

A photograph of a modern building facade with balconies, viewed from a low angle looking up. The balconies have dark frames and light-colored panels. The building is set against a bright sky. A large red diagonal shape is overlaid on the left side of the image.

# G – MARKET PULSE

---

Residential Quarterly  
Outlook – H1 2025



**PATRIGEST**  
ADVISORY & VALUATION



# LA CASA RIMANE AL CENTRO DEL VILLAGGIO

Per comprendere le ragioni della vitalità del mercato immobiliare italiano, in una fase di tensioni e incertezze come l'attuale, non basta fare riferimento alla percezione di modesta rischiosità degli impieghi nel settore e, più in generale, alla nozione di bene rifugio associata alla casa. I fronti bellici e l'instabilità geopolitica, da una parte, la precarietà e l'inadeguatezza sul fronte reddituale dall'altra, delineano esigenze di protezione e gratificazione che vanno oltre le valutazioni di mera convenienza finanziaria con cui vengono valutati gli investimenti.

Ecco che in questo quadro la casa acquista una valenza di autogrificazione e riparo, in risposta alle preoccupazioni che dominano i vari fronti della vita quotidiana. La casa rappresenta non solo una forma di certezza in un'epoca in cui le certezze latitano, ma un riscontro a quel bisogno di benessere che emerge dalle indagini sulle intenzionalità della popolazione. Le **intenzioni di acquisto** si mantengono sostenute, **oscillando tra il 2% e il 4% delle famiglie**. I principali driver che orientano le scelte di acquisto delle famiglie sono il Risparmio (segnalato dal 38% dei rispondenti), seguito da Benessere (20%) e Sostenibilità (16%).

È nella necessità di mettere al centro i propri bisogni che la **casa** assume un significato concreto di **rifugio e benessere personale**. Per migliorare la qualità della propria vita presente, molte persone sono disposte a impegnare parte delle proprie risorse economiche future, ricorrendo a mutui e finanziamenti. In questo contesto, il **ricorso al credito** diventa spesso **essenziale** per poter accedere a nuove soluzioni abitative e rafforza la centralità delle banche all'interno dei percorsi di vita delle persone. Oggi il credito non rappresenta più solo un mezzo per finanziare l'acquisto di un bene, ma uno strumento per sostenere progetti di vita nel lungo periodo.

**La casa come  
risposta  
all'incertezza**

**I fattori macro e  
l'evoluzione del potere  
di acquisto**

**La casa: rifugio e  
strumento di  
benessere. Il credito  
si conferma un  
fattore abilitante**

Il mercato immobiliare risulta inevitabilmente influenzato da una molteplicità di fattori, che vanno da quelli economico-finanziari a quelli di natura comportamentale e attitudinale. Questo lo rende complesso e non sempre immediatamente intelleggibile, spesso difficile da classificare secondo rigidi schematismi (ciclico VS anticiclico), nonostante appaia indiscutibile la correlazione rispetto a talune dinamiche quali **l'onerosità media in rapporto ai redditi** e **l'accresciuta dipendenza da credito**. Per comprendere pienamente le tendenze in atto e costruire scenari previsionali attendibili, è necessario considerare congiuntamente tutti i fattori citati.

Il quadro che emerge suggerisce **un trend** nuovamente **in espansione** del mercato residenziale. Nel primo trimestre dell'anno, le compravendite hanno registrato un aumento dell'11,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre nel primo semestre del 2025 i prezzi sono cresciuti del 2,5% rispetto allo stesso periodo del 2024, sebbene con un ritmo di crescita in lieve rallentamento.

A trainare questo mercato sono principalmente gli acquisti per uso diretto, con il **64%** delle transazioni riguardanti la **prima casa**. Le **giovani coppie (78%)** sono gli acquirenti più attivi, mentre la **tipologia di immobile** più ricercata rimane il **trilocale**.

Un tema cruciale si conferma la riqualificazione del patrimonio edilizio, essenziale per affrontare la vetustà del parco residenziale italiano. Le esperienze passate legate agli incentivi hanno mostrato un aumento del valore degli immobili grazie agli interventi di efficientamento energetico, con benefici sia sul valore patrimoniale che sul contenimento delle spese di gestione. Un studio realizzato in collaborazione con Gabetti Lab ha analizzato l'impatto della classe energetica sul valore degli immobili, evidenziando che quelli con bassa efficienza energetica, come gli immobili in classe G, a parità di altre condizioni, presentano un prezzo al metro quadro inferiore di circa il 29% rispetto a quelli con performance energetiche migliori.

**I fattori economico-finanziari, attitudinali e comportamentali che impattano il mercato**

**Il mercato della casa nuovamente in espansione**

**L'efficienza energetica premia il valore delle case**

Il mercato delle locazioni residenziali è caratterizzato da un persistente squilibrio tra domanda e offerta. Se da un lato la domanda continua a essere solida e diversificata, dall'altro l'offerta appare sempre meno attratta dal segmento della locazione tradizionale. Questo fenomeno aveva portato ad una progressiva flessione del numero complessivo di contratti, finalmente arrestatasi nel corso del 2024, quando si è registrata una lieve risalita delle locazioni stipulate nell'ordine 2,3% rispetto all'anno precedente. Tale tendenza ha trovato ulteriore conferma nel primo trimestre del 2025, con una crescita che si è attestata all'1% rispetto allo stesso periodo del 2024. A trainare la risalita è soprattutto la locazione a lungo termine (42%), seguita dalle locazioni transitorie (27%), concordate (26%) e da quelle per studenti (5%) Tale ultimo dato è riconducibile al periodo di rilevazione che risulta di bassa stagione per gli studenti.

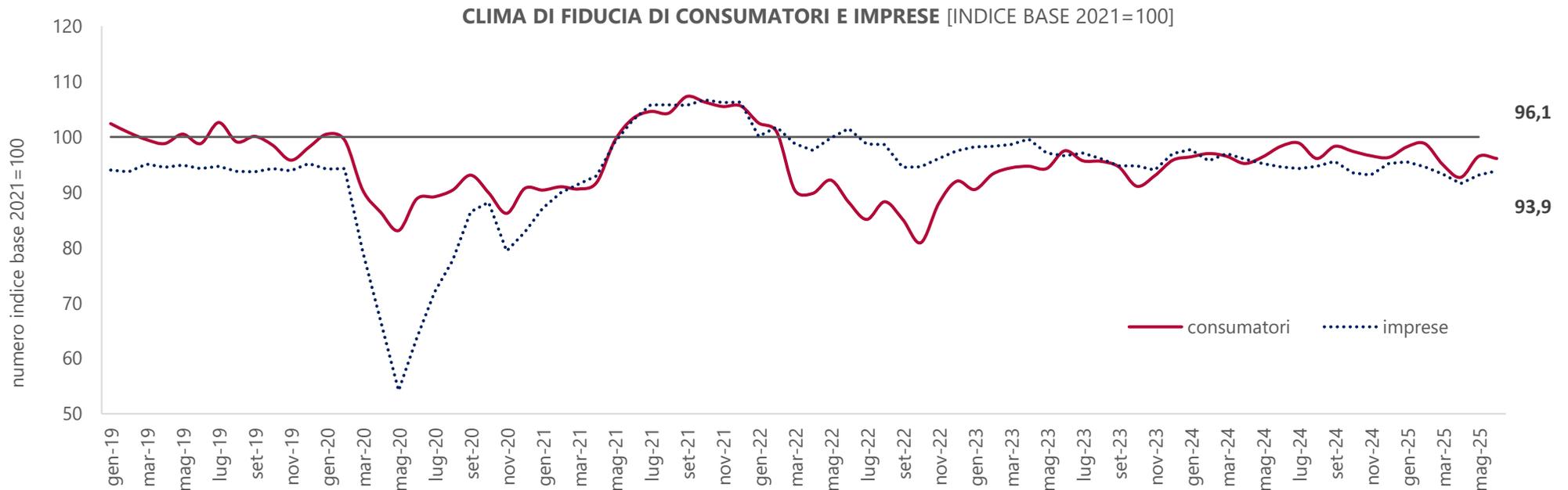
L'analisi complessiva suggerisce che **l'andamento positivo del mercato immobiliare** sia destinato a proseguire, come confermano i modelli previsionali. La crescita di compravendite e prezzi medi di vendita (in progresso del **2,5%** nel primo semestre del 2025 rispetto al 2024) confermano il prevalere della tendenza espansiva, anche se il contesto generale resta incerto e vulnerabile a possibili tensioni geopolitiche e commerciali. Le risultanze del **modello previsionale**, basato su dati storici, prevede per **l'intero 2025** un incremento dei **prezzi medi dell'1,8%** rispetto al 2024, con Roma destinata a far segnare l'aumento più significativo, e delle **compravendite nell'ordine del 3,6%**.

**Affitti: contratti in crescita,  
tra ricerca di flessibilità e  
impossibilità di acquisto**

**Le previsioni  
consolidano il trend  
positivo**

# CLIMA DI FIDUCIA DI CONSUMATORI E IMPRESE

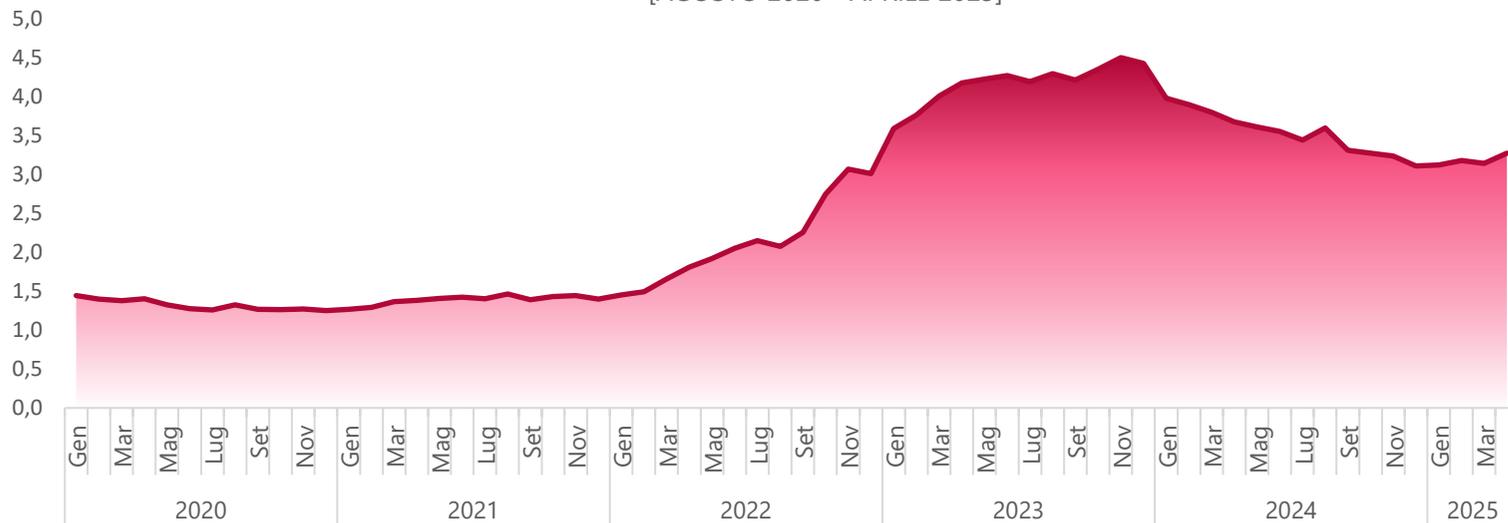
Dopo un **maggio 2025** che ha visto il **clima di fiducia dei consumatori in aumento** (da 92,7 a 96,5), con **un complessivo miglioramento di tutte le opinioni**, soprattutto quelle sulla situazione economica generale, a **giugno 2025** l'indice del clima di fiducia dei consumatori è **sceso leggermente**, passando da 96,5 a 96,1, **mentre l'indice composito del clima di fiducia delle imprese è aumentato**, passando da 93,1 a 93,9. Si sono registrate variazioni positive nei settori manifatturiero, dei servizi di mercato e delle costruzioni, e una flessione nel commercio al dettaglio, soprattutto nella grande distribuzione.



## SI STABILIZZANO I TASSI DI INTERESSE BANCARI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

In questo scenario, anche i tassi di interesse bancari applicati per l'acquisto abitazione hanno continuato a diminuire nell'ultimo anno, andando a stabilizzarsi nei primi mesi del 2025. I dati Bankitalia relativi ai **tassi d'interesse armonizzati** vedono un calo dal 3,6% (aprile 2024) al **3,2%** (aprile 2025). Aumenta anche l'intenzione d'acquisto di abitazioni.

