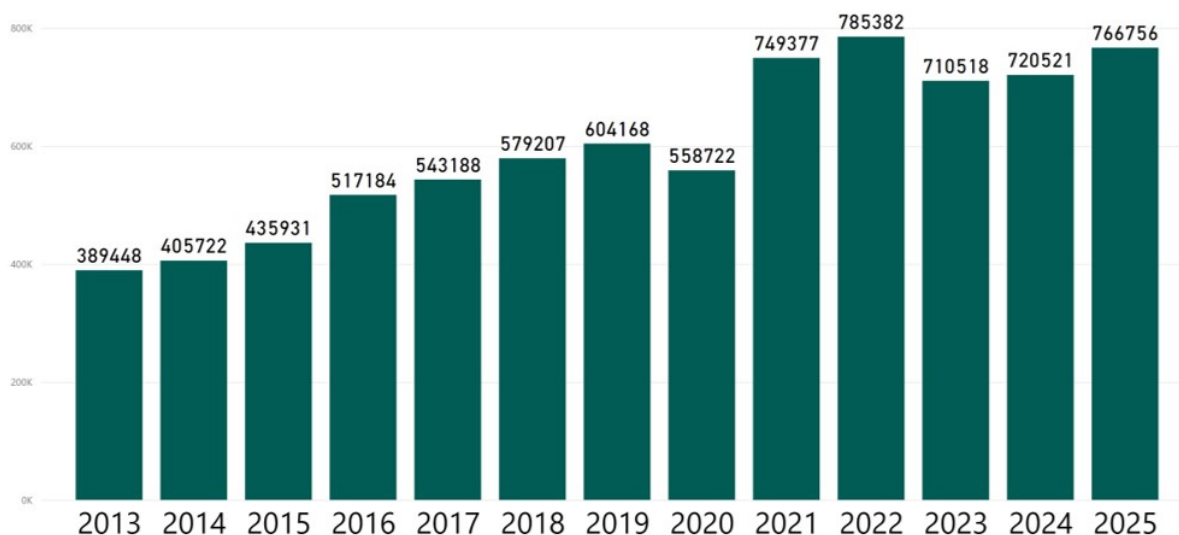


COMPRAVENDITE, PREZZI E MUTUI

Il mercato negli ultimi 13 anni analizzato da Tecnocasa

Compravendite residenziali in Italia tra il 2013 e il 2025



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate

“Il 2025 si è chiuso con 766.756 compravendite e con prezzi in aumento del 4,8%. Un risultato importante che conferma la vivacità del mercato immobiliare e il perdurare dell’interesse per l’abitazione. A sostenere il mercato contribuisce anche la presenza di acquirenti stranieri, sempre più interessati a investire nel Belpaese” - dichiara **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa**.

“Il mercato creditizio conferma un profilo complessivamente **solido e resiliente**, sostenuto in particolare dalla dinamica positiva delle operazioni finalizzate all’acquisto di immobili. Le operazioni connesse all’acquisto immobiliare evidenziano una crescita del **+6,6%** rispetto al periodo precedente, confermando la tenuta del comparto anche in un contesto caratterizzato da una maggiore attenzione all’evoluzione dei tassi sui mutui. L’aumento dei tassi di interesse continua a rappresentare un fattore rilevante nella valutazione della sostenibilità del finanziamento, con effetti sia sulla propensione alla richiesta sia sull’importo medio domandato. In particolare: l’incremento della rata mensile incide sulla capacità di rimborso del richiedente, a parità di reddito disponibile; in alcuni casi, ciò comporta una rimodulazione dell’importo richiesto o la rinuncia alla domanda di finanziamento” - sostiene **Oscar Cosentini, Presidente Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa**.

