



H2 2024
RESIDENTIAL OVERVIEW

**IL MERCATO
RESIDENZIALE
RIPRENDE SLANCIO**

gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

gabetti



INDICE

| | | |
|----|--|----|
| 01 | OVERVIEW DI MERCATO | 3 |
| 02 | IL CONTESTO MACROECONOMICO | 6 |
| 03 | ANDAMENTO DEL MERCATO RESIDENZIALE | 17 |
| 04 | SURVEY NETWORK GABETTI LA DOMANDA DI ABITAZIONI IN ITALIA | 26 |
| 05 | FOCUS CITTÀ | 31 |



OVERVIEW
DI MERCATO

01

LE TANTE FACCE DEL RESIDENZIALE CHE RIPARTE

Il vistoso rallentamento della crescita economica domestica e internazionale, le tensioni commerciali innescate dall'inasprimento dei dazi voluto dalla nuova amministrazione americana e il proliferare di focolai bellici in contesti avanzati hanno contribuito ad accrescere il clima di timore e preoccupazione anche in Italia. Il **2025** si è aperto all'insegna di **sensazioni contrastanti, da una parte insicurezza** e inquietudine per le conseguenze degli accadimenti mondiali sulle prospettive di crescita del Paese e sulla capacità di spesa delle famiglie, **dall'altra** curiosità e **ottimismo** sulle possibilità di superamento dell'impasse diplomatica e sull'avvio di una fase finalmente negoziale.

Col passare dei mesi, tuttavia, le distanze anziché ridursi, come auspicato, si sono addirittura ampliate, con conseguenze inevitabili sugli indicatori di fiducia, che sono tornati a flettere. Le capacità di resistenza delle famiglie, già messe a dura prova dagli effetti delle fiammate inflattive degli scorsi anni, si stanno progressivamente riducendo, accentuando il rischio di ampliamento della fascia di disagio ed emarginazione. La perdita di potere di acquisto finisce per accentuare la propensione ad accrescere la componente di risparmio, peraltro erosa nel tentativo di vana salvaguardia di tenore di vita e abitudini di consumo.

In un quadro oggettivamente complesso e difficile, **la casa continua ad occupare un ruolo di preminenza nelle scelte di investimento delle famiglie italiane**, come si evince dalla crescita delle compravendite residenziali iniziata a metà dello scorso anno e proseguita in quello in corso. A favorire la risalita, dopo una fase di appannamento riconducibile alle mutate condizioni di **accesso al credito** (impennata dei tassi e selettività delle banche), hanno concorso, più di altri, due fattori: una politica monetaria finalmente più accomodante e il bisogno di autogratificazione e benessere. Il contributo del primo elemento è facilmente riscontrabile nell'impennata delle transazioni sostenute da mutuo, il cui balzo in avanti ha più che compensato il temporaneo appannamento della componente alimentata dalle disponibilità degli acquirenti. Se negli anni precedenti erano state le capacità proprie ad attenuare l'impatto recessivo, in questa fase è il sostegno delle banche a favorire la crescita. Non si tratta ancora di cambiamenti eclatanti, con l'impostazione degli istituti che si mantiene prudente, ma comunque sufficiente ad alimentare l'ascesa.

Il secondo elemento è di carattere psicologico-comportamentale e riflette l'acuita esigenza di benessere e piacere in una fase di preoccupazioni e incertezze. La casa rappresenta, allo stesso tempo, uno strumento di protezione e di gratificazione, per cui vale la pena compiere sacrifici, anche quando il contesto indurrebbe alla prudenza e al differimento di scelte così impegnative. Ad alimentare tale dinamica non è tanto una valutazione del ritorno a lungo termine dell'investimento, quanto la volontà di privilegiare i bisogni fondamentali. La dimensione economica rimane comunque un fattore discriminante, anche in un contesto in cui il bisogno di gratificazione gioca un ruolo fondamentale, riflettendosi sulle scelte localizzative e di taglio dimensionale degli acquisti.

Se il fattore emotivo costituisce la scintilla, la sostenibilità economica rimane il combustibile indispensabile per concretizzare le volontà. Ecco che il ricorso al credito prima, la riduzione degli spazi (anche in ragione di una contrazione del numero medio di componenti per nucleo) e la **spinta verso l'hinterland** poi, rappresentano conseguenze inevitabili di una stagione che ha indebolito le capacità di spesa delle famiglie.

Il quadro che emerge dai dati che Patrigest pubblica per la prima volta restituisce l'immagine di un'affannosa ricerca di respiro verso l'hinterland, per ragioni economiche prima ancora che ambientali. Un mercato che si muove per trovare accessibilità, lasciando dietro di sé spazi per una domanda più abbiente, con conseguente ricomposizione sociale e omologazione dell'offerta commerciale, specie nei centri urbani più grandi e rinomati.

Un ulteriore fattore di crescente scollamento tra desiderata della domanda e caratteristiche dell'offerta è costituito dalla sostenibilità economica degli immobili. Se, da una parte, si fa strada (non senza fatica) una maggiore attenzione alle caratteristiche prestazionali dei cespiti, dall'altra, il patrimonio residenziale italiano rimane straordinariamente energivoro e lontano dalle prescrizioni europee e solo una riedizione riveduta e corretta della stagione degli incentivi potrà consentire di colmare almeno in parte le distanze.

Il **mismatch** non è solo tipologico, talvolta è **anche quantitativo**, come accade in alcune delle grandi città dove la **carenza di offerta** ha alimentato **l'ascesa dei prezzi** e pressoché ovunque con riferimento al comparto locativo, in corrispondenza del quale ad una domanda in continua ascesa fa riscontro una contrazione di alloggi sul mercato, con conseguente flessione del numero di contratti stipulati. Ad orientare le scelte dei multiproprietari privati sono le preoccupazioni di morosità e la redditività ricavabile dal segmento degli affitti brevi, la cui incidenza sullo stock di offerta potenziale rimane comunque ampiamente minoritaria. L'assenza di una politica di settore e lo scarso interesse degli investitori istituzionali sono tra le principali cause alla base del progressivo inaridimento di un canale fondamentale per la mobilità sociale e la competitività del Paese.

In ultima analisi, **il mercato residenziale è tornato a sollevare la testa**, ma sarebbe un errore darne una rappresentazione unicamente aggregata perché sono le dinamiche interne a consentire di disporre degli strumenti per affrontare le sfide in tempi complessi. Con questa edizione del "Rapporto residenziale", Gabetti riafferma la propria capacità di interpretazione dei fenomeni, funzionale sia allo sviluppo del business che all'adozione di politiche pubbliche.

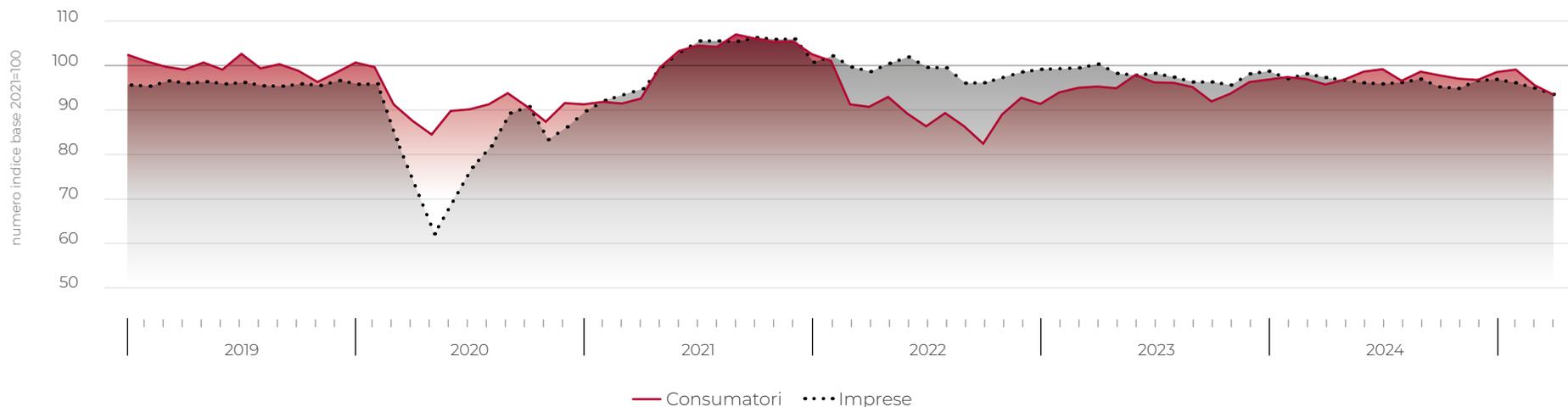


IL CONTESTO
MACROECONOMICO

2022

PIL E CLIMA DI FIDUCIA: PREVALE L'INCERTEZZA

Clima di fiducia dei consumatori e imprese Gennaio/2019 - Marzo/2025



| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| STATI UNITI | 5,8 | 1,9 | 2,9 | 2,8 | 2,7 | 2,1 |
| CINA | 8,1 | 3 | 5,2 | 4,8 | 4,6 | 4,5 |
| GIAPPONE | 2,2 | 1 | 1,5 | -0,2 | 1,1 | 0,8 |
| ITALIA | 8,9 | 4,7 | 0,7 | 0,6 | 0,7 | 0,9 |
| GERMANIA | 3,2 | 1,8 | -0,3 | -0,2 | 0,3 | 1,1 |
| FRANCIA | 6,4 | 2,5 | 1,1 | 1,1 | 0,8 | 1,1 |
| REGNO UNITO | 7,6 | 4,1 | 0,3 | 0,9 | 1,6 | 1,5 |

Gli ultimi dati mostrano un quadro incerto e instabile. L'indice del **clima di fiducia**, sia per le imprese che per le famiglie, registra un andamento **altalenante**, riflettendo un crescente senso di preoccupazione legato soprattutto all'instabilità geopolitica internazionale.

Sul fronte economico, il **PIL** dell'Italia mostra una crescita contenuta. Questo risultato consente all'Italia di posizionarsi meglio rispetto alla Germania e il Giappone, entrambe in chiusura d'anno con il segno negativo.

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati ISTAT

2024, NUOVI PICCHI OCCUPAZIONALI

Rispetto agli **occupati**, l'Italia sta vedendo numeri sempre in crescita, con il 2024 che raggiunge quota **287.421 migliaia di occupati**, **+2%** sul 2023, mantenendo il record degli ultimi 10 anni.

Rispetto al 2023, nel 2024 crescono i lavoratori a tempo **indeterminato** (+3%) e gli **autonomi** (+1%), mentre diminuiscono gli occupati a tempo **determinato** (-6%).

Diminuisce di conseguenza il **tasso di disoccupazione** che passa da una media di 7,7% del 2023, al 6,6% del 2024, mentre il **tasso di occupazione** sale al 62,8% (+0,4 punti).

Andamento Occupati Ultimi 10 anni - Gennaio 2014 - Gennaio 2025



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati ISTAT

+2%

NUMERO OCCUPATI

2024/ 2023

+ 3,3% a tempo **indeterminato**

- 6,4% a tempo **determinato**

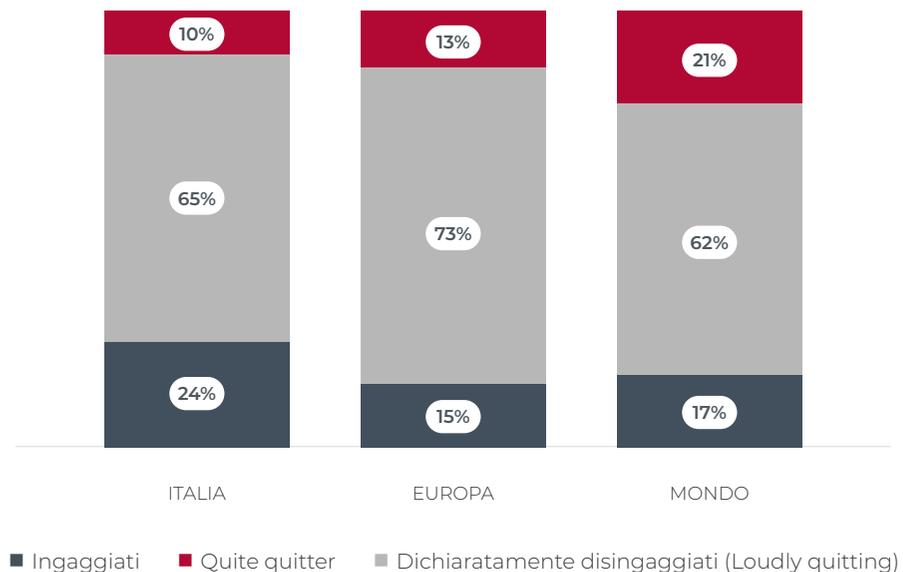
+ 1,2% autonomi

+6,3%

TASSO DISOCCUPAZIONE

Gen. 25

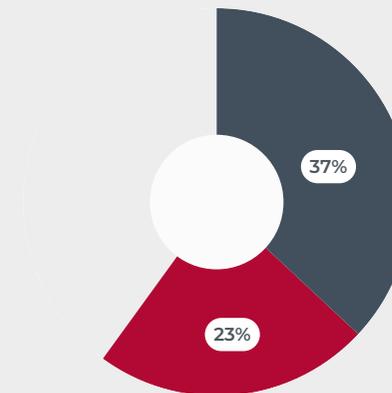
LAVORO CHE NON PAGA E CHE NON APPAGA



10%

Lavoratori italiani ingaggiati.

Lavoratori pronti a cambiare lavoro

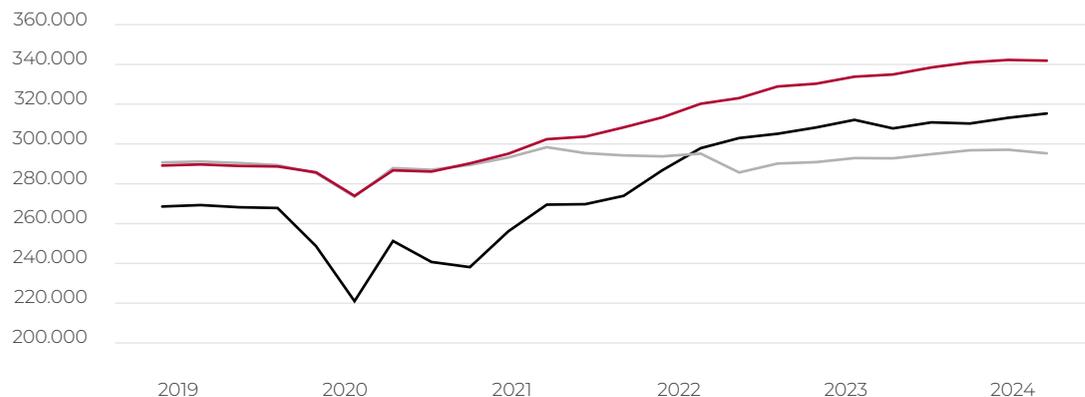


75%

Lavoratori insoddisfatti della remunerazione del proprio lavoro.

CRESCE IL REDDITO DELLE FAMIGLIE, MA CRESCONO LE ORE LAVORATE

Andamento Reddito, Potere d'Acquisto e Spesa delle Famiglie
2019-2024



— Reddito disponibile lordo — Potere d'acquisto delle famiglie consumatrici
— Spesa delle famiglie per consumi finali

Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati ISTAT

+2,7%

**REDDITO
DISPONIBILE
LORDO**
2024/2023

+1,4%

**POTERE D'ACQUISTO
DELLE FAMIGLIE
CONSUMATRICI**
2024/2023

+1,3%

**SPESA DELLE
FAMIGLIE PER
CONSUMI FINALI**
2024/2023

Andamento risparmio privato famiglie
2019-2024

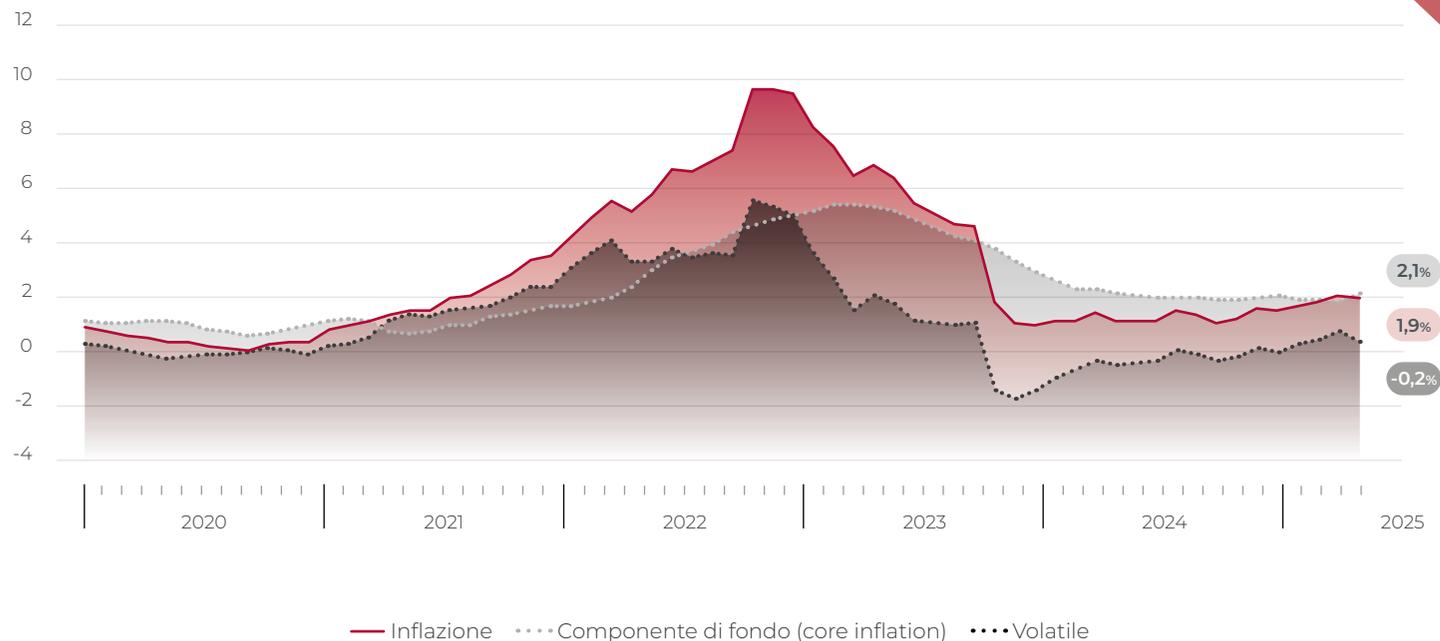


Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati ISTAT

Nel 2024, si mantiene stabile il **risparmio privato delle famiglie**, se si guarda al 2023 passa dall'8,3% al 9% del 2024

SCENARIO INFLATTIVO FINALMENTE IMPRONTATO ALLA STABILITÀ

Andamento Inflazione (base annua %) Gen. 2020 - Apr. 2025



1,9%

INDICE GENERALE INFLAZIONE

Apr. 24

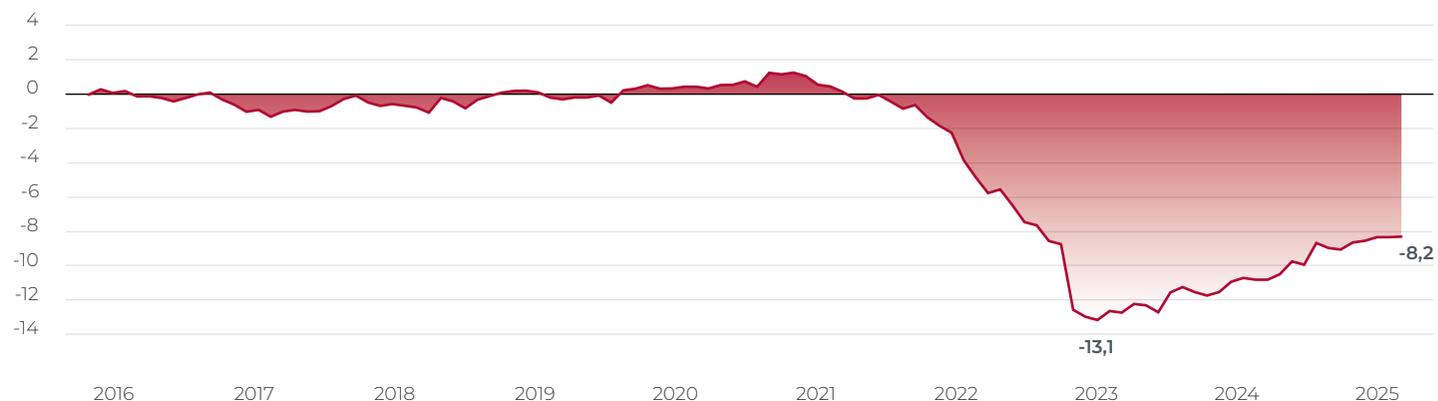
Lo scenario inflazionistico ha superato la fase critica, l'**indice generale** rimane stabile al **1,9%**, rimangono stabili sia la componente di fondo al 2,1% che la componente volatile al -0,2%.

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati ISTAT

IL POTERE DI ACQUISTO DELLE FAMIGLIE

DIFFERENZIALE TRA DINAMICA SALARIALE E INFLAZIONISTICA

(Differenza tra Numeri indice in base 100 = 2016 di retribuzioni lorde orarie e prezzi al consumo – Valori %)



EVOLUZIONE STANDARD CREDITIZI PER LA CONCESSIONE DI MUTUI ALLE FAMIGLIE - Gen. 2014 - Gen. 2025

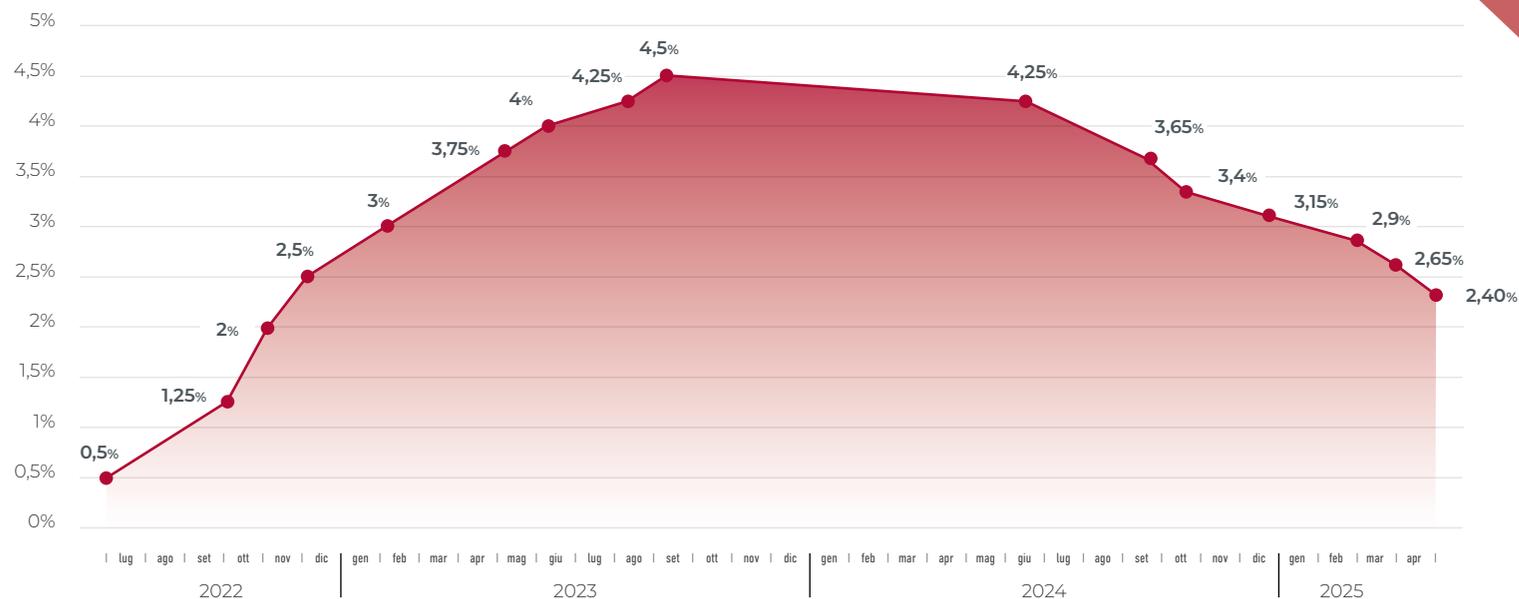
(saldi percentuali netti)

- Standard creditizi (effettivi)
- Standard creditizi (previsti)

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Bankitalia

LA BCE PROSEGUE NEL CICLO DI TAGLI, I TASSI CONTINUANO A SCENDERE

Andamento tasso di rifinanziamento BCE
Luglio 2022 - Aprile 2025



2,40%

**TASSO DI INTERESSE
ATTUALE**

Apr. 25

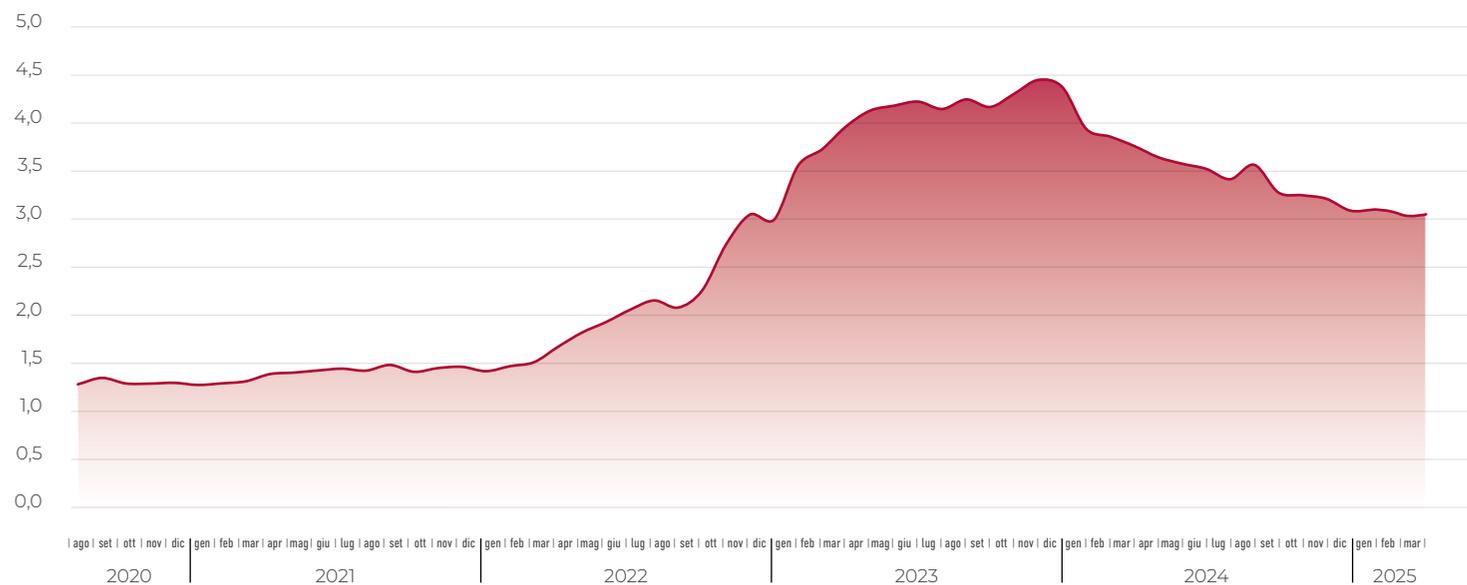
La discesa della curva inflattiva è stata quindi decisiva per orientare il consiglio direttivo della **BCE** verso il **taglio dei tassi di interesse** che, tra settembre 2024 e aprile 2025, ha portato il tasso di rifinanziamento da 3,40% a **2,40%**.

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati BCE

TASSI DI INTERESSE BANCARI PER ACQUISTO ABITAZIONI IN CONTINUA DISCESA

In questo scenario, anche i tassi di interesse bancari applicati per l'acquisto abitazione stanno diminuendo. I dati Bankitalia relativi ai **tassi d'interesse armonizzati** vedono un calo dal 3,6% (settembre 2024) al **3,1%** (marzo 2025). Aumenta anche l'intenzione d'acquisto di abitazioni.

Tassi d'interesse armonizzati - Prestiti per acquisto abitazioni - Agosto 2020 - Marzo 2025



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Bankitalia

+2,57%

EURIRS

Apr. 25

L'**Eurirs a 10 anni**, in un anno è sceso, portando l'indice dal 2,65% al 2,57% imprimendo un netto calo sul tasso fisso.

+2,36%

EURIBOR

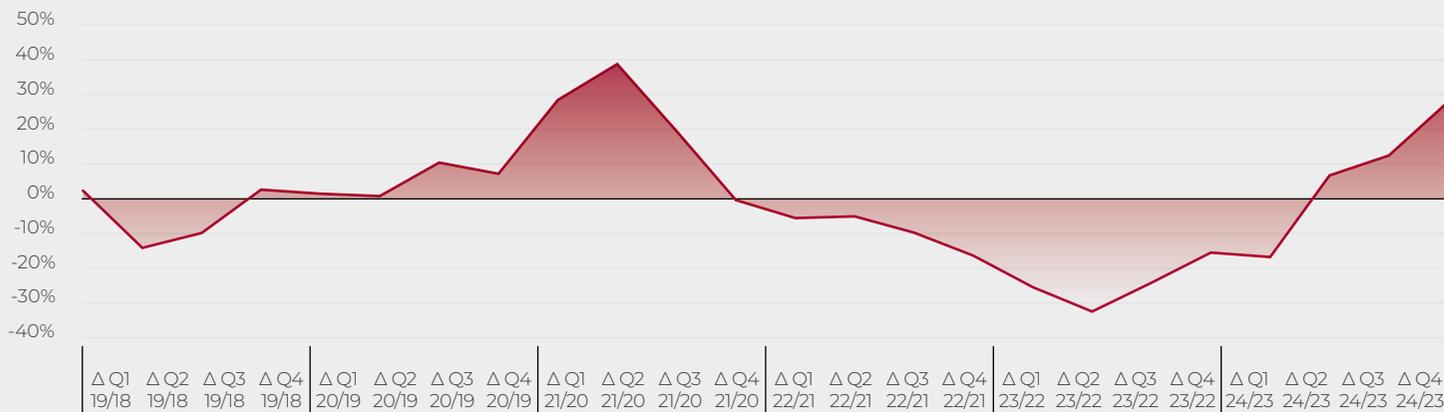
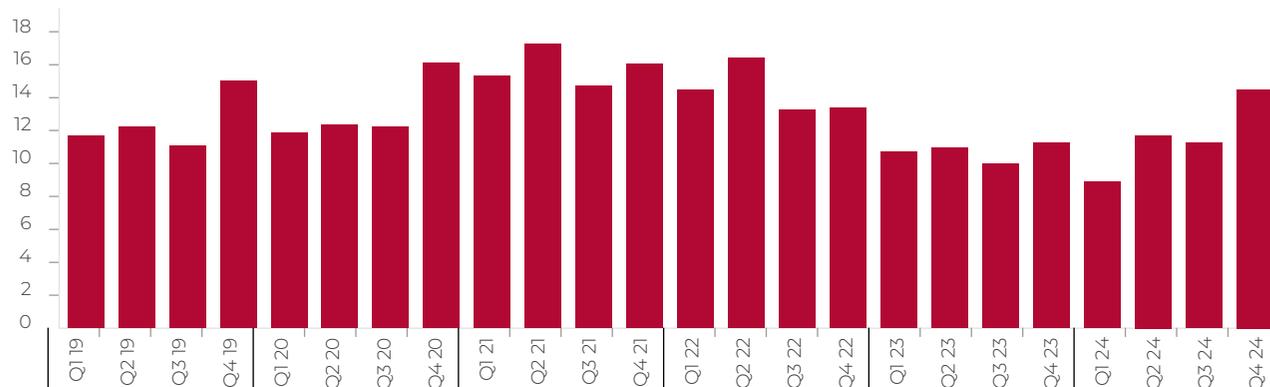
Apr. 25

Anche l'**Euribor a 1 mese**, l'indice che invece riflette l'andamento del tasso variabile, in un anno da Aprile 2024, da 3,82% è calato al **2,36%**.