**TASSI D'INTERESSE ARMONIZZATI – PRESTITI PER ACQUISTO ABITAZIONI**  
[AGOSTO 2020 - APRILE 2025]



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

# +2,52%

**EURIRS**

Giugno 2025

L'**Eurirs a 10 anni**, in un anno è sceso, portando l'indice dal 2,83% al **2,52%** imprimendo un **netto calo sul tasso fisso**.

# +1,98%

**EURIBOR**

Giugno 2025

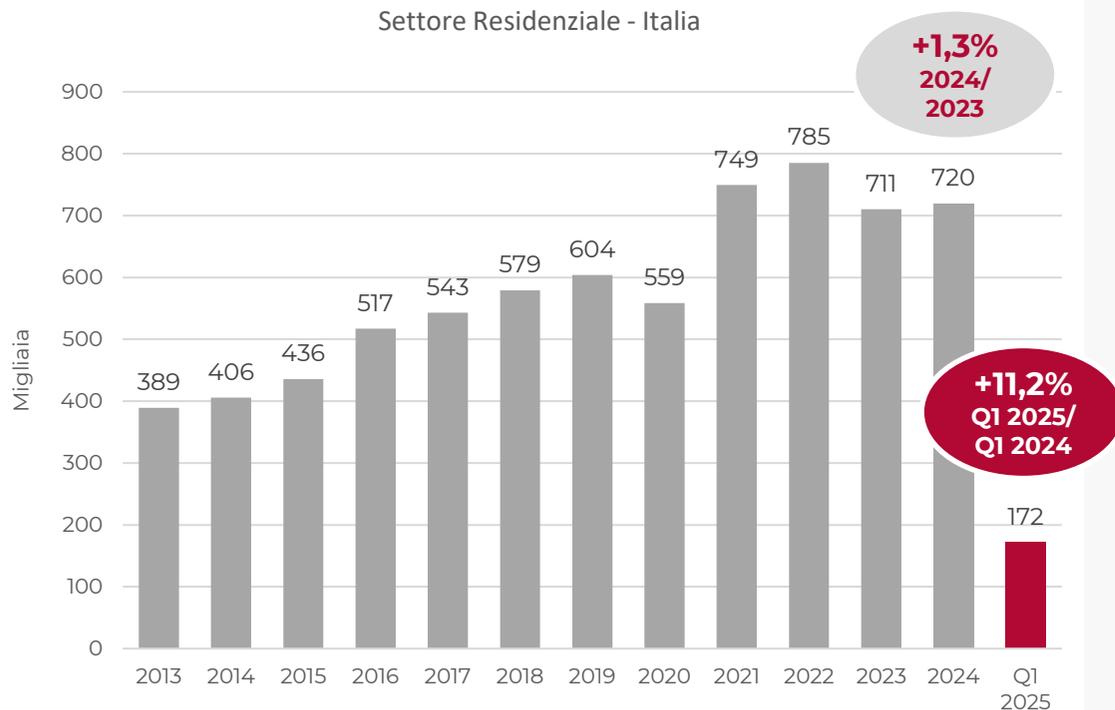
Anche l'**Euribor a 1 mese**, l'indice che invece riflette l'andamento del tasso variabile, in un anno da Giugno 2024, da 3,69% è calato al **1,98%**.

# IL Q1 2025 CONFERMA LA RIPRESA DEL MERCATO RESIDENZIALE

Il **primo trimestre del 2025** conferma il trend positivo avviato nel 2024, segnando una crescita costante del mercato residenziale, con una variazione del **+11,2%** in relazione allo stesso periodo del 2024, alimentata dalla componente di acquisto sostenuta da credito.

**TREND COMPRAVENDITE (2013-Q1 2025)**

Settore Residenziale - Italia



**COMPRAVENDITE RESIDENZIALI DI PERSONE FISICHE, CON E SENZA MUTUO IPOTECARIO (variazioni % tendenziali)**



..... totale — con mutuo ipotecario — senza mutuo ipotecario

# NELLE PRINCIPALI 10 CITTÀ IL TREND DELLE COMPRAVENDITE È QUASI SEMPRE POSITIVO

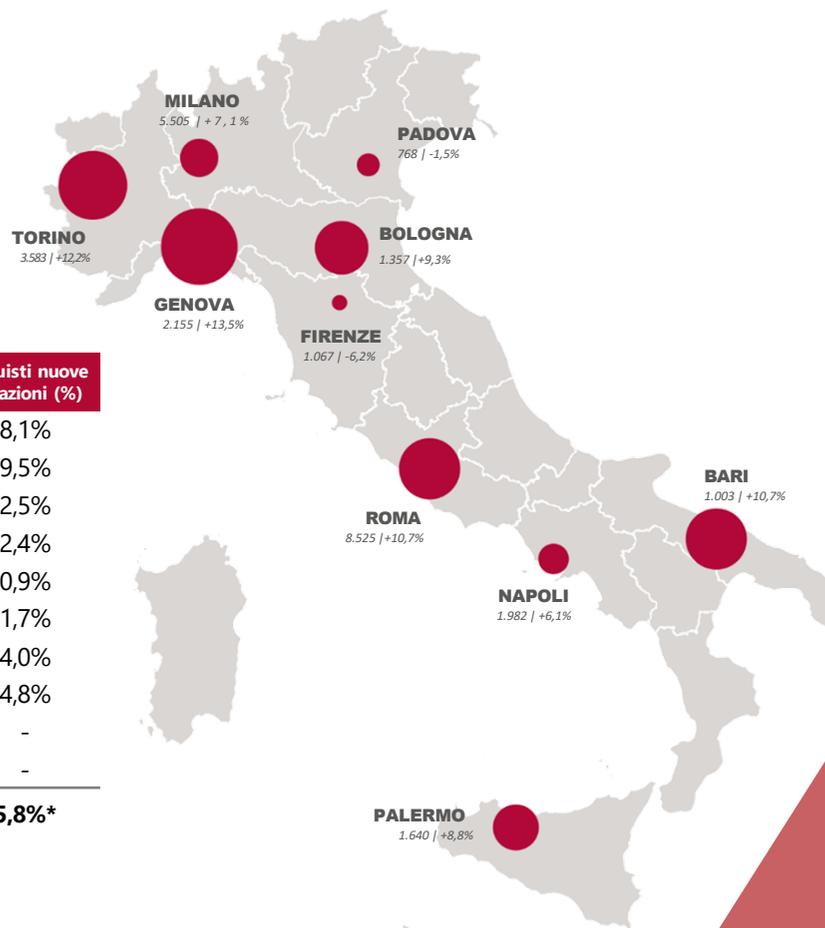
Guardando alle città, l'insieme dei principali dieci mercati evidenzia una **crescita del +8,7%**, confermando la tendenza positiva registrata nel 2024 (+1,5% rispetto al 2023). Questo trend suggerisce una ripresa generale del mercato.

