

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN ITALIA

A cura di Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il primo semestre del 2025 vede un mercato immobiliare che continua a lanciare segnali positivi pur in un contesto geopolitico incerto. La crescita dei canoni di locazione in questi ultimi anni e i ribassi dei tassi di interesse che hanno reso il credito più accessibile hanno dato una spinta all'acquisto della casa. Vi è ancora una carenza di offerta sul mercato, soprattutto di immobili di qualità e un leggero ridimensionamento degli acquisti per investimento. In aumento, in seguito anche all'attuale situazione geopolitica, gli stranieri che acquistano nel nostro Paese ritenendolo un approdo più sicuro per i propri risparmi.

COMPRAVENDITE

Nel primo semestre del 2025 le **compravendite residenziali in Italia** sono state 373.395 con un **aumento del 9,5% rispetto allo stesso semestre del 2024**. Le città non capoluogo hanno messo a segno un incremento degli scambi del 9,6%, mentre quelle capoluogo del 9,2%. Si riducono le transazioni di tipologie di nuova costruzione (-4%), aumentano le compravendite delle tipologie usate (+10,4%).

PREZZI

Secondo le nuove rilevazioni dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, le **grandi città chiudono con un aumento dei prezzi del 2,2%**, unica eccezione Genova che registra un calo dei valori dello 0,5%. **Bari** mette a segno il risultato migliore **(+6,7%)**. **Milano** registra un **+1,4%**, la **Capitale** chiude con **+2,0%**.

I capoluoghi di provincia segnano un aumento dei prezzi del 2%, **l'hinterland delle grandi città** del +1,9%. Tra le province delle metropoli si segnala l'aumento dei prezzi più spiccato delle province di Bari (+4,3%), di Firenze (+2,8%) e di Milano (+2,5%).

Valori in ascesa anche per le abitazioni di nuova costruzione che chiudono con un aumento dei prezzi del 2,3%. La possibilità di accedere a mutui green alimenta l'interesse per le nuove costruzioni, ma il prezzo, a volte troppo elevato, sposta l'acquisto sugli immobili usati, ma in buono stato.

TEMPI DI VENDITA

I tempi di vendita nelle grandi città a Giugno 2025 sono di 107 giorni, un dato non lontano da quello di un anno fa (105 giorni). Ancora una volta **Bologna e Milano** si confermano le città dove occorre meno tempo per vendere la casa, rispettivamente con 75 e 84 giorni, in aumento di 7 e 3 giorni rispetto a un anno fa. I tempi più lunghi, 132 giorni, si segnalano a Genova e Bari.

Nelle realtà dell'hinterland delle metropoli occorrono 141 giorni contro i 146 giorni di un anno fa. Vendite più veloci si segnalano nell'hinterland di Firenze (116 giorni).

A seguire l'hinterland di Milano con 123 giorni e quello di Verona con 125 giorni.

Nei capoluoghi di provincia chi decide di vendere casa deve mettere in conto mediamente 131 giorni, esattamente come un anno fa.

SCONTO MEDIO

Lo **sconto medio**, nella prima parte del 2025, è del 7,6%, percentuale in ribasso rispetto a un anno fa quando era all'8%, segnale questo di un mercato vivace. Percentuali più elevate di sconto (-7,8%) si evidenziano per le tipologie usate che



spesso necessitano di lavori di ristrutturazione, motivo per cui si tratta maggiormente il prezzo.

DOMANDA, OFFERTA E DISPONIBILITÀ DI SPESA

La **domanda** nelle **grandi città a giugno 2025** è concentrata prevalentemente sul **trilocale che raccoglie il 40,6% delle richieste**. A seguire il bilocale con il 25,2% e il quattro locali con il 22,5%. A Milano il bilocale si conferma la tipologia più ricercata (45,4%). Il quattro locali prevale in modo importante a Genova (43,9%) città dove i prezzi sono decisamente più contenuti.

L'analisi della domanda nei **capoluoghi di regione** che non sono grandi città, conferma il trilocale come tipologia più ricercata con percentuali naturalmente più elevate (53%), seguito dal quattro locali (22,2%).

L'analisi della **disponibilità di spesa nelle grandi città** appare maggiormente concentrata nella fascia di spesa più bassa, quella **fino a 119 mila € (23,6%)**, percentuale che sale al 42,9% nei capoluoghi di regione.

Nella prima parte del 2025 la nostra rete evidenzia ancora una carenza di offerta abitativa, in particolare di immobili in buono stato. Il trilocale è la tipologia maggiormente presente sul mercato delle grandi città, concentrando il 33,6% degli immobili presenti sul mercato. Seguono il quattro locali con 23,1% e, infine, il bilocale con il 23%.

LOCAZIONI

Nei primi sei mesi del 2025 crescono nelle grandi città i canoni di locazione: +3,1% per i monolocali, +2,9% per i bilocali e + 3,2% per i trilocali. Si evidenzia, rispetto al semestre precedente, un rallentamento della crescita che è stata sempre molto sostenuta negli ultimi anni. E a Milano, per la prima volta dopo la pandemia, i canoni di locazione non sono aumentati perché hanno raggiunto livelli difficilmente sostenibili. La domanda di immobili in affitto è elevata e l'offerta non riesce a soddisfare le esigenze di chi sta cercando casa. L'offerta di case in affitto si riduce perché i proprietari temono eventuali problemi di morosità da parte dell'inquilino e perché, nonostante il ridimensionamento del fenomeno degli short rent, la pratica è ancora diffusa soprattutto in presenza di intensi flussi turistici.

Tra le grandi città Genova e Torino hanno messo a segno l'aumento dei canoni più significativo. Anche nei capoluoghi di provincia i canoni di locazione sono aumentati: +2,2% per i monolocali, +2,5% per i bilocali e per i trilocali: si evidenzia una crescita più contenuta rispetto al semestre precedente.

In questo semestre registriamo un lieve aumento dei contratti stipulati a studenti universitari e una crescente preferenza per i contratti transitori.

I rendimenti annui da locazione di un bilocale sono saliti al 5,8% annuo lordo.

PREVISIONI

Per il 2025 le prospettive dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa per il mercato immobiliare sono orientate su una crescita delle compravendite, che dovrebbero chiudere intorno a 750 mila, e dei prezzi (tra +3% e +5%). L'accessibilità al credito rappresenta un'iniezione di fiducia per i potenziali acquirenti, soprattutto di giovane età che, di fronte a livelli elevati raggiunti dai canoni di locazione, potrebbero optare per l'acquisto. La casa, anche per i prossimi mesi, sarà percepita dai risparmiatori come una modalità di impiego del capitale meno rischiosa e più sicura all'interno di un contesto sempre più incerto e in evoluzione.