

Scenari Immobiliari presenta l'European Outlook 2025 al Forum di Rapallo

IMMOBILIARE: ITALIA LEADER IN EUROPA NELLA CRESCITA 2024-2025

Milano prima fra le città per incremento dei prezzi, davanti a Venezia e Roma

Il real estate europeo torna a parlare italiano, in un clima di crescente ottimismo. Il **nostro Paese**, infatti, sarà **leader** dell'area UE nella crescita di mercato nel biennio 2024-2025, con un **fatturato immobiliare** che si incrementerà del **3,4 per cento** entro la fine di quest'anno e del **5,7 per cento** il prossimo. Sono questi alcuni dei dati che emergono dall'”**European Outlook 2025**” presentato oggi da **Scenari Immobiliari** in occasione del **32° Forum** di previsioni che si tiene a Rapallo.

“Il periodo più difficile per l'immobiliare europeo e italiano dovrebbe essere vicino alla conclusione”, ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, illustrando lo studio in apertura del Forum. “Le prospettive sono positive, a cominciare al settore residenziale dove la domanda è forte e la discesa dei tassi spingerà le compravendite. Stabile la domanda di uffici, soprattutto nuovi e continua l'interesse per il settore dell'ospitalità. Sempre positiva la logistica mentre rimane la crisi nel settore commerciale, anche se in attenuazione”.

Sul fronte delle **compravendite residenziali**, se ne prevedono **700mila** nel **2024** mentre per il **2025** ci si aspettano circa **760 mila scambi**: un incremento del **36 per cento** rispetto al 2020. Oltre il novanta per cento delle compravendite riguarda case vecchie e questo spinge le quotazioni al rialzo per le abitazioni nuove o comunque di migliore qualità, che non richiedono interventi di riqualificazione.

Proprio sui **prezzi di vendita**, si prevede una crescita del **3,1 per cento** a livello **nazionale**, ma nelle grandi città le variazioni saranno più significative, con **Milano** che **guida la classifica** delle prime 10 città con un **+6,9 per cento**, davanti a Venezia con un **+6,5 per cento** e Roma con un **+6 per cento**. Seguono Bergamo (**+5,2 per cento**), Bologna (**+5,1 per cento**) e Napoli (**+5 per cento**).

Sul fronte dei diversi settori, continua la serie positiva delle seconde **case ad uso turistico**, spinta sia dalla domanda di investimenti per la locazione breve, che dalle richieste di chi trasforma la casa vacanza in una residenza primaria. In salita anche il **mercato alberghiero** con una presenza sempre più significativa delle catene internazionali e investimenti nei cinque stelle urbani e nei resort al sud.

Buona anche la ripresa del **settore terziario**, con un incremento del fatturato pari al **3,7 per cento** nel 2025. La domanda di spazi di qualità A e sostenibilità ambientale è in crescita. Si scelgono complessi nuovi progettati anche per una migliore condizione di lavoro dei collaboratori. Milano sempre in testa, ma aumenta l'attenzione per gli investimenti nella capitale.

Ancora importante la crescita del **settore logistico**, soprattutto al centro sud. Gli investitori sono attivi, anche se i rendimenti sono in calo.

Continua il calo del **settore commerciale**, soprattutto nel retail delle aree suburbane, mentre la Gdo rimane nel complesso stabile.

Andamento del mercato residenziale in Italia 2020-2025°

N° Compravendite	2020	2021	2022	2023	2024*	2025°	Var % 2024*/2023	Var % 2025°/2024*
Totali	560.000	750.000	780.000	710.000	720.000	760.000	1,4	5,6
Abitazioni esistenti	509.600	682.500	706.000	650.000	665.000	692.000	2,3	4,1
Abitazioni nuove	50.400	67.500	74.000	60.000	55.000	68.000	-8,3	23,6

Andamento dei prezzi medi del settore residenziale in Italia (2020=100)

Prezzi	2020	2021	2022	2023	2024*	2025°
prezzi medi totale	100	100,5	103,6	105,2	107,3	110,6
Var %		0,5	3,1	1,5	2,0	3,1
prezzi medi nuovo	102,2	104,2	108,7	113,7	120,0	127,2
Var %		2,0	4,3	4,6	5,5	6,0

*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

FATTURATO IMMOBILIARE ITALIANO (MLN €, VALORI NOMINALI)

Settore	2022	2023	2024*	2025°	Var % 2024*/2023	Var % 2025°/2024*
Residenziale	113.000	117.000	122.000	130.000	4,3	6,6
Alberghiero	3.500	3.000	3.400	3.600	13,3	5,9
Terziario/uffici	5.700	5.500	5.400	5.600	-1,8	3,7
Industriale	6.000	5.700	5.550	5.650	-2,6	1,8
Di cui produttivo/ artigianale	1.000	900	850	800	-5,6	-5,9
Di cui Logistica	5.000	4.800	4.700	4.850	-2,1	3,2
Commerciale	6.450	6.100	5.900	5.800	-3,3	-1,7
Di cui Gdo	5.100	5.000	4.900	4.850	-2,0	-1,0
Di cui Retail	1.350	1.100	1.000	950	-9,1	-5,0
Seconde case localita turistiche	1.850	1.900	1.850	2.000	-2,6	8,1
Box\posti auto	3.000	3.300	3.200	3.100	-3,0	-3,1
Fatturato totale	139.500	142.500	147.300	155.750	3,4	5,7

*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Classifica dei primi dieci capoluoghi per previsione delle variazioni dei prezzi medi, settore residenziale

Classifica	Capoluogo	Var % settembre 2025*/settembre 2024
1	MILANO	6,9
2	VENEZIA	6,5
3	ROMA	6,0
4	BERGAMO	5,2
5	BOLOGNA	5,1
6	NAPOLI	5,0
7	BOLZANO	4,8
7	PALERMO	4,8
8	FIRENZE	4,7
9	AOSTA	4,6
10	MONZA	4,5
Italia		3,1

*Previsione

Fonte: Scenari immobiliari

SCENARI IMMOBILIARI Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

Ufficio stampa SEC Newgate Italia
Daniele Pinosa, Fabio Santilio, Filippo Manuelli
Tel. +39 02 6249991
Email: scenari-immobiliari@secnewgate.it