Città	NTN 2024	Var 2024 / 2023	IMI 2024	NTN Q1 2025	VAR Q1 25 / Q1 24	Acquisti con mutuo (%)	Acquisti nuove abitazioni (%)
Roma	35.072	2,0%	2,4%	8.528	10,7%	58,7%	8,1%
Milano	23.987	-3,5%	2,9%	5.505	7,1%	53,5%	9,5%
Torino	15.118	1,6%	3,0%	3.583	12,2%	47,0%	2,5%
Napoli	7.767	-2,7%	1,8%	1.982	6,1%	43,7%	2,4%
Genova	8.770	3,0%	2,7%	2.155	13,5%	44,0%	0,9%
Palermo	6.501	0,6%	2,0%	1.640	8,8%	43,5%	1,7%
Bologna	5.783	1,4%	2,5%	1.357	9,3%	55,2%	4,0%
Firenze	4.825	-0,6%	2,3%	1.067	-6,2%	56,1%	4,8%
Padova	3.601	8,8%	3,1%	768	-1,5%	-	-
Bari	5.457	28,5%	3,3%	1.003	10,7%	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>116.880</b>	<b>1,5%</b>	<b>2,5%</b>	<b>27.589</b>	<b>8,7%</b>	<b>52,3%*</b>	<b>5,8%*</b>

\*non considerando Padova e Bari

## MAPPA NUOVE COMPRAVENDITE

VARIAZIONE Q1 2025/Q1 2024



Compravendite residenziali che evidenziano una ripresa del mercato.

**+11,2%**

ITALIA

Q1 2025 / Q1 2024 **172.048**

**+11,6%**

CAPOLUOGHI

Q1 2025 / Q1 2024 **54.047**

**+11%**

NON CAPOLUOGHI

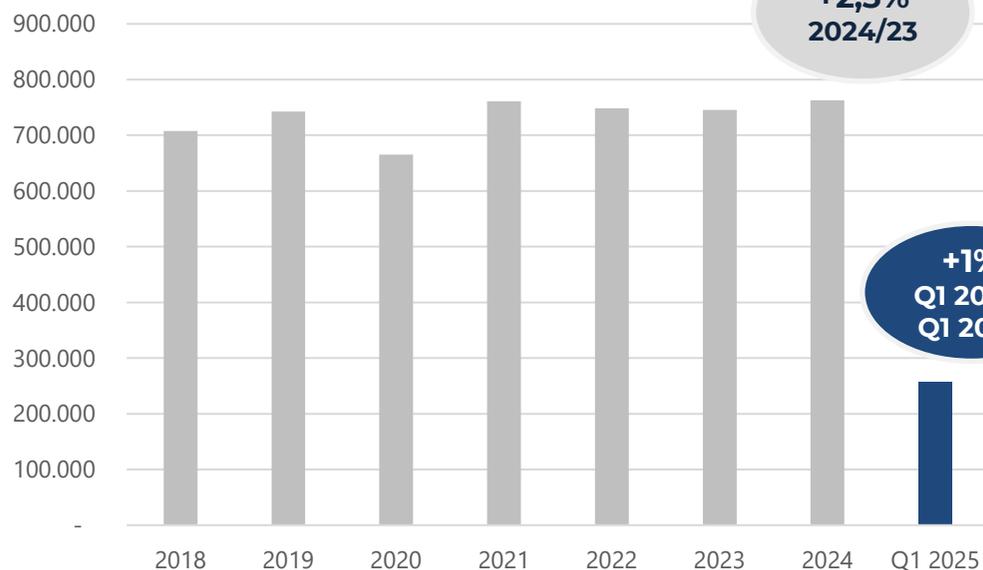
Q1 2025 / Q1 2024 **118.001**

# UN MERCATO LOCATIVO SEMPRE PIU' TRANSITORIO

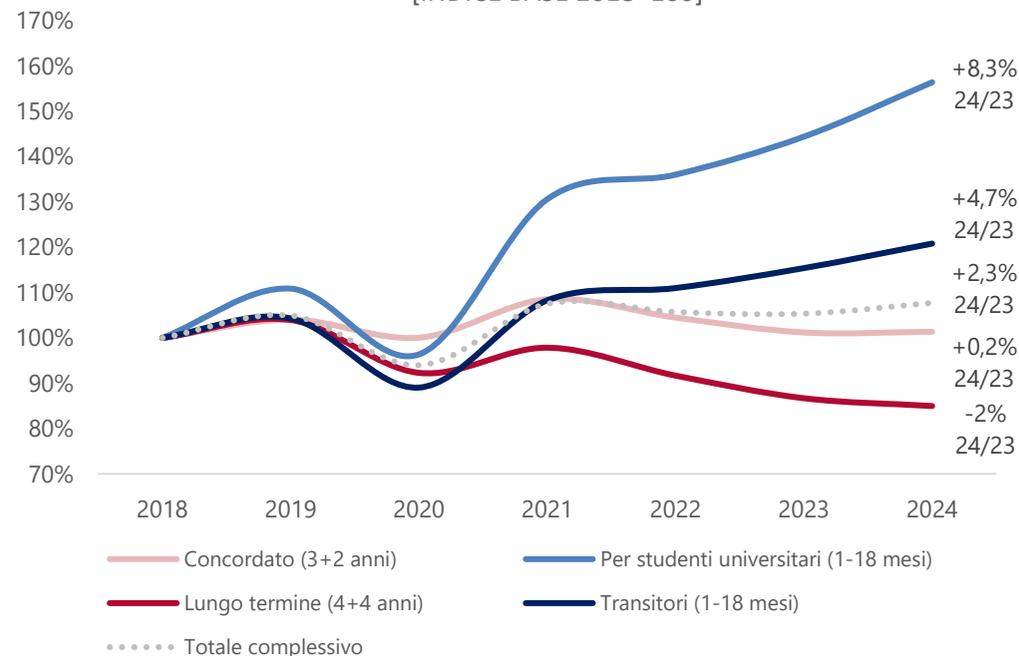
Il **2024** si è concluso con un incremento dei **nuovi contratti di locazione** pari al **+2,3% rispetto al 2023** (+7,7% sul 2018). A trainare i nuovi contratti di locazione, pari a **762.539**, è il **segmento transitorio**, con il **30%** del totale, seguito dal lungo termine con il 27%. Seguono il concordato con il 25% e i contratti transitori per studenti con il 18%. Circa il **31%** dei nuovi contratti ha riguardato **porzioni di abitazione**.

La crescita si è consolidata nel **Q1 2025**, con un **+1% rispetto al Q1 2024**. A trainare in questo caso è stato il lungo termine (42%), seguito da transitorio (27%), concordato (26%) e per studenti (con appena il 5%, riconducibile al periodo di «bassa stagionalità» per il tipo di utenza).

NUMERO DI NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE  
[2018-Q1 2025]



VARIAZIONE NUMERO DI NUOVI CONTRATTI PER TIPOLOGIA  
[INDICE BASE 2018=100]



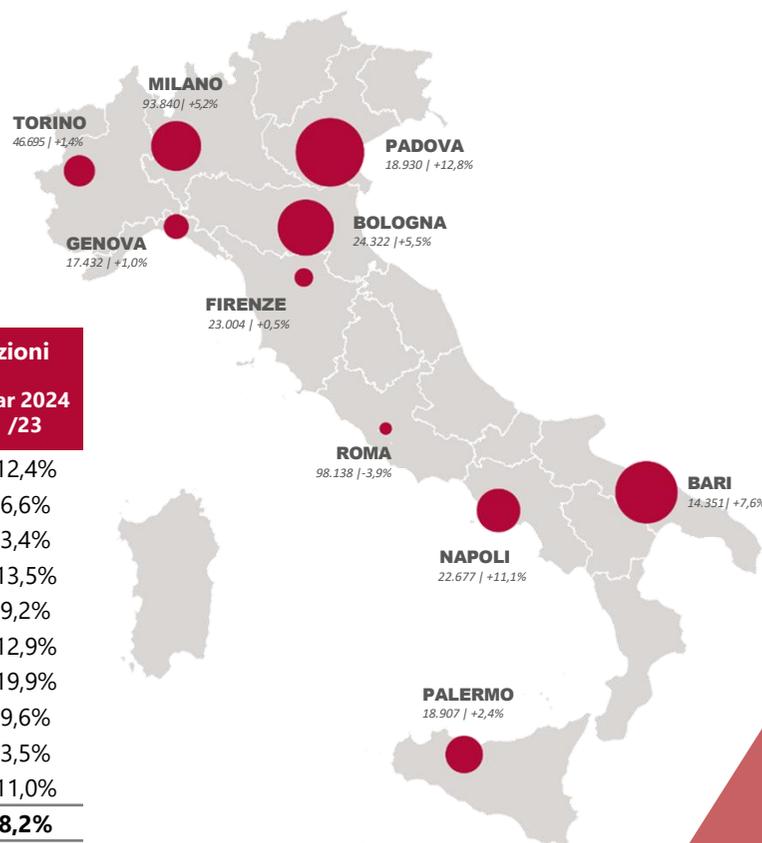
# NELLE PRINCIPALI 10 CITTÀ ANCHE IL TREND DELLE NUOVE LOCAZIONI È QUASI SEMPRE POSITIVO

Dall'analisi delle dieci principali città si rileva un **incremento dei nuovi contratti di locazione** registrati nel 2024 pari al **+2% rispetto al 2023** e pari al **+8,2% rispetto al 2018**.

Questo dato ci restituisce l'immagine di un mercato della locazione che è cresciuto più velocemente nelle grandi città, ma che sta prendendo piede anche nei comuni minori.

Città	Nuovi contratti di locazione				di cui porzioni di abitazioni		
	Nuovi contratti affitto - 2024	Var 2024 /23	Var 2024 /18	IML 2024	Nuovi contratti parziali - 2024	% sul totale	Var 2024 /23
BARI	14.351	7,6%	9,9%	2,6%	7.803	54%	12,4%
BOLOGNA	24.322	5,5%	19,4%	7,1%	8.719	36%	6,6%
FIRENZE	23.004	0,5%	7,9%	4,9%	7.579	33%	3,4%
GENOVA	17.432	1,0%	4,0%	1,7%	3.261	19%	13,5%
MILANO	93.840	5,2%	21,7%	7,6%	27.955	30%	9,2%
NAPOLI	22.677	5,1%	11,1%	2,6%	5.900	26%	12,9%
PADOVA	18.930	12,8%	34,9%	6,1%	8.257	44%	19,9%
PALERMO	18.907	2,4%	6,0%	2,9%	5.742	30%	9,6%
ROMA	98.138	-3,9%	-6,8%	2,1%	35.389	36%	3,5%
TORINO	46.695	1,4%	7,3%	6,3%	11.524	25%	11,0%
<b>Totale 10 città</b>	<b>378.296</b>	<b>2,0%</b>	<b>8,2%</b>	-	<b>122.129</b>	<b>32%</b>	<b>8,2%</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>762.539</b>	<b>2,3%</b>	<b>7,7%</b>	-	<b>239.106</b>	<b>31%</b>	<b>8,9%</b>

MAPPA NUOVI CONTRATTI DI AFFITTO  
VARIAZIONE 2024/2023



## FOCUS Q1 2025

Nuovi contratti di locazione in aumento.

**+1%**

ITALIA

Q1 2025 / Q1 2024 **257.250**

**+1,4%**

COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA

Q1 2025 / Q1 2024 **164.066**

**+0,2%**

COMUNI NON AD ALTA TENSIONE ABITATIVA

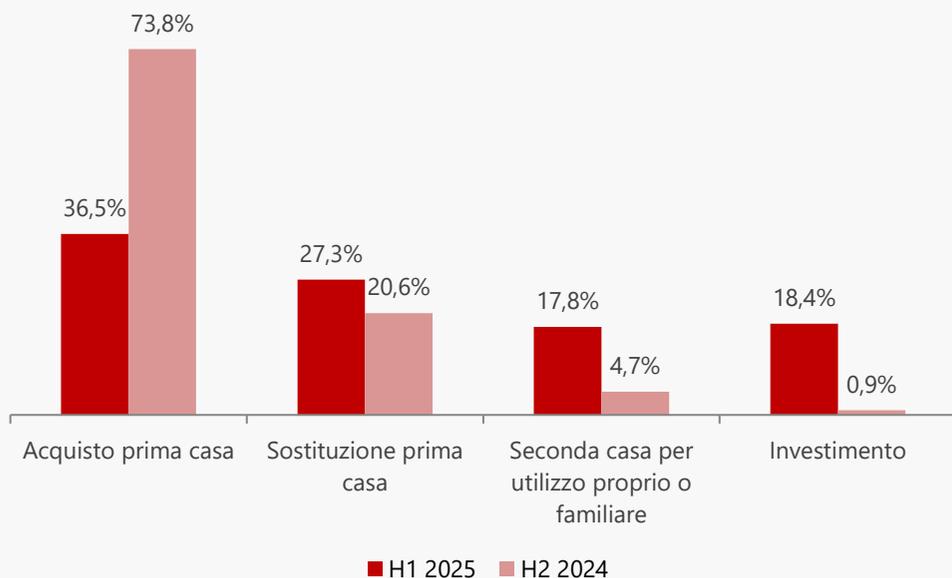
Q1 2025 / Q1 2024 **93.184**

# ANALISI DELLA DOMANDA - VENDITA

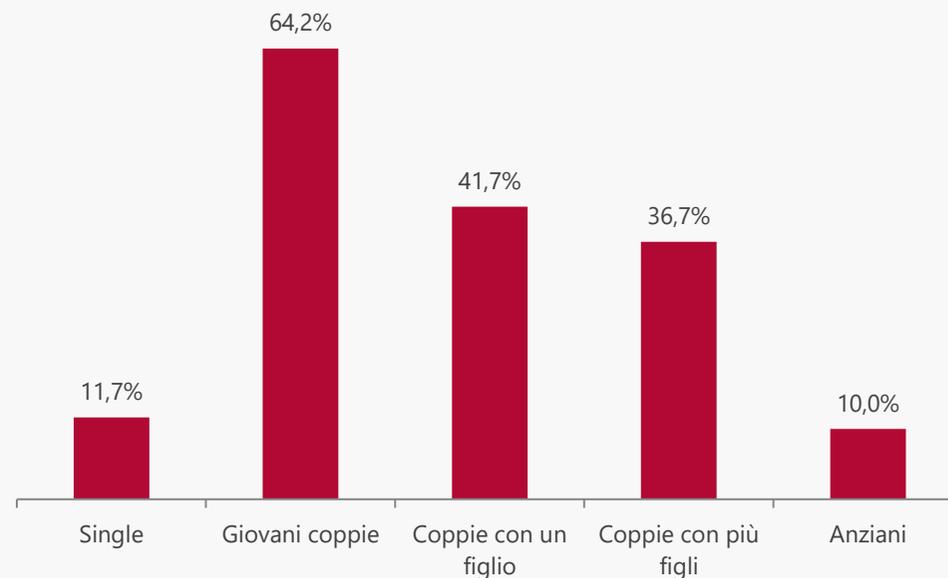
Dalla rilevazione effettuata sulla rete Gabetti, circa il **64%** delle attuali **ricerche** riguarda la **prima casa**, segue un **36%** in cerca di una **seconda casa per utilizzo proprio, per un familiare o come investimento**.

In base ai dati rilevati dalla rete franchising Gabetti, a cercare casa sono soprattutto le **coppie con figli** (segnalato dal **78%** degli intervistati) e le **giovani coppie in cerca di stabilità** (segnalato dal **64%** degli intervistati). Minoritari i single (12%) e gli anziani (10%) in cerca di soluzioni più compatte.

FINALITÀ DI ACQUISTO [%]



CHI SONO I POTENZIALI ACQUIRENTI [% - RISPOSTE MULTIPLE]

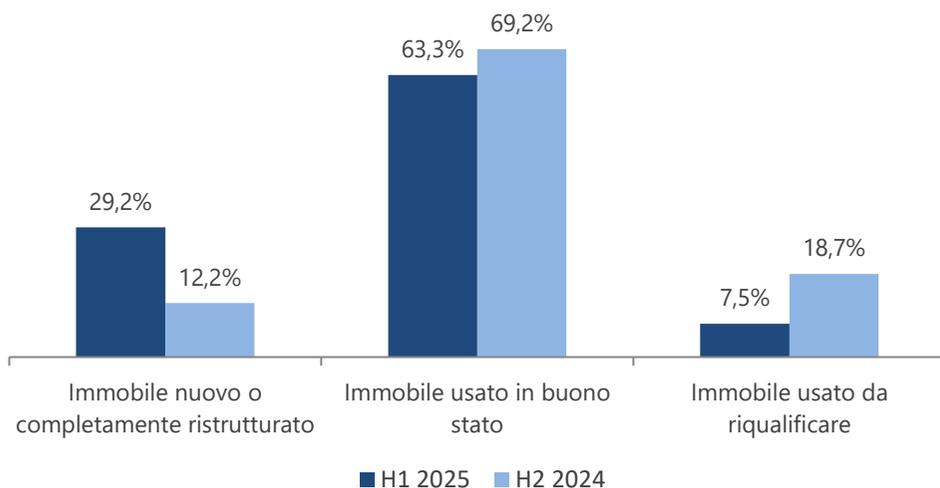


# EFFICIENZA ENERGETICA

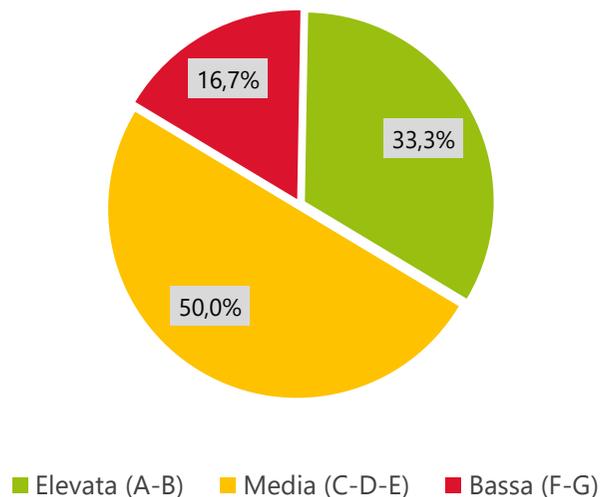
Secondo le agenzie Gabetti, nel **primo semestre 2025 è risultata in aumento la richiesta di soluzioni nuove o già ristrutturate**, a fronte di un **leggero calo** per gli immobili usati in **buono stato** e una **forte contrazione** per gli immobili **da riqualificare**.

Le **classi più richieste** risultano essere quelle mediamente performanti, **dalla C alla E**, con il 50% delle richieste, in virtù di **consumi non eccessivi a fronte di prezzi di acquisto più accessibili**. Seguono la classi più performanti (33%), spesso riferite a nuove costruzioni, con costi di ingresso più elevati.

STATO DELL'IMMOBILE MAGGIORMENTE RICERCATO E/O COMPRAVENDUTO [%]



CLASSE ENERGETICA PIÙ RICERCATA [%]

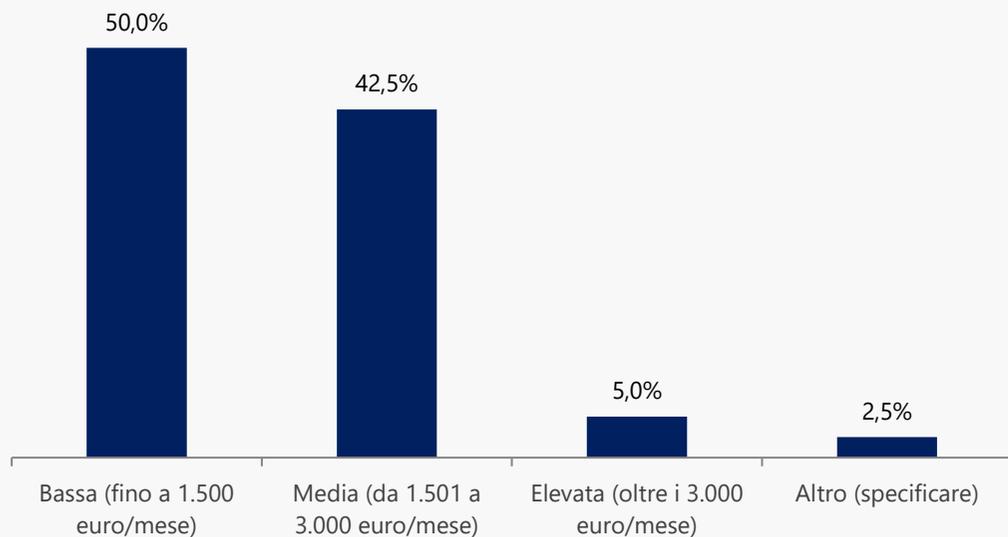


# ANALISI DELLA DOMANDA - LOCAZIONE

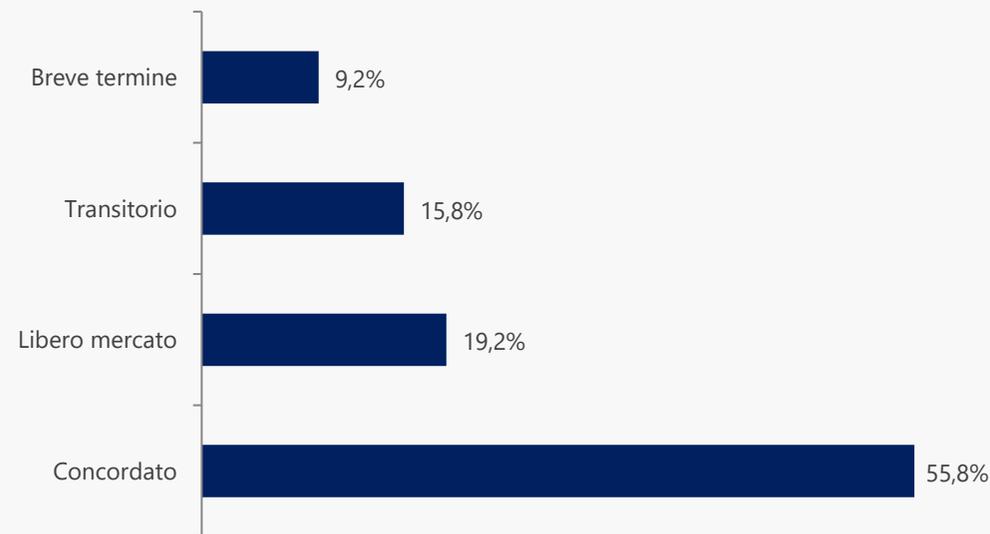
Secondo la rete Gabetti, **circa il 50% di chi cerca casa in locazione presenta un reddito familiare basso**, fino a 1.500 €/mese. Segue un 42,5% con reddito medio (dai 1.500 ai 3.000 €/mese), mentre un 5% ha un reddito superiore ai 3.000 €/mese.

Nel primo semestre 2025 la tipologia maggiormente offerta sembra essere il concordato (3+2), seguita dal libero mercato (4+4), dal transitorio (1-18 mesi) e dagli affitti a breve termine (per soggiorni inferiori al mese).

CAPACITÀ REDDITUALE FAMILIARE DI CHI CERCA IN LOCAZIONE [%]



TIPOLOGIA CONTRATTUALE IN LOCAZIONE MAGGIORMENTE OFFERTA [%]



# MILANO\*

## VENDITA

**+2,4%**

**VAR PREZZI**  
H1 2025/H1 2024

**1-2 MESI**

**TEMPI**  
MEDI

**6-7%**

**SCONTI**  
MEDI

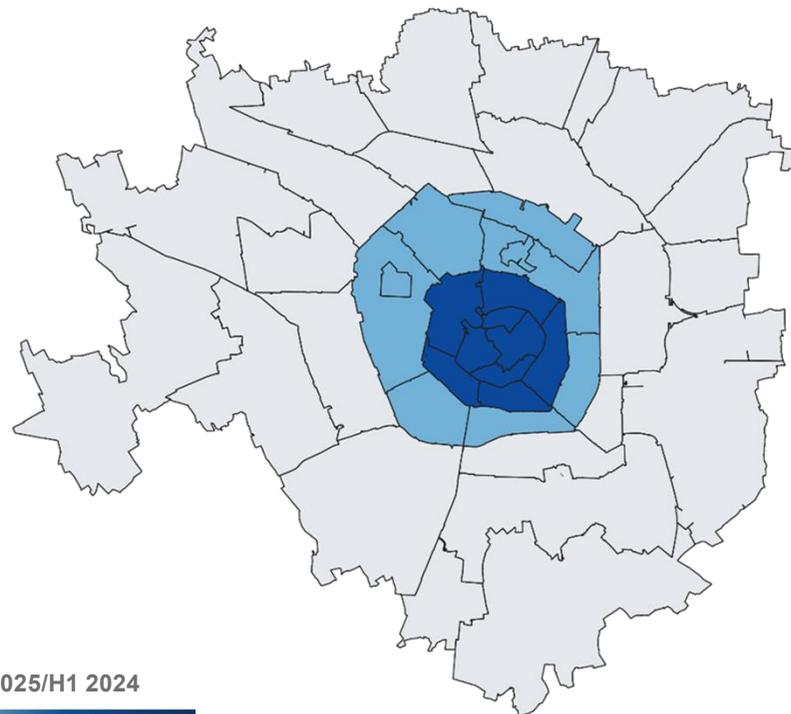
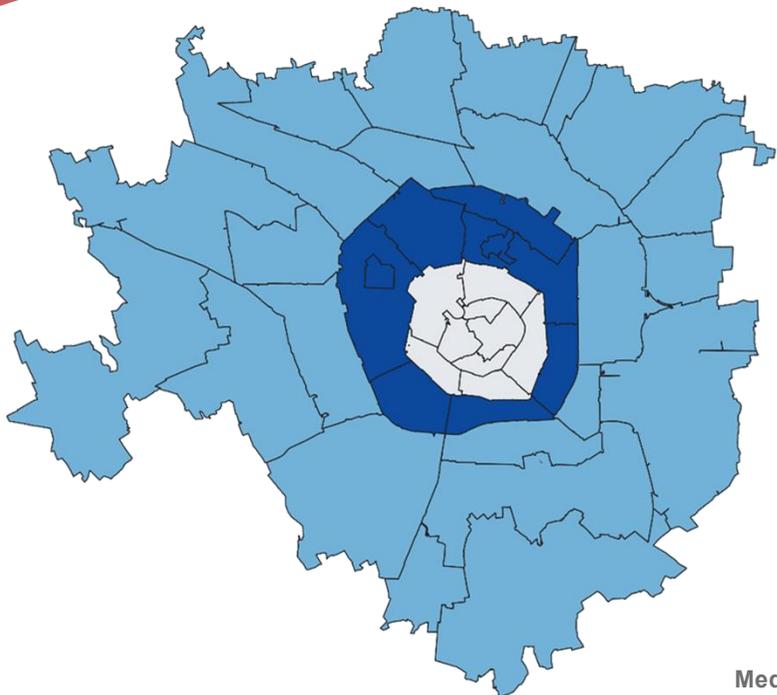
**+0,9%**

**VAR CANONI**  
H1 2025/H1 2024

**1-2 MESI**

**TEMPI**  
MEDI

## LOCAZIONE



Media variazioni % H1 2025/H1 2024

\*estratto dai focus presenti nella versione full

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

# SCRIVICI PER RICHIEDERE IL REPORT COMPLETO



## RESEARCH & DATA INTELLIGENCE

La divisione ha l'obiettivo di rafforzare l'analisi e l'interpretazione dei dati, sia proprietari che di fonti terze, a **supporto delle decisioni operative e strategiche** del Gruppo Gabetti e dei suoi stakeholder.

E' accessibile a enti, operatori e investitori tramite **formule on demand**, con servizi e analisi sull'**andamento dei mercati** e dei comparti di riferimento, personalizzabili in base alle esigenze del cliente.

L'**Osservatorio**, con **rilevazioni continue di dati e insight**, fornisce una lettura aggiornata del mercato, delle condizioni abitative, delle preferenze del pubblico e delle tendenze emergenti.

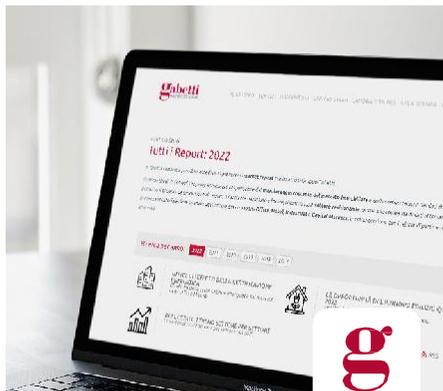
**Research & Data Intelligence**

[research@patrigest.it](mailto:research@patrigest.it)

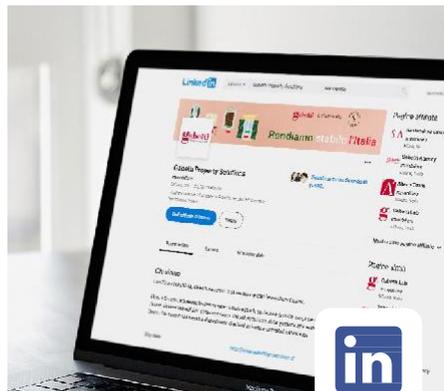
# I NOSTRI SOCIAL

**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

**Giulia Sanna**

Deputy Head of Research  
& Data Intelligence  
[gsanna@patrigest.it](mailto:gsanna@patrigest.it)

**Alessia Motti**

Research Analyst  
[amotti@patrigest.it](mailto:amotti@patrigest.it)

**Francesco Cosentino**

Research Analyst  
[fcosentino@patrigest.it](mailto:fcosentino@patrigest.it)

**Leonardo Burini**

Data Scientist  
[lburini@patrigest.it](mailto:lburini@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](https://www.gabettigroup.com)