

MATTONE ITALIANO. Tecnocasa: il 2025 chiude in positivo Compravendite a +6,4% e prezzi più elevati dal post-pandemia

Oltre 766mila compravendite nell'anno e prezzi in salita del 2,6% nelle grandi città. La carenza di offerta sostiene i valori, mentre gli affitti brevi rientrano nel mercato residenziale.

“Il mercato immobiliare residenziale italiano - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - chiude il 2025 con un bilancio decisamente positivo: compravendite, prezzi e canoni di locazione sono in aumento. Una persistente carenza di offerta di cui il settore soffre da diversi semestri, insieme a una sostenuta, stanno contribuendo all'aumento dei valori. Nella seconda parte dell'anno 2025 si evidenzia un leggero ridimensionamento della percentuale di acquisto per investimento. Si conferma l'interesse degli stranieri per la casa nel nostro Paese, spinti anche dalle tensioni geopolitiche in atto. Sul segmento degli affitti continua a segnalarsi una maggiore offerta di immobili che, in precedenza, erano destinati a short rent”.

Compravendite

Nel 2025 le compravendite residenziali in Italia sono state **766.756 con un aumento del 6,4%** rispetto al 2024. La crescita ha interessato, in particolare i comuni non capoluogo (+6,9%). I comuni capoluogo chiudono con + 5,4%. Diminuiscono le transazioni di tipologie di nuova costruzione (-21%), crescono quelle delle case usate (+9,1%).

Prezzi

Nel secondo semestre del 2025 **le grandi città chiudono con un aumento dei prezzi del 2,6%, il dato più elevato dal post pandemia. Bari mette a segno il risultato migliore (+6,3%). Milano e Roma chiudono con +2,2%. In nessuna grande città si registra un calo di valori.**

I capoluoghi di provincia segnano un aumento dei prezzi dell'1,7%, l'hinterland delle grandi città del +2,2%. Tra le province delle metropoli spiccano Firenze (+4,0%), Bari e Bologna (+2,8%).

Le abitazioni di nuova costruzione chiudono con una rivalutazione del 2,5%.

Tempi di vendita

A gennaio 2026 i tempi di vendita nelle grandi città sono di 108 giorni, un dato vicino a quello di un anno fa (109 giorni).

Milano e Bologna si confermano le città dove occorre meno tempo per vendere la casa, rispettivamente con 88 e 91 giorni, in aumento di 5 e 12 giorni rispetto a un anno fa.

Il mercato è più lento a Genova (133 giorni) e Bari (126 giorni).

Nelle realtà dell'hinterland delle metropoli occorrono 136 giorni contro i 142 giorni di un anno fa. Vendite più veloci si segnalano nell'hinterland di Firenze (109 giorni) e di Verona (122 giorni).

Nei capoluoghi di provincia chi decide di vendere casa deve mettere in conto mediamente 127 giorni, 5 giorni in meno di un anno fa.

Sconto medio

Lo sconto medio, nella seconda parte del 2025, è del 7,7%. Percentuali più elevate, -7,8% e -7,9% si evidenziano rispettivamente nelle grandi città e per le tipologie usate perché necessitano di lavori di ristrutturazione.

Domanda, disponibilità di spesa e offerta

La domanda nelle grandi città a gennaio 2026 è concentrata prevalentemente **sul trilocale che raccoglie il 41,2% delle richieste.** A seguire il bilocale con il 24,9% e il quattro locali con il 22,3%. A Milano il bilocale è il più ricercato (45,1%). Il quattro locali prevale in modo importante a Genova (43,6%), città i cui 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 percentuale del 53,7%, seguito dai bilocali (21,5%).

L'analisi della disponibilità di spesa nelle grandi città appare maggiormente concentrata nella fascia di spesa più bassa, quella fino a 119 mila € (22,5%), percentuale che sale al 41,8% nei capoluoghi di regione.

La nostra rete evidenzia ancora una carenza di offerta abitativa, soprattutto per immobili in buono stato. Il trilocale è la tipologia maggiormente presente, concentrando il 33,6% degli immobili presenti sul mercato. Seguono il quattro locali con 23,4% e, infine, il bilocale con il 22,9%.

Analisi sociodemografica

L'analisi sociodemografica evidenzia che **il 75,2% delle compravendite ha interessato l'abitazione principale e il 17,9% l'investimento**. Quest'ultima percentuale è in leggero calo rispetto a un anno fa, quando era pari al 18,4%. Cresce chi acquista nella fascia di età tra 18 e 34 anni e tra 55 e 64 anni. L'età media è di 43,3 anni. La tipologia più scambiata è il trilocale (33,9%). Nella seconda parte del 2025 è in aumento la percentuale di chi acquista casa in una grande città diversa da quella di residenza.

Locazioni

Rallenta ancora la crescita dei canoni di locazione che è stata molto sostenuta in passato.

Nella seconda parte del 2025 **i canoni di locazione mettono a segno: +2,2% per i monolocali, +2,3% per i bilocali e +2,2% per i trilocali**. Si nota un calo medio dei valori a Milano e Bologna, le due città che negli ultimi anni hanno registrato una maggiore tensione sul mercato locativo.

Genova e Palermo guidano l'aumento dei canoni più significativo.

La domanda di casa in affitto resta alta ma l'offerta non è ancora sufficiente nonostante si segnalino un miglioramento grazie al ritorno sul mercato di immobili destinati agli short rent, soprattutto nelle aree ormai saturate. Incidono ancora il timore dei proprietari di affittare l'abitazione per i rischi di una eventuale morosità e un basso turn over sulle case già affittate.

Anche nei capoluoghi di provincia i canoni di locazione sono aumentati: +1,9% per i monolocali, +2,7% per i bilocali e +2,4% per i trilocali. Anche in questo caso la crescita è più contenuta rispetto al semestre precedente.

A Milano ci sono i canoni di locazione mensili più elevati: 837 € per un monocale, 1128 € per un bilocale e 1525 € per un trilocale.

Nel secondo semestre del 2025 i contratti di locazione stipulati per scelta abitativa rappresentano il 59,3%, in lieve calo rispetto al 60,2% registrato un anno prima. Cresce, invece, la quota dei contratti destinati agli studenti universitari, che sale al 14,1% rispetto all'11,1% dell'anno precedente.

I contratti a canone libero raggiungono il 39,5% (erano il 38,9%), mentre rimane stabile la quota dei contratti transitori, pari al 33,4%.

I tempi di locazione nelle grandi città si sono portati a 34 giorni contro i 31 di un anno fa.

I rendimenti annui da locazione di un bilocale sono pari al 5,7% annuo lordo.

Previsioni

“Gli indicatori di mercato del 2025 sono positivi e lo stesso sarà per il 2026 - conclude **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - che potrebbe chiudere tra 780 e 790 mila compravendite e con prezzi in leggero aumento, compreso tra +1% e +3%. Anche i canoni di locazione sono attesi in rialzo, tra +3% e +5%, in seguito a una domanda elevata. Restano le incognite legate al contesto geopolitico internazionale che potranno incidere sull'andamento dell'economia e sulla fiducia dei potenziali acquirenti”.