Andamento dei prezzi in Italia tra il 2013 e il 2025



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

2013 si raggiunge il **picco minimo di transazioni con 389.448, tornando ai livelli degli anni '80**. I prezzi sono ancora in calo (-8,7%), ma in misura inferiore rispetto al 2012, l'anno più critico, quando la flessione dei valori si attestò al 10,2%, a causa della difficile congiuntura economica del Paese e della restrizione nell'erogazione del credito. I tempi di vendita restano lunghi, pari a 178 giorni. Verso la fine del 2013 iniziano tuttavia a emergere i primi segnali di ripresa della domanda di finanziamento da parte delle famiglie che, nonostante l'andamento non brillante dei consumi e del mercato del lavoro, sembrano ritrovare fiducia.

2014: riparte il mercato dei mutui, mentre la domanda di credito da parte delle famiglie cresce e la Bce immette liquidità nei mercati finanziari attraverso il Quantitative Easing. Tornano a migliorare anche la fiducia delle imprese e dei consumatori. Questo scenario determina un aumento della domanda immobiliare, che nel frattempo diventa più selettiva. Le transazioni crescono, mentre i prezzi non mostrano ancora segnali di ripartenza e chiudono l'anno a -7,2%.

2015: la domanda immobiliare continua a crescere, così come le transazioni, mentre i tempi di vendita iniziano a ridursi, segnale che **il mercato sta entrando in una nuova fase**. Questa dinamica non si riflette ancora sui prezzi, che continuano a diminuire, seppure in misura più contenuta rispetto al passato (-4,2%). A sostenere il mercato è il credito, con una domanda in forte aumento favorita anche da tassi particolarmente bassi, con indici variabili in territorio negativo. Tassi ai minimi storici e prezzi degli immobili convenienti si rivelano così la combinazione che innesca la ripresa del mercato.

2016: **i volumi di compravendita compiono un deciso balzo in avanti e crescono del 18,6%**, sostenuti dalla ripresa del mercato creditizio: le erogazioni, infatti, aumentano del 20,6% nel 2016. I prezzi si avvicinano alla stabilità e chiudono l'anno con una riduzione dell'1,6%.

2017: il mercato sembra ormai aver intrapreso il percorso di uscita dalla crisi immobiliare. La **domanda abitativa torna a crescere**, gli investitori rientrano sul mercato e i tempi di vendita si riducono (141 gg). Il mercato del credito continua a fornire segnali positivi, anche se iniziano a

intravedersi i primi rallentamenti, con volumi in linea con quelli degli anni precedenti. Le compravendite sono ancora in aumento e si attestano a quota 543.188. I prezzi, invece, restano stabili.

2018: prosegue il trend positivo del mercato immobiliare: le compravendite aumentano e l'anno si chiude con 579.207 transazioni. Anche il mercato del credito continua a mostrare segnali favorevoli e, nel 2018, la ripresa si consolida con prezzi che tornano a crescere, segnando un +1,6%.

2019: il mercato immobiliare conferma il proprio andamento positivo. Le **compravendite continuano a crescere: 604.168**. Il mercato del credito, ormai favorevole da alcuni anni, continua a fornire segnali incoraggianti, nonostante una lieve frenata delle erogazioni nella prima parte del 2019. I prezzi chiudono l'anno con un +2,2%.

2020: il mercato si apre con segnali positivi, ma a marzo la pandemia mette in stand by il mondo e il comparto immobiliare. La permanenza forzata in casa accresce però la consapevolezza del valore dell'abitazione e, una volta terminato il lockdown, la domanda riprende rapidamente. Cambiano anche le esigenze abitative, con una crescente ricerca di soluzioni dotate di spazi esterni e ambienti più ampi. Gli investitori si fermano, soprattutto quelli orientati al comparto turistico e agli affitti brevi, penalizzati dal calo dei flussi turistici. L'anno si chiude con 558.722 scambi. I **prezzi registrano una battuta d'arresto (-1,5%), fatta eccezione per Milano, Verona e Bari**, che continuano a mostrare una lieve crescita dei valori. **In aumento anche l'erogato nazionale del 2020 che, nonostante la pandemia, raggiunge 50,5 miliardi di euro**, con una variazione del +5,2% rispetto al 2019.

