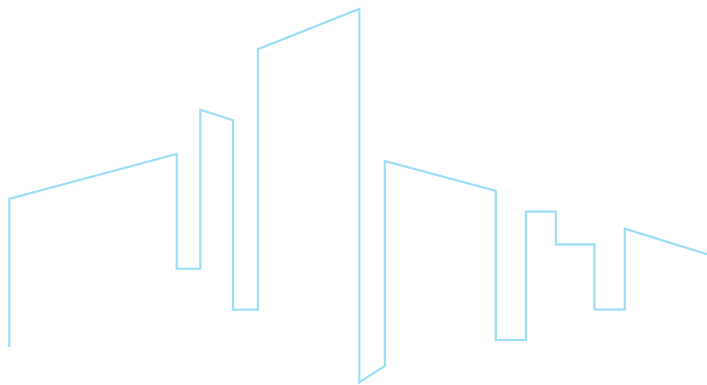




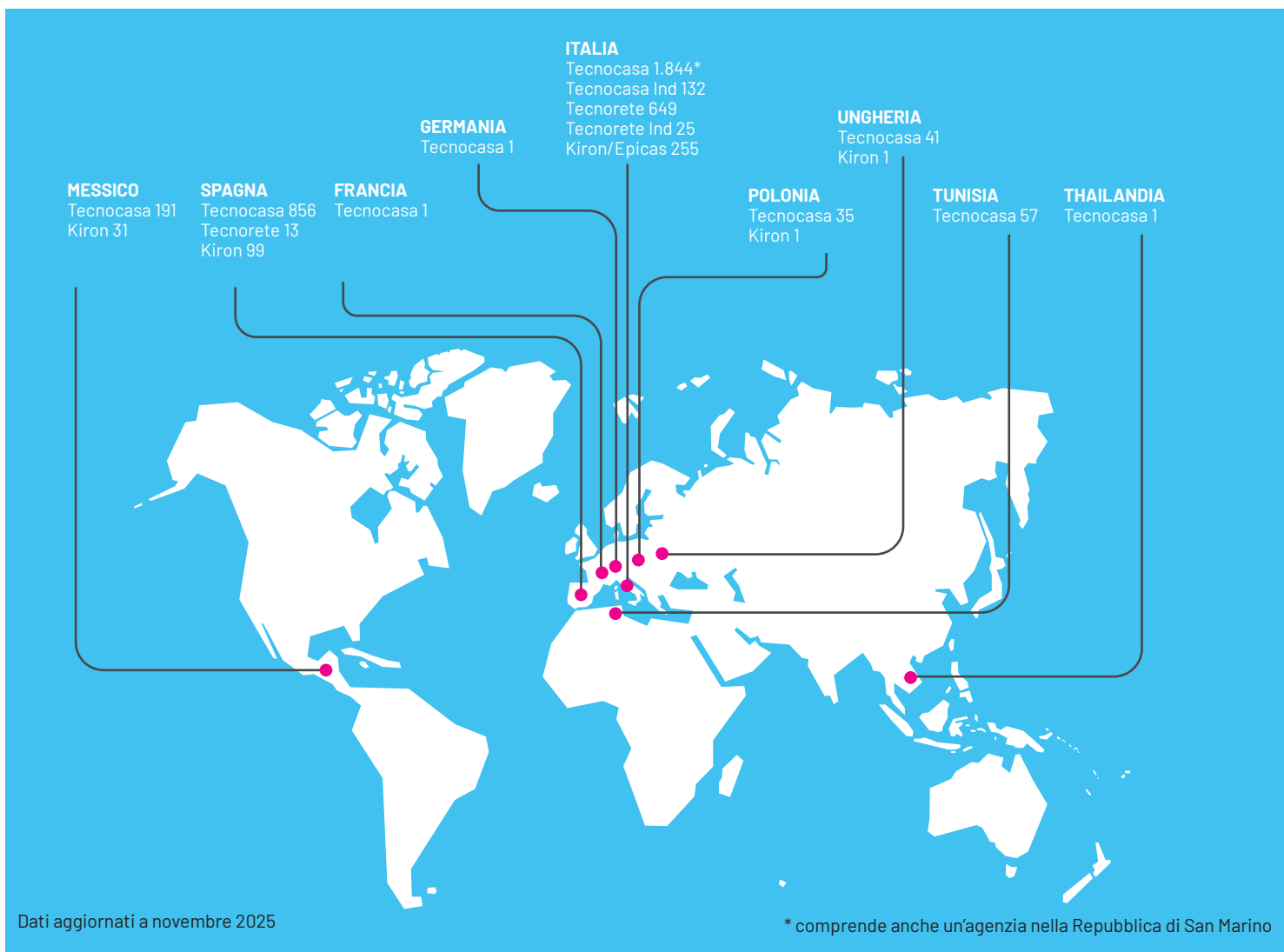
# **OSSERVATORIO IMMOBILIARE**

DUEMILAVENTICINQUE



Si rende noto che il contenuto ha carattere informativo e statistico, redatto sulla base di dati raccolti dalle agenzie affiliate in relazione a compravendite e locazioni immobiliari, oggetto di intermediazione delle stesse, in una determinata zona o territorio. Rimane imprescindibile e insostituibile la consulenza e l'operato del mediatore immobiliare.

È vietata la pubblicazione anche parziale delle informazioni e dei dati ivi contenuti per fini diversi da quelli statistici e, comunque, con obbligo di citazione della fonte e previa autorizzazione del Gruppo Tecnocasa da richiedersi all'indirizzo email: [ufficiostudi@tecnocasa.com](mailto:ufficiostudi@tecnocasa.com)



Fonte Gruppo Tecnocasa

# Gruppo Tecnocasa oltre 40 anni di esperienza

Il Gruppo Tecnocasa, fondato nel 1986 dall'attuale Presidente Dott. Oreste Pasquali, è la realtà leader in Italia e in Europa nel settore dell'intermediazione immobiliare e conta oltre 4.200 agenzie nel mondo.

Una capillarità sostenibile e in costante evoluzione che permette di soddisfare le esigenze abitative dei clienti grazie a professionisti che conoscono in maniera approfondita il mercato locale, utilizzano strumenti e servizi innovativi e, soprattutto, sono guidati da trasparenza, rispetto ed etica valori al centro di un metodo rigoroso e di una formazione costante che consentono di erogare una consulenza personalizzata.

Il processo di sviluppo del Gruppo Tecnocasa continua, in Italia e all'estero, e la sinergia tra comparti e reti consente di offrire un supporto in tutte le fasi della compravendita e del finanziamento.

**Numeri:** la forza del Gruppo con oltre 4.200 agenzie

**Formazione:** continua e diversificata per gli operatori del Gruppo

**Consulenza integrata:** servizi dedicati (immobiliari, finanziari e assicurativi)



## OSSERVATORIO IMMOBILIARE UNA PUBBLICAZIONE DI VALORE

Per il Gruppo Tecnocasa, in un contesto economico e geopolitico complesso, un'informazione trasparente e puntuale nei confronti dei clienti e degli operatori immobiliari si rende sempre più necessaria per compiere scelte consapevoli. Per questo motivo esiste l'Osservatorio Immobiliare, giunto nel 2025 alla sua 66esima edizione, pensato per divulgare dati sul mercato immobiliare reali, puntuali e dettagliati, raccolti semestralmente attraverso le agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete capillarmente diffuse sul territorio. Sono dati di compravenduto e locato, elaborati con processi automatizzati e analizzati dall'Ufficio Studi del Gruppo. L'edizione che avete tra le mani censisce 5.828 zone per un totale di 109.360 dati sul mercato immobiliare residenziale. A questi si aggiungono i dati sociodemografici ottenuti da un campione di 24 mila compravendite. Un patrimonio informativo importante, storico che il Gruppo Tecnocasa trasferisce e condivide per contribuire a creare corrette dinamiche del mercato immobiliare.

Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## GUIDA ALLA LETTURA

<b>Prezzi:</b>	i prezzi al mq si riferiscono al compravenduto e ad immobili di dimensione media (80-100 mq) tenendo conto del valore del mq commerciale secondo i criteri di stima delle abitazioni (dpr 38/1998)
<b>Locazioni:</b>	si riferiscono a immobili non arredati e senza spese condominiali
<b>Nuovo:</b>	immobili costruiti o ristrutturati negli ultimi 10 anni.
<b>Usato:</b>	immobili con più di 10 anni di età
<b>Signorile:</b>	immobili che si distinguono per caratteristiche di pregio, per posizione e finiture. Si tratta in genere di immobili storici con valenza artistica, con affacci su luoghi d'arte oppure dall'architettura ricercata e realizzati con materiali di alto livello che garantiscono un elevato comfort abitativo.
<b>Medio:</b>	immobili con caratteristiche e finiture non di particolare pregio ma neppure economiche. Queste unità garantiscono un buon comfort abitativo. E' la tipologia più diffusa sul territorio nazionale.
<b>Economico:</b>	immobili con finiture e caratteristiche di bassa qualità. Possiedono un comfort abitativo mediocre e sono spesso caratterizzati da assenze di pertinenza (case di ringhiera, lacp, Aler)



# IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN ITALIA

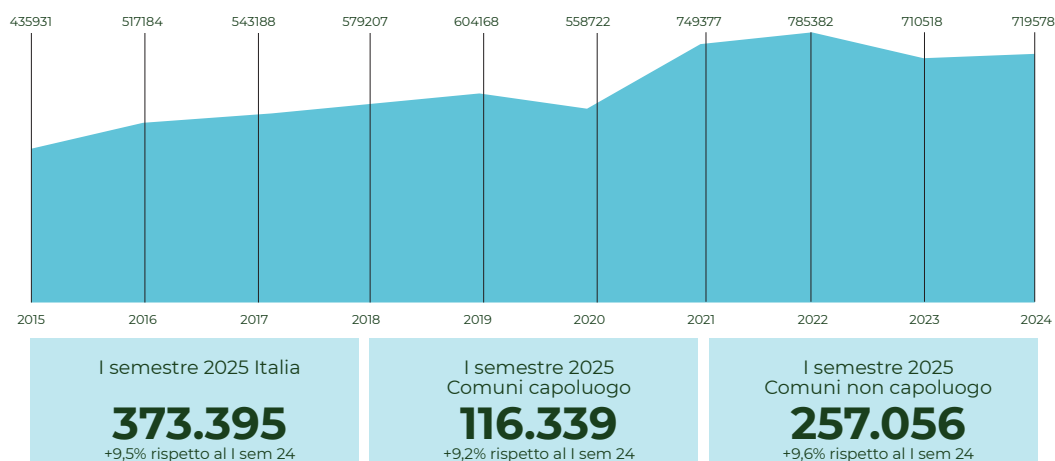
Il primo semestre del 2025 vede un mercato immobiliare che continua a lanciare segnali positivi pur in un contesto geopolitico incerto. La crescita dei canoni di locazione in questi ultimi anni e i ribassi dei tassi di interesse che hanno reso il credito più accessibile hanno dato una spinta all'acquisto della casa. Vi è ancora una carenza di

offerta sul mercato, soprattutto di immobili di qualità e un leggero ridimensionamento degli acquisti per investimento. In aumento, in seguito anche all'attuale situazione geopolitica, gli stranieri che acquistano nel nostro Paese ritenendolo un approdo più sicuro per i propri risparmi.

## Compravendite

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 città non capoluogo hanno messo a segno un incremento degli scambi del 9,6%, mentre quelle capoluogo del 9,2%. Si riducono le transazioni di tipologie di nuova costruzione (-4%), aumentano le compravendite delle tipologie usate (+10,4%).