MUTUI IN RIPRESA: RIPARTE IL MERCATO DELLA CASA SOSTENUTO DA CREDITO

EROGAZIONI FINANZIAMENTI A FAMIGLIE CONSUMATRICI (Mid €) (Q1 2019 – Q4 2024)

Nel 2024, i finanziamenti per l'acquisto di abitazioni alle famiglie sono stati pari a **44,6 miliardi**, +8,1% rispetto al 2023.



VARIAZIONE TENDENZIALE EROGAZIONI FINANZIAMENTI TRIMESTRALI PER ACQUISTO ABITAZIONI A FAMIGLIE CONSUMATRICI (Q1 19/18 – Q4 24/23)

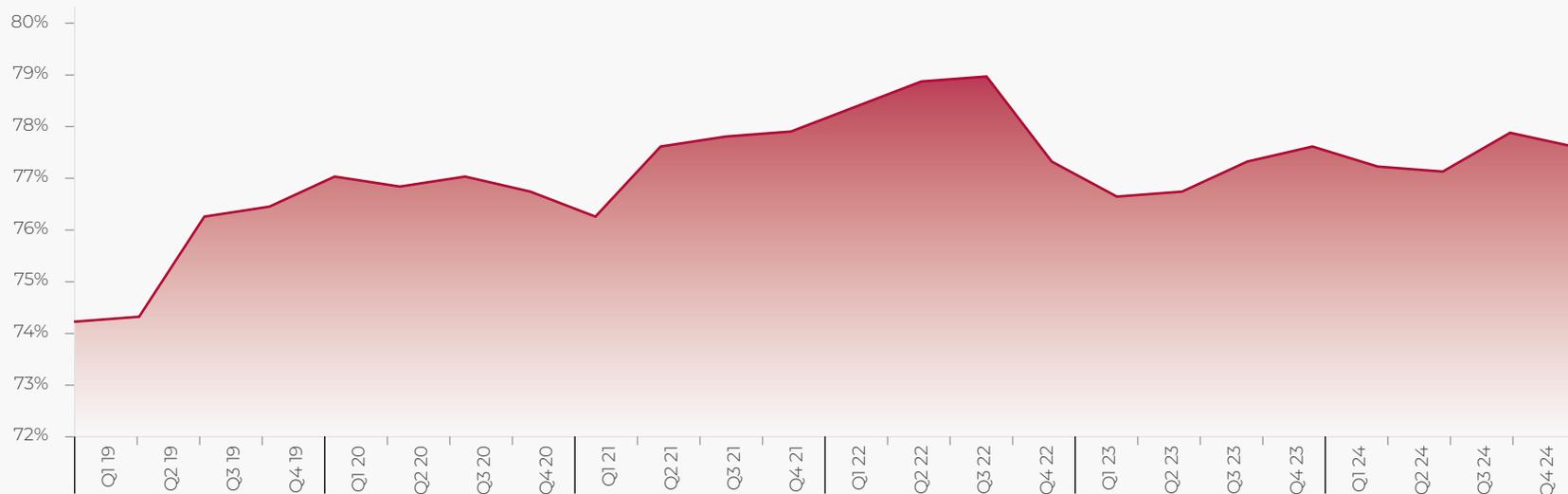
Cresce in particolar modo il Q4 2024 che, con 13,9 miliardi, si posiziona sul Q4 2023 al **+28,8%**, una variazione continua ad essere positiva.

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Bankitalia

LOAN TO VALUE: FASE DI STABILITÀ DOPO IL LEGGERO AUMENTO

Il **rapporto tra prestito e valore dell'immobile** (LTV) rimanendo stabile a 76,7% rispetto al quarto trimestre del 2023. Questo dato conferma quanto il calo dei tassi di interesse spinga le famiglie ad aumentare la richiesta di credito.

Rapporto tra prestito e valore dell'immobile [loan to value]
(Q1 2019 - Q4 2024)



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Bankitalia

A photograph of a modern apartment building facade. The building features a grid of windows and balconies. The balconies have glass railings and are illuminated from within, casting a warm glow. The windows are also lit from the inside, showing interior spaces. The building's exterior is a mix of dark grey and reddish-brown panels. A large white triangle is overlaid on the left side of the image, pointing towards the center. The text 'ANDAMENTO DEL MERCATO RESIDENZIALE' is written in a red, sans-serif font within this triangle. A large, semi-transparent white number '03' is positioned on the right side of the image, overlapping the building's facade.

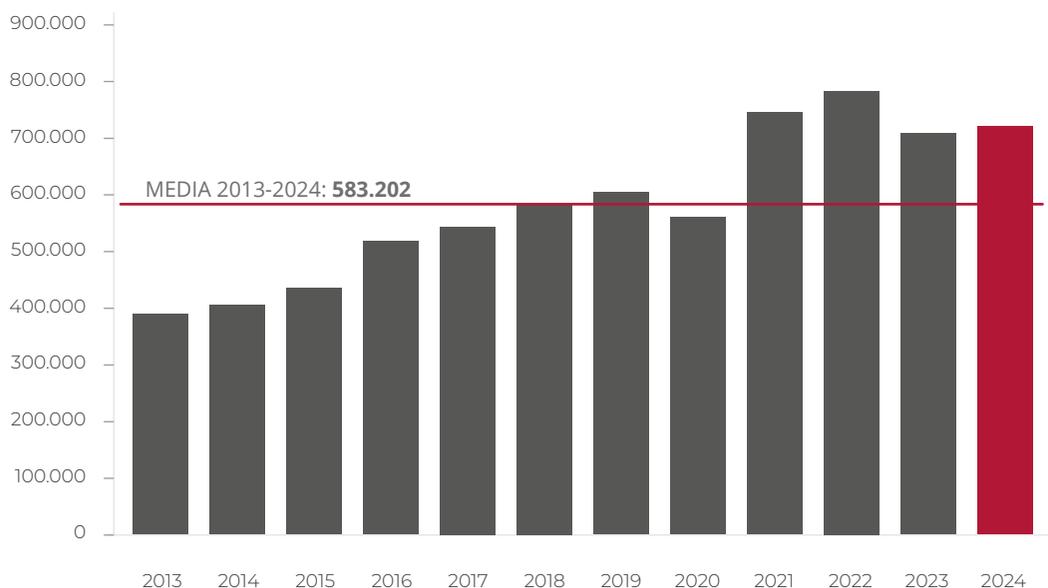
ANDAMENTO
DEL MERCATO
RESIDENZIALE

03

IL 2024 MOSTRA SEGNALE DI RIPRESA DEL MERCATO RESIDENZIALE

L'andamento delle **compravendite residenziali** per il 2024 evidenzia una ripresa del mercato. L'anno chiude con **719.578** transazioni, +1,3% rispetto al 2023. Solo il primo trimestre del 2024 in terreno negativo con -7,2%, mentre gli altri tre trimestri in terreno positivo, il secondo trimestre con il +1,1%, il terzo con +2,5% e l'ultimo con +7,6%.

Trend Compravendite (2013-2024)
Settore Residenziale - Italia



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Compravendite residenziali di persone fisiche, con e senza mutuo ipotecario (variazioni % tendenziali)

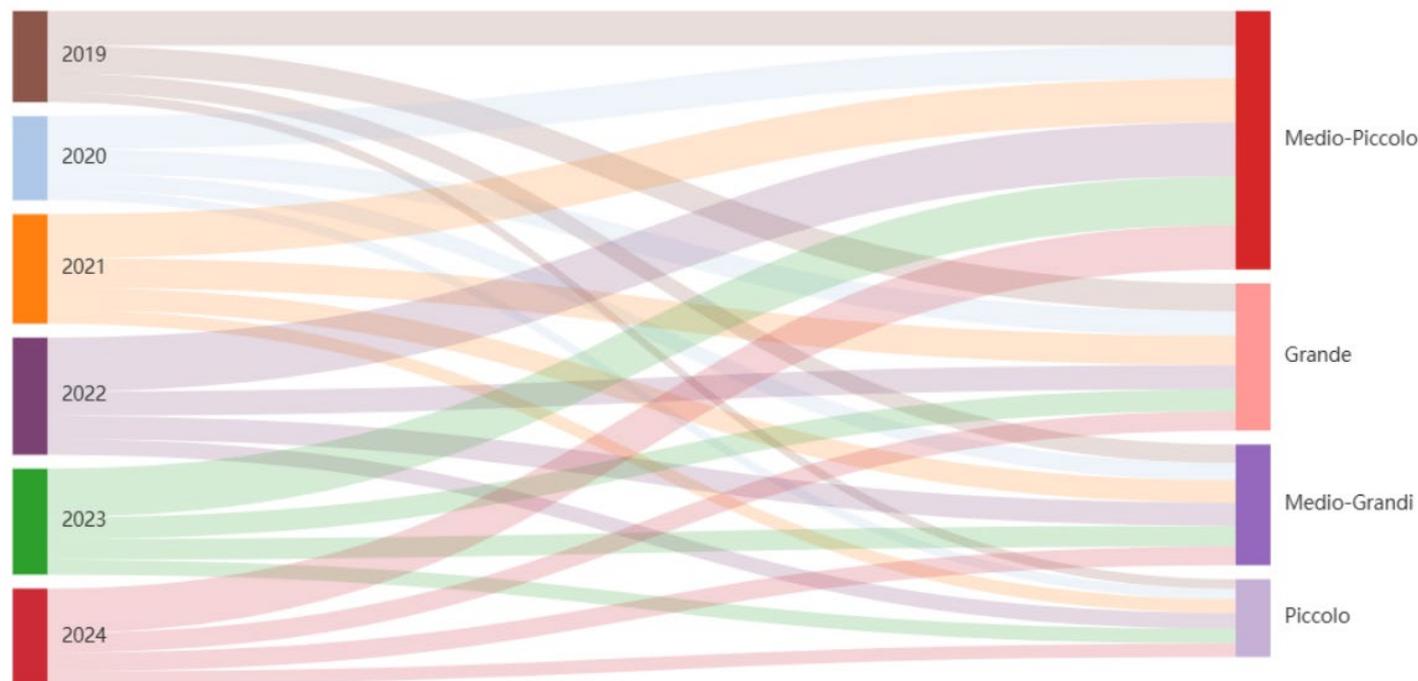


..... Totale — Con mutuo ipotecario — Senza mutuo ipotecario

LA MIGRAZIONE DELLE COMPRAVENDITE NEL TEMPO

LA SPINTA VERSO L'HINTERLAND E I COMUNI DI CINTURA

Trend compravendite per dimensione di comune



2022–2024: CRESCITA DEI COMUNI MEDIO-PICCOLI E PICCOLI.

Aumenta l'interesse verso territori periferici e minori, trainato da smart working, costi più accessibili e nuove esigenze abitative.

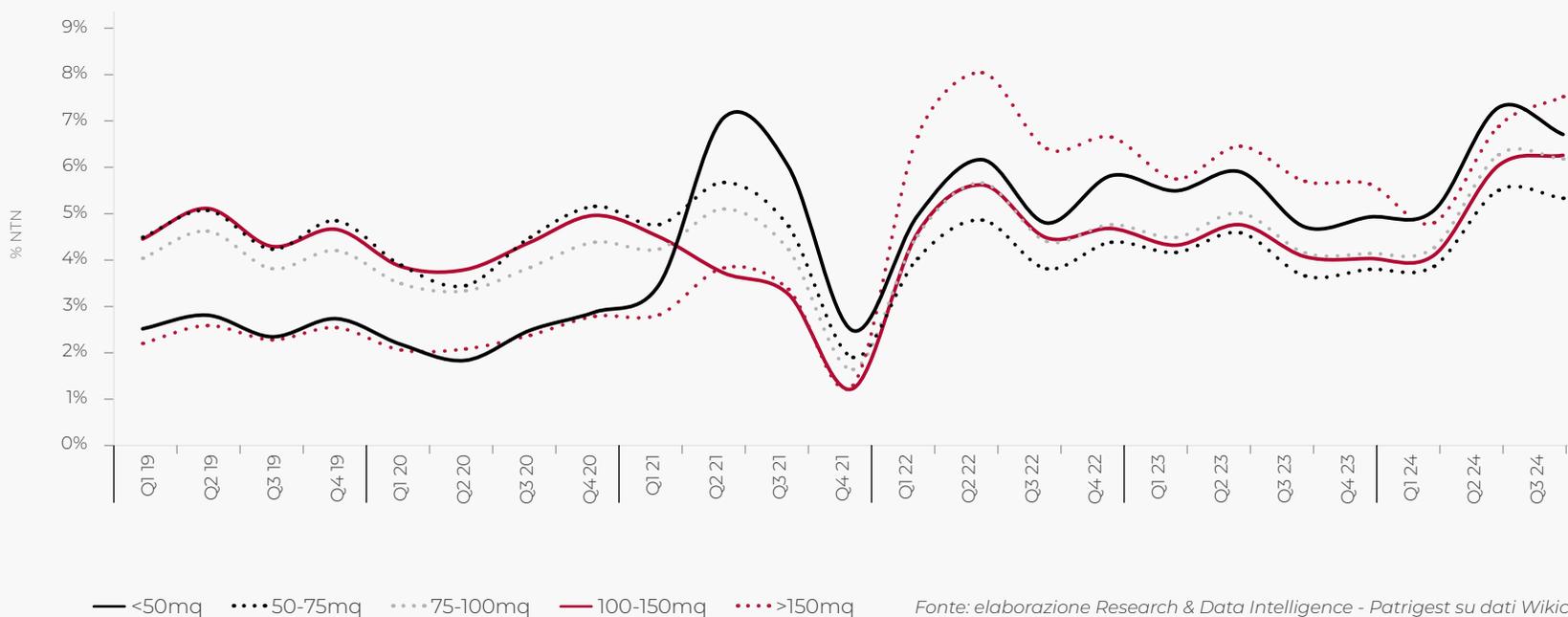
I COMUNI GRANDI RESTANO STABILI, MA NON TRAINANO PIÙ.

Si osserva una tenuta, ma senza slanci particolari, segno di un mercato maturo e meno dinamico.

LA POLARIZZAZIONE DEI TAGLI DIMENSIONALI

Dal 2021, crescono le grandi superfici, superiori a 150 metri quadrati che nel 2024 rappresenta il 7% delle compravendite totali. Stessa dinamica per i microtagli, inferiori ai 50 metri quadrati, che incidono per il 6% del totale. I tagli medi, compresi tra i 75 metri quadrati e i 150, rimangono stabili.

Trend compravenduto in Italia suddiviso per classe dimensionale (%)
2019-Q3 2024



NELLE PRINCIPALI CITTÀ IL TREND DELLE COMPRAVENDITE È QUASI SEMPRE POSITIVO

Guardando alle città, l'insieme dei principali **dieci mercati** rileva un mercato in ascesa (+1,5%), evidenziando un recupero significativo rispetto ai periodi precedenti. Questo trend positivo suggerisce una ripresa generale del mercato.

| CITTÀ | NTN 2024 | VAR 24/23 |
|---------|----------|-----------|
| ROMA | 35.072 | 2,0% |
| MILANO | 23.987 | -3,5% |
| TORINO | 15.118 | 1,6% |
| GENOVA | 8.770 | 3,0% |
| FIRENZE | 4.825 | -0,6% |
| BOLOGNA | 5.783 | 1,4% |
| PADOVA | 3.601 | 8,8% |
| NAPOLI | 7.767 | -2,7% |
| PALERMO | 6.501 | 0,6% |
| BARI | 5.457 | 28,5% |

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Agenzia delle Entrate



Compravendite residenziali che evidenziano una ripresa del mercato.

+1,3%

CHIUSURA ANNUALE
2024 / 2023 **719.578**

+1,3%

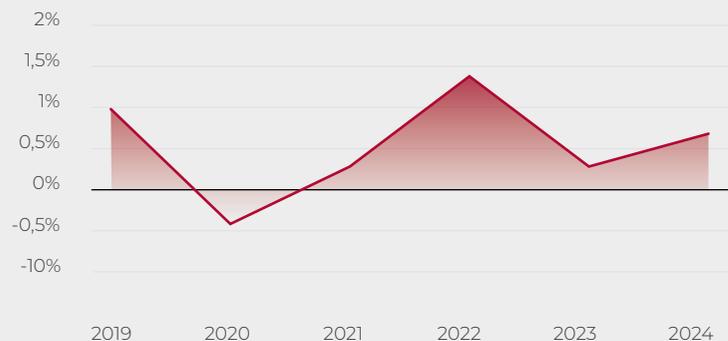
CAPOLUOGHI
2024 / 2023

+1,3%

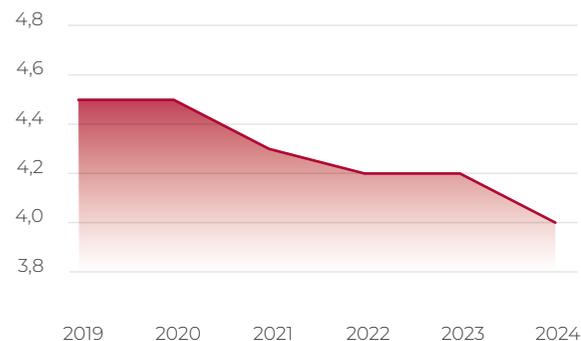
NON CAPOLUOGHI
2024 / 2023

10 GRANDI CITTÀ: PREZZI, TEMPI E SCONTI MEDI

VARIAZIONE PREZZI (%)



TEMPI (mesi)



SCONTI (%)



| CITTÀ | H1 24/ H2 23 | H2 24/ H1 23 | 2023 2024 |
|--------------|-----------------|-----------------|--------------|
| MILANO | +1,4% | -0,4% | +0,5% |
| BOLOGNA | +0,7% | +0,5% | +0,6% |
| TORINO | +0,3% | -0,6% | -0,2% |
| BARI | +1,9% | -0,3% | +0,8% |
| FIRENZE | +1,8% | +1,7% | +1,8% |
| PALERMO | +0,7% | +1,5% | +1,1% |
| ROMA | +1,2% | +0,5% | +0,9% |
| NAPOLI | +2,3% | +0,2% | +1,3% |
| GENOVA | -0,3% | +0,3% | 0,0% |
| MEDIA | 1,1% | +0,4% | +0,7% |

A livello di **prezzi**, la media dei principali dieci mercati urbani italiani restituisce un **aumento del +0,7%** rispetto al 2023. Una crescita trainata da alcuni capoluoghi che in questo semestre hanno registrato una crescita importante.

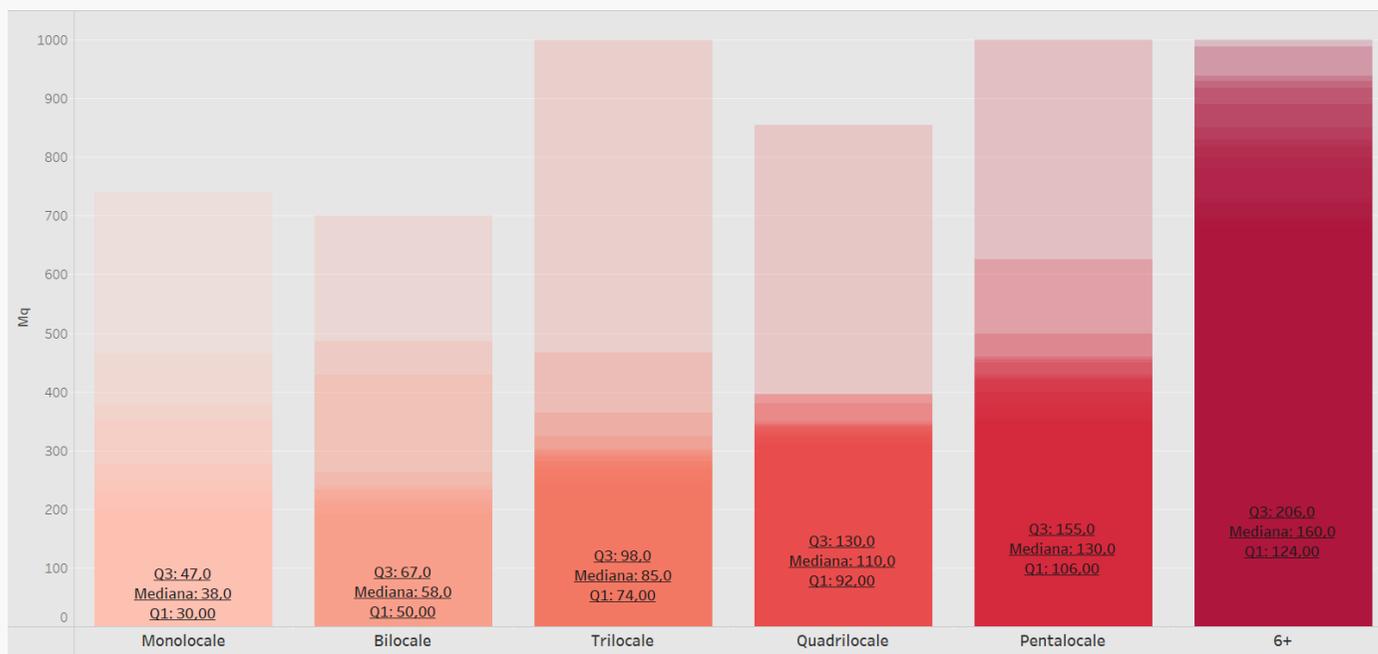
Nel 2024, i **tempi medi** di vendita nelle dieci grandi città sono in **leggero calo**, **122 giorni** (4 mesi) rispetto ai 128 giorni al 2023.

Gli **sconti medi** tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo di chiusura della trattativa per le grandi città scende leggermente intorno al **10,3%**.

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati interni

TAGLI DIMENSIONALI: COSA CI DICE DAVVERO IL DATO

La progettazione di nuovi immobili dovrebbe tenere conto della domanda più standardizzata per i piccoli tagli, mentre per quelli grandi serve maggiore coerenza tra dimensione, target e localizzazione.



PICCOLI TAGLI:

Superfici più omogenee → mercato più agile, ideale per investimenti o prime abitazioni in contesto urbano.

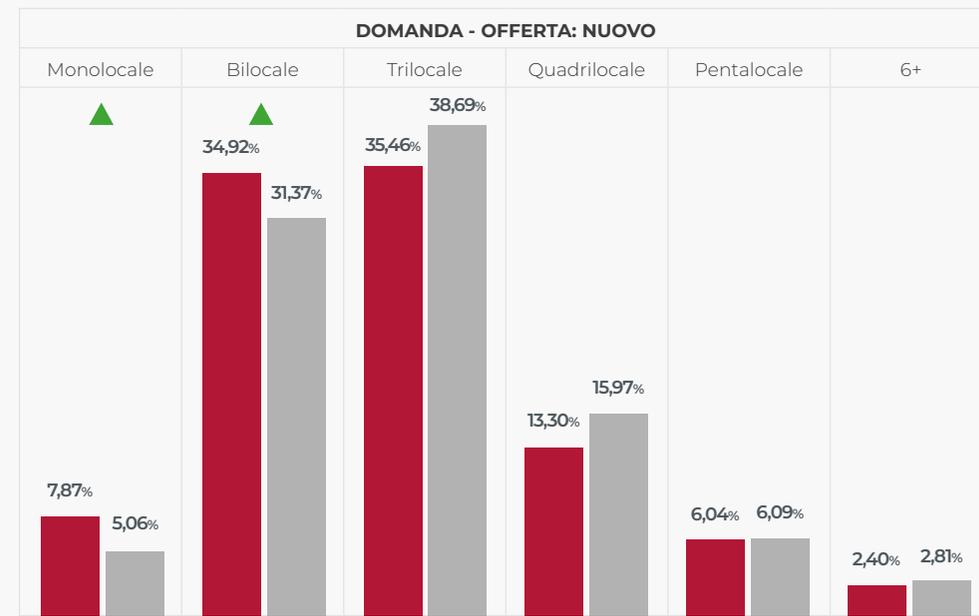
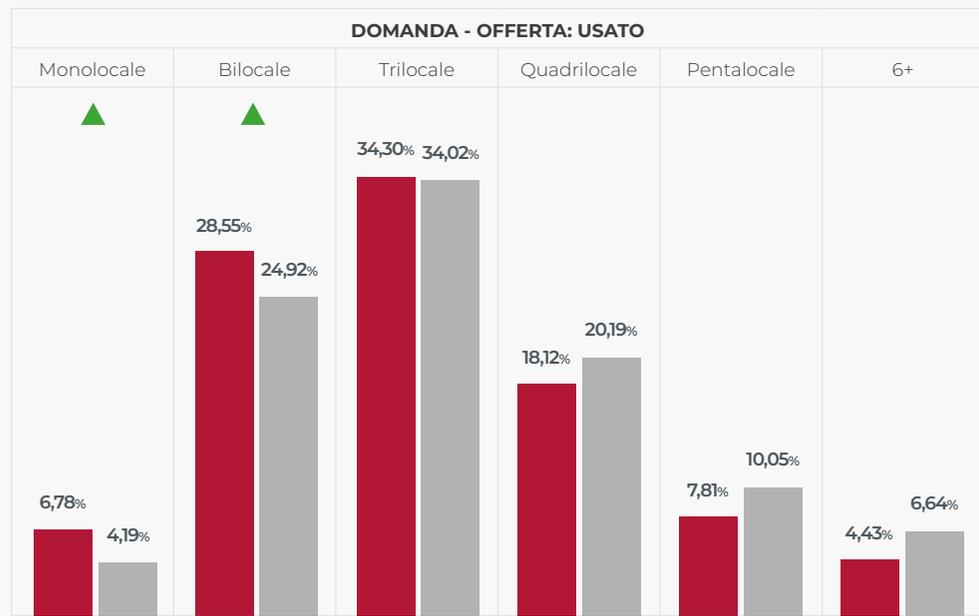
GRANDI TAGLI:

Ampia variabilità nelle metrature → segnale di un'offerta poco standardizzata, che richiede strategie mirate per essere valorizzata.

CONFRONTO DOMANDA-OFFERTA: VENDITA

Trilocali: dominano il mercato in entrambe le categorie; ottimo equilibrio tra domanda e offerta. **Bilocali e monolocali: domanda superiore all'offerta**, soprattutto nel nuovo – opportunità per costruttori e investitori. **Quadrilocali e tagli grandi: offerta eccedente**, specialmente nel nuovo; attenzione al rischio invenduto.

Insight chiave: Il mercato cerca **tagli compatti**; l'offerta nuova è talvolta sbilanciata verso metrature più grandi. L'usato mostra più equilibrio, ma con **surplus sui grandi appartamenti**, spesso meno appetibili.

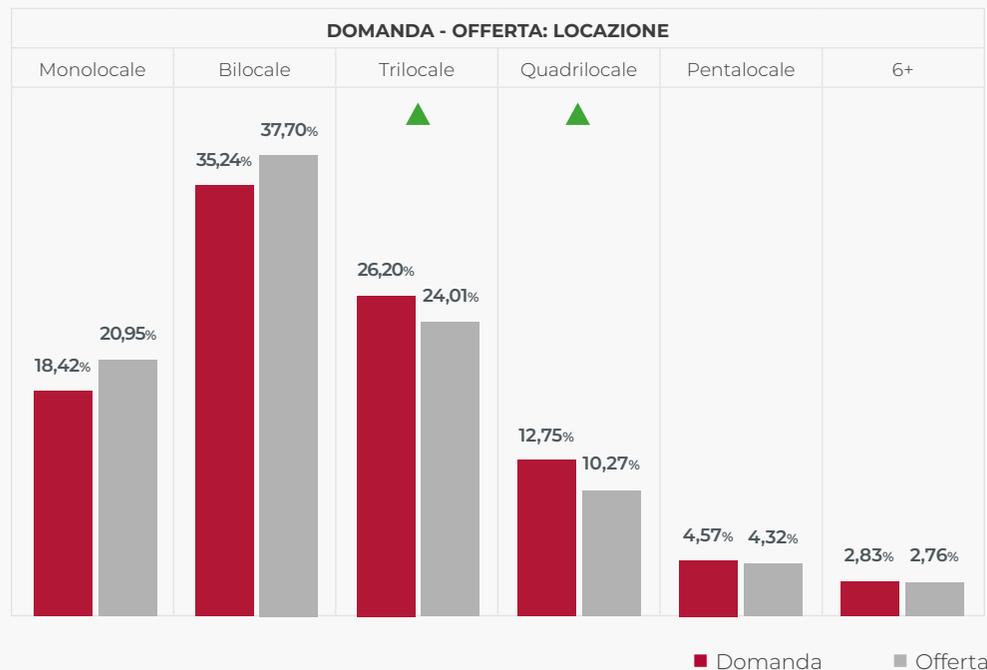


■ Domanda ■ Offerta

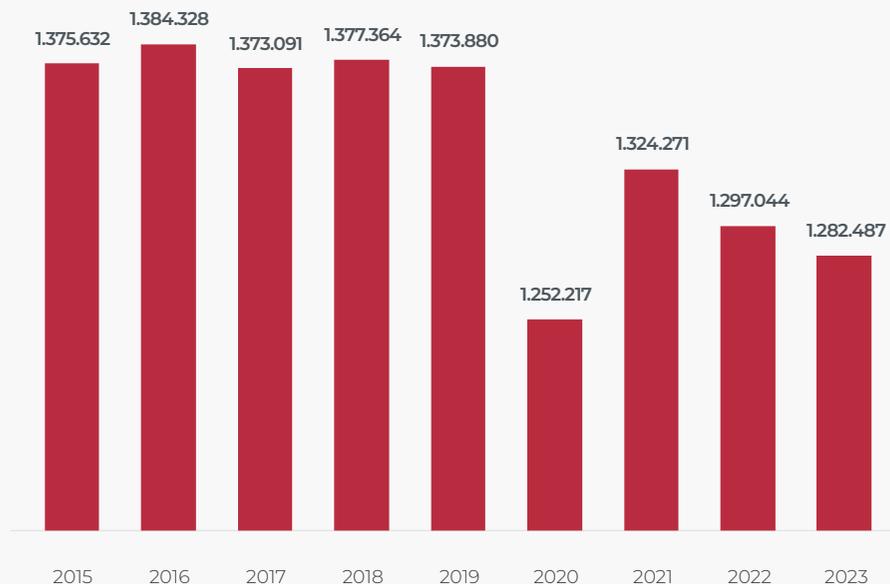
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Wikicasa

CONFRONTO DOMANDA-OFFERTA: LOCAZIONE

Nel mercato delle locazioni si registra un **buon equilibrio generale tra domanda e offerta**, con **scostamenti contenuti** tra le due curve. I **bilocali** e **trilocali** rappresentano le categorie più richieste (35,2% e 26,2%) e sono anche quelle **maggiormente presenti in offerta**, con differenze di pochi punti percentuali. Interessante notare che, a differenza del mercato di vendita, i **monolocali mostrano una lieve carenza di offerta** (18,4% domanda vs 20,9% offerta), segnalando una **forte pressione della domanda su piccoli tagli**, probabilmente legata a studenti, lavoratori temporanei e flussi migratori interni. I tagli più grandi restano marginali e **allineati tra domanda e offerta**, riflettendo un uso più contenuto dell'affitto per famiglie numerose.



Evoluzione numero di contratti di affitto (nuovi e rinnovi)



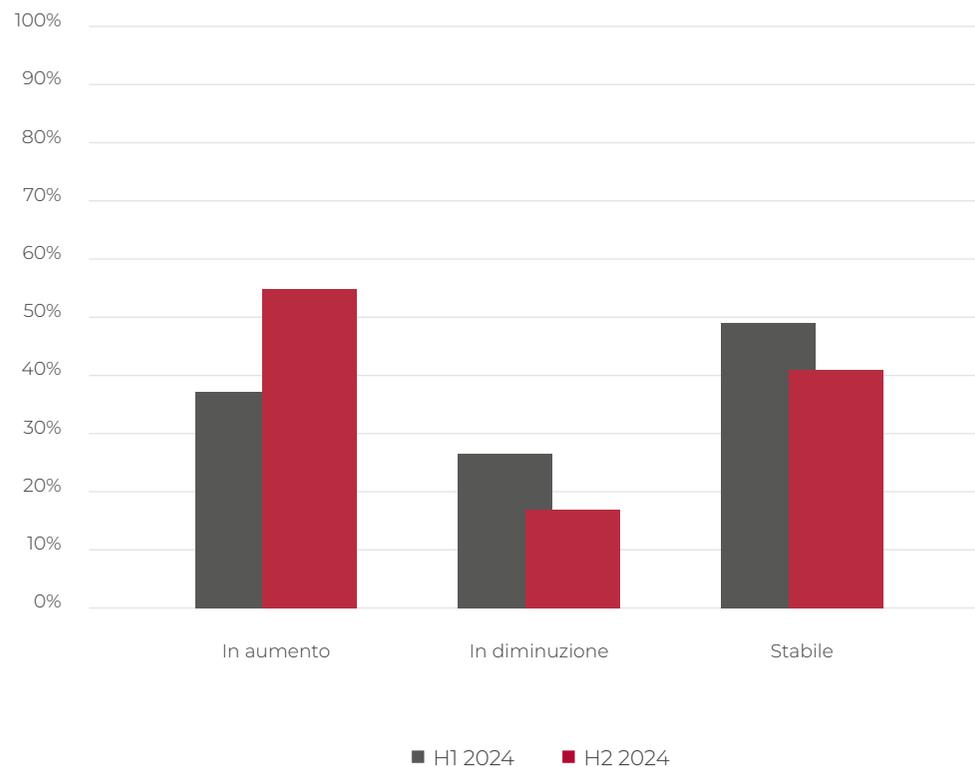
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Wikicasa e Agenzia delle Entrate

The background features a low-angle, upward-looking view of a modern building's facade. The facade is composed of large, rectangular panels in various colors: white, light beige, dark grey, and vibrant red. The panels are arranged in a complex, geometric pattern that creates a sense of depth and movement. A large, semi-transparent graphic of the number '04+' is overlaid on the right side of the image. The '0' is a large, thin-lined circle, and the '4' is a simple, bold numeral. A plus sign follows the '4'. The overall aesthetic is clean, architectural, and contemporary.

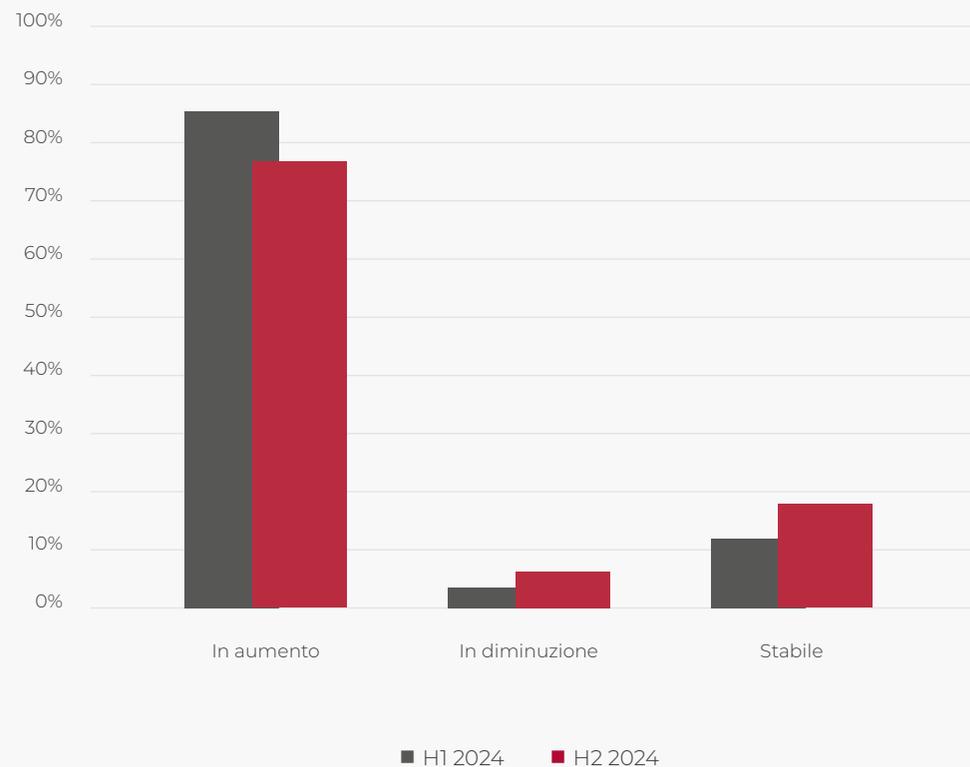
SURVEY
NETWORK GABETTI
LA DOMANDA DI ABITAZIONI IN ITALIA

DOMANDA DI ACQUISTO VS AFFITTO

Com'è cambiata la domanda di acquisto di immobili negli ultimi 6 mesi?

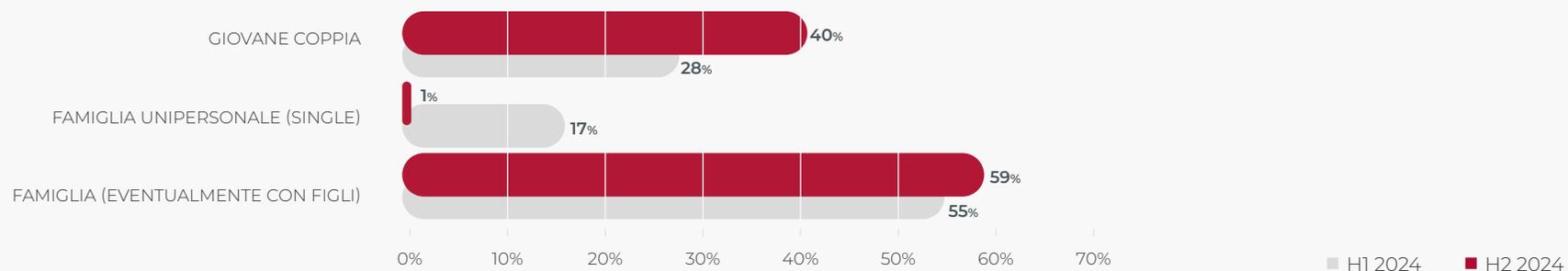


Com'è cambiata la domanda di affitto di immobili negli ultimi 6 mesi?

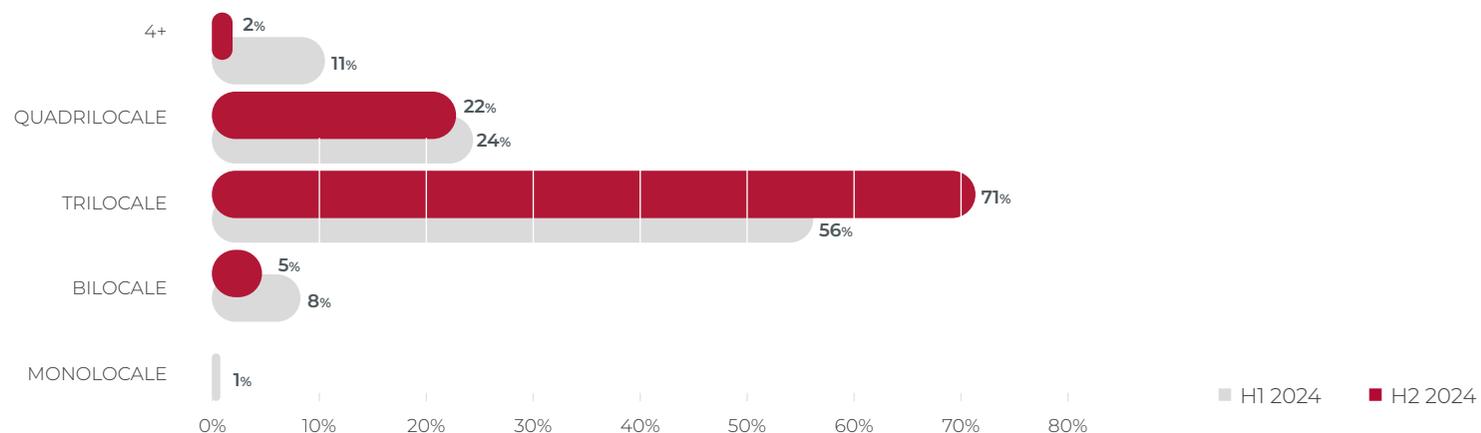


COSA RICHIEDONO LE FAMIGLIE ITALIANE

Qual è il potenziale acquirente?

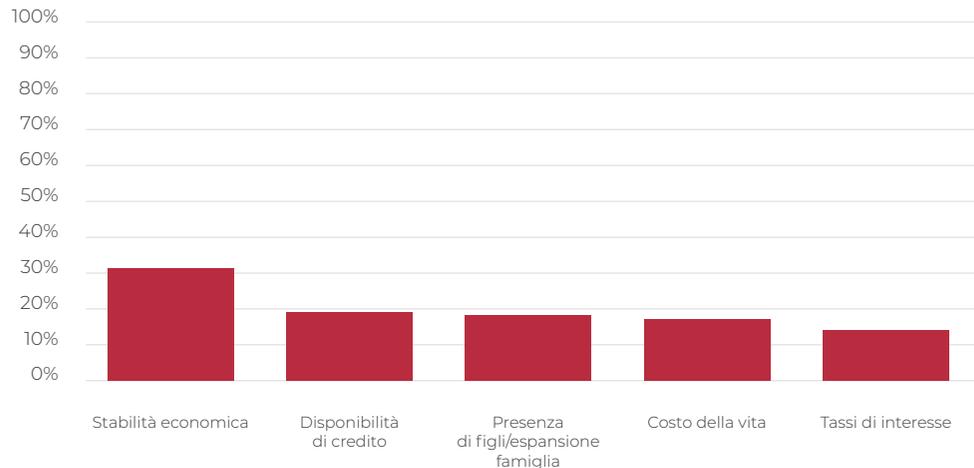


Qual è la tipologia di immobile più richiesta nella tua zona?

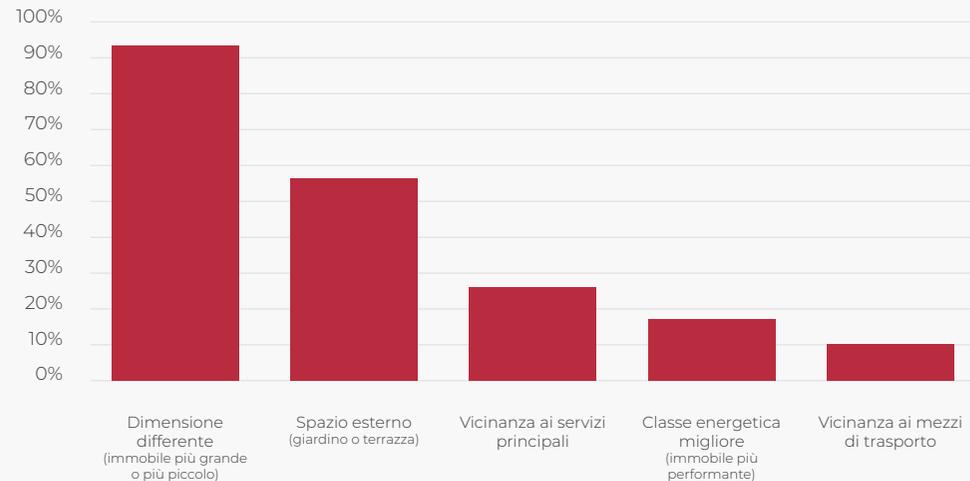


I PRINCIPALI DRIVER DELL'ACQUISTO O SOSTITUZIONE DELLA CASA

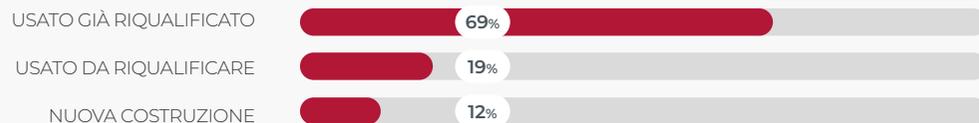
Quali sono i principali fattori che influenzano la decisione di acquisto oggi?



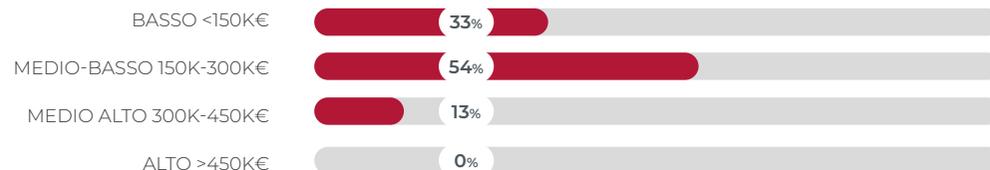
I motivi che hanno spinto maggiormente gli acquirenti a sostituire la prima casa sono:



Qual è lo stato dell'immobile maggiormente ricercato e/o compravenduto?

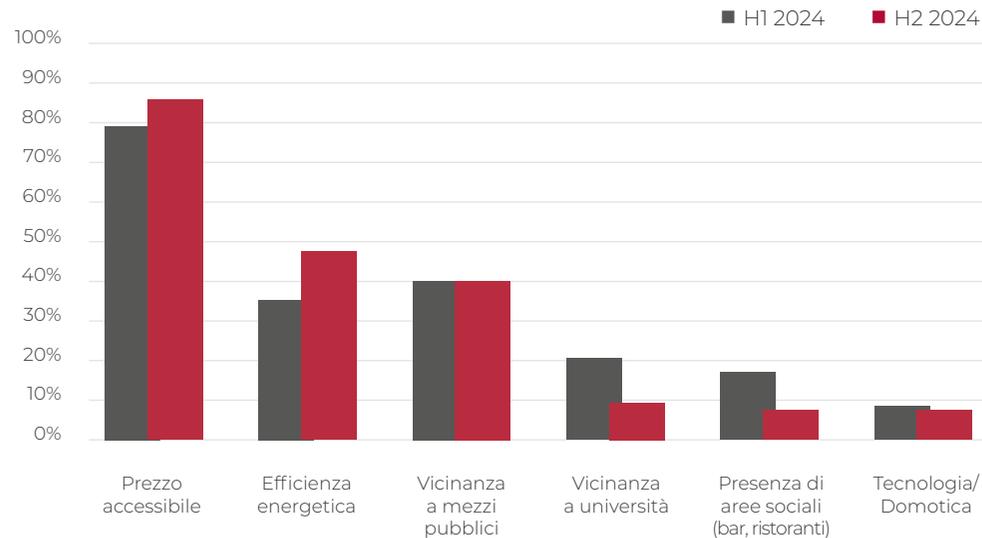


Qual è il range di prezzo più richiesto per l'acquisto di un'abitazione?



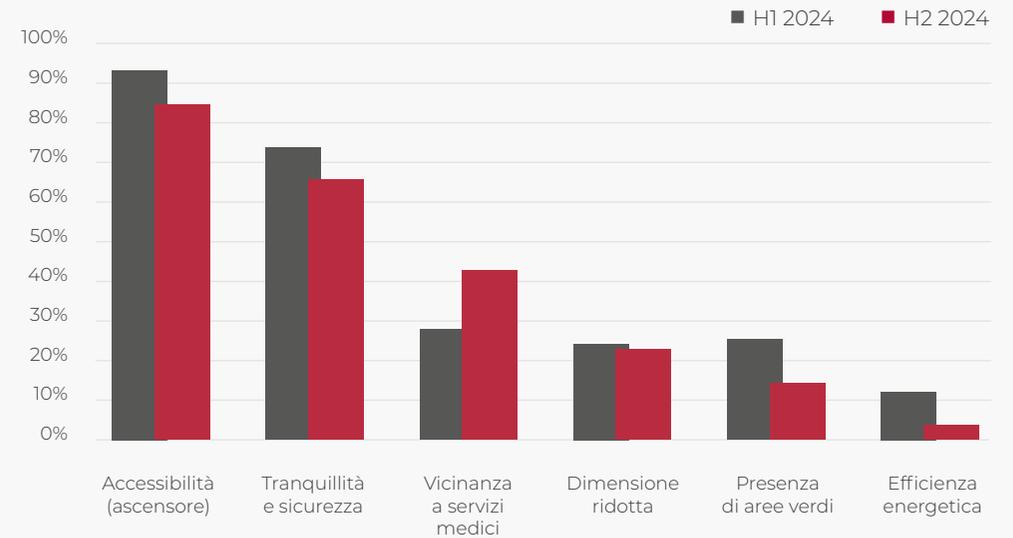
TARGET A CONFRONTO

Quali sono le caratteristiche più ricercate dal target giovane (18-35 anni)?



Le preferenze dei **giovani** rimangono coerenti con il semestre precedente e mostrano una forte attenzione verso tre aspetti principali quando cercano casa: il **prezzo**, la **classe energetica** e la **vicinanza ai mezzi pubblici**.

Quali sono le caratteristiche più ricercate dal target anziano (65+ anni)?



Il target più **anziano**, al contrario, tende a privilegiare soluzioni che offrano maggiore **sicurezza e accessibilità**, come ad esempio la dotazione di ascensori ma anche la vicinanza a servizi medici.



FOCUS
CITTÀ

05

MILANO

-3,5%

VAR NTN 2024/2023

+0,4%

VAR H2 2024/H1 2024

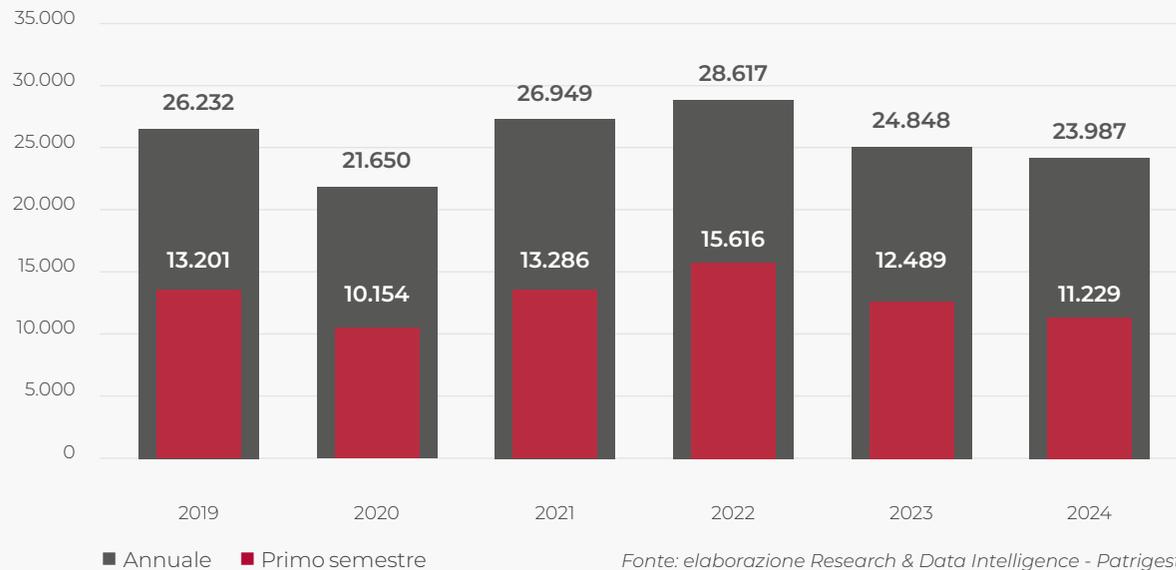
1-2 MESI

TEMPI MEDI

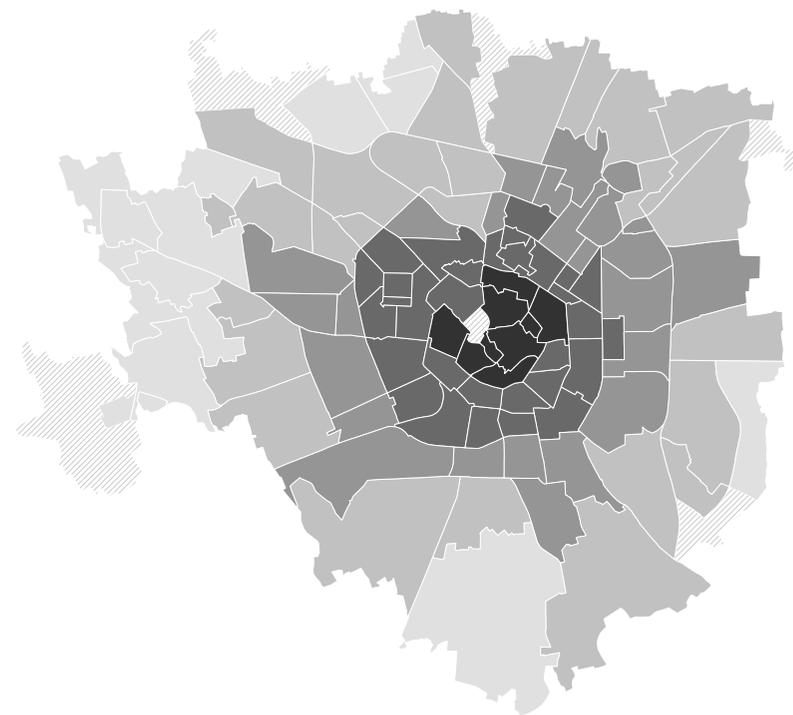
6/7%

SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Milano



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Wikicasa e Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

ROMA

+2,0%

VAR NTN 2024/2023

+0,5%

VAR H2 2024/H1 2024

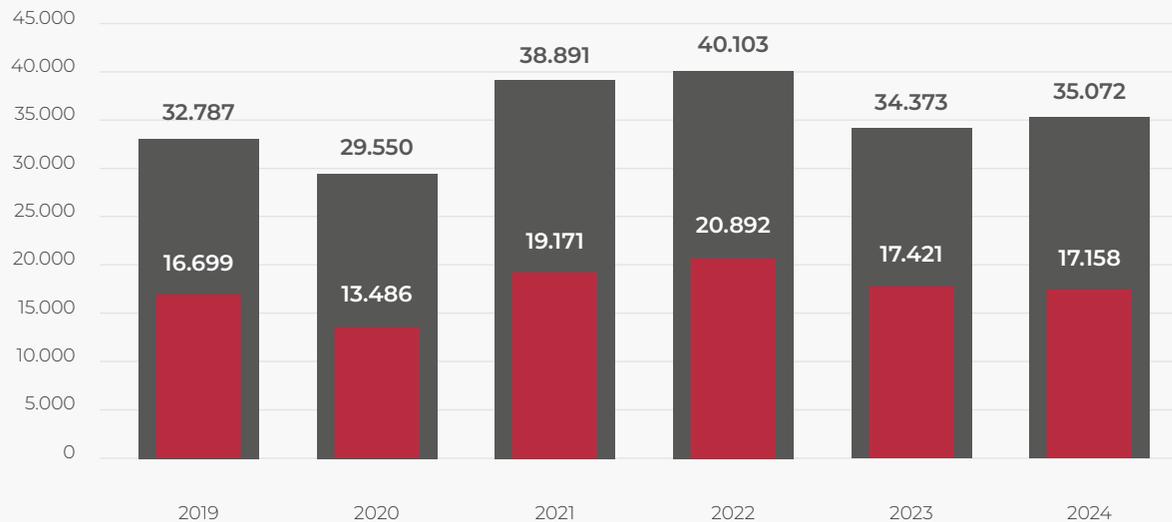
5-7 MESI

TEMPI MEDI

9%

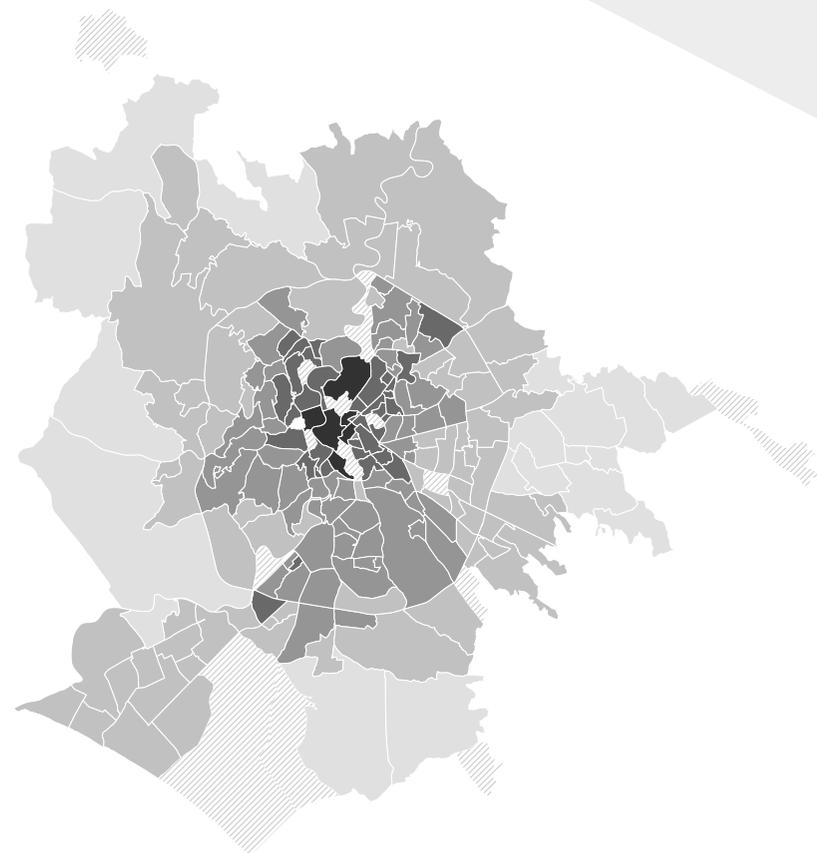
SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Roma



■ Annuale ■ Primo semestre

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Wikicasa e Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

GENOVA

+3,0%

VAR NTN 2024/2023

+0,3%

VAR H2 2024/H1 2024

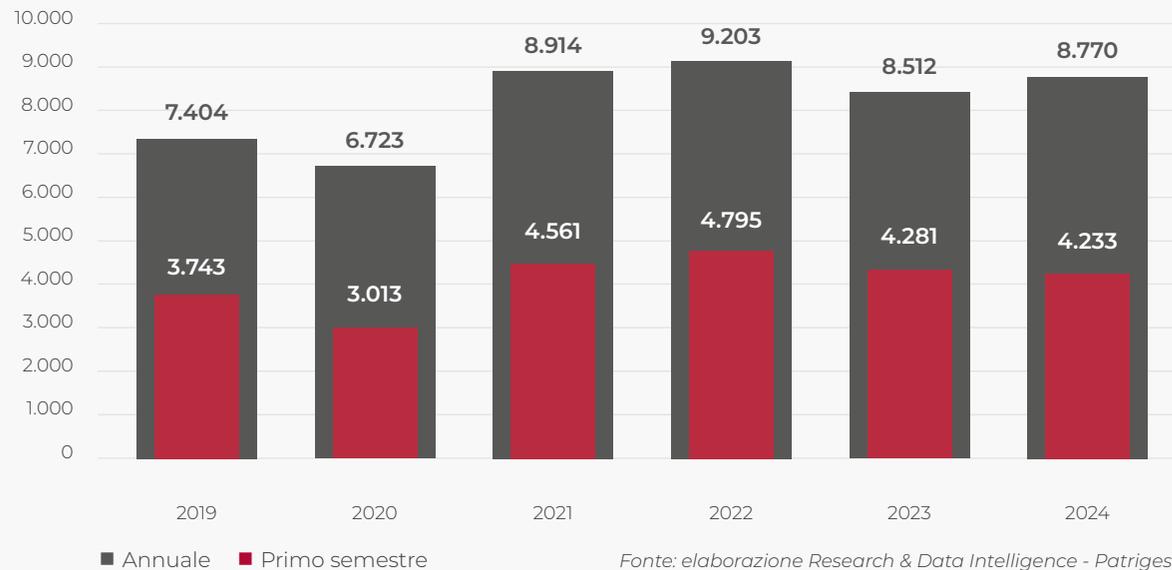
5-6 MESI

TEMPI MEDI

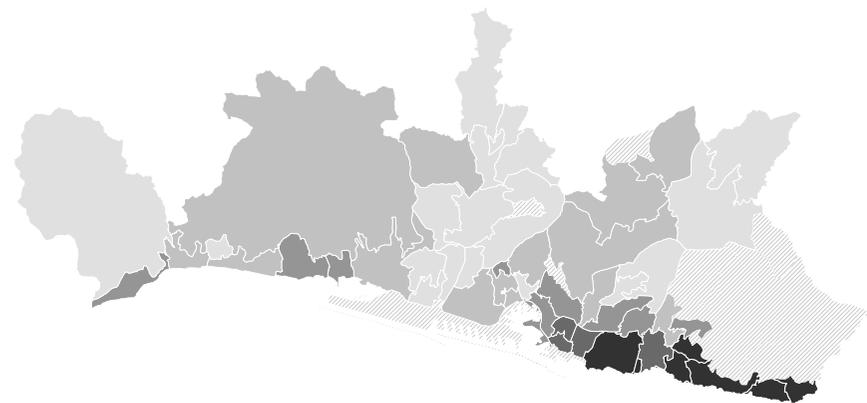
10%

SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Genova



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Wikicasa e Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

TORINO

+1,6%

VAR NTN 2024/2023

-0,6%

VAR H2 2024/H1 2024

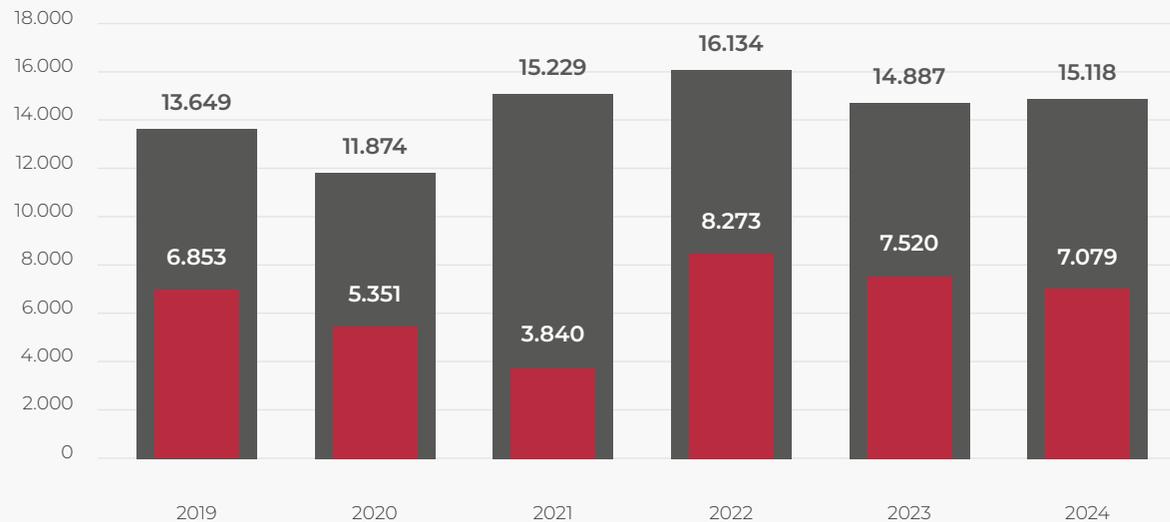
2-3 MESI

TEMPI MEDI

11%

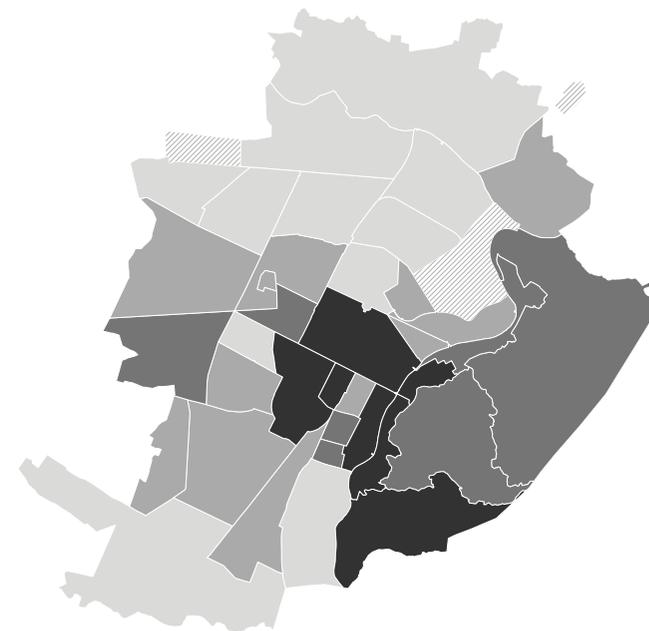
SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Torino



■ Annuale ■ Primo semestre

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Wikicasa e Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetto

BARI

+28,5%

VAR NTN 2024/2023

+0,3%

VAR H2 2024/H1 2024

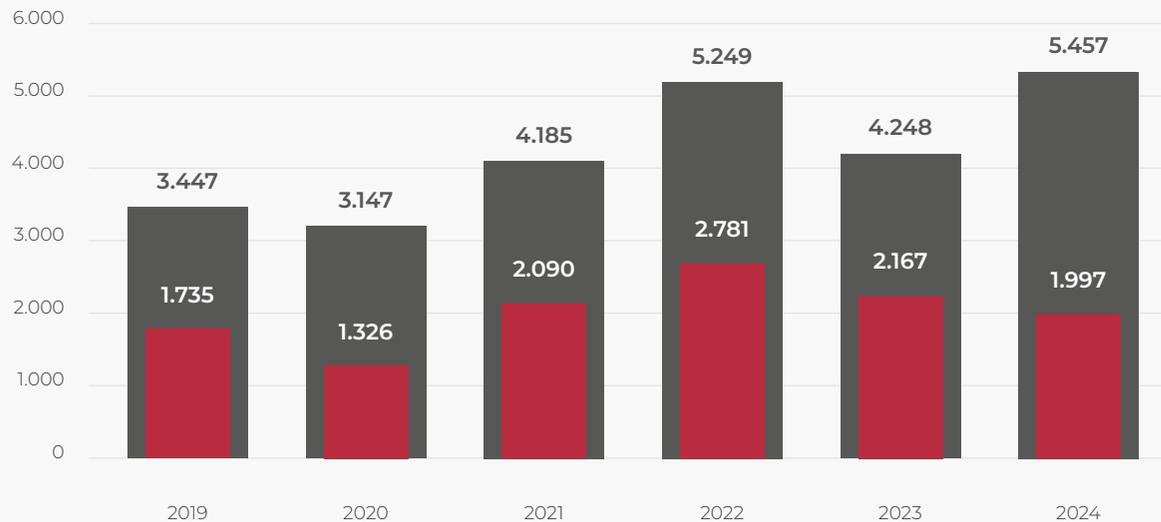
5 MESI

TEMPI MEDI

11%

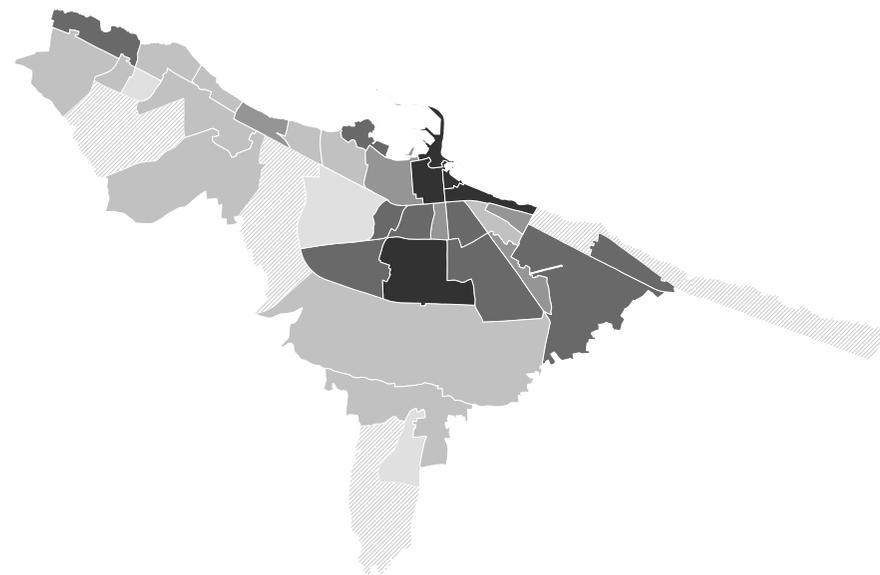
SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Bari



■ Annuale ■ Primo semestre

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Wikicasa e Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

PADOVA

+8,8%

VAR NTN 2024/2023

+1,1%

VAR H2 2024/H1 2024

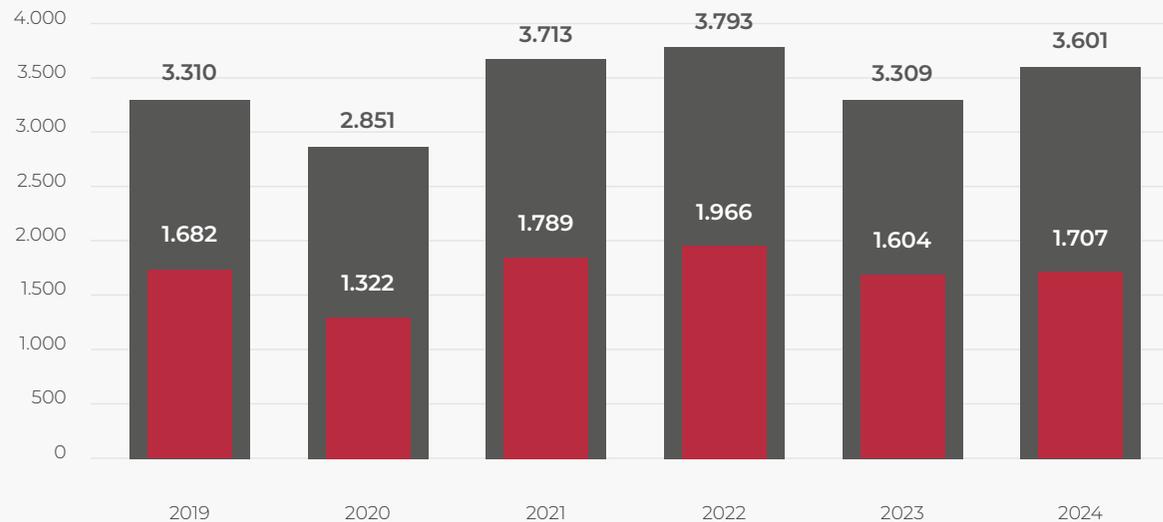
4-5 MESI

TEMPI MEDI

10%

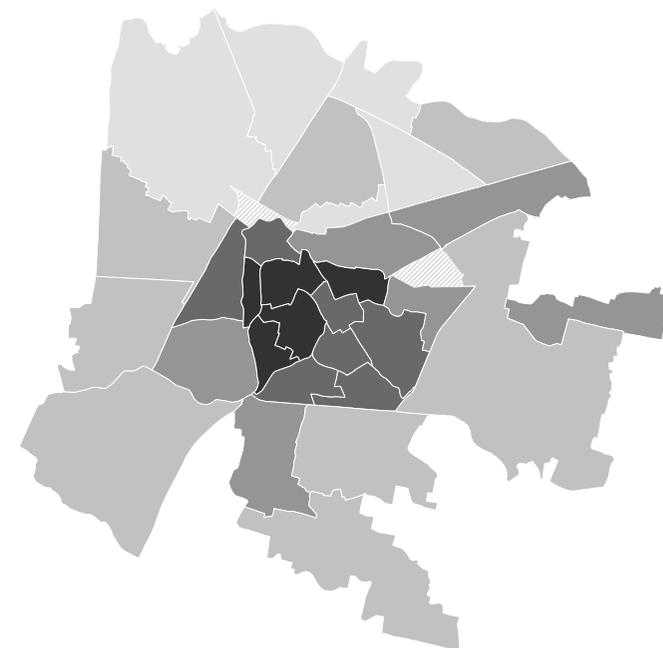
SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Padova



■ Annuale ■ Primo semestre

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Wikicasa e Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

NAPOLI

-2,7%

VAR NTN 2024/2023

+0,2%

VAR H2 2024/H1 2024

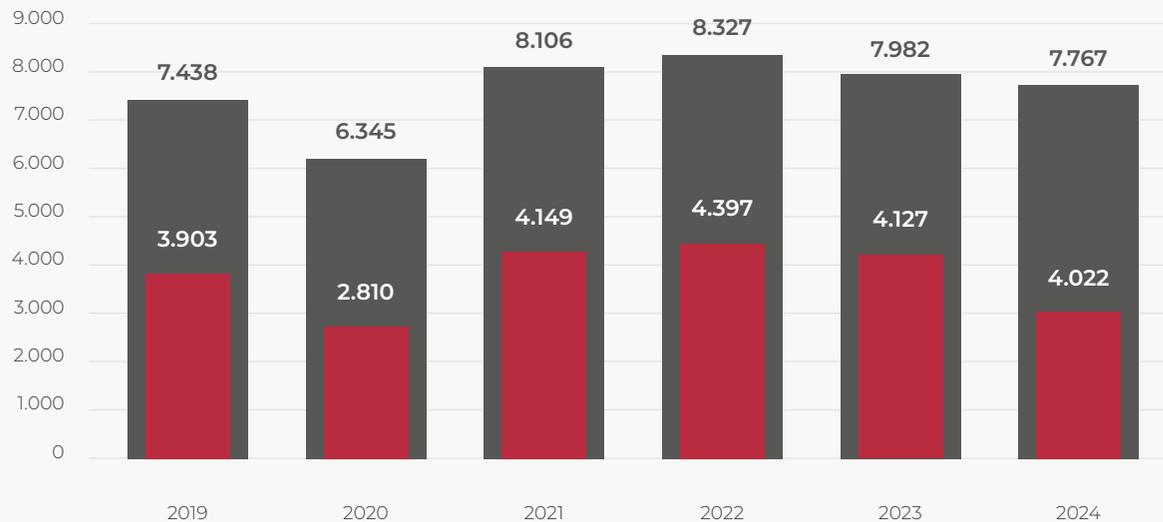
3-4 MESI

TEMPI MEDI

13%

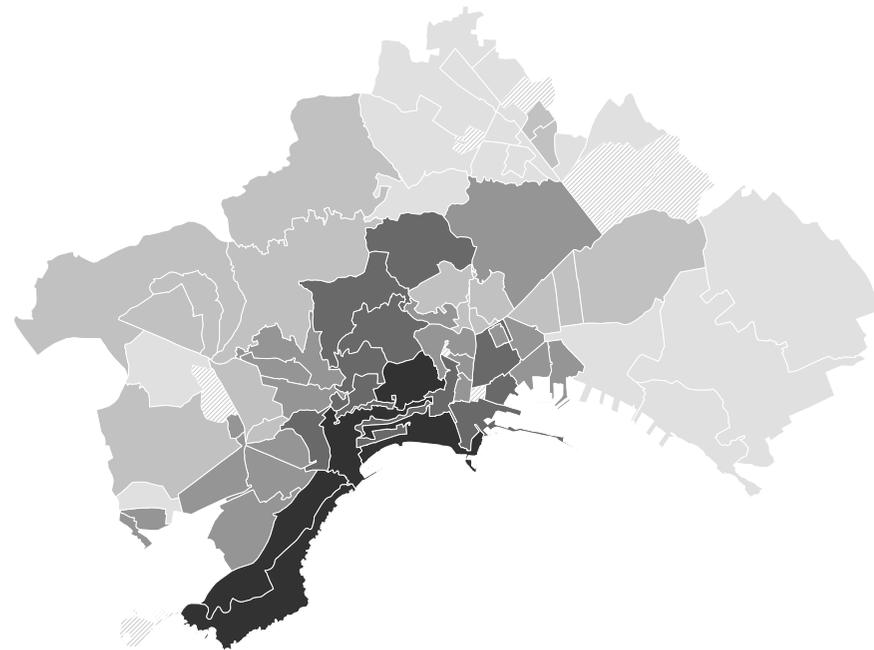
SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Napoli



■ Annuale ■ Primo semestre

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Wikicasa e Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

PALERMO

+0,6%

VAR NTN 2024/2023

+1,5%

VAR H2 2024/H1 2024

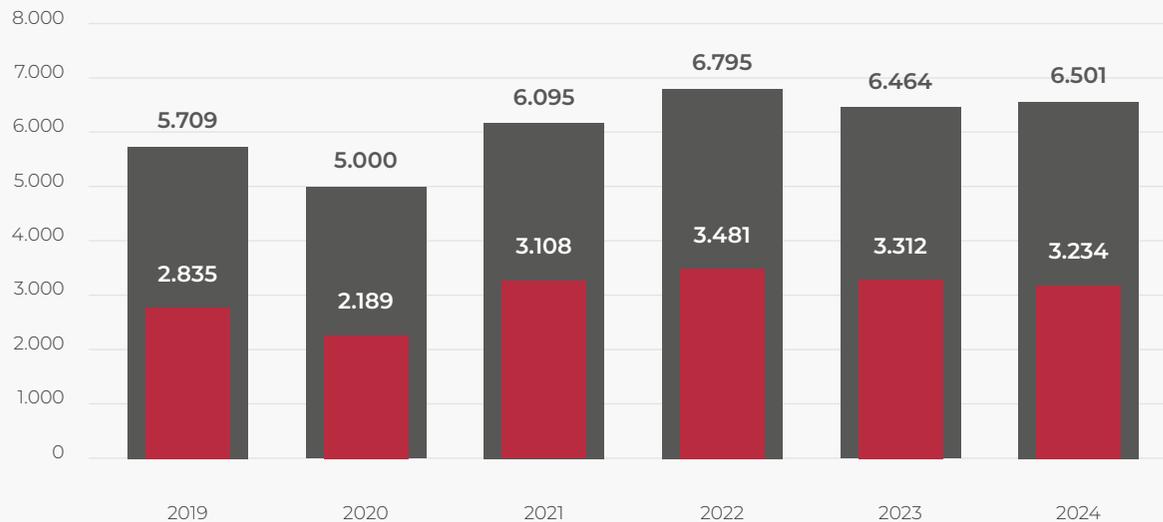
3-5 MESI

TEMPI MEDI

13%

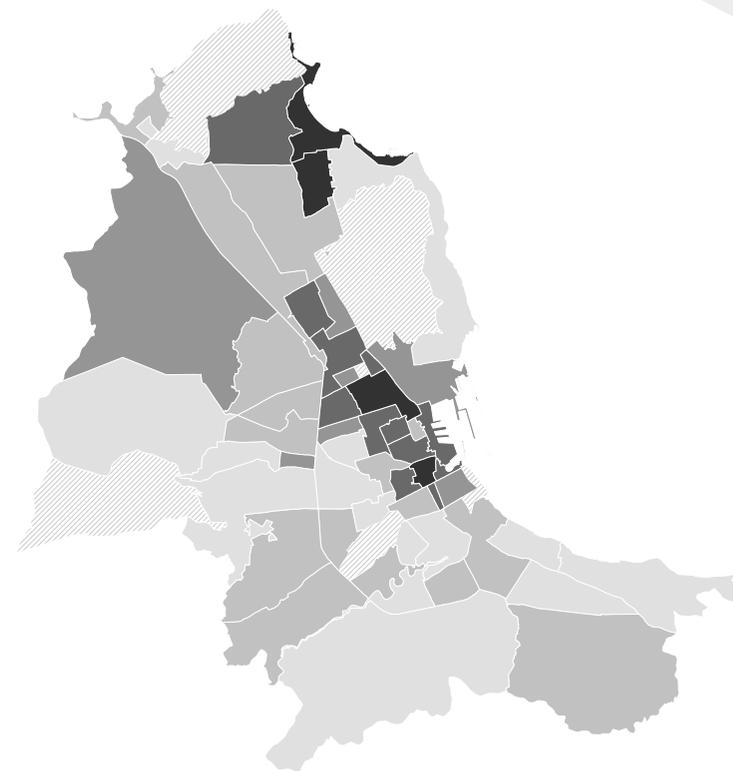
SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Palermo



