

PROFILO SOCIO-DEMOGRAFICO ACQUIRENTI E VENDITORI

Tecnocasa: lieve calo degli investitori, ma a Milano e Roma il mercato risulta vivace

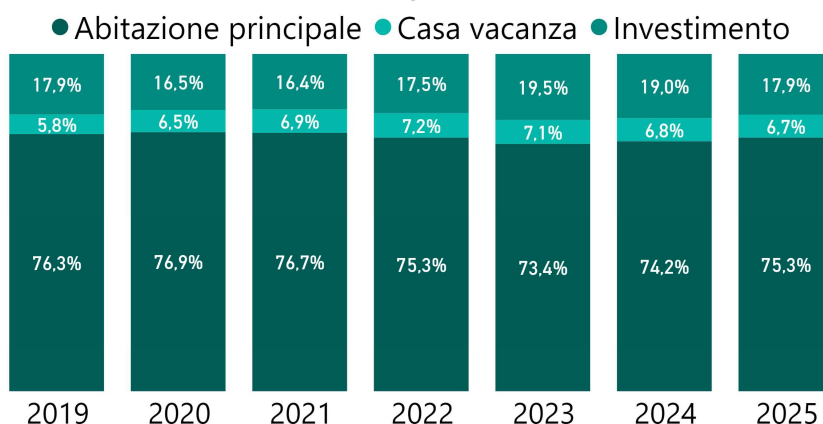
L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa nel corso degli ultimi 7 anni evidenzia risultati interessanti. Lo studio riguarda acquirenti e venditori e nel 2025 il campione analizzato è composto da 45.837 compravendite.

Nel 2025 in Italia si registra un calo della percentuale di acquisti per investimento (17,9%). Nel 2023 e nel 2024 la quota di acquisti per investimento raggiungeva e superava il 19%, risulta quindi evidente un rallentamento di questo tipo di compravendite.

I tassi di acquisto per investimento sono mediamente più alti nelle grandi città (25,8%), ma anche in questo caso si tratta di una quota in calo rispetto ai due anni precedente quando si superava anche il 27%. Napoli guida la classifica con una forte presenza di investitori (37,3%), seguita da Palermo (33,6%), da Bari (31,0%) e da Bologna (30,1%). **A Milano il 2025 ha evidenziato una quota di investitori del 28,8%, percentuale in leggero aumento** rispetto a quanto registrato nel 2024 quando si attestava al 28,2%. Più contenuta la percentuale di investitori a **Roma** (22,7%), si tratta in ogni caso di una quota in crescita rispetto all'anno precedente quando si fermava al 21,5%, a **conferma di un mercato capitolino particolarmente vivace.**

Per quanto riguarda il settore della casa vacanza a livello nazionale non si registrano sostanziali variazioni; nell'ultimo anno, infatti, il 6,7% delle compravendite ha riguardato questo segmento. La quota di acquisti di case vacanza è cresciuta con l'arrivo della pandemia e da allora non è tornata più indietro, nel 2019 infatti la componente casa vacanza si fermava al 5,8%, mentre negli anni successivi la percentuale è salita attestandosi costantemente tra il 6,5% e il 7,2%.

Motivo acquisto - Italia

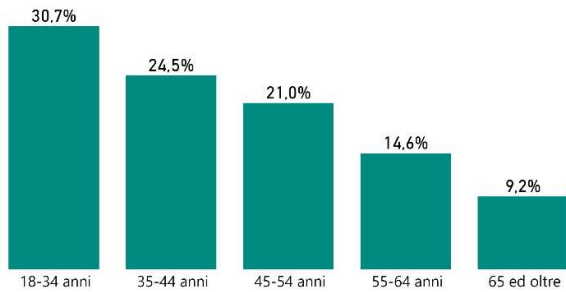


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Cresce la percentuale di residenti in grandi città che si sposta per l'acquisto dell'abitazione principale: nell'ultima rilevazione, il 24,9% si è trasferito nella provincia della città di residenza, l'8,0% in un'altra provincia della regione di residenza e il 5,2% in una regione diversa da quella di residenza. Tutte queste percentuali sono in crescita rispetto al 2024, sottolineando come i valori delle abitazioni in continuo aumento nelle grandi città stiano spingendo sempre più persone ad acquistare altrove la propria abitazione principale.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Età degli acquirenti - Italia 2025



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

In Italia l'età media degli acquirenti è in leggero calo, si passa dai 43,5 anni del 2024 ai 43,2 anni del 2025. Si tratta di un'età molto simile a quella registrata anche negli anni precedenti, ad eccezione del 2022 quando si era scesi al di sotto dei 43 anni. I più attivi sul mercato rimangono gli acquirenti con un'età compresa tra 18 e 34 anni che compongono il 30,7% del totale, mentre nel 2019 la maggior parte degli

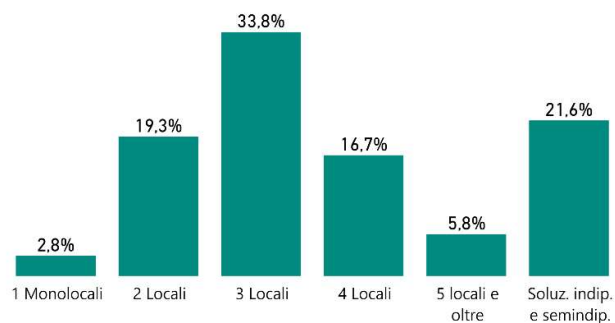
acquirenti aveva un'età compresa tra 35 e 44 anni (27,8%).

Tra le grandi città Milano si piazza al primo posto per quanto riguarda gli acquisti da parte di under 34 (35,5%), seguita a stretto giro da Torino dove gli under 34 effettuano il 35,4% delle compravendite.

Il trilocale rimane sempre la tipologia più compravenduta in Italia (33,8%), al secondo posto si piazzano le soluzioni indipendenti e semindipendenti che arrivano al 21,6%, quota sostanzialmente uguale a quelle registrate negli anni precedenti. Nel 2019 la percentuale si fermava al 19%, ma a partire dal 2020 la quota è salita attestandosi stabilmente tra il 21% e il 22%. Le soluzioni indipendenti, infatti, con l'arrivo del covid, hanno evidenziato un aumento di compravendite.

Anche nelle grandi città la tipologia più compravenduta è il trilocale (34,7%), al secondo posto però non ci sono le soluzioni indipendenti ma bensì i bilocali con il 29% delle scelte. A Milano, ad esempio, la tipologia più acquistata è il bilocale (48,2%), mentre a Roma vincono i trilocali con il 39,9% delle compravendite.

Tipologie acquistate - Italia 2025



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

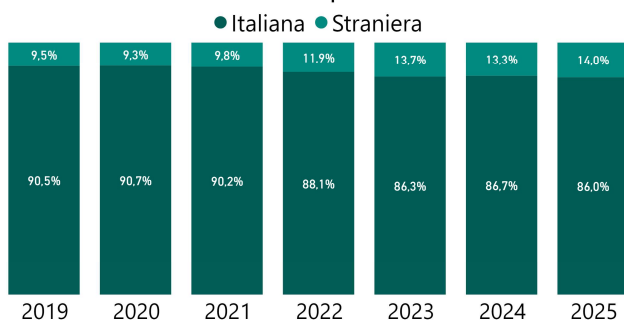
A livello nazionale la percentuale di compravendite di abitazioni in classe energetica A e B si attesta all'8,5%, quota in aumento rispetto a quella registrata nel 2024 quando si fermava al 7,8%. Si assiste quindi ad una crescita degli acquisti di abitazioni in classe energetica elevata, evidenziando una crescente attenzione da parte degli acquirenti verso soluzioni più efficienti energeticamente.

A livello nazionale si registra un aumento della percentuale di acquisti da parte di single, che nel 2024 si fermava al 32,0% sul totale delle compravendite, mentre nel 2025 sale al 33,5%. Milano si piazza al primo posto tra le grandi città, la percentuale di acquisti da parte di single, infatti, è molto alta e sfiora il 47%, anche in questo caso si tratta di una quota in aumento rispetto all'anno precedente.

Sempre più stranieri comprano in Italia: 14 acquisti su 100 sono stati conclusi da stranieri nel 2025. Si tratta di una quota in aumento rispetto al 2024, ma anche rispetto agli anni precedenti, evidenziando una costante crescita di acquirenti stranieri a livello nazionale: nel 2019 la percentuale di compravendite da parte di stranieri si fermava al 9,5%, nel 2025 si arriva al 14%.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Cittadinanza acquirente - Italia



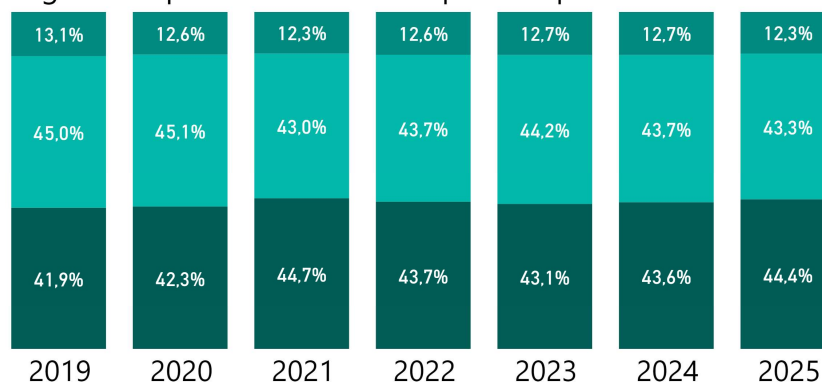
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'analisi si conclude con i **venditori**: nel **2025 in Italia il 44,4% dei proprietari ha venduto per migliorare la qualità abitativa, il 43,3% per reperire liquidità e il 12,3% per trasferirsi in un altro quartiere oppure in un'altra città.** Rispetto al 2024 cresce la percentuale di chi vende e riacquista per migliorare la qualità abitativa.

Il 35% dei venditori ha un'età superiore ai 64 anni, percentuale in leggera crescita se confrontata con il 2024. A seguire si piazzano i proprietari con un'età compresa tra 55 e 64 anni che compongono il 25,6% sul totale dei venditori. L'età media di chi vende in Italia si attesta sui 56,5 anni. **A vendere sono prevalentemente coppie e famiglie (68%)**, mentre single, vedovi, separati e divorziati compongono il 32% sul totale dei venditori.

Motivo vendita - Italia

● Migliorare qualità abitativa ● Reperire liquidità ● Trasferimento



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa