



Mercato immobiliare in crescita nonostante il contesto geopolitico incerto

Descrizione

(Adnkronos) Il primo semestre del 2025 vede un mercato immobiliare che continua a lanciare segnali positivi pur in un contesto geopolitico incerto. La crescita dei canoni di locazione in questi ultimi anni e i ribassi dei tassi di interesse che hanno reso il credito più accessibile hanno dato una spinta all'acquisto della casa. Vi è ancora una carenza di offerta sul mercato, soprattutto di immobili di qualità e un leggero ridimensionamento degli acquisti per investimento. A dirlo Fabiana Megliola, responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, in occasione della conferenza stampa del Gruppo Tecnocasa tenutasi a Milano l'8 ottobre 2025.

In aumento osserva in seguito anche all'attuale situazione geopolitica, gli stranieri che acquistano nel nostro Paese ritenendolo un approdo più sicuro per i propri risparmi. Nel primo semestre del 2025 le compravendite residenziali in Italia sono state 373.395 con un aumento del 9,5% rispetto allo stesso semestre del 2024. Le grandi città chiudono con un aumento dei prezzi del 2,2%, unica eccezione Genova che registra un calo dei valori dello 0,5%. Bari mette a segno il risultato migliore (+6,7%).

Milano registra un +1,4%, la Capitale chiude con +2,0%. I capoluoghi di provincia segnano un aumento dei prezzi del 2%, l'hinterland delle grandi città del +1,9%. Tra le province delle metropoli si segnala l'aumento dei prezzi più spiccato delle province di Bari (+4,3%), di Firenze (+2,8%) e di Milano (+2,5%).

Valori in ascesa anche per le abitazioni di nuova costruzione che chiudono con un aumento dei prezzi del 2,3%. I tempi di vendita nelle grandi città a Giugno 2025 sono di 107 giorni, un dato non lontano da quello di un anno fa (105 giorni). La domanda nelle grandi città a giugno 2025 è concentrata prevalentemente sul trilocale che raccoglie il 40,6% delle richieste. A seguire il bilocale con il 25,2% e il quattro locali con il 22,5%. A Milano il bilocale si conferma la tipologia più ricercata (45,4%). Il quattro locali prevale in modo importante a Genova (43,9%).

L'analisi della disponibilità di spesa nelle grandi città appare maggiormente concentrata nella fascia di spesa più bassa, quella fino a 119 mila euro (23,6%).

Sul fronte delle locazioni prosegue Megliola nei primi sei mesi del 2025 crescono nelle grandi città i canoni di locazione: +3,1% per i monolocali, +2,9% per i bilocali e + 3,2% per i trilocali. Si evidenzia, rispetto al semestre precedente, un rallentamento della crescita che è stata sempre molto sostenuta negli ultimi anni. E a Milano, per la prima volta dopo la pandemia, i canoni di locazione non sono aumentati perché hanno raggiunto livelli difficilmente sostenibili. Tra le grandi città Genova e Torino hanno messo a segno l'aumento dei canoni più significativo. In questo semestre registriamo un lieve aumento dei contratti stipulati a studenti universitari e una crescente preferenza per i contratti transitori. I rendimenti annui da locazione di un bilocale sono saliti al 5,8% annuo lordo. Per il 2025 le prospettive dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sono orientate su una crescita delle compravendite, che dovrebbero chiudere intorno a 750 mila, e dei prezzi (tra +3% e +5%).

La sinergia rappresenta da sempre uno dei pilastri portanti della nostra politica aziendale e del nostro modello organizzativo, concretizzandosi nella profonda interazione tra comparto immobiliare e settore creditizio del Gruppo Tecnocasa. A dirlo Anna Pasquali, consigliere delegato Tecnocasa holding spa. Sulla base di questa impostazione ha specificato Anna Pasquali il modello che da sempre perseguiamo quello di sviluppare una rete di agenzie immobiliari affiancata da una rete di agenzie di mediazione creditizia specializzata in mutui, prestiti e prodotti assicurativi, creando un sistema integrato e sinergico di servizi immobiliari e creditizi. È costante il nostro investimento in risorse, strumenti e tecnologie affinché questa sinergia possa funzionare al meglio e apporti benefici al cliente finale e all'intero settore del real estate.

Prosegue pertanto spiega la politica di sviluppo delle nostre reti, per essere sempre più vicini ai clienti. A livello internazionale abbiamo superato le 4.200 agenzie nel mondo, con una crescita del 4% rispetto a fine 2024. A livello italiano per il settore immobiliare contiamo 2.658 agenzie affiliate (Tecnocasa e Tecnorete) sul territorio, mentre per il settore creditizio, presidiato con i marchi Kiron ed Epicas, sono attive 253 agenzie. Lato collaboratori, nel 2025 sono oltre 17.000 le persone che fanno parte del nostro Gruppo nei 9 Paesi in cui siamo presenti (Italia, Spagna, Francia, Ungheria, Germania, Polonia, Tunisia, Messico, Thailandia).

