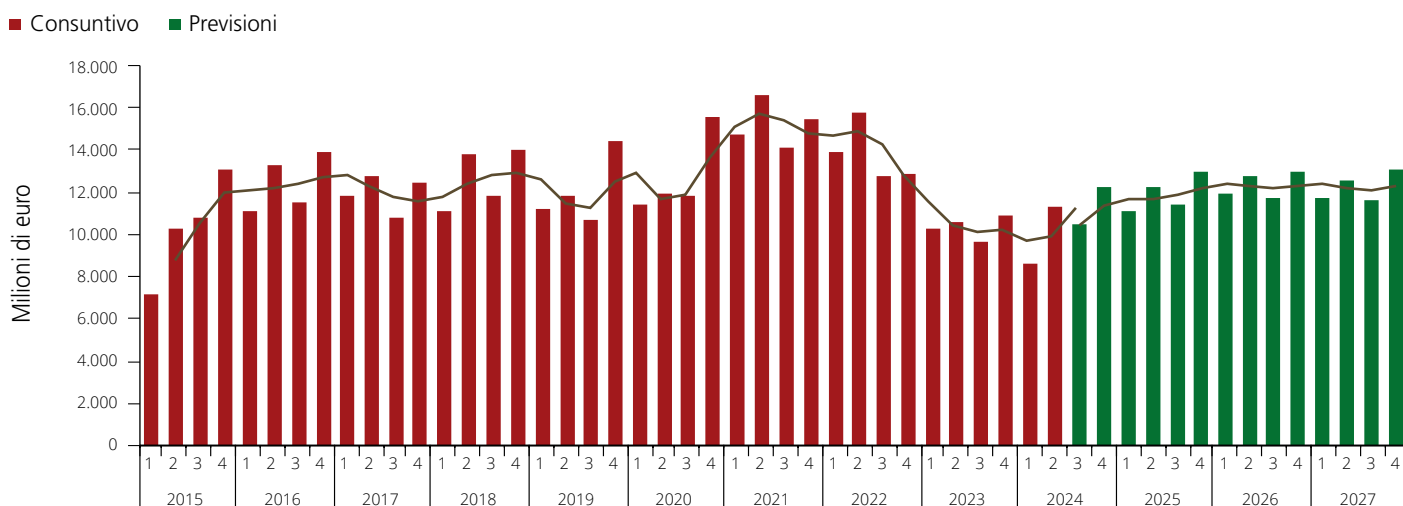
Fonte: elaborazioni Nomisma su Banca d'Italia

¹ Nel 2023, il capitale medio finanziato con mutuo ipotecario è risultato di poco superiore a 130 mila euro, in diminuzione di 8.000 euro rispetto al 2022. Fonte: Agenzia delle Entrate, Maggio 2024

L'andamento delle compravendite residenziali nell'ultimo quinquennio ha mostrato in maniera inequivocabile il ruolo del finanziamento nelle dinamiche del mercato, che in ottica prospettiva triennale dovrebbero migliorare, grazie al calo dei tassi di interesse e alla conseguente ripresa della domanda.

Le previsioni elaborate da Nomisma per il prossimo triennio vedono a consuntivo 2024 una lieve flessione del volume delle erogazioni di nuovi mutui, che dovrebbero attestarsi nell'ordine dei 37,8 miliardi di euro. Nel 2025 è attesa una crescita a due cifre, a cui dovrebbe seguire una sostanziale stabilizzazione nel biennio 2026-2027 (fig. 3).

Figura 3 - Erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni e previsioni (dati trimestrali; milioni di euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia; stime e previsioni Nomisma dal Q3 2024.