2021: nel 2021 le compravendite, spinte dall'euforia del post Covid, **raggiungono il picco di 749.377**, mentre i **prezzi crescono del 2,6%**. Il mercato immobiliare appare vivace e in rapida ripresa, come confermano sia i volumi scambiati sia l'andamento dei valori. La domanda abitativa, esplosa dopo il primo lockdown, non mostra flessioni e continua a crescere, sostenuta dalla volontà di acquistare casa e dalla forza di un mercato del credito mai così conveniente. **Il 2021 si chiude con 61.611 mld di euro di mutui erogati**, con un incremento di circa 11 mld di euro rispetto al 2020 (+22%). Gli istituti, grazie alla forte liquidità disponibile, continuano a sostenere le famiglie nell'accesso al credito, prestando particolare attenzione alla qualità dei finanziamenti concessi. Risultano efficaci anche le agevolazioni previste dal PNRR a favore dei giovani.

2022: scoppia il conflitto in Ucraina, con tutte le conseguenze economiche che ne derivano: inflazione in crescita e tassi in aumento per contrastarla. Proprio il timore dell'inflazione spinge gli investitori verso il mattone, molti dei quali con l'obiettivo di sviluppare il comparto degli short rent, sostenuto dal forte ritorno dei flussi turistici nel Paese. Il 2022 si chiude con un record di compravendite, pari a 785.382, mentre i prezzi crescono del 3,6%. Aumentano anche gli acquisti da parte di stranieri nel nostro Paese. Sul fronte creditizio, il 2022 si chiude con 55,3 miliardi di euro di mutui erogati, in calo del 9,2% rispetto al 2021, pari a una contrazione di 5,6 miliardi di euro in termini di volumi.

2023: i tassi dei mutui elevati e la maggiore prudenza degli istituti di credito nell'erogazione riducono la platea di coloro che possono acquistare casa. Le compravendite si attestano a 709.591. I prezzi continuano comunque a registrare un leggero aumento, complice un'offerta abitativa ancora contenuta: +0,7%. Resta alta l'attenzione verso le nuove costruzioni e l'efficienza energetica, fattori che determinano un maggiore repricing delle soluzioni usate.

2024: le compravendite immobiliari tornano a crescere grazie alla discesa dei tassi sui mutui e l'anno si chiude con 720.518 transazioni, in aumento dell'1,4% rispetto al 2023. La domanda resta elevata, l'offerta si riduce e i prezzi salgono del 3,3%. È soprattutto il mercato della locazione, però, a registrare un significativo incremento dei canoni, evidenziando ancora una volta la presenza di una domanda sostenuta che non trova un'adeguata risposta sul mercato. La spinta al settore immobiliare proviene anche dal mercato dei mutui, che chiude il 2024 con un volume complessivo di 44,5 miliardi di euro, confermando un comparto del credito più solido e dinamico. In particolare, il quarto trimestre del 2024 segna una crescita del 29% rispetto allo stesso periodo del 2023, il miglior risultato trimestrale degli ultimi tre anni, confermando un'inversione di tendenza avviata a metà 2023. A sostenere il nuovo slancio del comparto sono il ribasso dei tassi d'interesse, che rende il credito più accessibile, il forte incremento delle surroghe (+47,3%), con le famiglie impegnate a passare da mutui variabili a fissi, e la ripresa degli acquisti immobiliari, che segnano un ritorno della fiducia e della propensione all'investimento.

2025: il mercato immobiliare residenziale si chiude con un quadro ancora positivo, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate: le compravendite sono in aumento e raggiungono quota 766.756, con una crescita del 6,4% rispetto all'anno precedente. I prezzi aumentano del 4,8%. Anche il mercato della locazione registra una crescita, con canoni in aumento di poco oltre il 5%.

Si conferma l'interesse degli acquirenti stranieri, passati dal 13,3% del 2024 al 14% del 2025.

L'ammontare complessivo delle erogazioni nel 2025 sale a 55,6 miliardi di euro, facendo registrare una performance annua del +24,9% rispetto al 2024. Il mercato si sta orientando verso un percorso di riequilibrio, anche se resta da comprendere se la Banca Centrale Europea deciderà per un aumento dei tassi.