

QUANTO È IL RIBASSO NELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI?

Tecnocasa: la scontistica media è pari a -7,7%, sale a -10,8% per acquisti uso investimento

Secondo le analisi condotte dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, la scontistica media applicata negli acquisti immobiliari si è attestata al 7,7%, in linea con il 7,8% registrato un anno fa.

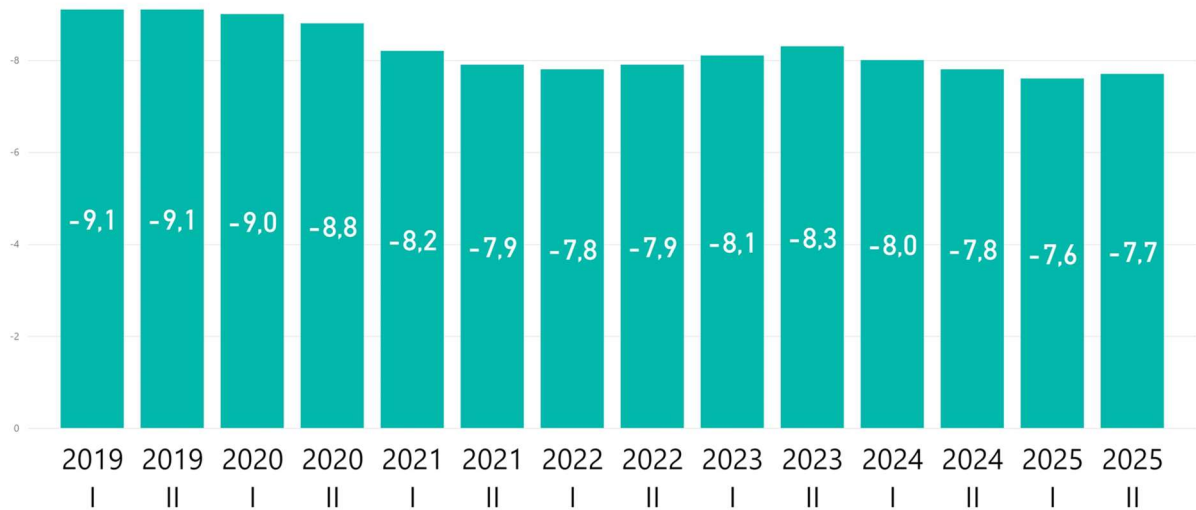
Le percentuali cambiano analizzando le diverse tipologie immobiliari. In base alla vetustà dell'immobile, si registra un ribasso maggiore per le abitazioni usate (-7,9%) rispetto a quelle ristrutturate (-7,7%) e a quelle nuove (-4,5%). Le prime, infatti, richiedono quasi sempre interventi di riqualificazione e, di conseguenza, il prezzo è oggetto di una maggiore trattativa, anche alla luce degli ulteriori costi necessari per rimodernare l'abitazione. Indicazioni interessanti emergono anche dai ribassi praticati in funzione della classe energetica dell'immobile: si passa da -5,1% per gli immobili in classe A a -8,5% per quelli in classe G.



Sconti più rilevanti, pari a -10,8%, si riscontrano nell'acquisto di immobili a uso investimento, per i quali incide maggiormente il potere di acquisto dell'acquirente. In base alle tipologie compravendute, si osserva una **contrazione superiore alla media per i monolocali (-9,8%) e per le soluzioni popolari (-9,7%)**. Le abitazioni al piano terra oggetto di trattativa registrano un ribasso dell'8,4%, che scende a -6,9% se l'immobile è dotato di giardino. I piani alti e gli ultimi piani presentano ribassi più contenuti (-7,4% e -7,0%). Si tratta di un risultato piuttosto prevedibile, considerando che queste tipologie sono generalmente molto richieste e poco presenti sul mercato. Va comunque sottolineato che i prezzi di richiesta vengono definiti a seguito di un'attenta valutazione da parte di professionisti che, conoscendo bene il mercato immobiliare di riferimento, individuano un prezzo di partenza congruo e coerente con la capacità di spesa espressa dalla zona.

Nelle grandi città si registra una riduzione della scontistica, che si attesta a -7,8% nel secondo semestre del 2025, in leggero calo rispetto a -8,1% del secondo semestre del 2024. Tale andamento è dovuto alla bassa offerta e alla preferenza dei potenziali acquirenti per immobili in buono stato o già ristrutturati. **Lo sconto medio più contenuto si rileva a Bologna (-5,0%), mentre quello più elevato si registra a Palermo (-10,8%). A Milano si attesta a -6,2%, mentre a Roma è pari a -7,1%.**

Percentuale di sconto medio - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

GRANDI CITTÀ	SCONTO MEDIO
Bari	-8,6%
Bologna	-5,0%
Firenze	-7,0%
Genova	-10,0%
Milano	-6,2%
Napoli	-8,4%
Palermo	-10,8%
Roma	-7,1%
Torino	-8,1%
Verona	-5,1%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa