

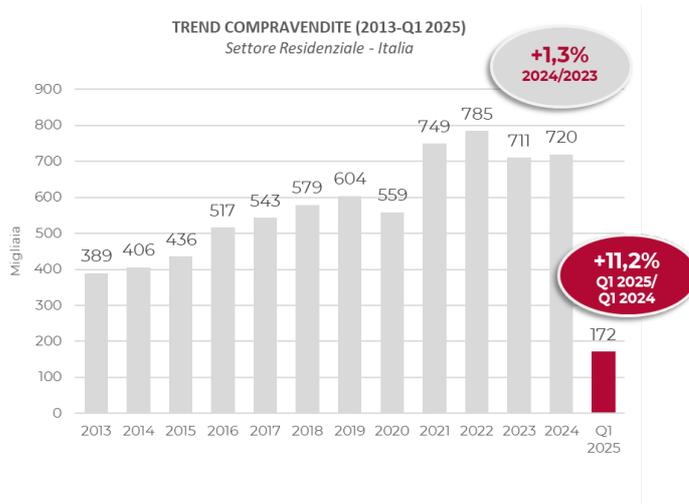
## Research & Data Intelligence di Patrigest/Gruppo Gabetti

### G-MARKET PULSE RESIDENTIAL QUARTERLY OUTLOOK - H1 2025

**COMPRAVENDITE IN CRESCITA DELL'11,2%,  
BRILLANO GENOVA (+13,5%) E TORINO (+12,2%).  
PREZZI IN AUMENTO DEL 2,5% SU BASE SEMESTRALE**

Secondo l'ultimo report a cura di **Research & Data Intelligence di Patrigest**, società del Gruppo Gabetti specializzata in research, advisory e valuation, l'analisi dei dati al primo trimestre 2025 conferma una **crescita dell'11,2% delle compravendite residenziali** rispetto al primo trimestre del 2024 e un **incremento dei prezzi, registrati nel primo semestre 2025, superiore al 2,5% rispetto allo stesso periodo del 2024 considerando le principali 10 città** italiane, a conferma della solidità e resilienza del comparto. Il mercato si sta riallineando su valori più sostenibili, ma continua a premiare le unità immobiliari ben posizionate, performanti sotto il profilo energetico e coerenti con le nuove esigenze abitative.

*"In un'epoca segnata da incertezza geopolitica, volatilità finanziaria, precarietà e inadeguatezza sul fronte reddituale, la casa si afferma ancora come bene rifugio, simbolo di stabilità, benessere e investimento durevole. I primi mesi del 2025 confermano la tendenza avviata già nel 2024: il mercato immobiliare residenziale italiano torna a crescere in volumi e valori, spinto da una rinnovata fiducia dei consumatori, dalla discesa dei tassi di interesse e da un contesto demografico e culturale che rilegge l'abitazione come spazio di protezione, investimento e auto-realizzazione"* precisa **Luca Dondi Dall'Orologio, amministratore delegato di Patrigest/Gruppo Gabetti**. *"Il 2025 si è aperto con segnali di distensione sul fronte macroeconomico: l'inflazione si sta stabilizzando, si prevede una crescita del PIL italiano dello 0,4% e i tassi d'interesse mostrano una flessione significativa, alimentando la domanda immobiliare. La discesa dell'Euribor a un mese all'1,98% (dal 3,69% di giugno 2024) e dell'Eurirs a 10 anni al 2,52%, ha impresso una dinamica favorevole ai mutui a tasso fisso e variabile. Parallelamente, i tassi bancari per l'acquisto di abitazioni sono passati dal 3,6% al 3,2% in 12 mesi. Anche lo spread tra BTP italiani e Bund tedeschi è tornato sotto i 100 punti base, livello che non si vedeva dal 2021, rafforzando la percezione di solidità dell'Italia sui mercati finanziari internazionali"*.



#### LE COMPRAVENDITE

Nel Q1 2025, **le compravendite in Italia hanno raggiunto quota 172.048 transazioni**, con una crescita dell'11,2% rispetto allo stesso periodo del 2024. **Il trend positivo interessa sia i capoluoghi (+11,6%) sia i comuni non capoluogo (+11%).**

**Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Torino, Padova, Bologna, Genova, Firenze, Napoli, Bari

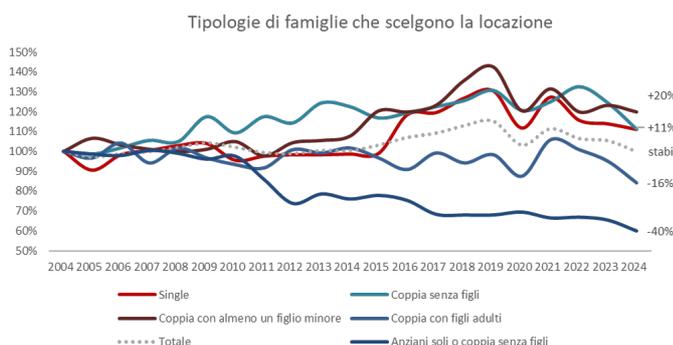
[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)

Le intenzioni di acquisto restano stabili tra il 2% e il 4% delle famiglie italiane, con segnali di ripresa dopo la flessione del 2023. Il mercato è guidato in larga parte da acquisti per utilizzo diretto (prima casa), mentre resta contenuto il peso degli acquisti per investimento.

**I prezzi medi nei dieci principali mercati urbani hanno registrato andamenti differenziati a seconda dei comuni, ma tutti positivi.** Rispetto al primo semestre 2024, gli incrementi maggiori sono stati nei comuni di Napoli (+3,2%), Genova, Palermo e Roma (+3%). Seguono Firenze (2,8%), Torino (+2,5%), Milano (+2,4%), Padova (+1,9%) e Bari (+1,8%). Chiude Bologna con un +1,5%. Complessivamente le principali 10 città hanno registrato un incremento del 2,5% in un anno.

Milano e Roma confermano la leadership in termini di volumi, rispettivamente con 5.505 (+7,1% rispetto primo trimestre 2024) e 8.525 compravendite nel trimestre (+10,7%), seguite da Torino con 3.583 compravendite (+12,2%). **A registrare la maggior crescita è stata invece la città di Genova con 2.155 compravendite (+13,5%), seguita da Torino, con un +12,2%.**

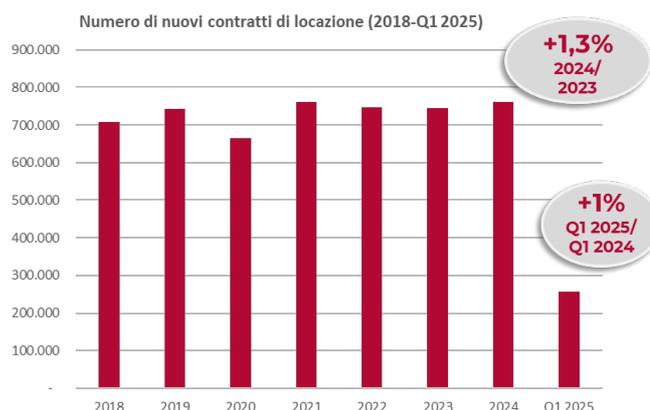
## LE LOCAZIONI



Il **mercato delle locazioni** mostra un divario sempre più ampio tra domanda e offerta. Da un lato, la domanda è in crescita, spinta soprattutto da giovani, single e coppie – con o senza figli piccoli – a conferma di un fenomeno generazionale legato sia alle difficoltà di accesso all’acquisto di una casa, sia al desiderio di maggiore flessibilità. Dall’altro lato, l’offerta in alcuni mercati risulta in calo, in particolare per quanto riguarda i contratti di locazione tradizionali di tipo 4+4. **Nel Q1 2025, sono stati registrati**

**257.250 nuovi contratti di locazione, con una crescita dell’1% rispetto al Q1 2024.**

**Traina l’affitto a lungo termine (42%)**, seguito da transitorio (27%), concordato (26%) e per studenti (5%, dato il periodo di riferimento analizzato, non coincidente però con l’inizio dell’anno accademico). Il 2024 si era concluso con un incremento di nuovi contratti di locazione pari al +2,3% rispetto al 2023 (+7,7% rispetto al 2018). A trainare i nuovi contratti di locazione lo scorso anno è stato il transitorio, con il 30% del totale, seguito dal lungo termine con il 27%, il concordato con il 25% e i contratti transitori per studenti con il 18%.



Dall’analisi delle dieci principali città italiane **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. **A stimolare il mercato in termini assoluti sono Milano e Roma con più di 90.000 nuovi contratti l’una nel 2024**, quasi il doppio di

Torino (47.000). Seguono Bologna, Firenze e Napoli con più di 20.000 nuovi contratti. Ad aver registrato invece la crescita più marcata sono state Padova (+12,8% rispetto al 2023) e Bari (+7,6%).

I canoni medi nelle principali 10 città hanno registrato andamenti differenziati a seconda dei comuni. Rispetto al primo semestre 2024, nel primo semestre 2025 gli incrementi maggiori sono stati nei comuni di Palermo (+4,5%), Roma (+3,9%), Firenze (+3,5%), Torino (+2,4%), Napoli (+2,3%), Bari e Padova (2,2%). Milano registra un +0,9% e Bologna un +0,8%. Genova lieve crescita con +0,4%. Complessivamente le principali 10 città hanno registrato un incremento del 2,3% in un anno.

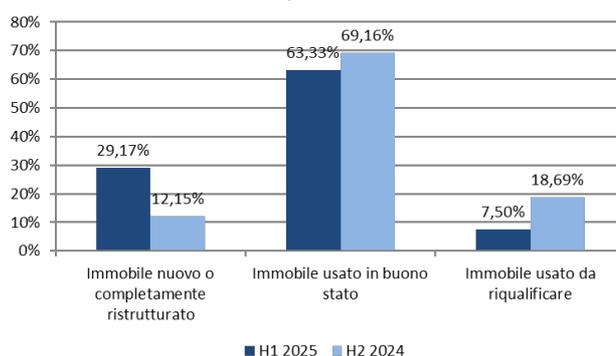
### BONUS, EFFICIENZA ENERGETICA E DIRETTIVA CASE GREEN

Secondo la rete Gabetti Franchising, nel primo semestre 2025 risulta 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.

#### Impatto della classe energetica sui tempi medi di vendita

Classe energetica	Pre Direttiva Case Green		Post Direttiva Case Green	
	Giorni sul mercato media 2022	Giorni sul mercato media 2024	Giorni sul mercato media 2024	Var%
A	107	80	80	-25%
B	112	70	70	-37%
C	89	66	66	-25%
D	71	64	64	-11%
E	46	60	60	30%
F	68	68	68	0%
G	62	72	72	15%

Stato dell'immobile maggiormente ricercato e/o compravenduto:



Oggi, circa il 33% delle ricerche immobiliari punta a immobili con classe A-B, ma il target più comune resta tra C ed E, bilanciando efficienza e accessibilità.

Dall'entrata in vigore della Direttiva europea Case Green nel 2024, le classi più performanti sono

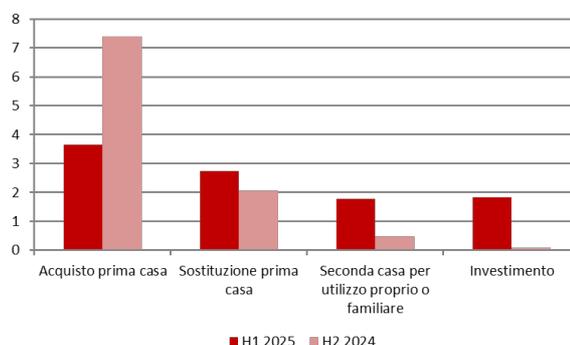
quelle ad avere registrato una riduzione più significativa dei tempi medi di vendita rispetto al 2022, mentre le classi meno performanti hanno registrato un allungamento dei tempi di commercializzazione.

### PROFILO DELLA DOMANDA: CHI CERCA CASA OGGI?

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 single (12%) e gli anziani (10%) in cerca di soluzioni più compatte.

La prima casa rappresenta la motivazione dominante nell'acquisto (64%), seguita da un 36% in cerca di una seconda casa per sé o per un familiare o come investimento.

Finalità di acquisto:



In termini di tipologie, il trilocale si conferma la soluzione più richiesta, con un aumento di interesse per bilocali e monolocali nelle città dove i prezzi risultano più elevati. Quasi il 58% delle agenzie intervistate conferma che più della metà di chi cerca casa comprerebbe con il mutuo, mentre solo il 19% delle agenzie dichiara che meno della metà dei propri clienti intende richiedere un finanziamento.

*"La fotografia del mercato residenziale italiano nel primo semestre del 2025 è quella di un settore che ha superato l'ondata inflattiva e sta capitalizzando su nuovi equilibri sociali, economici e normativi. La ripresa delle compravendite, l'aumento della domanda di locazione, la centralità dell'efficienza energetica e la discesa dei tassi confermano un trend espansivo, seppure più selettivo e consapevole. Guardando al secondo semestre del 2025, ci aspettiamo un ulteriore incremento dei prezzi nelle prime 10 città italiane, con una previsione di chiusura d'anno in aumento del 1,8% rispetto al 2024, sostenuta da una domanda ancora vivace, transazioni in crescita, e da un interesse crescente per immobili sostenibili, ben posizionati e in grado di rispondere ai nuovi stili di vita" conclude Dondi.*

#### **IL GRUPPO GABETTI**

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualficazione.

#### **CONTATTI UFFICIO STAMPA**

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

**Francesca Brambilla** – [francesca.brambilla@secnewgate.it](mailto:francesca.brambilla@secnewgate.it)

**Michele Bon** – [michele.bon@secnewgate.it](mailto:michele.bon@secnewgate.it)