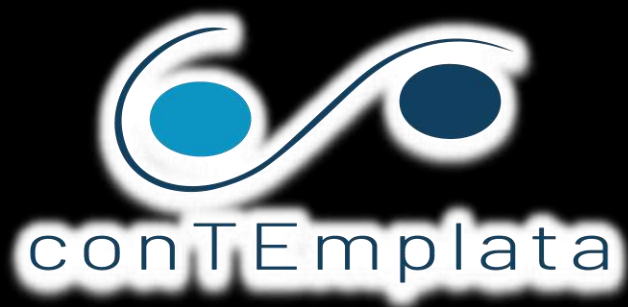


# Analisi di scenario: investire nell'immobiliare





## **A cura di**

Fabrizio Crespi, Università di Cagliari e Università  
Cattolica

[fabrizio.crespi@unicatt.it](mailto:fabrizio.crespi@unicatt.it)

[www.linkedin.com/in/fabrizio-crespi-26476b175](https://www.linkedin.com/in/fabrizio-crespi-26476b175)

[www.contemplata.it](http://www.contemplata.it)

[https://www.youtube.com/channel/UCIKNIIsanAMKdUD3g  
MT020w](https://www.youtube.com/channel/UCIKNIIsanAMKdUD3gMT020w)

<https://www.facebook.com/contemplata.it>



# AGENDA

---

Alcune doverose premesse

---

Il mercato immobiliare in Italia: dati e considerazioni

---

Rischi, opportunità ed errori comportamentali nell'investimento immobiliare

# ALCUNE DOVEROSE PREMESSE

# La ricchezza delle famiglie

**Tavola 1. Ricchezza delle famiglie** (milioni di euro)

| Attività/Passività                          | 2005             | 2010              | 2015              | 2020              | 2022              | 2023              |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Abitazioni                                  | 4.226.854        | 5.566.799         | 5.364.760         | 5.300.509         | 5.444.986         | 5.547.241         |
| Immobili non residenziali                   | 597.341          | 753.733           | 714.690           | 684.805           | 677.165           | 678.301           |
| Altre opere                                 | -                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Miglioramenti dei terreni                   | 35.402           | 38.982            | 34.861            | 29.642            | 31.889            | 30.172            |
| Impianti e macchinari e armamenti (1)       | 85.039           | 91.248            | 81.399            | 75.388            | 81.988            | 84.323            |
| Mezzi di trasporto                          | 16.559           | 17.436            | 14.004            | 15.831            | 17.487            | 19.156            |
| Apparecchiature ICT                         | 6.744            | 5.437             | 4.958             | 4.688             | 4.380             | 4.273             |
| Altri impianti e macchinari e armamenti (1) | 61.737           | 68.375            | 62.438            | 54.870            | 60.121            | 60.895            |
| Risorse biologiche coltivate                | 4.119            | 4.997             | 4.665             | 4.285             | 4.701             | 4.747             |
| Prodotti di proprietà intellettuale         | 6.673            | 7.190             | 6.982             | 7.001             | 7.103             | 7.144             |
| di cui: Ricerca e sviluppo                  | 786              | 975               | 1.276             | 1.554             | 1.669             | 1.713             |
| di cui: Software e basi di dati             | 2.965            | 3.248             | 2.885             | 2.565             | 2.695             | 2.851             |
| Scorte                                      | 33.527           | 33.332            | 26.531            | 18.816            | 16.451            | 16.166            |
| Terreni coltivati                           | 251.276          | 259.550           | 249.517           | 253.283           | 258.908           | 261.324           |
| <b>Totale attività non finanziarie (a)</b>  | <b>5.240.230</b> | <b>6.755.831</b>  | <b>6.483.406</b>  | <b>6.373.728</b>  | <b>6.523.189</b>  | <b>6.629.417</b>  |
| Oro monetario e DSP                         | -                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Biglietti e depositi                        | 924.133          | 1.142.204         | 1.284.356         | 1.548.095         | 1.630.038         | 1.577.352         |
| Titoli                                      | 736.403          | 733.285           | 484.257           | 263.465           | 262.585           | 430.186           |
| Prestiti                                    | 12.572           | 13.954            | 12.568            | 9.555             | 9.347             | 9.176             |
| Azioni e altre partecipazioni               | 1.087.543        | 768.398           | 1.041.730         | 1.134.631         | 1.503.947         | 1.656.075         |
| Derivati                                    | 523              | 804               | 1.396             | 1.323             | 7.537             | 8.728             |
| Quote di fondi comuni                       | 411.840          | 327.860           | 578.609           | 684.286           | 681.742           | 721.330           |
| Riserve assicurative e garanzie standard    | 612.782          | 701.371           | 885.086           | 1.160.294         | 1.042.717         | 1.089.805         |
| Altri conti attivi                          | 103.486          | 106.771           | 128.460           | 136.364           | 176.767           | 199.432           |
| <b>Totale attività finanziarie (b)</b>      | <b>3.889.282</b> | <b>3.794.648</b>  | <b>4.416.462</b>  | <b>4.938.012</b>  | <b>5.314.680</b>  | <b>5.692.084</b>  |
| <b>Ricchezza lorda (a+b)</b>                | <b>9.129.512</b> | <b>10.550.479</b> | <b>10.899.867</b> | <b>11.311.740</b> | <b>11.837.870</b> | <b>12.321.502</b> |

# Italiani e immobili: un lungo amore

**Figura 2. Ricchezza dei settori istituzionali e sue componenti** (miliardi di euro; 2005-2023)

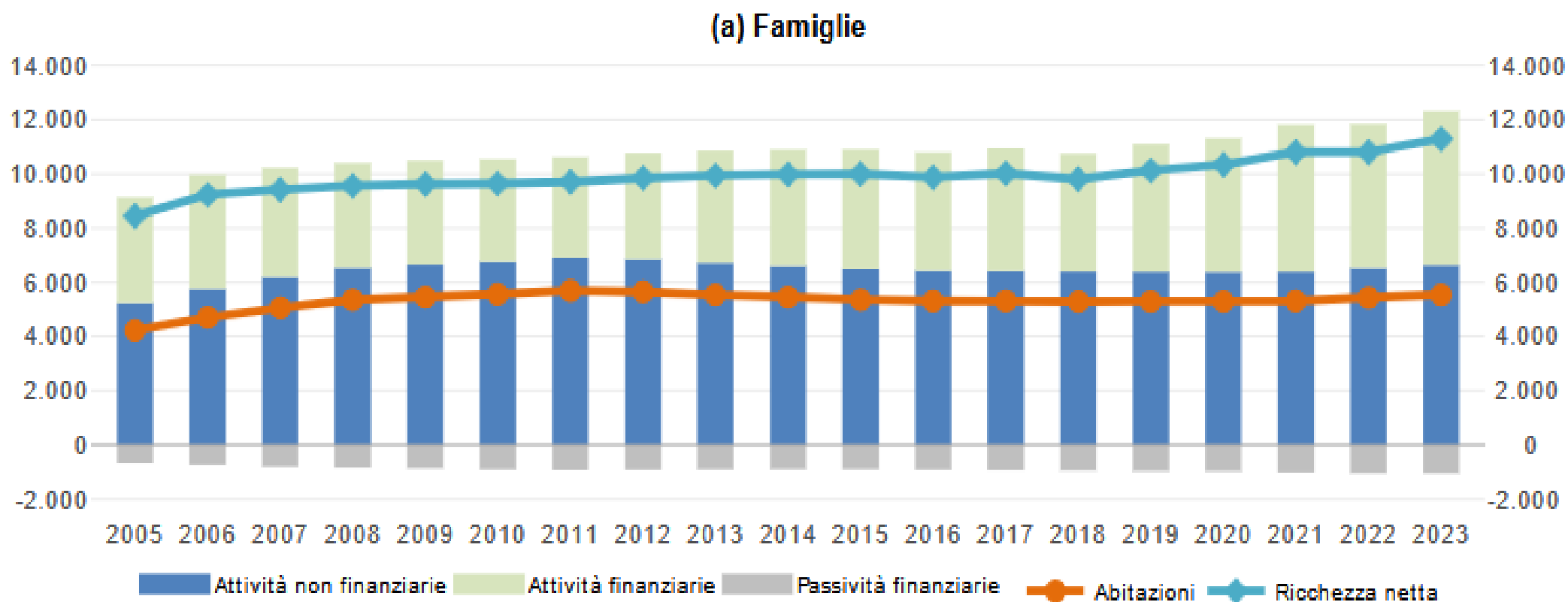
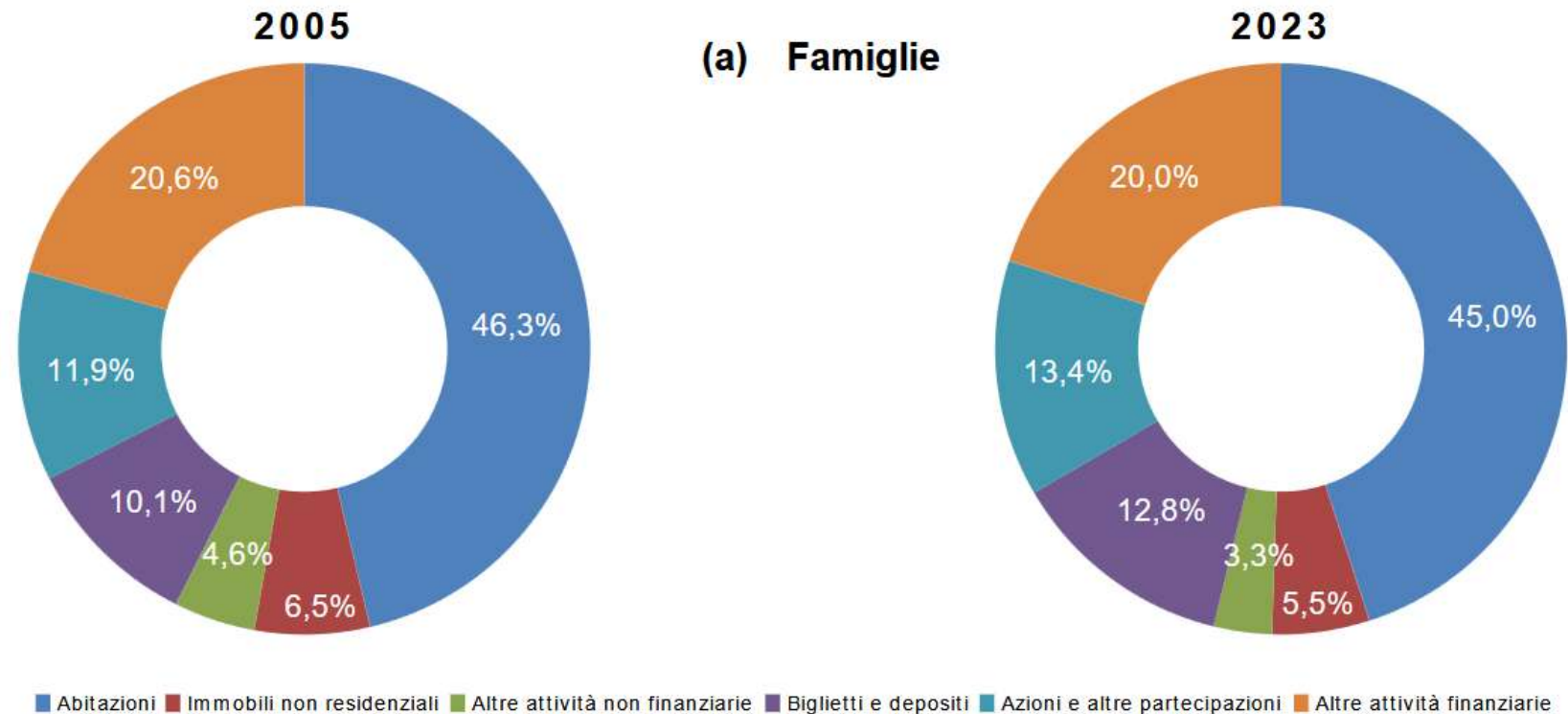


Figura 3. Attività dei settori istituzionali (b) (composizioni percentuali; 2005 e 2023)



# Italiani e immobili: un lungo amore

In Italia la casa, ed in generale l'investimento in immobili, hanno sempre avuto un valore particolare

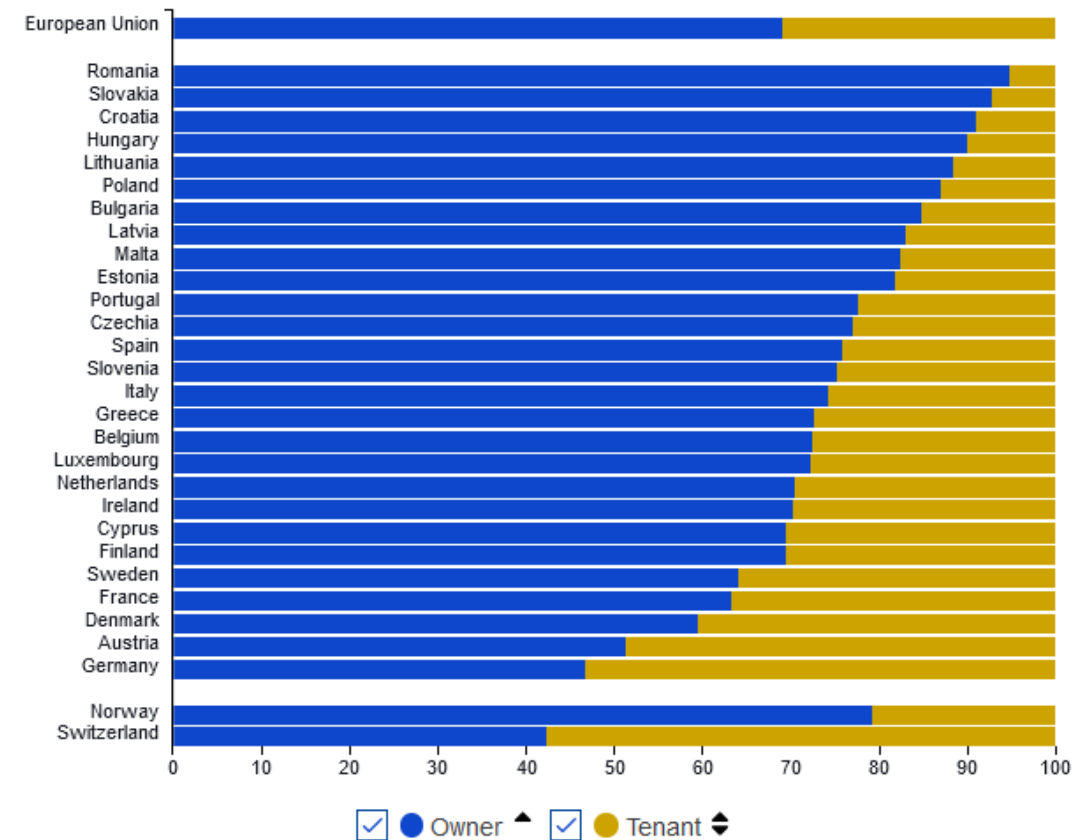
Più del 70% della popolazione possiede almeno una casa di proprietà

Il mantra è sempre stato:

**Immobile = sicurezza**

Share of people living in households owning or renting their home, 2022

(in %)



# Italiani e immobili: un lungo amore

---

Il paradosso



Non esiste il consulente immobiliare

Prevalenza del «fai da te» e poca pianificazione, sebbene l'immobile sia stato per molto tempo l'unico investimento di lungo periodo