

Report a cura del dipartimento Research & Data Intelligence
di Patrigest - Gruppo Gabetti

IL MERCATO RESIDENZIALE ITALIANO CONSOLIDA LA RIPRESA NEL 2025: CRESCONO COMPRAVENDITE, MUTUI E FIDUCIA DELLE FAMIGLIE

Milano, 23 ottobre 2025 - Il mercato residenziale italiano prosegue il suo percorso di crescita, sostenuto da un contesto macroeconomico più stabile, dal calo dei tassi d'interesse e dal rinnovato ottimismo delle famiglie verso l'acquisto della casa.

Questo è il quadro che emerge dal nuovo report **"G – Market Pulse"** a cura del **dipartimento Research & Data Intelligence di Patrigest** – società del **Gruppo Gabetti** specializzata in research, advisory e valuation.

*"Nonostante la maggior propensione delle nuove generazioni verso l'affitto, l'interesse verso la proprietà non è diminuito in modo strutturale, ma varia in base alla facilità di accesso al credito. I tassi di interesse e la disponibilità delle banche a concedere mutui risultano determinanti: la ripresa delle compravendite è infatti legata all'aumento dei finanziamenti – dichiara **Luca Dondi dall'Orologio, amministratore delegato di Patrigest** – Se negli ultimi anni si è assistito a un calo degli acquisti finanziati tramite mutuo, e il mercato è stato sostenuto soprattutto grazie ai mezzi propri delle famiglie, oggi la ripresa è trainata dal credito bancario. Il settore immobiliare dipende, infatti, fortemente dalle dinamiche finanziarie, in un contesto in cui il potere d'acquisto delle famiglie italiane rimane debole".*

Nel **terzo trimestre del 2025** il comparto registra un ulteriore consolidamento della ripresa: la politica monetaria espansiva della BCE, con tassi ridotti al **2,15%**, e l'inflazione stabile all'**1,6%**, hanno rafforzato la fiducia nel mattone, confermandolo come **bene rifugio** e simbolo di sicurezza economica per le famiglie italiane.

CREDITO E COMPRAVENDITE IN CRESCITA

Nel primo semestre del 2025 le **compravendite immobiliari sostenute da mutuo ipotecario** registrano una crescita molto forte (**+32,8% nel primo trimestre e +19,9% nel secondo**), diventando il principale motore del mercato. Gli acquisti senza mutuo, invece, risultano in lieve calo, con una flessione quasi nulla nel secondo trimestre.

Nel terzo trimestre 2025, secondo i dati **Monety** (società creditizia del Gruppo Gabetti), l'importo medio dei mutui richiesti per acquisto casa sale a **141.500 €**, in aumento costante di circa 9.000 € l'anno rispetto al Q3 2024 e Q3 2023 (132.530 € e 122.840 € rispettivamente). Si osserva anche uno spostamento verso fasce di finanziamento più elevate:

- i mutui sotto i 100.000 € scendono al 28,3% del totale (dal 34,9% del 2024);
- crescono i mutui superiori ai 100.000 €: la fascia 100.001–150.000 € copre il 38,5% delle richieste di mutuo, quella 150.001–200.000 € il 20,5%, e quella oltre i 200.000 € il 12,8% del totale.

La **durata prevalente** dei mutui è tra **25 e 30 anni**, coprendo il 63,2% delle richieste (+9,5% rispetto al 2024). Sul piano della **tipologia**, si registra un predominio quasi totale dei mutui **a tasso fisso**, passati dal 75,2% del 2023 al 98,8% nel 2025, segno della ricerca di stabilità da parte delle famiglie, e una maggiore avversione al potenziale rischio di rincari della rata dei mutui variabili, verificatasi negli scorsi anni.

La motivazione principale resta l'acquisto della **prima casa** (87,1%), in leggero calo rispetto al 2023, mentre cresce l'interesse per la **seconda casa**, che passa dall'1,7% al 2,8%.

DURATA FINANZIAMENTO MEDIO	NUMERO COMPONENTI MUTUO	TICKET MEDIO
25-30 anni	1 → 47,7% 3 → 2,9% 2 → 48,9% 4 → 0,6%	140.443 €

“L'aumento dei prezzi delle abitazioni, unito alla stagnazione dei salari e all'inflazione, rende il ricorso al credito indispensabile per molte famiglie che vogliono acquistare casa. Questa tendenza non sembra destinata a cambiare a breve, soprattutto se i prezzi continueranno a salire. Anche piccoli aumenti compromettono infatti l'accessibilità del mercato, costringendo molte famiglie a scegliere abitazioni più piccole o in zone meno desiderate” afferma **Antonio Ferrara, amministratore delegato di Monety / Gruppo Gabetti**.

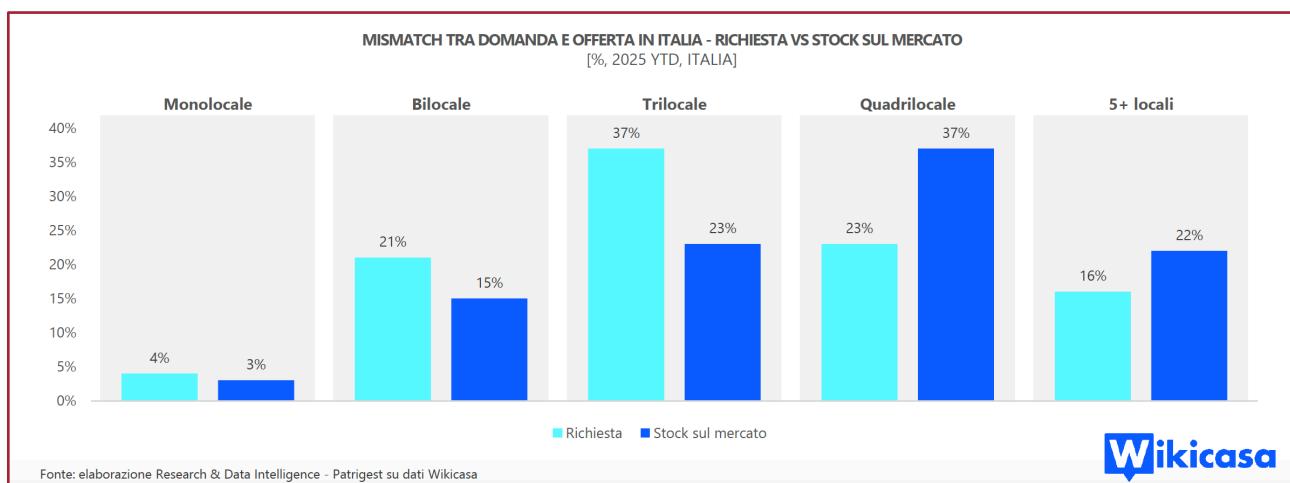
Nel complesso, il mercato residenziale registra un incremento del **+9,5% nel primo semestre del 2025** rispetto allo stesso periodo del 2024, trainato soprattutto dagli acquisti con supporto creditizio.

Anche nei dieci principali mercati urbani si osserva una crescita del **+6,9%**, proseguendo il trend positivo del 2024 (+1,5% sul 2023) e confermando una ripresa diffusa del settore immobiliare.

Città	NTN 2024	Var 2024/2023	IMI 2024	NTN H1 2025	VAR H1 25/H1 24	Acquisti con mutuo (%)	Acquisti nuove abitazioni (%)
Roma	35.072	+2,0%	2,4%	18.368	+7,0%	59,2%	7,6%
Milano	23.987	-3,5%	2,9%	11.996	+6,8%	53,3%	7,9%
Torino	15.118	+1,6%	3,0%	7.909	+11,7%	46,9%	2,8%
Napoli	7.767	-2,7%	1,8%	4.129	+2,7%	44,1%	1,8%
Genova	8.770	+3,0%	2,7%	4.621	+9,2%	44,4%	1,1%
Palermo	6.501	+0,6%	2,0%	3.569	+9,4%	44,3%	2,0%
Bologna	5.783	+1,4%	2,5%	2.952	+7,5%	54,1%	4,4%
Firenze	4.825	-0,6%	2,3%	2.340	-0,9%	55,3%	4,1%
Padova	3.601	+8,8%	3,1%	1.640	-3,9%	-	-
Bari	5.457	+28,5%	3,3%	2.135	+6,9%	-	-
TOTALE	116.880	+1,5%	2,5%	59.628	+6,9%	52,5%*	5,3%*

*non considerando Padova e Bari

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



Il confronto tra le preferenze della domanda e gli immobili effettivamente disponibili sul mercato **evidenzia un forte squilibrio: la domanda si concentra principalmente sui trilocali (37%) e bilocali (21%), mentre l'offerta è fortemente sbilanciata sui quadrilocali (37%) e i tagli più ampi.** Il dato sottolinea un disallineamento strutturale tra ciò che cercano gli acquirenti e ciò che viene effettivamente messo sul mercato.

"Il numero di transazioni residenziali è atteso in crescita sia per il 2025 sia per il 2026, con un incremento che conferma il recupero avviato nel 2024. Le previsioni indicano un consolidamento su livelli pre-pandemici, sostenuto da una progressiva stabilizzazione del mercato e da una domanda residenziale ancora dinamica nei principali centri urbani" specifica **Dondi**.



PREZZI E INTENZIONI DI ACQUISTO

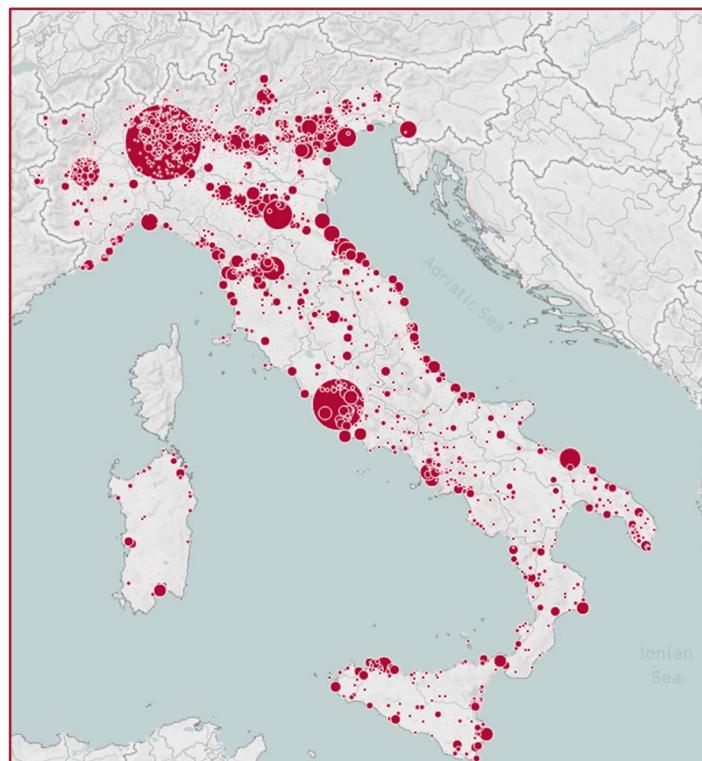
Dopo il rallentamento del biennio 2023-2024, le **intenzioni di acquisto** tornano a crescere: dal **2,2% nel Q1 2025** al **3,8% nel Q3**, segno di un ritrovato dinamismo della domanda.

Analizzando i prezzi delle abitazioni, si prevede un **picco del +1,8% a chiusura 2025**, per poi avviarsi verso una **fase di stabilizzazione nel 2026 (+0,5%)**. Il **prezzo medio richiesto** si attesta oggi sui **1.705 €/mq a livello nazionale**, mentre la superficie media delle abitazioni torna a crescere (108 mq nel 2025).

NUOVE COSTRUZIONI: AL NORD IL NUMERO PIÙ ELEVATO DI CANTIERI

Nel mercato delle **nuove costruzioni**, il **trilocale** resta la tipologia più richiesta (41,5%), mentre i **bilocali** (27,3%) mostrano una domanda superiore all'offerta disponibile, evidenziando una tensione crescente sul segmento più accessibile.

DISTRIBUZIONE NUOVE COSTRUZIONI (n. di unità, H1 2025)



La mappa mostra una chiara disomogeneità geografica della distribuzione di nuove costruzioni in Italia. Come si nota, le principali città del Nord presentano un numero molto elevato di cantieri di nuova costruzione, che si estende in alcune aree del Centro, per poi diradarsi nei comuni del Sud Italia.



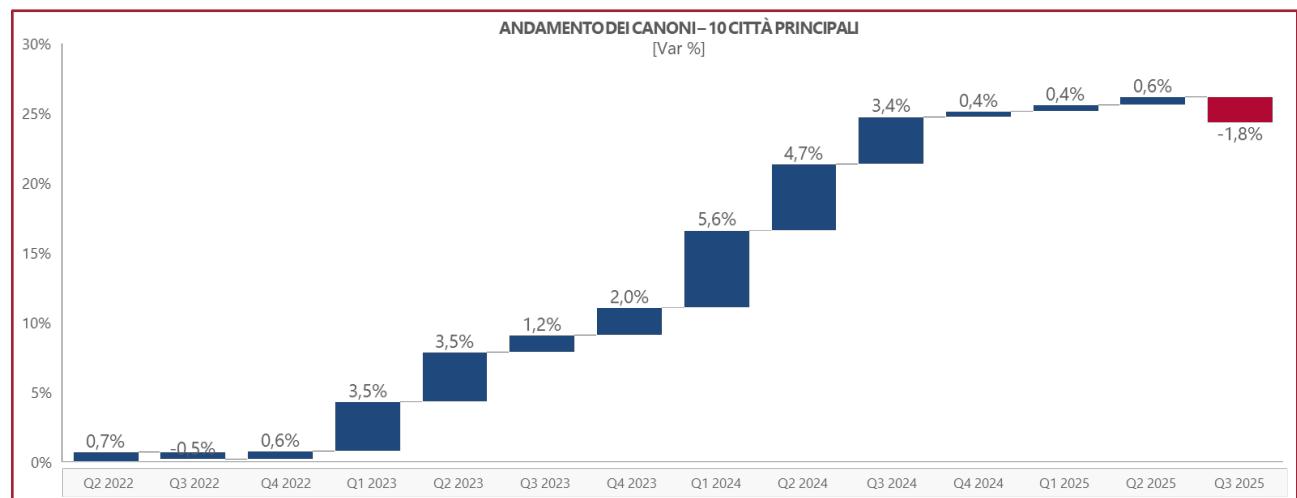
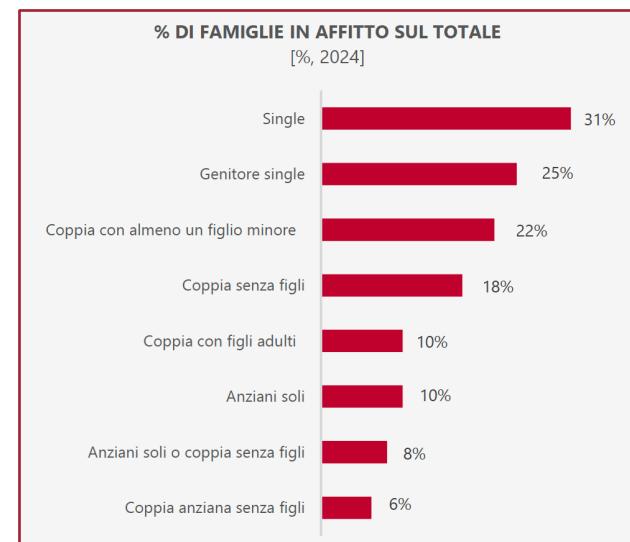
Le compravendite di nuove abitazioni nel primo semestre dell'anno hanno registrato una contrazione nelle principali città, con Firenze e Milano a registrare il calo percentuale maggiore (-47 e -31% rispettivamente). **Roma** si attesta primo mercato per numero di transazioni (1.318), seguito da Milano che, nonostante un calo di 445 unità rispetto al H1 2024, ha registrato un totale di 970 transazioni. Il mercato del nuovo risulta particolarmente attivo a **Genova**, grazie ai progetti di riqualificazione urbana come il Waterfront, e a **Palermo**.

MERCATO DELLE LOCAZIONI: CRESCITA MA SEGNALI DI ASSESTAMENTO

La **locazione** resta la scelta privilegiata da **giovani, single e coppie senza figli**, riflettendo sia un cambiamento generazionale e la ricerca di maggiore flessibilità abitativa, sia la maggiore difficoltà che soprattutto le fasce più giovani della popolazione oggi incontrano nell'accesso all'acquisto.

Nel **2024** i nuovi contratti sono cresciuti del **+2,3%** rispetto al 2023, raggiungendo **762.539 unità**. La tendenza positiva prosegue nel **primo semestre 2025**, con un **+1,2%** rispetto ai primi sei mesi del 2024.

Le **locazioni a lungo termine** rappresentano il 41% del totale, seguite da contratti transitori (28%) e concordati (26%), ma sono le uniche ad aver registrato un calo (-2%) rispetto al primo semestre del 2024. Crescono i contratti transitori (+3,1%) e il concordato (+3,3%).



Dopo un biennio di forti aumenti (+25% tra 2023 e 2024), nel **2025, nelle 10 principali città italiane, i canoni mostrano un primo rallentamento (-1,8% nel terzo trimestre)**, segnale di un possibile **assestamento del mercato** dopo la fase espansiva.

Prosegue **Dondi**: *"Il mercato della locazione non rappresenta un'alternativa valida: resta marginale per la scarsa offerta e per la riluttanza dei proprietari privati a stipulare contratti stabili, mentre gli investitori istituzionali si muovono cautamente verso il residenziale. Ciò limita le possibilità di accesso alla casa con formule diverse dalla proprietà. La carenza di offerta e la*

spinta delle locazioni brevi hanno fatto salire gli affitti nelle grandi città a livelli spesso insostenibili, anche se si intravedono i primi segnali di una possibile correzione”.

INVESTIMENTI: IL SETTORE LIVING AUMENTA DEL 14%

Nei **primi nove mesi del 2025** gli investimenti immobiliari in Italia hanno raggiunto **7,7 miliardi di euro** (+16,7% rispetto al 2024). Il comparto **living** rappresenta circa **450 milioni di euro**, pari al **6% del totale**, in linea con la media dell’ultimo decennio.

Conclude **Dondi**: *“Il mercato immobiliare italiano continua a mostrare una forte vitalità e profonde trasformazioni, sia nel segmento delle nuove costruzioni sia in quello delle locazioni. La polarizzazione tra Nord e Sud rimane evidente, mentre le nuove tendenze abitative riflettono esigenze di flessibilità e maggiore accessibilità economica. Guardando al futuro, sarà fondamentale promuovere politiche di riqualificazione urbana e incentivare formule abitative innovative, per garantire maggiore accessibilità e sostenibilità all’intero comparto. Solo così si potrà favorire una crescita equilibrata e rispondere alle nuove esigenze abitative degli italiani”.*

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 Riqualificazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – francesca.brambilla@secnewgate.it – 3386272146

Michele Bon – michele.bon@secnewgate.it – 3386933868

Daniele Pinosa – daniele.pinosa@secnewgate.it – 3357233872

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com