

**Presentato il terzo OSSERVATORIO SULL' ABITARE di Scenari Immobiliari e Abitare Co.**

**LA CASA NON SMETTE DI PIACERE AGLI ITALIANI. IL FATTURATO DEL MERCATO RESIDENZIALE È CRESCIUTO DI QUASI IL 50% IN DIECI ANNI A 124 MLD/€**

**Compravendite di case salite a 720mila unità (+1,4 per cento) e nel 2025 arriveranno a 770mila. Prezzi su del 2,2 per cento con previsioni di nuovi aumenti fino al cinque per cento**

**Nella città metropolitana di Milano oltre 66mila transazioni di case lo scorso anno, di cui quasi 25mila nel capoluogo, con prezzi medi superiori ai 10mila euro al metro quadrato in centro e oltre 11mila nel 2025**

In Italia la casa continua a vivere un successo senza fine, confermandosi il segmento di punta del mercato immobiliare: il **fatturato del comparto residenziale** è cresciuto del **49 per cento** in dieci anni, fino a toccare **123,7 miliardi di euro** nel 2024, con una variazione positiva del 5,7 per cento negli ultimi dodici mesi e una previsione di incremento a fine 2025 superiore all'8 per cento. Nel 2024 si sono raggiunte le **720 mila abitazioni compravendute** (di cui cinquantacinquemila nuove costruzioni), circa dieci mila unità in più del 2023, pari a una crescita di 1,4 punti percentuali: tra le zone del Paese è il Sud a registrare l'incremento più elevato, pari al 2,6 per cento, grazie al buon risultato nell'ultimo trimestre dell'anno. Per il 2025 si stima un aumento significativo del numero di transazioni nazionali: più sette per cento circa e 770 mila compravendite complessive (sessantamila nuove). Dopo un 2024 caratterizzato da un incremento dei **prezzi** (più 2,2 per cento rispetto al 2023) si stima che nel corso del 2025 i valori di mercato possano aumentare fino al cinque a causa della ridotta disponibilità di offerte abitative esistenti rispondenti alle reali necessità della domanda, soprattutto nei mercati a maggiore tensione abitativa dei capoluoghi e dei loro hinterland. Anche per quanto riguarda i prezzi dei prodotti immobiliari nuovi, a causa della scarsità o della quasi assenza di nuova offerta abitativa, si assisterà a un incremento delle loro dinamiche di crescita, dal 5,8 per cento del 2024 al 6,5 per cento del 2025.

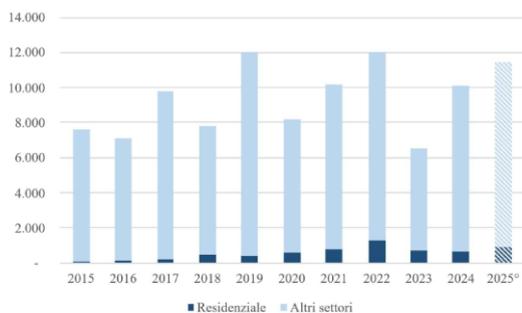
Sono questi alcuni dei dati del **terzo OSSERVATORIO SULL'ABITARE** realizzato da **Scenari Immobiliari e Abitare Co.**, presentato oggi a Milano durante il quarto **FORUM DELL'ABITARE - UN SUCCESSO SENZA FINE.**