## Compravendite residenziali - Italia



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate

## Prezzi

Secondo le nuove rilevazioni dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, 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** dell' +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%. La possibilità di accedere a mutui green alimenta l'interesse per le nuove costruzioni, ma il prezzo, a volte troppo elevato, sposta l'acquisto sugli immobili usati, ma in buono stato.

## Tempi di vendita

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). Ancora una volta **Bologna** e **Milano** si confermano le città dove occorre meno tempo per vendere la casa, rispettivamente con 75 e 84 giorni, in aumento di 7 e 3 giorni rispetto a un anno fa. I tempi più lunghi, 132 giorni, si segnalano a Genova e Bari.

Nelle realtà dell'hinterland delle metropoli occorrono 141 giorni contro i 146 giorni di un anno fa. Vendite più veloci si segnalano nell'hinterland di Firenze (116 giorni).

A seguire l'hinterland di Milano con 123 giorni e quello di Verona con 125 giorni. Nei capoluoghi di provincia chi decide di vendere casa deve mettere in conto mediamente 131 giorni, esattamente come un anno fa.

## Sconto medio

Lo **sconto medio**, nella prima parte del 2025, è del 7,6%, percentuale in ribasso rispetto a un anno fa quando era all'8%, segnale questo di un mercato vivace. Percentuali più elevate di sconto (-7,8%) si evidenziano per le tipologie usate che spesso necessitano di lavori di ristrutturazione, motivo per cui si tratta maggiormente il prezzo.

## Andamento dei prezzi

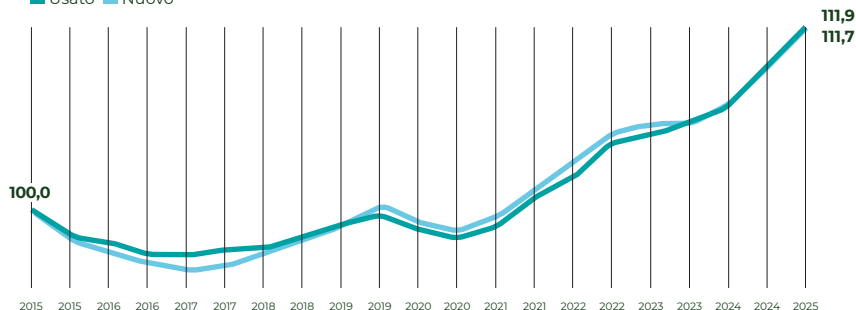
■ Grandi città ■ Hinterland grandi città ■ Capoluoghi di provincia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## Andamento dei prezzi

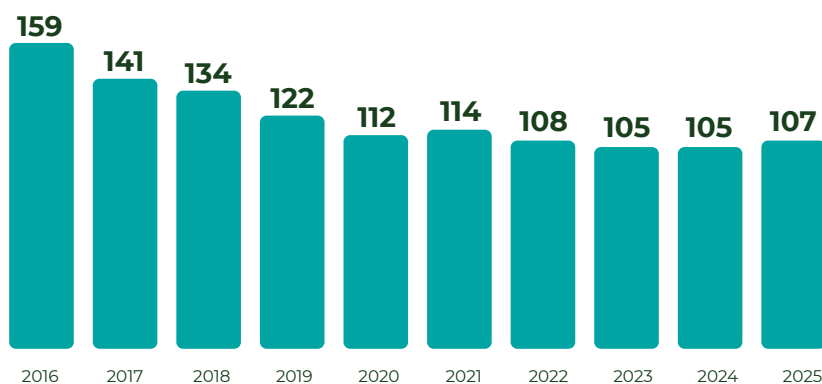
■ Usato ■ Nuovo



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## Tempi medi di vendita (in giorni)

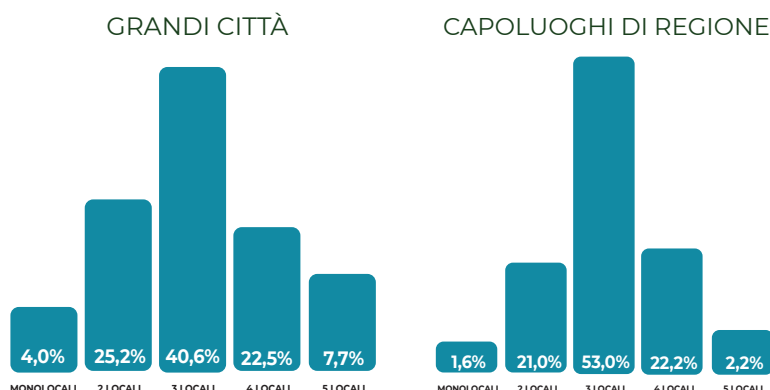
Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

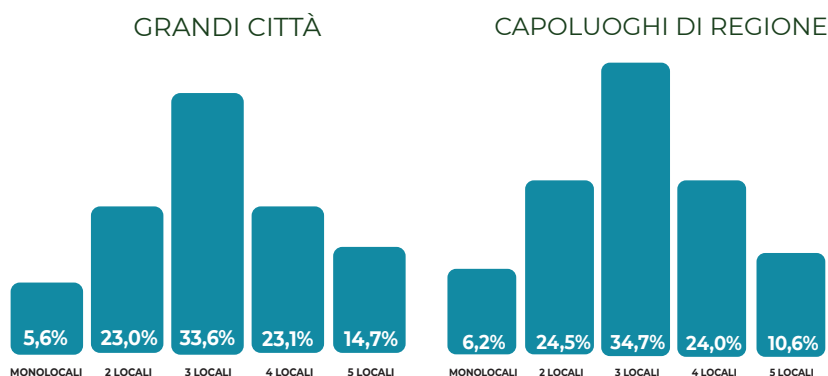


## ANALISI DELLA DOMANDA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## ANALISI DELL'OFFERTA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### Domanda, disponibilità di spesa e offerta

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%) città dove i prezzi sono decisamente più contenuti.

L'analisi della domanda nei **capoluoghi di regione** che non sono grandi città, conferma il trilocale come tipologia più ricercata con percentuali naturalmente più elevate (53%), seguito dal quattro locali (22,2%).

L'analisi della **disponibilità di spesa nelle grandi città** appare maggiormente concentrata nella fascia di spesa più bassa, quella **fino a 119 mila € (23,6%)**, percentuale che sale al 42,2% nei capoluoghi di regione.

Nella prima parte del 2025 la nostra rete evidenzia ancora una carenza di offerta abitativa, in particolare di immobili in buono stato. Il trilocale è la tipologia maggiormente presente sul mercato delle grandi città, concentrando il 33,6% degli immobili presenti sul mercato. Seguono il quattro locali con 23,1% e, infine, il bilocale con il 23%.

### Locazioni

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. La domanda di immobili in affitto è elevata e l'offerta non riesce a soddisfare le esigenze di chi sta cercando casa. L'offerta di case in affitto si riduce perché i proprietari temono eventuali problemi di morosità da parte dell'inquilino e perché, nonostante il ridimensionamento del fenomeno degli short rent, la pratica è ancora diffusa soprattutto in presenza di intensi flussi turistici.

Tra le grandi città Genova e Torino hanno messo a segno l'aumento dei canoni più significativo. Anche nei capoluoghi di provincia i canoni di locazione sono aumentati: +2,2% per i monolocali, +2,5% per i bilocali e per i trilocali: si evidenzia una crescita più contenuta rispetto al semestre precedente.

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

### Previsioni

*Per il 2025 le prospettive dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa per il mercato immobiliare sono orientate su una crescita delle compravendite, che dovrebbero chiudere intorno a 750 mila, e dei prezzi (tra +3% e +5%). L'accessibilità al credito rappresenta un'iniezione di fiducia per i potenziali acquirenti, soprattutto di giovane età che, di fronte a livelli elevati raggiunti dai canoni di locazione, potrebbero optare per l'acquisto. La casa, anche per i prossimi mesi, sarà percepita dai risparmiatori come una modalità di impiego del capitale meno rischiosa e più sicura all'interno di un contesto sempre più incerto e in evoluzione.*