Analizzando il profilo socio-demografico di coloro che acquistano e affittano casa, emergono dati interessanti e nuove tendenze. In Italia afferma Piero Terranova, analista Ufficio studi Gruppo Tecnocasa la maggior parte delle compravendite riguarda l'abitazione principale, che compongono oltre il 75% delle transazioni. Nel primo semestre del 2025 si registra un arretramento della componente investimento, che scende al 18% dopo i livelli record toccati nel 2023 e nel 2024 quando si sfiorava il 20%. Il segmento della casa vacanza si attesta al 6,6%, evidenziando a partire dal 2023 un costante, seppur contenuto, ridimensionamento. A Milano la percentuale di acquisti per investimento si attesta al 30%, stessa quota registrata anche nel 2024.

A livello nazionale osserva la tipologia scambiata rimane il trilocale (34%), seguito dalle soluzioni indipendenti e semindipendenti (21%). Da segnalare anche nel 2025 una leggera crescita della quota di acquisto dei quattro locali. Cresce la sensibilità verso l'efficienza energetica. Scende invece l'età media degli acquirenti in Italia e si attesta a 43,1 anni, segnalando una maggiore presenza di giovani sul mercato. Da segnalare l'aumento della percentuale dei single, che a livello Italia nel 2025 salgono al 33%, tornando così a guadagnare quota rispetto al 2024.

Prosegue la tendenza dei residenti delle grandi città dice ad acquistare casa in provincia o comunque fuori città. Nel 2025 il 38,5% di chi vive nelle grandi città ha comprato l'abitazione

principale fuori dal comune di residenza, quota più alta registrata a partire dal 2019. A Milano questa percentuale è ancora più elevata: il 57,6% ha scelto di acquistare altrove la propria abitazione. Spostandoci sulle locazioni, in Italia famiglie, coppie e single rappresentano quasi il 70% delle stipule. I lavoratori trasfertisti compongono il 26% e gli studenti il 5%. A Milano il quadro è diverso: il 39% dei contratti riguarda lavoratori trasfertisti, gli studenti raggiungono il 15%, mentre gli affitti per scelta abitativa salgono al 46%. Si consolida la crescita dei contratti a carattere transitorio, che nel 2025 sfiorano il 29% del totale.

Per quanto riguarda il settore creditizio, anche il primo semestre del 2025 ha confermato una solida crescita del mercato dei mutui in Italia. Il settore ha beneficiato di un contesto macroeconomico più favorevole, caratterizzato da una crescita contenuta ma stabile, da un mercato del lavoro in espansione e da una graduale attenuazione delle pressioni inflazionistiche. A dirlo Oscar Cosentini, presidente K&N Partner spa.

Le famiglie italiane spiega hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 14.787 milioni di euro nel secondo trimestre 2025. Rispetto allo stesso trimestre del 2024 si dà evidenza di un aumento delle erogazioni pari al +31,4%. In crescita le operazioni a supporto degli acquisti immobiliari (+21,3%) e quelle legate a surroga e sostituzione (+66,6%). Nel secondo trimestre 2025 si è registrato anche un aumento delle consistenze (+1,15%) che si attestano a 387.873 milioni di euro. Prendendo in considerazione i tassi di interesse, secondo i dati forniti da Banca d'Italia, l'ultima rilevazione di luglio 2025 ha segnato un tasso medio in contrazione pari a 3,61%. In base ai dati interni elaborati dagli esperti K&N, la scelta del tasso fisso resta ancora la strada più praticata. Coloro che continuano a optare per un prodotto fisso rappresentano una quota di 94 soggetti su 100. A livello nazionale la durata media del mutuo, sempre in base alle rilevazioni interne di K&N, passa da 26,6 del 2024 a 26,8 anni. L'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale si attesta a 127.234 euro, in aumento rispetto al 2024. L'età media di chi ha sottoscritto un mutuo nella prima parte del 2025 è di 38,9 anni (nel 2024 era di 40 anni) con una concentrazione nella fascia 18-34 del 39,4% in aumento rispetto al 33,5% del 2024. L'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 91,1% del totale delle richieste (nel 2024 era del 93,1%), la seconda casa diminuisce leggermente a 1,9% rispetto al 2,1% del 2024, in aumento, invece, sostituzione e surroga salgono al 5,4% rispetto al 3,1% dell'anno precedente.

In un quadro complesso caratterizzato da tensioni geopolitiche conclude Cosentini i tassi di interesse sui mutui stanno proseguendo lungo un percorso di graduale riduzione, seppur con un ritmo più moderato rispetto all'anno precedente. Le politiche creditizie degli istituti bancari si mantengono prudenti ma inclusive, con un'attenzione crescente alle esigenze delle giovani famiglie e dei first-time buyers, anche grazie a strumenti agevolativi nazionali e regionali. Nel complesso, le prospettive per la chiusura del 2025 restano positive.

lavoro/dati

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Lavoro

Tag

1. lav

Data di creazione

Ottobre 8, 2025

Autore

redazione

default watermark