■ Annuale ■ Primo semestre

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Wikicasa e Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

FIRENZE

-0,6%

VAR NTN 2024/2023

+1,7%

VAR H2 2024/H1 2024

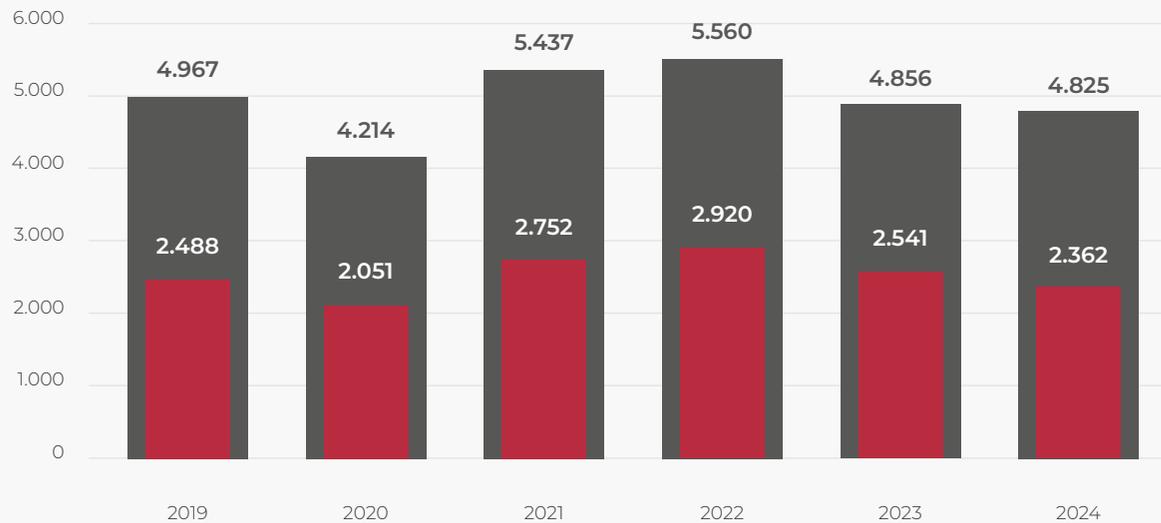
4-6 MESI

TEMPI MEDI

7%

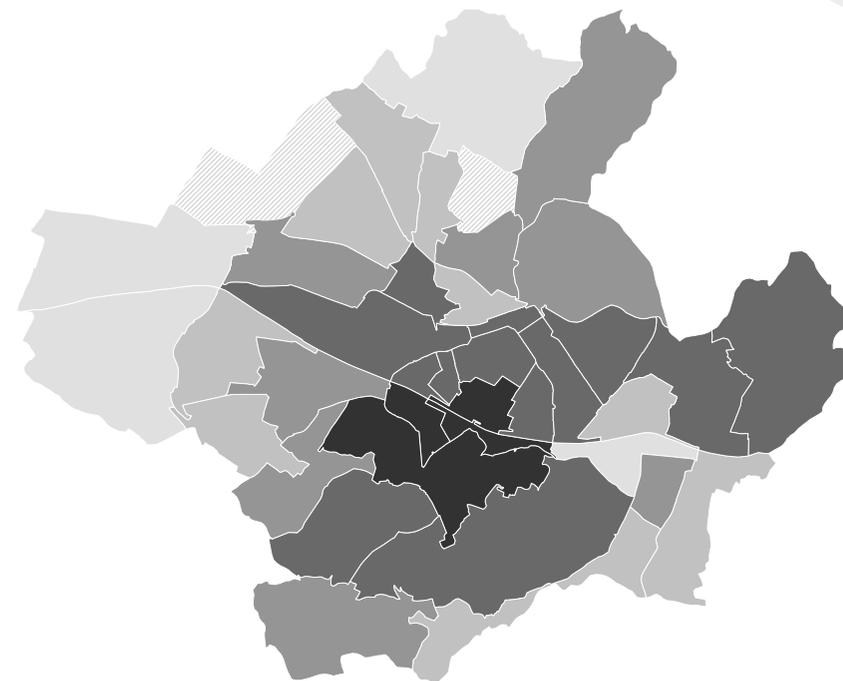
SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Firenze



■ Annuale ■ Primo semestre

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Wikicasa e Agenzia delle Entrate



Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

BOLOGNA

+1,4%

VAR NTN 2024/2023

+0,5%

VAR H2 2024/H1 2024

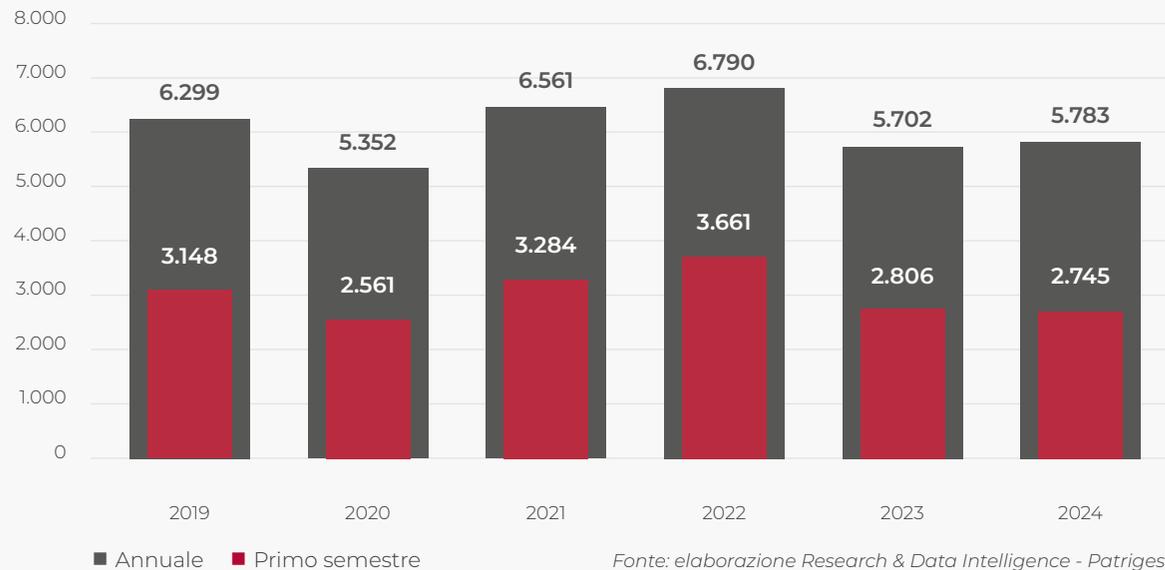
3-5 MESI

TEMPI MEDI

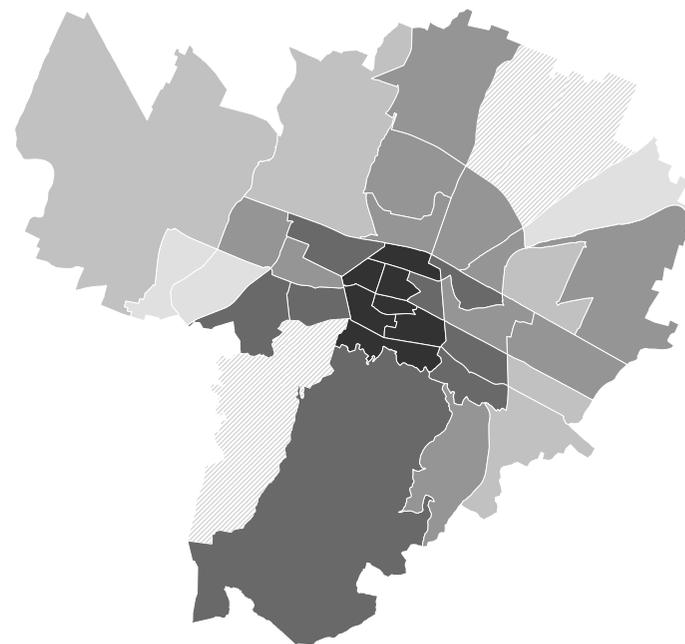
6/7%

SCONTI

Trend Compravendite 2019-2024 - Settore Residenziale Bologna



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest su dati Wikicasa e Agenzia delle Entrate

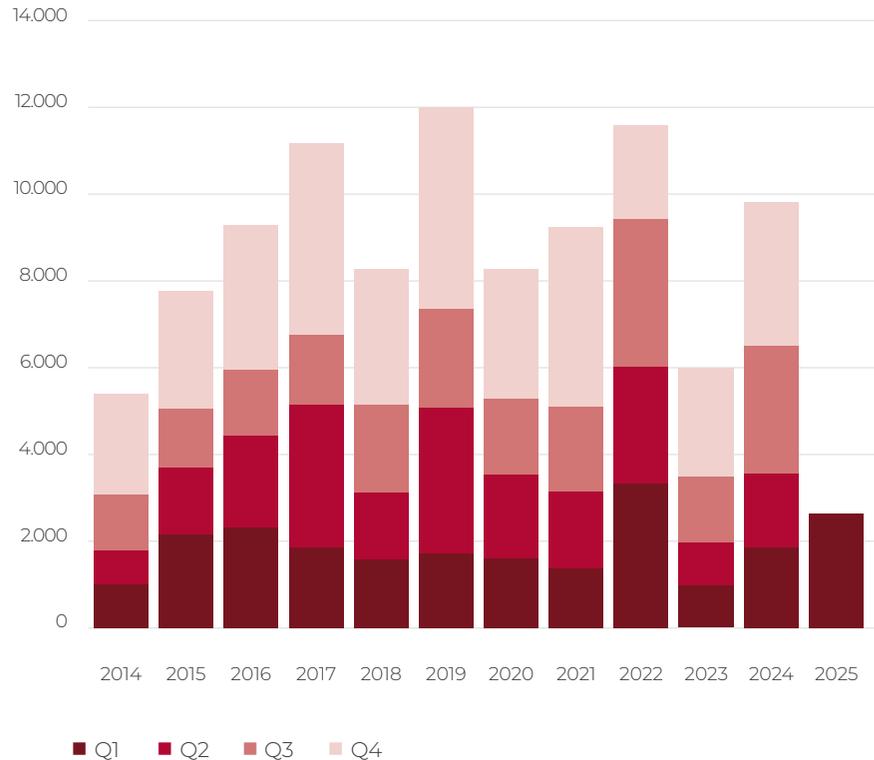


Quotazioni medie nelle diverse zone Gabetti

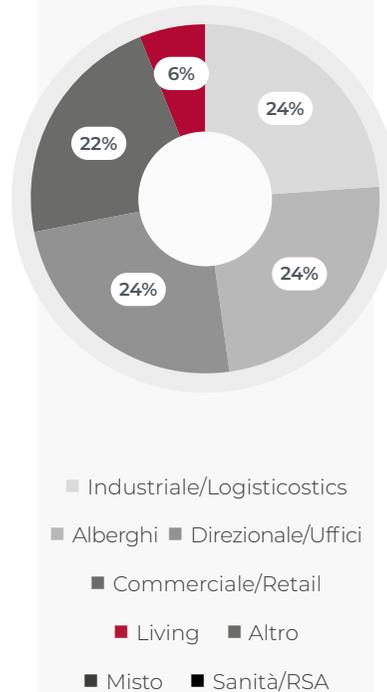
INVESTIMENTI PER ASSET CLASS IN ITALIA

Investimenti immobiliari Q1 2025: € 2,6 Mld, +40% rispetto al Q1 2024

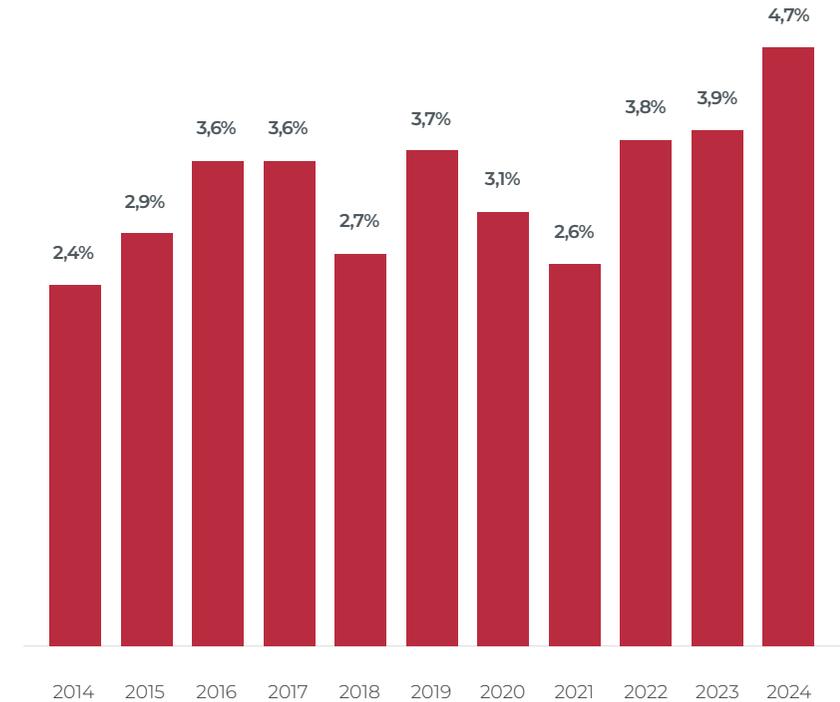
Volume di investimenti in Italia
per trimestre 2014 - Q1 2025 [milioni di euro]



Distribuzione degli investimenti per asset class
Italia Q1 2025



Peso degli investimenti immobiliari in Italia sul totale investimenti Europa (%)

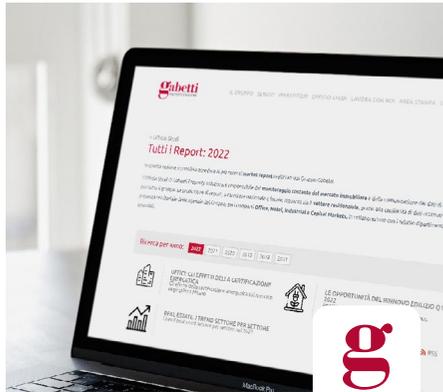


Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence - Patrigest

I NOSTRI SOCIAL

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

Gabetti



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://www.gabettigroup.com) nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2024

Research & Data Intelligence

Alessia Motti

Research Analyst
amotti@gabetti.it

Leonardo Burini

Data Scientist
lburini@gabetti.it

Francesco Cosentino

Research Analyst
fcosentino@patrigest.it

Coordinamento Scientifico

Luca Dondi dall'Orologio

Amministratore Delegato

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Gabetti Property Solutions

Via Bernardo Quaranta, 40

20139 Milano

Tel. +39 02 775 5301

www.gabettigroup.com