

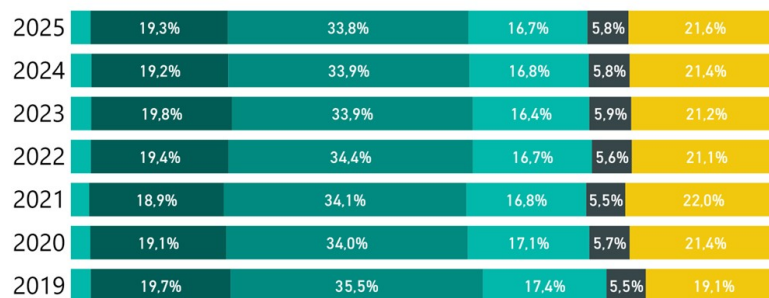
ABITAZIONI INDIPENDENTI E SEMINDIPENDENTI

Tecnocasa. Il 21,6% delle compravendite è per immobili indipendenti e semindipendenti
Sempre più stranieri acquistano soluzioni indipendenti in Italia: sono il 17% del totale

L'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa ha analizzato le compravendite effettuate tramite le agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete, nel 2025 si rileva che il 21,6% è costituito da soluzioni indipendenti e semindipendenti.

Tipologie compravendute - Italia

● 1 Monolocali ● 2 Locali ● 3 Locali ● 4 Locali ● 5 locali e oltre ● Soluz. indep. e semindip.

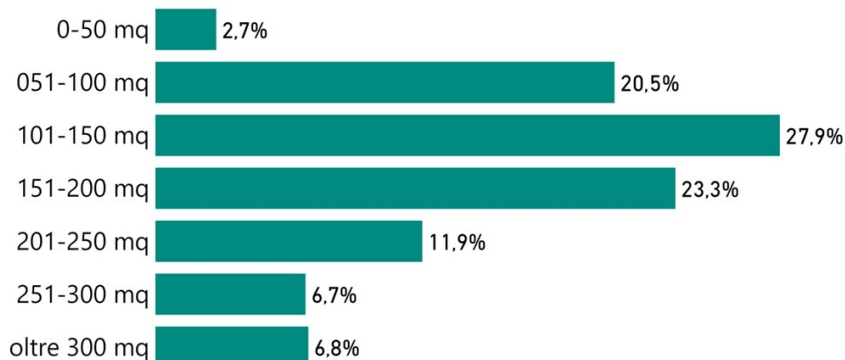


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La quota è rimasta invariata rispetto al 2024, mentre solo nel 2022 si era registrata una percentuale superiore (22%). Le soluzioni abitative indipendenti e semindipendenti hanno evidenziato un significativo incremento della domanda a partire dal periodo post-Covid, i mesi di quarantena, infatti, hanno spinto molti acquirenti a privilegiare abitazioni dotate di spazi esterni e indipendenza, tendenza che si è confermata anche negli anni successivi. Nel 2019 infatti le abitazioni indipendenti si fermavano al 19% delle compravendite, mentre dal 2020 in poi la loro incidenza non è mai scesa al di sotto del 21%.

Per quanto riguarda le soluzioni indipendenti e semindipendenti, i tagli maggiormente compravenduti sono quelli che si collocano tra 101 e 150 mq e che compongono quasi il 28% delle transazioni. A seguire ci sono i tagli con ampiezza compresa tra 151 e 200 mq (23,3%). Rispetto al 2024 si registra un aumento delle percentuali di vendite di tagli ampi, con metrature superiori a 150 mq.

Ampiezza delle soluzioni indipend. e semindipend. acquistate - Italia 2025



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Classe energetica delle soluzioni indipend. e semindipend. acquistate - Italia 2025



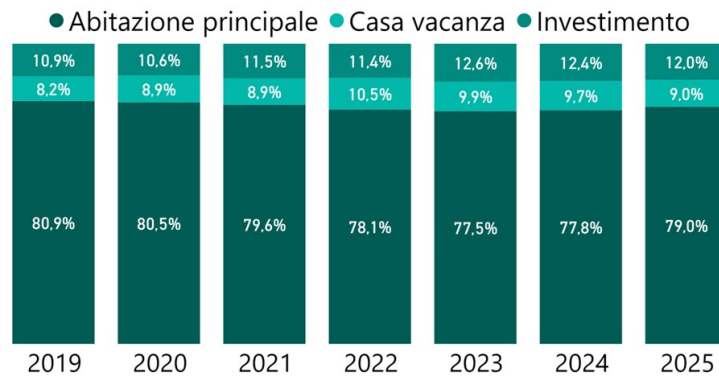
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il 7,9% delle abitazioni indipendenti acquistate nel 2025 ha una classe energetica elevata (A e B), il 17,8% si trova in classi intermedie (C, D ed E), mentre la maggior parte ha una classe energetica bassa (F e G 74,3%). Rispetto al 2024 si registra un aumento di acquisti in classi energetiche intermedie, che passano dal 15,8% al 17,8%, mentre le classi energetiche elevate risultano

sostanzialmente invariate, con una quota che anche l'anno precedente si attestava intorno all'8%.

Le soluzioni indipendenti e semindipendenti si acquistano soprattutto come abitazione principale (79%). Le case vacanza compongono il 9% delle compravendite di queste tipologie, quota in leggero calo rispetto al 9,7% del 2024. Anche gli acquisti per investimento sono in lieve ribasso e si attestano al 12%: chi compra per investimento, in particolare i rustici, intende spesso realizzare strutture ricettive (B&B, case vacanza, agriturismo).

