

ACQUISTARE CASA PER INVESTIMENTO

**Tecnocasa: il 17,9% degli acquisti è per investimento, dato in diminuzione
Napoli in testa alla classifica col 37,3% di acquisti per investimento**

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato le compravendite realizzate dalle agenzie presenti sul territorio nazionale. Nel 2025 il 17,9% degli acquisti è stato realizzato per investimento, percentuale in calo rispetto al 2024. Scende quindi la quota di investitori attivi sul mercato residenziale italiano.

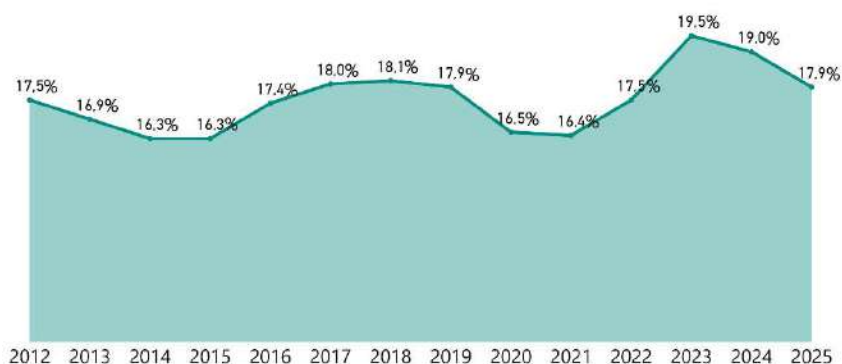
Motivo acquisto - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Analizzando l'andamento storico della presenza di investitori nel mercato italiano, si osserva una diminuzione delle percentuali di acquisto per investimento tra il 2012 e il 2015, con un minimo del 16,3%. A partire dal 2016 la quota torna a crescere, mantenendosi fino al 2019 in un intervallo compreso tra il 16% e il 18%. Dopo la flessione nel biennio del Covid (2021-2022), il dato ha ripreso slancio raggiungendo la quota massima nel 2023 (19,5%). Negli ultimi due anni si evidenzia un ridimensionamento, 19% nel 2024 e 17,9% nel 2025. La percentuale di acquisti per investimento si riporta così su livelli in linea con il periodo pre-Covid, segnalando una maggiore prudenza da parte degli investitori. I valori attuali restano comunque sensibilmente superiori ai minimi registrati nel 2014-2015 e nel 2021-2022.

Percentuale di acquisti per investimento - Italia



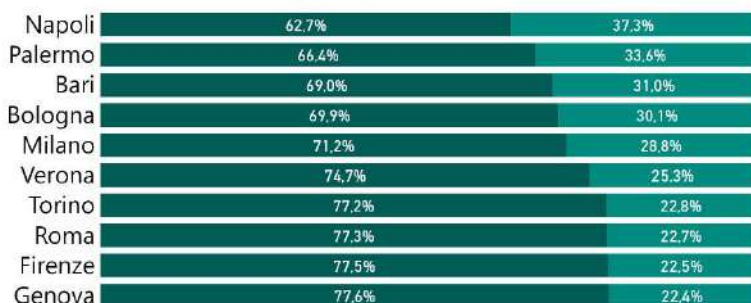
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Prendendo in considerazione solamente le grandi città italiane, la quota media di acquisti per investimento è più alta rispetto alla media nazionale e si attesta al **27,1%**. Anche in questo caso si registra un ribasso rispetto al 2024 quando arrivava al 28,1%.

Motivo acquisto - Grandi città 2025

● Abitazione principale ● Investimento



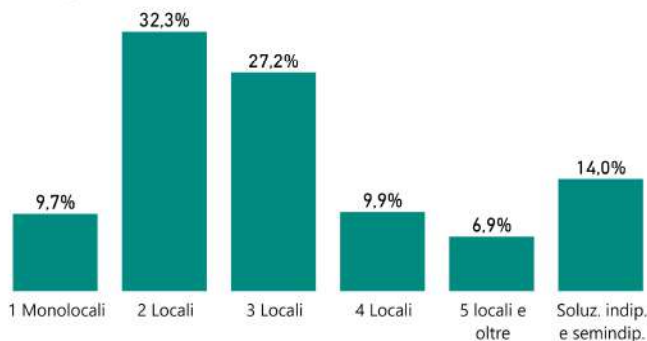
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Tra le grandi città italiane è Napoli quella che nel 2025 detiene la percentuale più alta di acquisti per investimento, arrivando al **37,3%** sul totale delle compravendite. A seguire si piazzano Palermo (**33,6%**), Bari (**31,0%**) e Bologna (**30,1%**). Quote alte, ma inferiori al 30%, si registrano anche a Milano e Verona che si attestano rispettivamente al 28,8% e al

25,3%. Più in basso Torino, Roma, Firenze e Genova che chiudono il 2025 con percentuali intorno al 22-23%.

Anche nel 2025 la tipologia più compravenduta per investimento in Italia rimane il bilocale con il **32,3%** delle scelte, a seguire il trilocale che arriva al 27,2%. Le soluzioni indipendenti e semindipendenti si attestano al 14% sul totale delle compravendite. Percentuali molto simili si registravano anche nel 2024.

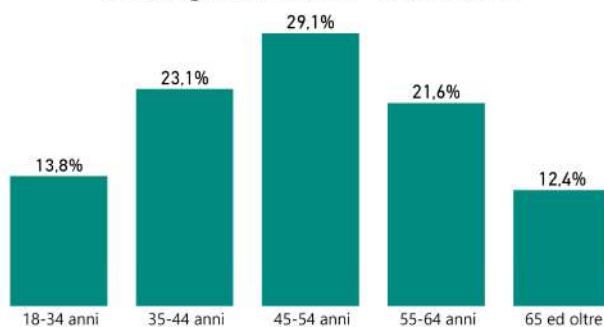
Tipologie acquistate per investimento - Italia 2025



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La fascia di età più attiva sul mercato dell'investimento è quella compresa tra **45 e 54 anni** e compone il **29,1%** del totale, seguita dalle fasce 35-44 anni (23,1%) e 55-64 anni (21,6%). La distribuzione degli investitori per fasce di età è rimasta sostanzialmente invariata rispetto al 2024.

Età degli investitori - Italia 2025

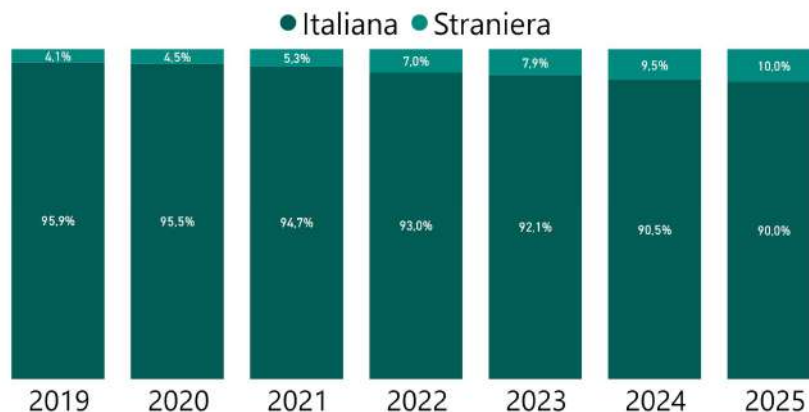


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Ad acquistare per investimento sono prevalentemente coppie e famiglie che compongono il **70,8%** sul totale degli acquirenti, mentre sono single il **29,2%** degli investitori. Aumenta la componente di investitori single che passa dal 27,8% del 2024 al 29,2% del 2025.

Continua la crescita della componente straniera, nel 2019 gli investitori stranieri si attestavano al 4,1% sul totale delle compravendite, nel 2025 sono arrivati al 10%. Si conferma quindi l'interesse degli stranieri per la casa nel nostro Paese, sia sul segmento della prima casa sia su quello dell'investimento.

Cittadinanza degli investitori - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La maggior parte degli acquisti per investimento avviene in contanti (**84,3%**), mentre solo il 15,7% degli investitori ricorre al credito bancario, percentuale comunque in crescita rispetto al 2024 quando si fermava al 14,1%.

Investitori e mutuo - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa