

Dondi: “Mercato sorprendente per resilienza nonostante la congiuntura complessa”

Di: Federico Lucarelli



Il rapporto immobiliare del 2024 presentato da Nomisma incornicia un anno caratterizzato da **inflazione, calo del potere d'acquisto e tassi d'interesse alti**, una combinazione di fattori che ha portato a un indebolimento delle compravendite nel mercato immobiliare.

Nonostante ciò, i numerosi interventi avvenuti durante la conferenza hanno evidenziato gli **aspetti positivi** della situazione in cui si trova nostro paese e i punti di forza su cui fare leva per riprendersi rapidamente da questa situazione.

Aspetti macroeconomici

Lucio Poma, chief economist presso Nomisma, ha messo in luce alcuni aspetti rassicuranti del quadro macroeconomico italiano. Il **Pil italiano cresce**, rendendo dell'Italia il **paese più dinamico d'Europa** in questo ambito. A livello di **inflazione**, l'Italia è tra i paesi più virtuosi a livello globale, con un **valore particolarmente basso**. Tuttavia, l'inflazione passata ha portato a un rialzo dei prezzi che rimangono alti, richiedendo un periodo di deflazione per tornare ai livelli naturali. La forbice tra inflazione e stipendi rimane ampia, ma si sta riducendo.

Performance degli exports

Dal punto di vista degli exports, **l'Italia eccelle**, ma è necessario monitorare attentamente gli Stati Uniti, centrali per nella questione, in quanto caratterizzati un mercato autoalimentato e quindi variabile nella domanda di beni esteri.

In termini di occupazione, l'Italia ha un **tasso del 66%** di dipendenti a tempo indeterminato. Tuttavia, c'è una **carenza di risorse umane**, legata alla tendenza dei giovani a cercare lavori meno impegnativi e a volere risultati immediati.

Dinamiche del mercato immobiliare

Luca Dondi dall'Orologio, amministratore delegato di Nomisma, ha definito il mercato immobiliare italiano **"sorprendente"**. Nonostante la situazione complessa, la **domanda di immobili rimane vivace e i prezzi sono stabili**, richiedendo relativamente poco per sbloccare la domanda di acquisto.

Settori in espansione

I settori dell'housing, dell'hospitality e delle RSA sono in espansione, rappresentando interessanti opportunità di investimento.

Investimenti immobiliari internazionali

Elena Zanlorenzi, head of research & marketing di Savills, ha evidenziato l'aumento degli investimenti immobiliari in Europa e l'**alta percentuale di capitale internazionale** investito in Italia, segno di crescita e della forte considerazione internazionale verso il nostro paese.

Previsioni future

Per i prossimi mesi, si prevede una **lenta ripresa**, in linea con i graduali tagli dei tassi d'interesse, con un crescente interesse nell'hospitality e nella riconversione di immobili e grandi aree urbane.

Riqualificazione delle aree urbane

Emanuela Curtoni, direttore area territorio e ambiente di Assolombarda, ha spiegato come la **riqualificazione delle principali città** del nord, come Milano, Pavia, Monza e Lodi, **influenzi la domanda di immobili**. Visti i costi della vita a Milano, chi lavora nell'hinterland preferisce vivere a Monza, mentre chi inizia a lavorare nel capoluogo lombardo sceglie spesso di appoggiarsi su Pavia.

Prezzi delle abitazioni a Milano

L'aumento di interesse per città come Milano ha portato a un significativo aumento dei prezzi delle abitazioni.

Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi Unione Immobiliare, ha sottolineato che il **90% delle famiglie italiane possiede una casa, arricchendosi** nel tempo. Tuttavia, Oriana ha criticato la mancanza di politiche che incentivino la costruzione di nuovi edifici e grattacieli, danneggiando sia l'economia sia l'ambiente.

Il rapporto di Nomisma evidenzia come, nonostante le sfide macroeconomiche, vi siano molteplici aspetti positivi e opportunità di crescita per il mercato immobiliare italiano.