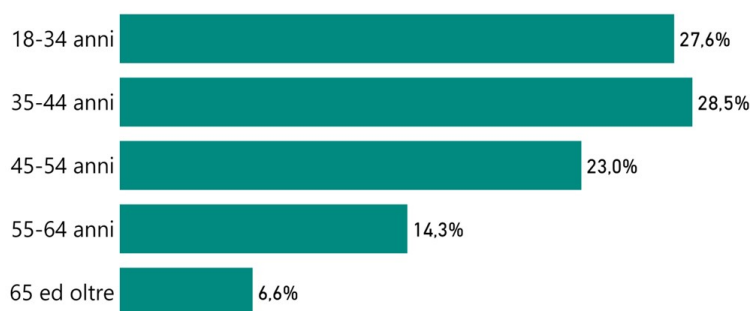
Motivo dell'acquisto di soluzioni indipend. e semindipend. - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

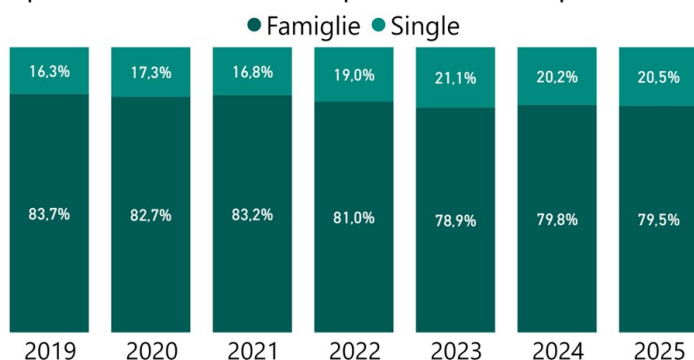
Il mercato delle soluzioni indipendenti e semindipendenti vede una prevalenza di compravendite da parte di persone con un'età compresa tra 35 e 44 anni (28,5%), seguiti da acquirenti con un'età compresa tra 18 e 34 anni (27,6%) e tra 45 e 54 anni (23%). Rispetto al 2024 aumenta la percentuale di acquisto da parte di under 34, mentre diminuisce leggermente quella degli acquirenti con più di 65 anni.

Età degli acquirenti di soluzioni indipend. e semindipend. - Italia 2025



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Acquirenti di soluzioni indipend. e semindipend. - Italia

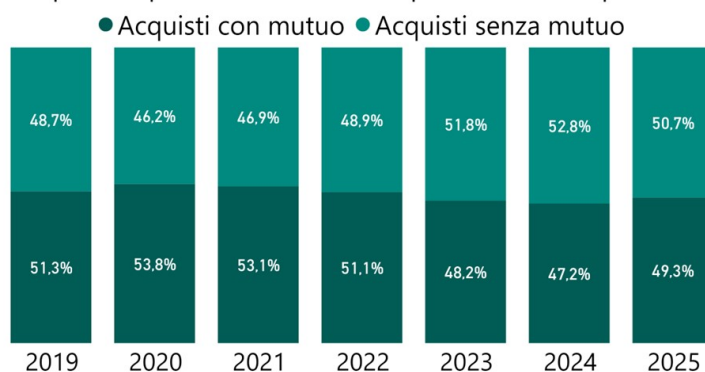


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

A comprare abitazioni indipendenti sono soprattutto famiglie, che in totale compongono il 79,5% degli acquirenti, mentre i single compongono il 20,5% del campione. Il dato sui single è stabile rispetto al 2024 e in lieve flessione rispetto al 2023, ma in aumento se confrontato agli anni compresi tra il 2019 e il 2022 quando non superava il 19%.

Le compravendite avvengono senza l'ausilio di un mutuo nel 50,7% dei casi, mentre il 49,3% degli acquisti avviene attraverso il ricorso al credito. Il 2025 evidenzia una inversione di tendenza rispetto agli ultimi anni con un aumento della percentuale di chi acquista con un mutuo.

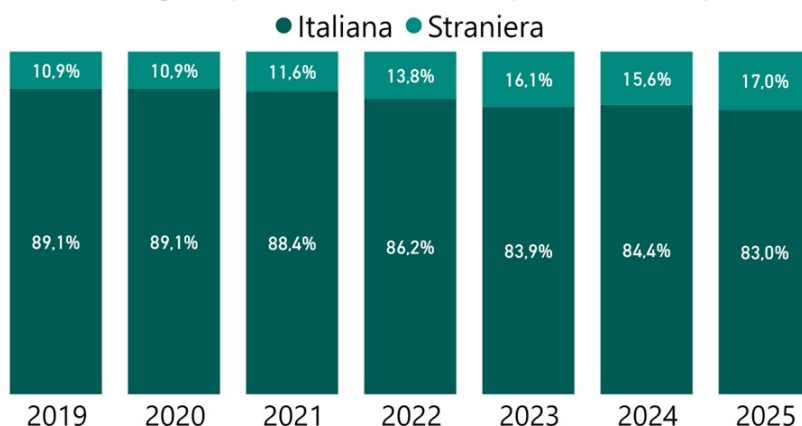
Mutui per l'acquisto di soluzioni indipend. e semindipend. - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Sempre più stranieri acquistano soluzioni indipendenti in Italia, si tratta quasi del 17% sul totale delle compravendite, quota in costante aumento nel corso degli anni. È una tendenza alimentata dal crescente interesse degli acquirenti stranieri verso il mercato immobiliare italiano che li porta a comprare immobili sia per uso personale sia come forma di investimento.

Cittadinanza degli acquirenti di soluzioni indipend. e semindipend. - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa