

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

IL MERCATO RESIDENZIALE NEL 2025 CONSOLIDA LA CRESCITA:

+9,2% LE COMPRAVENDITE NEI PRIMI NOVE MESI DELL'ANNO
(+6,5% NELLE PRINCIPALI DIECI CITTÀ ITALIANE).

AUMENTATI NEL 2025 ANCHE I VALORI MEDI, ORA SI PROSPETTA UNA STABILIZZAZIONE

Il mercato residenziale italiano resta in **fase espansiva**, ma mostra i **primi segnali di rallentamento** e di **maturità del ciclo**. Le intenzioni di acquisto calano leggermente, pur rimanendo su livelli solidi, mentre iniziano **correzioni contenute dei prezzi**, soprattutto nelle aree che avevano registrato le crescite più forti.

Questo è quanto emerge dal report **"G-Market Pulse. Residential quarterly outlook – Q4 2025"** a cura del dipartimento Research & Data Intelligence di Patrigest – Gruppo Gabetti.

"Il crescente divario tra prezzi e capacità di spesa degli acquirenti rende oggi sempre più necessario un riequilibrio che l'accesso al credito, pur ancora favorevole, non riesce più da solo a sostenere. L'aumento del ticket medio dei mutui riflette sia valori immobiliari più elevati, sia una liquidità familiare forse più ridotta. Resta incerto se tali segnali possano rappresentare l'avvio di un aggiustamento più ampio; tuttavia, la debole dinamica salariale appare oggi insufficiente a compensare l'incremento dei valori medi richiesti. Tale criticità risulta particolarmente evidente nei contesti che, negli ultimi anni, hanno registrato una crescita più marcata dei prezzi, ponendo un tema di sostenibilità dei valori soprattutto nei mercati urbani a maggiore costo. Diventa inoltre centrale la necessità di ampliare e diversificare l'offerta in locazione: l'interesse degli investitori corporate è un segnale positivo, ma gli investimenti sono ancora insufficienti e concentrati su segmenti specifici (student housing e build to sell), con un impatto limitato sul fabbisogno abitativo complessivo e con forti differenze territoriali. Nel complesso, il mercato residenziale si configura come frammentato e a traiettorie differenziate, fortemente influenzato dalle specificità locali" dichiara **Luca Dondi dall'Orologio, amministratore delegato di Patrigest – Gruppo Gabetti.**

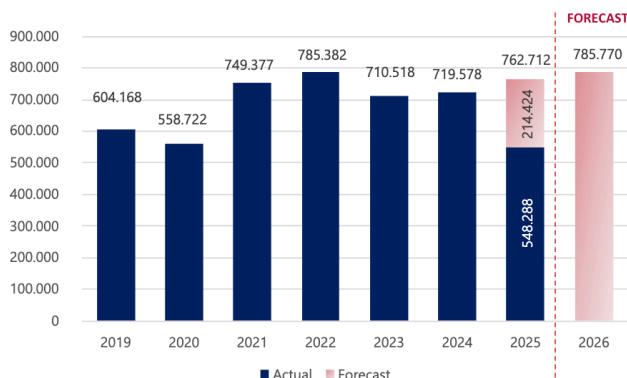
COMPRAVENDITE

Nei primi nove mesi del 2025 si conferma il trend positivo avviato nel 2024, segnando una crescita costante del mercato residenziale, con una **variazione del +9,2%** in relazione allo stesso periodo del 2024, alimentata dalla componente di acquisto sostenuta da credito.

Guardando alle città, l'insieme dei **principali dieci mercati** evidenzia una **crescita del +6,5%**, confermando la tendenza positiva registrata nei primi due trimestri (+11,2% rispetto al Q1 2024 e +8,1% rispetto al Q2 2024). Questo trend suggerisce un **consolidamento nella ripresa** generale del mercato.

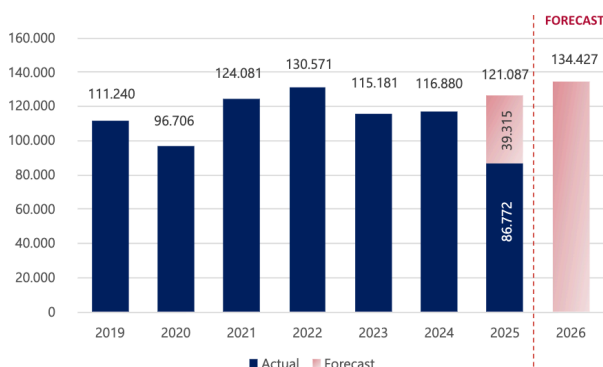


In Italia, dopo il picco registrato nel 2025 (+3%), si prevede una **normalizzazione dei prezzi per il 2026 (+1%)**, mantenendo comunque un segno positivo.



Il trend evidenzia una ciclicità regolare e un progressivo assestamento del mercato, in linea con un contesto di maggiore stabilità economica. Le previsioni per il mercato immobiliare italiano nel 2026 confermano la sua traiettoria di ripresa strutturale, proiettandosi verso le **785.770 transazioni (+3% rispetto alle previsioni di chiusura 2025)**, con una maggiore attività riconducibile alle città non capoluogo. Questo dato

confermerebbe un ritorno ai volumi del 2022 (785.382 NTN), segnando il superamento definitivo della fase di contrazione vissuta nel biennio 2023-2024.

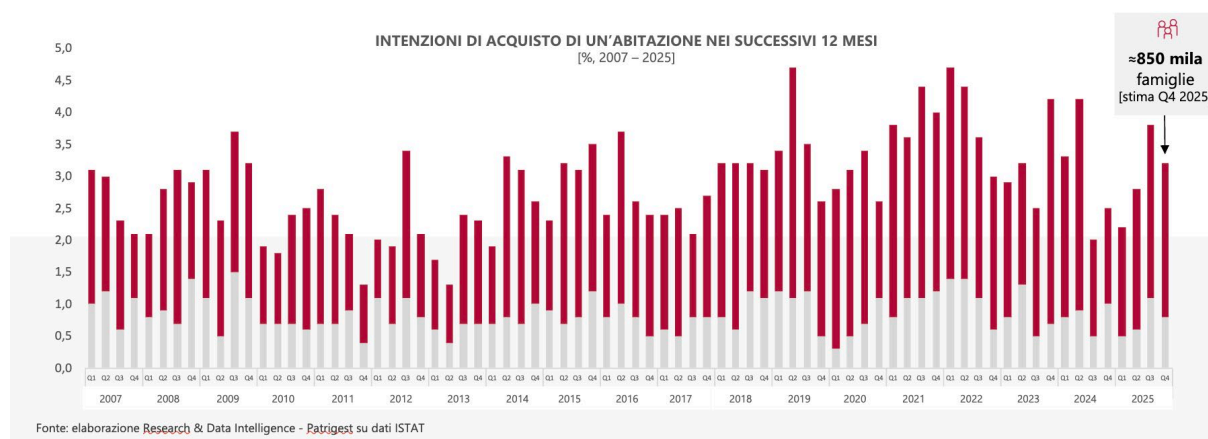


Per quanto riguarda invece le previsioni sulle principali 10 città italiane, dopo **l'aumento dei prezzi nel 2025 (+1,4% rispetto al 2024)**, si prevede che le dinamiche di crescita dei prezzi si normalizzino nel 2026 (+0,7%), mantenendo comunque un segno positivo. Il **numero di transazioni** residenziali è **atteso in crescita per il 2026**, con un incremento che conferma il recupero avviato nel 2025. Le previsioni indicano un aumento rispetto ai livelli pre-pandemici, sostenuto da una

progressiva stabilizzazione del mercato e da una domanda residenziale ancora dinamica nei principali centri urbani.

Intenzioni di acquisto

Dopo i massimi del **2021–2022**, le **intenzioni di acquisto di un'abitazione** hanno registrato un forte calo nel **2023–2024** a causa dell'aumento dei tassi. Nel **2025** emerge però una **chiara inversione di tendenza**: dal **2,2% nel Q1** si sale al **2,8% nel Q2**, fino al **picco del 3,8% nel Q3**, per poi chiudere l'anno a **3,2% nel Q4**. Il dato conferma un ritrovato ottimismo delle famiglie e un progressivo sblocco della domanda potenziale, favorito anche dalla maggiore stabilità del costo del credito.

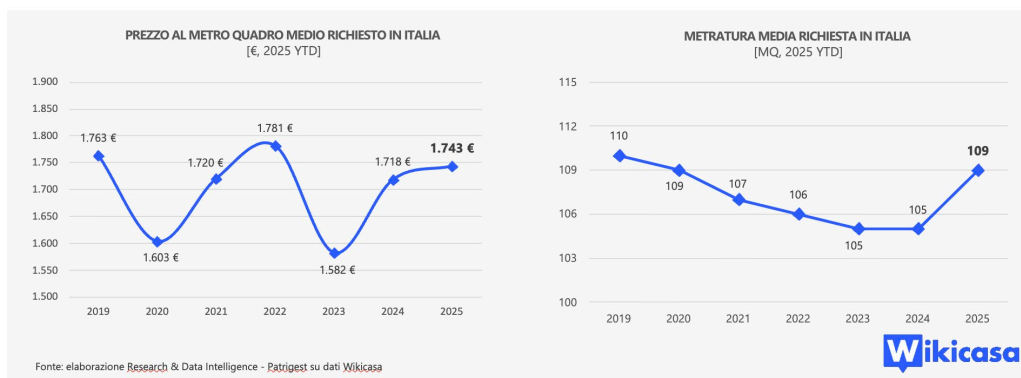


Lo squilibrio tra domanda e offerta

Il confronto tra le preferenze della domanda e gli immobili effettivamente disponibili sul mercato conferma un forte squilibrio: **la domanda si concentra principalmente sui trilocali (38%), mentre l'offerta è fortemente sbilanciata sui quadrilocali (36%)**. Il dato sottolinea un disallineamento strutturale tra ciò che cercano gli acquirenti e ciò che viene effettivamente messo sul mercato

Secondo l'analisi effettuata su dati **Wikicasa**, in Italia la domanda mostra una dinamica altalenante nel prezzo medio richiesto al metro quadro nel mercato residenziale tra il 2019 e il 2025, con una stabilizzazione nel 2025 su un valore medio pari a 1.743 €/mq.

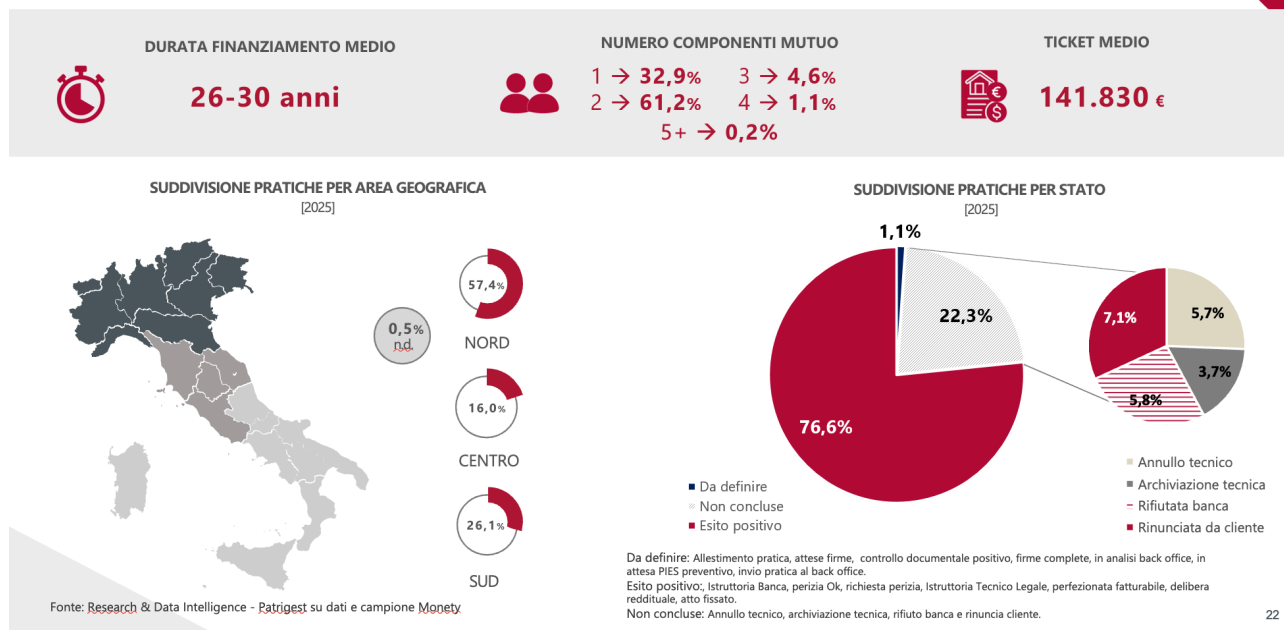
Se si analizzano le metrature, tra il 2019 e il 2025 si evidenzia un trend di progressiva riduzione fino al 2023. Tuttavia, dal 2024 al 2025 si assiste a un'inversione di tendenza: la metratura media risale a 105 mq nel 2024 e a 109 mq nel 2025.



MUTUI

Nei primi tre trimestri del 2025 le compravendite con mutuo crescono con vigore (+32,8%, +20,0% e +15,9% rispetto ai trimestri precedenti), a differenza della sostanziale stabilità registrata dagli acquisti senza finanziamento (tra -1,5% e +3,2%). Gli acquisti assistiti da mutuo rappresentano il 46,3% del totale, confermando che la maggioranza degli scambi (53,7%) avviene ancora senza il supporto del credito.

PANORAMICA SUI MUTUI DEL 2025



22

Secondo le richieste di mutuo per acquisto abitazione rilevate da **Monety** – società creditizia del Gruppo Gabetti – nel 2025 il ticket medio è stato di **141.830 €**, con una tendenza in aumento rispetto agli stessi periodi degli anni precedenti di circa **9.000 € l'anno**.

La distribuzione delle richieste di mutuo per classi d'importo evidenzia un cambiamento rispetto agli anni precedenti. Diminuisce il peso dei finanziamenti **sotto i 100.000 €**, che scendono al **28,5%** dal **34,4% del 2024**, mentre cresce la fascia **100.001–150.000 €**, che sale al **38,1%**.

	2023*	2024*	2025*
Classi di importo [€]	%	%	%
≤ 100.000	44,0%	34,4%	28,5%
da 100.001 a 150.000	31,8%	37,1%	38,1%
da 150.001 a 200.000	15,7%	17,4%	19,8%
> 200.000	8,4%	11,1%	13,6%
n.d.	0,1%	0,0%	0,0%
Totale complessivo	100%	100%	100%

Aumentano anche le richieste di importo più elevato: la classe 150.001–200.000 € passa dal 17,4% al 19,8%, mentre quelle oltre i 200.000 € raggiungono

il 13,6% nel 2025. L'andamento riflette una riduzione della liquidità delle famiglie e l'aumento dei prezzi medi degli immobili, che spinge verso finanziamenti più consistenti.

In questo scenario, anche i tassi di interesse bancari applicati per l'acquisto di abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili nell'ultimo anno, consolidandosi nei primi nove mesi del 2025. I dati Bankitalia relativi ai tassi di interesse armonizzati vedono un leggero aumento dal 3,27% (ottobre 2024) al 3,30% (ottobre 2025).

NUOVE COSTRUZIONI

COMPRAVENDITE DI NUOVE COSTRUZIONI IN CONTRAZIONE

FOCUS Q4 2025 DATI GABETTI HOME VALUE

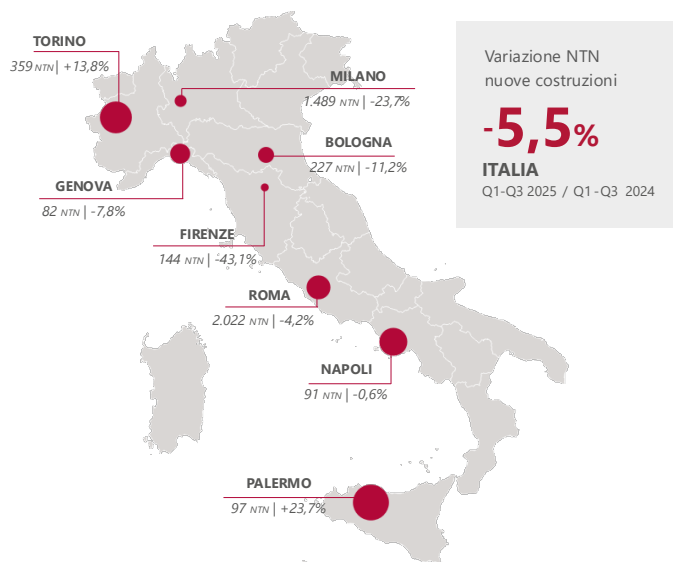
	TEMPO MEDIO ASSORBIMENTO	3-4 unità/mese
	SCONTI MEDI (Roma e Milano)	5/7%
	TAGLIO DIMENSIONALE (Roma e Milano)	Bilocale 80% Trilocale 20%

Città	NTN nuove costruzioni*		
	Q1-Q3 2024	Q1-Q3 2025	Var Q1-Q3 2025/ Q1-Q3 2024
Roma	2.111	2.022	-4,2% (-89)
Milano	1.952	1.489	-23,7% (-462)
Torino	316	359	+13,8% (+43)
Napoli	91	91	-0,6% (-1)
Genova	89	82	-7,8% (-7)
Palermo	78	97	+23,7% (+19)
Bologna	256	227	-11,2% (-29)
Firenze	253	144	-43,1% (-109)
Totale 8 città	5.118	4.491	-12,2% (-626)

*Sono state prese in considerazione le 8 città studiate dall'Agenzia delle Entrate

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

MAPPANUOVE COSTRUZIONI
VARIAZIONE Q3 2025 / Q1-Q3 2024



I dati analizzati (valori asking) mostrano come, a fronte di una domanda ancora sostenuta per il nuovo, la **disponibilità economica e l'accessibilità** restino fortemente influenzate dal contesto territoriale. Il **"nuovo" risulta più diffuso e con valori medi più elevati nelle grandi città** – in particolare a **Roma e Milano**, dove la domanda è più forte, ma i prezzi rappresentano una barriera significativa per una parte degli acquirenti.

Nei **capoluoghi di provincia e nei comuni minori**, i valori risultano più contenuti, ma la **differenza tra nuovo e usato è più marcata**. I prezzi di costruzione, infatti, risultano più uniformi a livello nazionale rispetto ai valori di mercato, che presentano una variabilità maggiore.

Nel 2025 l'offerta di nuove costruzioni in Italia mostra una forte disomogeneità territoriale. I cantieri si concentrano soprattutto nelle grandi città del Nord, con alcune estensioni nel Centro, mentre nel Sud l'attività risulta più frammentata e meno intensa.

Il peso delle nuove costruzioni sull'offerta totale è **più elevato a Roma e Milano (10,8%)**, seguito dalle **altre grandi città (6,8%)**. Valori inferiori si registrano nei **capoluoghi di provincia (7,1%)** e nei **comuni minori (6,5%)**, confermando che le nuove iniziative si concentrano prevalentemente nei **mercati urbani di maggiori dimensioni**.

Nel **segmento delle nuove costruzioni**, il **trilocale** è il formato più richiesto nel **2025**, con una domanda pari al **40,8%**, in sostanziale equilibrio con l'offerta. La **domanda di bilocali** supera invece l'offerta, indicando una possibile **tensione su questa tipologia**.

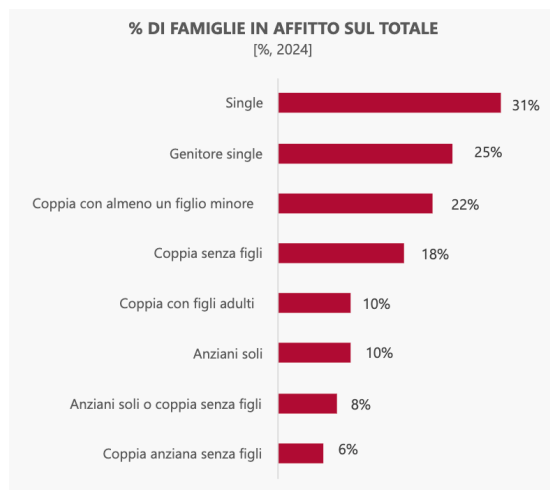
Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

Nel complesso si conferma una **preferenza per metrature compatte**, favorita da una maggiore accessibilità economica; tuttavia, all'aumentare del numero di locali, la domanda si orienta verso **superfici più ampie**, con un interesse crescente per le **abitazioni oltre i 100 mq** a partire dal quadrilocale.

LOCAZIONI



A prediligere la locazione sono soprattutto giovani, single e coppie senza figli o con figli piccoli, a conferma che ci sia un tema generazionale unito sia alla difficoltà di accesso all'acquisto della casa, sia all'esigenza di flessibilità. Secondo le recenti rilevazioni dell'**Osservatorio Gli Italiani e la casa**, la scelta di **cambiare casa affittandola è, infatti, il più delle volte obbligata**, essendo spesso associata a condizioni economiche, personali e familiari che ne impediscono l'acquisto. Accanto alle motivazioni economiche ve ne sono poi altre, meno ricorrenti, associate a **scelte e stili di vita, incertezze e indecisioni sul futuro**.

Nel **2024** il mercato immobiliare delle locazioni ha mostrato **forte dinamismo**, con i **capoluoghi a +2,3%** e una crescita **nazionale del +13,5%** rispetto al 2023, trainata soprattutto dalla redditività del **segmento transitorio**, pur mantenendo una prevalenza del **lungo termine (41%)**.

Nei **primi nove mesi del 2025** emerge una fase di **maggiore equilibrio**, con una crescita del **+1,7%** su base annua. Il mercato rimane guidato dal **lungo termine (40%)**, seguito da **transitorio (29%)** e **concordato (25%)**, mentre i **contratti per studenti** restano marginali (6%).

Guardando alle 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**. Rilevante la quota di nuovi contratti su porzioni di abitazioni, con un peso del **32%** del totale dei nuovi contratti.

Città	Nuovi contratti di locazione			
	Nuovi contratti affitto - 2024	Var % 2024/23	Var % 2024/18	IML 2024
BARI	14.351	+7,6%	+9,9%	2,6%
BOLOGNA	24.322	+5,5%	+19,4%	7,1%
FIRENZE	23.004	+0,5%	+7,9%	4,9%
GENOVA	17.432	+1,0%	+4,0%	1,7%
MILANO	93.840	+5,2%	+21,7%	7,6%
NAPOLI	22.677	+5,1%	+11,1%	2,6%
PADOVA	18.930	+12,8%	+34,9%	6,1%
PALERMO	18.907	+2,4%	+6,0%	2,9%
ROMA	98.138	-3,9%	-6,8%	2,1%
TORINO	46.695	+1,4%	+7,3%	6,3%
Totale 10 città	378.296	+2,0%	+8,2%	-

I dati relativi ai **primi nove mesi del 2025** ci restituiscono l'immagine di un mercato della locazione che è **cresciuto più velocemente nelle grandi città**.

Dopo la forte crescita registrata tra il 2023 e il 2024, i **canoni di locazione nelle 10 principali città** mostrano nel 2025 segnali di rallentamento. Dopo variazioni contenute nei primi trimestri, **il terzo trimestre segna una prima flessione (-1,8%)**, seguita da un lieve recupero nel quarto (+0,2%), indicando una fase di assestamento del mercato.

*"Il quadro che emerge è quello di un mercato residenziale che, dopo una fase di forte rimbalzo, entra in una fase di maggiore equilibrio e selettività. La crescita prosegue, ma sarà sempre più guidata dalla qualità dell'offerta, dall'accessibilità economica e dalla capacità dei territori di rispondere a una domanda in evoluzione. In questo contesto, diventa strategico leggere le differenze locali e accompagnare famiglie, investitori e operatori con analisi puntuali e strumenti adeguati, per sostenere uno sviluppo del mercato più sostenibile e strutturale nel medio periodo", conclude **Luca Dondi dall'Orologio, amministratore delegato di Patrigest – Gruppo Gabetti.***

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 – 3386272146

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

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