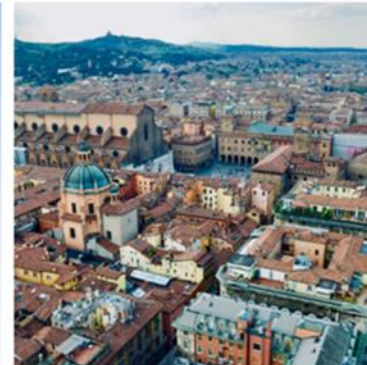
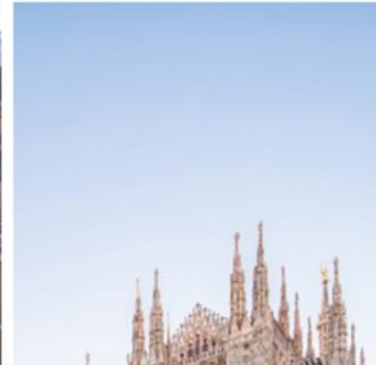


G – MARKET PULSE

RESIDENTIAL QUARTERLY
OUTLOOK – Q4 2025



IL MERCATO RESIDENZIALE NEL 2025 CONSOLIDA LA CRESCITA (1/2)

Il mercato residenziale italiano prosegue nella propria fase espansiva, pur mostrando i primi segnali di rallentamento. Il quadro complessivo rimane nel complesso favorevole, sostenuto dalla perdurante disponibilità del sistema bancario ad accompagnare le intenzioni di acquisto delle famiglie, sebbene emergano alcuni elementi riconducibili a una fase di progressiva maturità del ciclo immobiliare.

Da un lato si osserva una lieve flessione delle intenzioni di acquisto, che permangono comunque su livelli ancora significativi, dall'altro iniziano a manifestarsi segnali di correzione dei valori, in particolare nei contesti che avevano sperimentato dinamiche di crescita più accentuate negli anni precedenti. Tali aggiustamenti, ancora contenuti, risultano indicativi di un progressivo riequilibrio del mercato.

In questo contesto si inseriscono le recenti evidenze registrate in mercati di primo piano come Milano, dove i prezzi risultano complessivamente stabili rispetto al 2024 ma mostrano, nell'ultimo semestre, i primi segnali di flessione, accompagnati da un lieve ridimensionamento dei canoni. Analoghe dinamiche si riscontrano in città come Bologna, che nell'ultimo trimestre ha registrato una contrazione dei prezzi di vendita pari a circa il 2%, insieme a un lieve calo dei canoni di locazione. Tali segnali rappresentano uno degli elementi più rilevanti dell'attuale rilevazione e confermano le crescenti difficoltà di accesso al mercato da parte di una quota non marginale della domanda potenziale, difficoltà che iniziano a riflettersi anche sull'andamento dei valori.

Il crescente divario tra livelli di prezzo e capacità di spesa degli acquirenti rende necessario un riequilibrio che la sola leva dell'accesso al credito non appare più sufficiente a garantire. Ciò avviene in un contesto caratterizzato da un progressivo aumento del ticket medio di finanziamento, indicativo sia di un innalzamento dei valori immobiliari sia di una ridotta liquidità delle famiglie italiane.

È prematuro stabilire se tali segnali possano preludere a un aggiustamento più marcato e generalizzato del mercato, tuttavia, l'inadeguatezza delle dinamiche salariali rispetto all'evoluzione dei prezzi pone un tema di sostenibilità dei valori particolarmente rilevante in alcuni contesti urbani, soprattutto laddove i livelli di €/mq e i canoni di locazione risultano più elevati.

**Crescita in rallentamento,
compaiono i primi segnali
di maturità del ciclo**

**Prime correzioni selettive
dei valori nei mercati che
avevano registrato le
crescite più intense**

**Accessibilità in calo, il
divario tra prezzi e
capacità di spesa delle
famiglie limita la domanda**

IL MERCATO RESIDENZIALE NEL 2025 CONSOLIDA LA CRESCITA (1/2)

In questo scenario, la performance del mercato milanese appare oggi meno dinamica rispetto al recente passato, anche in conseguenza del brusco rallentamento dell'attività edilizia legato alle vicende giudiziarie degli ultimi mesi. La mancata immissione sul mercato di nuove realizzazioni contribuisce a indebolire la componente di offerta, rendendo più rilevante il peso della domanda di necessità, tradizionalmente caratterizzata da una minore solidità economico-finanziaria, con potenziali effetti di maggiore fragilità sugli equilibri complessivi del mercato.

Se in passato il trasferimento delle dinamiche di mercato osservate a Milano al resto del Paese si è manifestato in modo pressoché automatico, con un ritardo temporale generalmente compreso tra i 6 e i 12 mesi a seconda della fase del ciclo immobiliare, nell'attuale contesto tale meccanismo di propagazione appare meno scontato.

La differente intensità della spinta espansiva registrata nell'ultimo quinquennio riduce infatti la necessità di una correzione generalizzata dei valori e circoscrive il rischio di aggiustamenti più significativi ai soli contesti in cui la crescita è stata più marcata e lo squilibrio rispetto alle capacità reddituali delle famiglie risulta più accentuato. Tale rischio potrebbe risultare però più amplificato qualora la domanda continuasse a essere sostenuta prevalentemente dal ricorso al credito.

Emerge con crescente evidenza l'esigenza di ampliare e diversificare l'offerta in locazione, superando un modello ancora largamente riconducibile alla sola iniziativa multiproprietaria privata. In tale prospettiva, il rinnovato interesse degli investitori corporate nei confronti del comparto residenziale rappresenta un segnale positivo, sebbene l'attuale entità degli investimenti risulti ancora insufficiente a garantire un'integrazione significativa dell'offerta, soprattutto in contesti urbani in cui la pressione abitativa è destinata a rimanere elevata. Inoltre, l'allocazione degli investimenti si concentra prevalentemente in segmenti quali lo student housing e operazioni di build to sell, limitando l'impatto sul più ampio fabbisogno abitativo. Anche sotto il profilo territoriale, le dinamiche appaiono eterogenee, con esigenze più marcate circoscritte alle aree caratterizzate da una maggiore tensione abitativa.

In conclusione, il settore residenziale si configura come un mercato a traiettorie differenziate, fortemente influenzato da specificità strutturali locali, in grado di modulare in modo significativo gli effetti derivanti dall'evoluzione dei fattori macroeconomici.

Il mercato milanese ha mostrato una dinamica meno espansiva, anche per il rallentamento dell'offerta edilizia

Eventuali correzioni appaiono circoscritte e dipendenti dalle specificità locali e reddituali

Cresce l'esigenza di un ampliamento strutturale dell'offerta in locazione, con un maggiore contributo degli investitori istituzionali

SCENARIO MACROECONOMICO INTERNAZIONALE

Secondo le stime preliminari del Fondo Monetario Internazionale e di Istat, il 2025 chiuderà con un **aumento del PIL dello 0,5%, confermando una crescita che continua dalla seconda metà del 2020**, seppure di entità progressivamente decrescente. Secondo le proiezioni Istat, nel 2026 assisteremo a una crescita reale del PIL pari allo 0,8%.

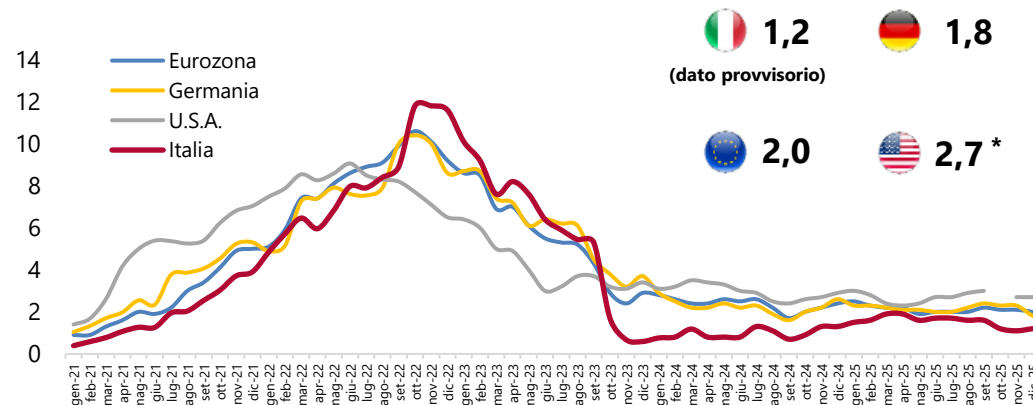
Stabile l'inflazione in Italia, che nell'ultimo mese del 2025 si è attestata a 1,2% (dati provvisori), valore inferiore rispetto al 2,0% dell'Eurozona (in diminuzione rispetto al 2,1% del mese precedente). In Germania l'inflazione annuale dei prezzi al consumo è scesa, attestandosi all'1,8% a dicembre 2025 (a novembre era al 2,3%), mentre, dopo la mancata pubblicazione dei dati di ottobre 2025 a causa dello shutdown, negli Stati Uniti l'inflazione a fine anno dei prezzi al consumo si è confermata stabile al 2,7% su base annua (in linea con i valori di novembre).

PIL E PREVISIONI DI CRESCITA [%]

	2021	2022	2023	2024	2025*	2026*
Stati Uniti	5,8	1,9	2,9	2,8	2,0	2,2
Cina	8,1	3,0	5,2	5,0	5,0	4,5
Giappone	2,2	1,0	1,5	+0,1	1,1	0,6
Italia	8,9	4,7	0,7	0,7	0,5	0,8
Germania	3,2	1,8	-0,3	-0,2	0,2	0,9
Francia	6,4	2,5	1,1	1,1	0,7	0,9
Regno Unito	7,6	4,1	0,3	1,1	1,1	1,3

Fonte: Research & Data Intelligence - Patrigest su dati OECD, IMF e Istat

INFLAZIONE – VARIAZIONE TENDENZIALE % DEI PREZZI AL CONSUMO



*dato ottobre 2025 non disponibile a causa dello shutdown

Fonte: Research & Data Intelligence - Patrigest su dati OECD e ISTAT

LO SPREAD SI MANTIENE SOTTO I 100 PUNTI BASE: NON ACCADEVA DAL 2021

Lo **spread tra BTP italiani e Bund tedeschi**, tornato da maggio **sotto i 100 punti base** (non accadeva dal 2021), evidenzia inoltre una **percezione di minore rischio del nostro Paese** e un aumento della fiducia dei mercati e degli investitori.

SPREAD BTP ITALIA VS BUND GERMANIA ULTIMI 5 ANNI

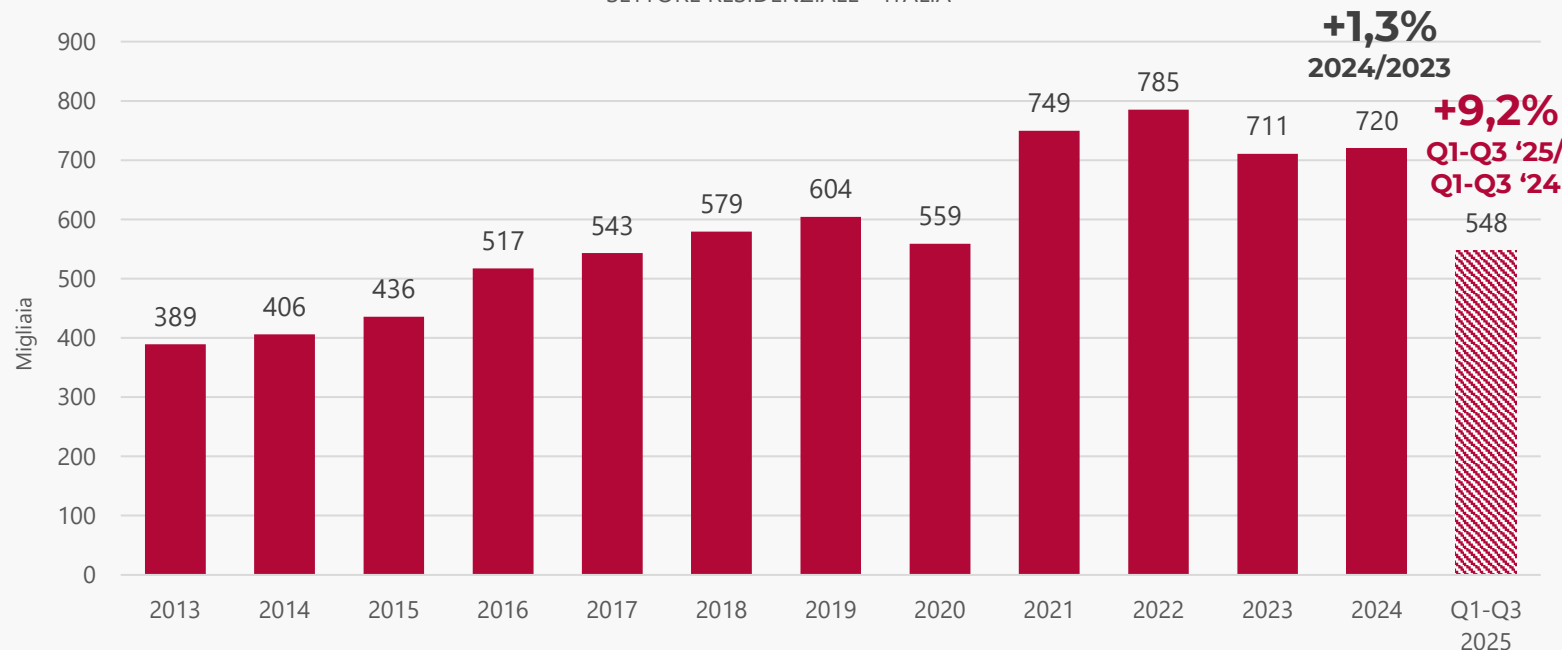
[BP, 2021 – 2025]



NEI PRIMI NOVE MESI 2025 CONTINUA LA CRESCITA DEL MERCATO RESIDENZIALE

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.

TREND COMPRAVENDITE 2013 – Q1-Q3 2025
SETTORE RESIDENZIALE – ITALIA



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

FOCUS Q1- Q3 2025

Compravendite residenziali che evidenziano una ripresa del mercato.

+9,2%

ITALIA

Q1-Q3 2025 / Q1-Q3 2024

548.288

+8,6%

CAPOLUOGHI

Q1-Q3 2025 / Q1-Q3 2024

169.961

+9,4%

NON CAPOLUOGHI

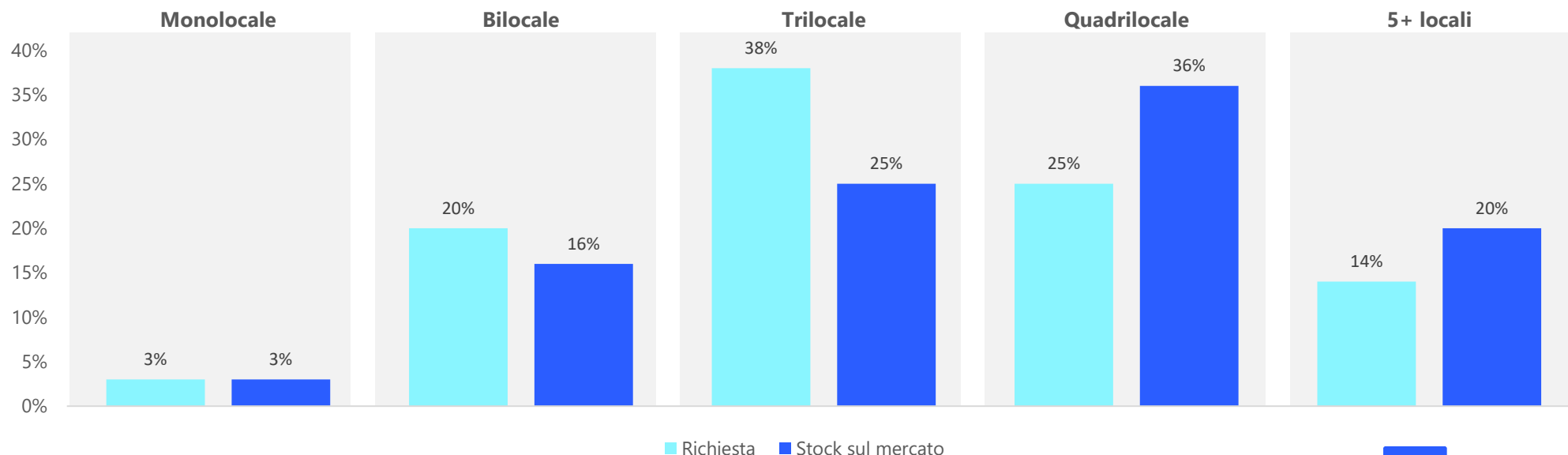
Q1-Q3 2025 / Q1-Q3 2024

378.326

PERSISTE UNO SQUILIBRIO TRA DOMANDA E OFFERTA

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 (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.

MISMATCH TRA DOMANDA E OFFERTA IN ITALIA - RICHIESTA VS STOCK SUL MERCATO
[% , 2025, ITALIA]



ANALISI DELLA DOMANDA: PREZZO E METRATURE STABILI

Secondo l'analisi effettuata sui 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.

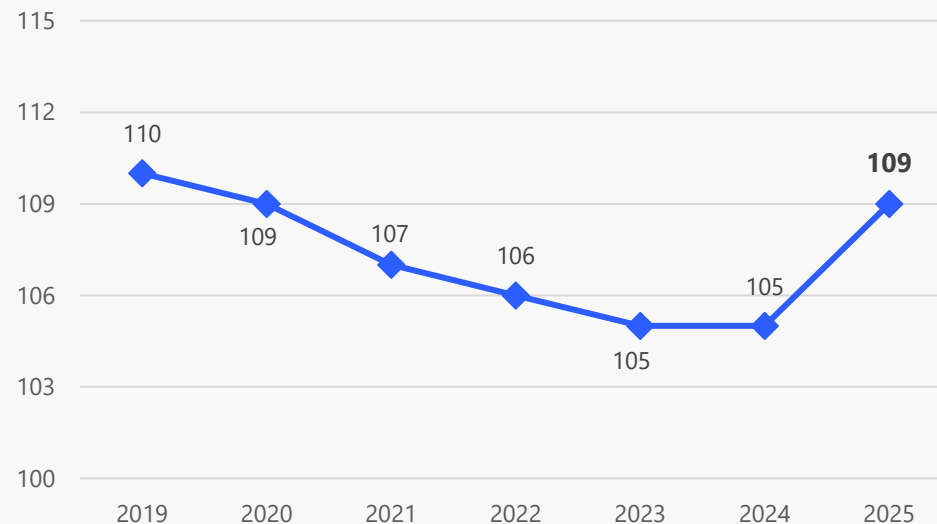
Se si analizzano le metrature, tra il 2019 e il 2025 si evidenzia un trend di progressiva riduzione fino al 2023.

Tuttavia, dal 2024 al 2025 si assiste ad **un'inversione di tendenza**: la metratura media risale a 105 mq nel 2024 e a **109 mq** nel **2025**.

PREZZO AL METRO QUADRO MEDIO RICHiesto IN ITALIA
[€, 2025 YTD]

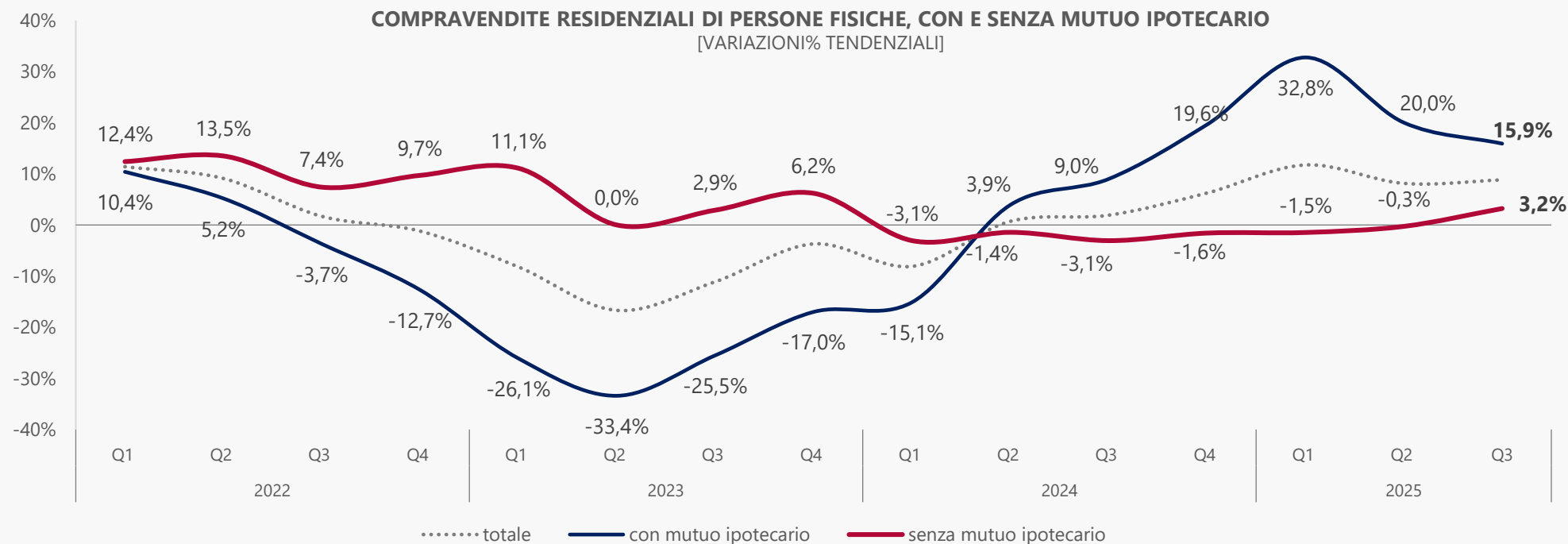


METRATURA MEDIA RICHiesta IN ITALIA
[MQ, 2025 YTD]



NEI PRIMI NOVE MESI DEL 2025 PREVALGONO GLI ACQUISTI SENZA MUTUO, MA IL CREDITO GUIDA LA RIPRESA

Nei **primi tre trimestri del 2025** le **compravendite con mutuo crescono con vigore** (+32,8%, +20,0% e +15,9% rispetto al trimestre precedente), 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

DURATA FINANZIAMENTO MEDIO



26-30 anni

NUMERO COMPONENTI MUTUO



1 → 32,9% 3 → 4,6%
2 → 61,2% 4 → 1,1%
5+ → 0,2%

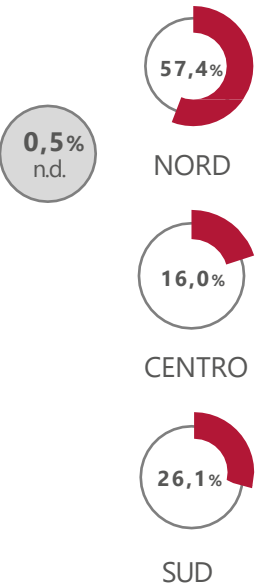
TICKET MEDIO



141.830 €

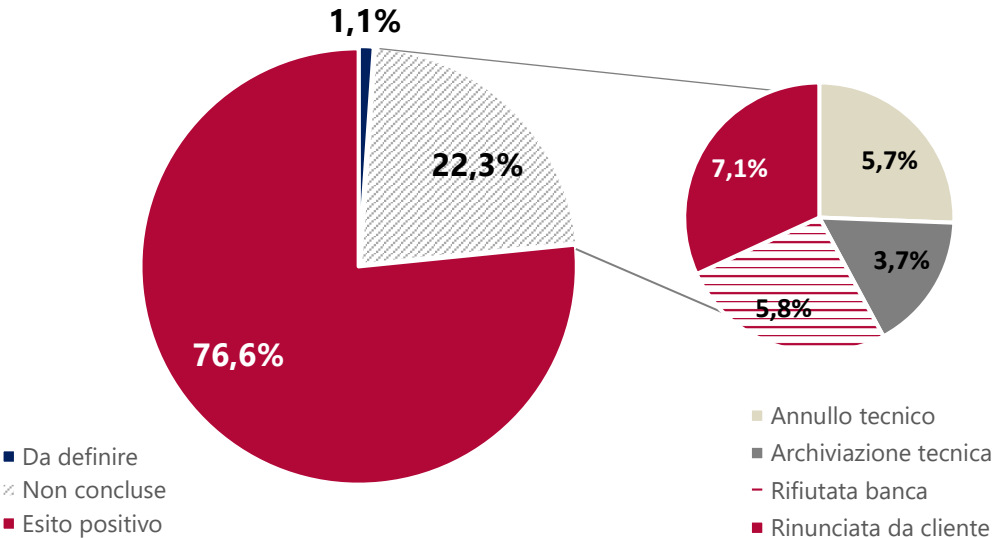
SUDDIVISIONE PRATICHE PER AREA GEOGRAFICA

[2025]



SUDDIVISIONE PRATICHE PER STATO

[2025]



Da definire: Allestimento pratica, attese firme, controllo documentale positivo, firme complete, in analisi back office, in attesa PIES preventivo, invio pratica al back office.
Esito positivo: Istruttoria Banca, perizia Ok, richiesta perizia, Istruttoria Tecnico Legale, perfezionata fatturabile, delibera reddituale, atto fissato.
Non concluse: Annullo tecnico, archiviazione tecnica, rifiuto banca e rinuncia cliente.

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%



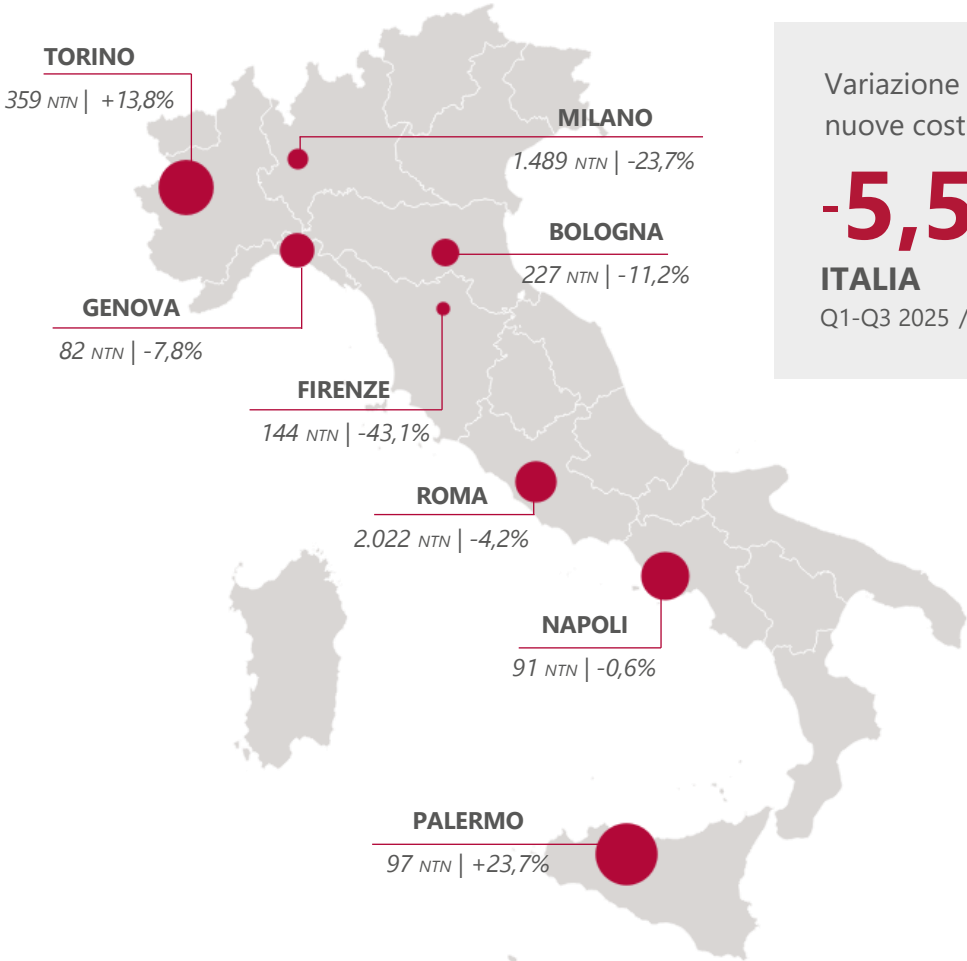
TAGLIO DIMENSIONALE
(Roma e Milano)
Bilocale 80%
Trilocale 20%

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

MAPPA NUOVE COSTRUZIONI VARIAZIONE Q1-Q3 2025 / Q1-Q3 2024



Variazione NTN
nuove costruzioni

-5,5%

ITALIA
Q1-Q3 2025 / Q1-Q3 2024

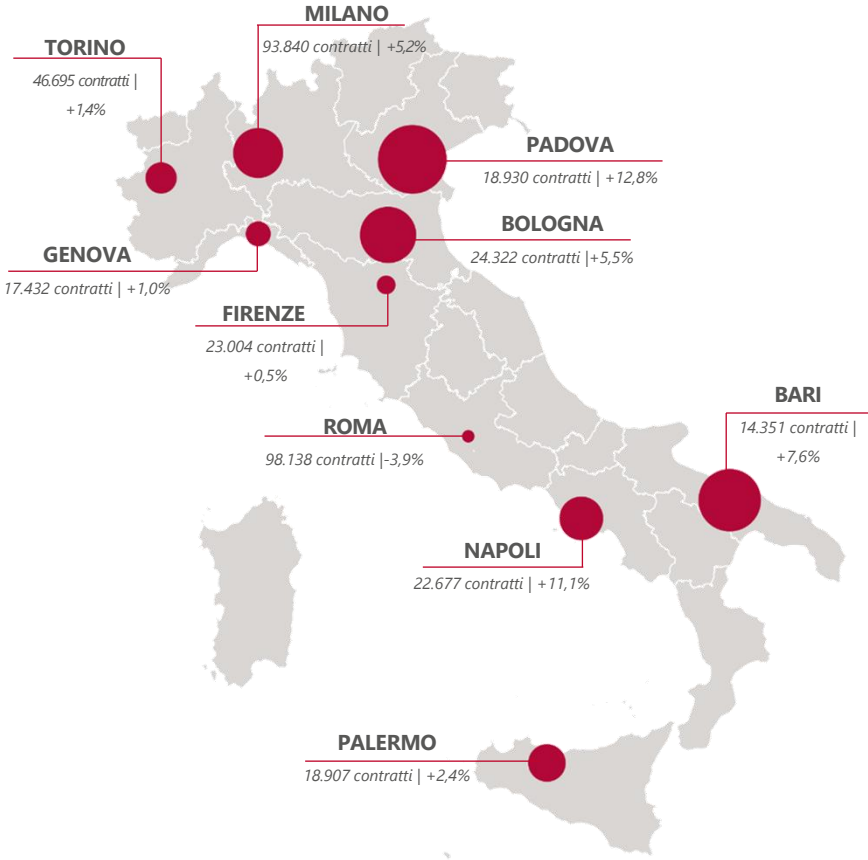
TREND POSITIVO NEL 2024 NELLE PRINCIPALI CITTÀ, CONFERMATO NEI PRIMI NOVE MESI DEL 2015

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			
	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%	-

MAPPA NUOVI CONTRATTI DI AFFITTO
[N° CONTRATTI 2024 E VARIAZIONE % 2024/2023]



FOCUS Q1-Q3 2025

Nuovi contratti in aumento in Italia

+1,7%

[var% Q1-Q3 2025 / Q1-Q3 2024]

746.602 [Italia – Q1-Q3 2025]

+2,3%

[var% Q1-Q3 2025 / Q1-Q3 2024]

COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA

479.462 [Q1-Q3 2025]

+0,5%

[var% Q1-Q3 2025 / Q1-Q3 2024]

COMUNI NON AD ALTA TENSIONE ABITATIVA

265.910 [Q1-Q3 2025]

MILANO

VENDITA

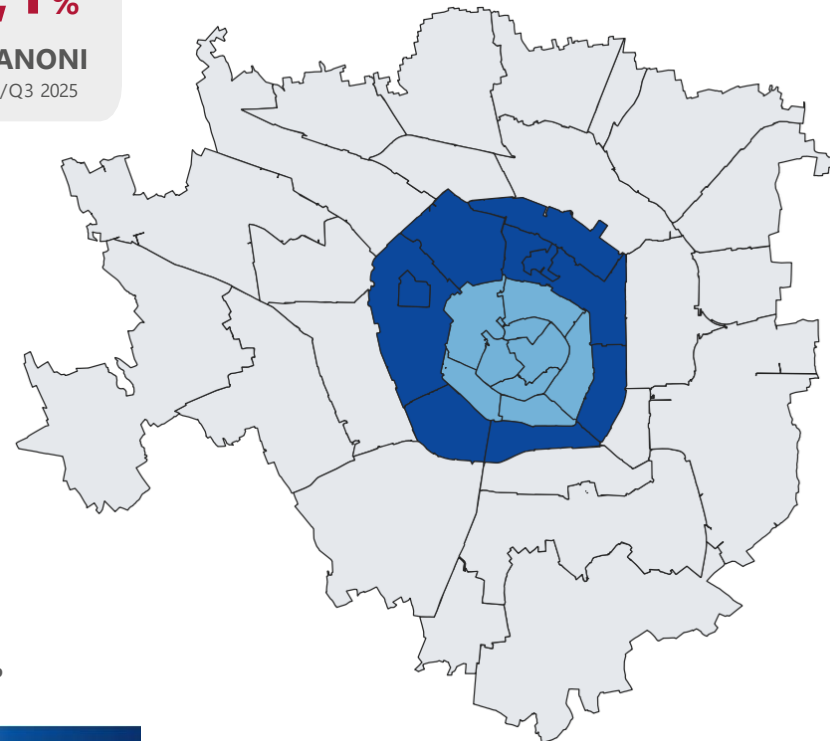
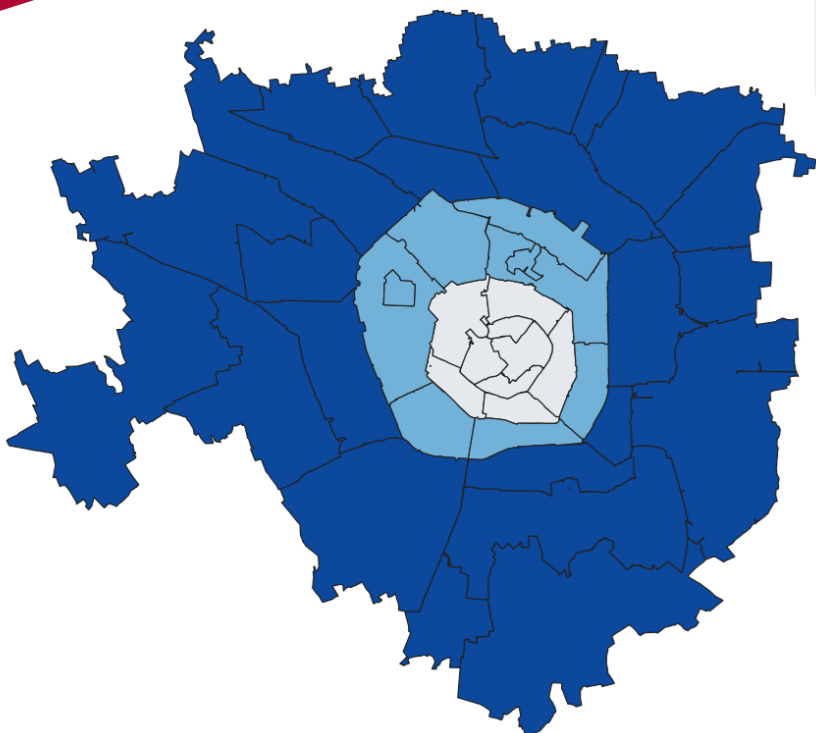
STABILE **2-3** MESI **5-6%**
VAR PREZZI TEMPI SCONTI
Q4 2025/Q4 2024 MEDI MEDI

-1,2% **2** MESI
VAR CANONI TEMPI
Q4 2025/Q4 2024 MEDI

LOCAZIONE

-1,2%
VAR PREZZI
Q4 2025/Q3 2025

+0,1%
VAR CANONI
Q4 2025/Q3 2025



Media variazioni %
2025/2024

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.

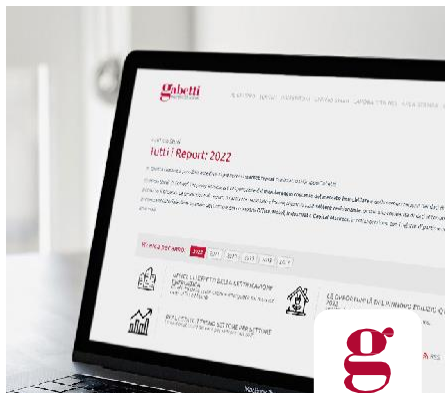
E' accessibile a enti, operatori e investitori tramite **formule on demand**, con servizi e analisi sull'**andamento dei mercati** e dei comparti di riferimento, personalizzabili in base alle esigenze del cliente.

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.

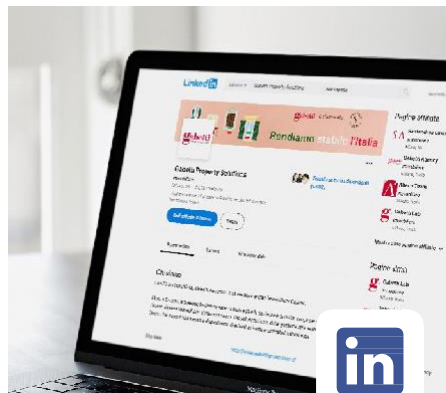
Research & Data Intelligence

research@patrigest.it

I NOSTRI SOCIAL



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

Alessia Motti

Research Analyst
amotti@patrigest.it

Francesco Cosentino

Research Analyst
fcosentino@patrigest.it

Leonardo Burini

Data Scientist
lburini@gab-studi.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