*“La casa in proprietà continua ad essere l'obiettivo di vita principale degli italiani, giovani e no, stranieri che vogliono integrarsi nella nostra comunità. La casa non è solo un investimento (comunque vittorioso su tutti gli altri), ma è anche un architrave fondamentale della nostra società”, ha dichiarato Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari aprendo i lavori. “Ormai non si parla più di ‘casa’ come oggetto ma è l'ABITARE il centro della nostra analisi. La ricerca di un quartiere giusto dove vivere vale quanto e forse più del prezzo di acquisto. La presenza di verde, sicurezza, scuole, servizi rappresentano necessità fondamentali per chi cerca una casa da acquistare. La rarefazione delle nuove costruzioni e la diminuzione dell'offerta di usato (anche per la spinta delle locazioni brevi) crea un mercato con prezzi in crescita, decisamente superiori all'incremento dei redditi. Questo fenomeno è particolarmente accentuato nelle grandi città, non solo italiane, dove si aggiungono le domande degli studenti, dei lavoratori qualificati e oggi anche degli stranieri ricchi che hanno benefici fiscali nello stabilirsi nel nostro Paese. Con enorme ritardo rispetto alle dimensioni dei problemi si inizia a parlare di investimenti in residenze da parte del settore pubblico. Ma i grandi*

investitori sono ancora disincentivati nel nostro Paese ad essere presenti in quello che nel resto dell'Europa è un asset class primario”.

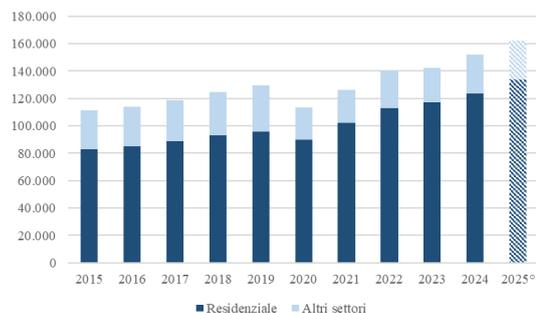
“Il mercato residenziale italiano sta beneficiando, in generale, degli interventi del taglio dei tassi da parte della Bce che hanno prodotto un effetto positivo sulla domanda di mutui, comportando un alleggerimento dell'importo delle rate e una conseguente maggiore convenienza dei finanziamenti a lungo termine”, ha dichiarato **Giuseppe Crupi, CEO di Abitare Co.** “Se guardiamo a Milano, credo che oggi il capoluogo milanese non sia più in grado come una volta di soddisfare le richieste abitative, sia in termini di acquisto sia di affitto, di una parte della domanda. Oggi è arrivato il momento di pensare a un mercato che comprenda tutta la città metropolitana, quindi non solo il Comune di Milano ma anche tutti i Comuni limitrofi collegati col capoluogo da linee metropolitane e ferroviarie. Solo così - ha proseguito **Crupi** - saremo in grado di soddisfare le richieste di case nuove, accessibili e green, che le famiglie desiderano ma spesso non trovano anche per una eccessiva soglia di spesa da affrontare. Come Abitare Co. abbiamo in essere diverse iniziative che sono localizzate nei principali Comuni dell'hinterland milanese meglio collegati con il capoluogo. Lavorare su queste aree significa avere la possibilità di rivolgersi ad una domanda non solo locale ma anche milanese che decide di trasferirsi, a patto che la connessione con Milano non sia troppo lunga e faticosa”.

**Investimenti immobiliari in Italia**  
Milioni di €



\* Stima  
Fonte: Scenari Immobiliari

**Fatturato immobiliare in Italia**  
Milioni di €



\* Stima  
Fonte: Scenari Immobiliari

**Distribuzione temporale e territoriale degli investimenti residenziali - 2024**  
Trimestre e città



Fonte: Scenari Immobiliari

**Andamento delle compravendite del settore residenziale in Italia**

Compravendite	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*	Var % 2025*/2024
<b>Totale</b>	560.000	610.000	615.000	560.000	750.000	780.000	710.000	720.000	770.000	6,9
Abitazioni esistenti	506.000	550.000	554.000	509.600	682.500	706.000	650.000	665.000	710.000	6,8
Abitazioni nuove	54.000	60.000	61.000	50.400	67.500	74.000	60.000	55.000	60.000	9,1

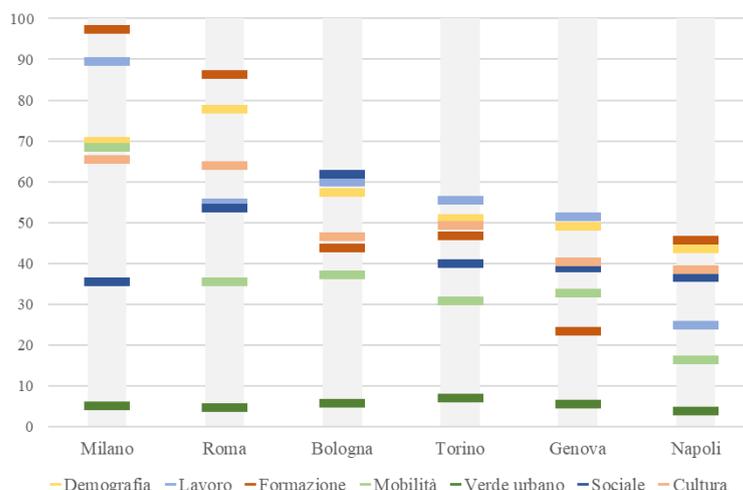
\* Stima  
Fonte: Scenari Immobiliari

Tra le principali città italiane analizzate nell'Osservatorio di Scenari Immobiliari e Abitare Co., il mercato delle **abitazioni nuove e assimilabile al nuovo** raggiunge quota 8 per cento a Bari e Bologna, sfiora il 12 per cento a, il 13 a Milano, che diventa il 10 per cento se si considerano solo le nuove costruzioni, e supera di poco il 12 per cento a Roma, sintomo di una industria delle costruzioni e dello sviluppo che al crescere della pressione della domanda in ogni ambito metropolitano fatica a trovare spazi e modi per la realizzazione del progetto. Nei restanti territori la quota di offerta riconducibile a nuovi prodotti immobiliari è mediamente di poco superiore al due per cento, con percentuali comprese tra l'1,5 per cento di Palermo e il 2,9 per cento di Napoli. Il sistema fatica a sviluppare un'offerta, non solo qualitativamente ma anche quantitativamente in grado di rispondere, almeno in parte, alle potenziali esigenze e reali necessità della domanda.

Per quanto riguarda la **tipologia immobiliare** si stima che il monolocale ricopra ancora, e torni a ricoprire, un ruolo da protagonista nei mercati immobiliari di Bologna, Milano e Venezia, con quote superiori al 7,5 per cento, e aumenti il proprio peso all'interno di tutte le altre città analizzate, mediamente superiore al 4 per cento. Bilocali e trilocali costituiscono, insieme, poco più del 60 per cento (erano il 70 per cento nella passata rilevazione) dell'offerta complessiva presente sul mercato delle città analizzate: solo a Milano il loro peso supera il 70 per cento, mentre nel resto delle città, ad esclusione di Venezia dove si attesta ben al di sotto del 30 per cento, la media è prossima al 54 per cento. Le metrature più generose, quadrilocali e oltre, sono ancora una volta appannaggio di Venezia, con quasi il 65 per cento della nuova offerta immobiliare, seguita da Palermo con circa il 55 per cento e Firenze con poco meno del 50 per cento.

*I grandi centri urbani - ha affermato Francesca Zirnstein, Direttore Generale di Scenari Immobiliari - si distinguono sul panorama nazionale per la loro capacità attrattiva in quanto luoghi di scambio tra persone, idee, innovazione e merci, caratteristiche che li rendono lo scenario in cui un individuo può figurarsi un maggiore accesso a infinite opportunità. Le realtà urbane più importanti e di successo sono quelle che nel tempo sono state maggiormente in grado di attrarre, integrare e valorizzare risorse umane ed economiche. I mercati residenziali urbani hanno fatto fronte a ogni cambiamento, anche il più critico, perché le città sono attrattive senza fare nulla intenzionalmente per esserlo, tranne cercare di svolgere al meglio la loro funzione fondamentale, ovvero garantire le migliori opportunità per la vite delle persone che le abitano”.*

Gli elementi attrattivi delle principali città metropolitane italiane

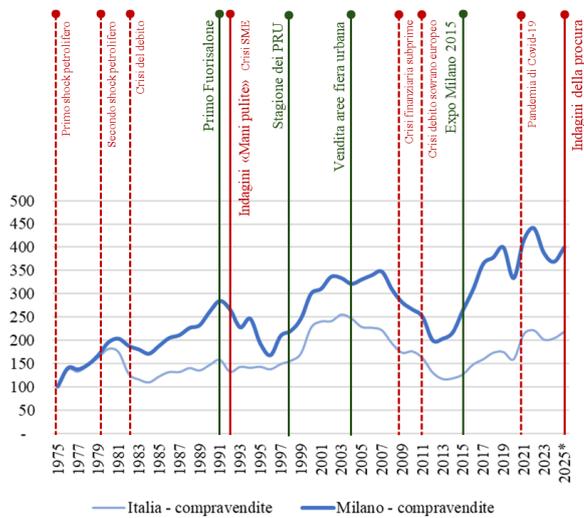


Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

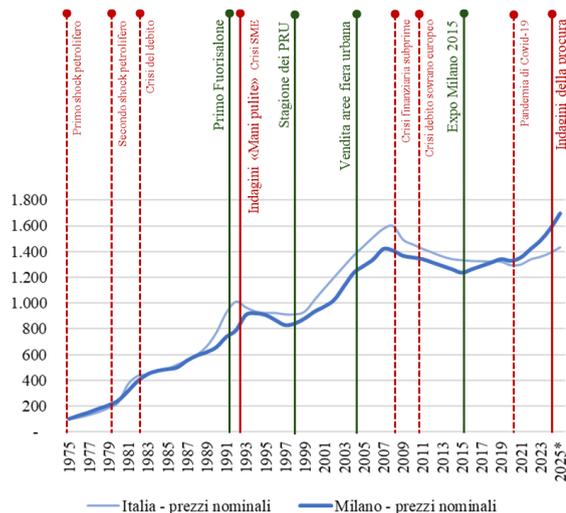
*“È questo il caso di Milano - ha continuato Francesca Zirnstein - che, nonostante la presenza di criticità, non solo attuali, è protagonista del mercato degli investimenti,*

*continua ad attrarre domanda di giovani, professionisti e famiglie da contesti nazionali e internazionali, permettendo la sperimentazione di nuove forme di offerta abitativa grazie alla presenza di una industria solida e di operatori specializzati e propensi all'innovazione”.*

**Mercato immobiliare residenziale di Milano - compravendite**  
ultimi cinquant'anni



**Mercato immobiliare residenziale di Milano – prezzi nominali\***  
ultimi cinquant'anni



Ormai da tempo la città di Milano ricopre un ruolo strategico a livello regionale e nazionale: la sua consolidata reputazione economica e formativa l'ha resa meta privilegiata per studenti, tra cui una quota importante di giovani stranieri, e professionisti italiani e internazionali. Negli ultimi dieci anni, a partire da Expo2015, la città ha saputo sviluppare le sue capacità attrattive, investendo energie e risorse per elevare la sua reputazione a livello culturale. Dal punto di vista demografico, la popolazione residente ha registrato un andamento in costante crescita negli ultimi dieci anni, tendenza positiva confermata anche dalle stime future per il medio periodo.

Nell'ultimo lustro il mercato immobiliare residenziale della Città metropolitana di Milano è tornato a mostrare una crescita del numero di compravendite concluse su base annua. In particolare, negli ultimi anni tale incremento del mercato si è accompagnato ad un moderato incremento delle quotazioni immobiliari su tutto il territorio metropolitano.

Il numero di transazioni registrate nel 2024 ha superato, all'interno dei confini amministrativi della città metropolitana, le 66mila unità e, nella città di Milano le 25mila residenze. Su scala metropolitana e comunale l'intensità delle compravendite in

relazione allo stock esistente appare superiore alla media nazionale, con tre transazioni ogni cento unità immobiliari presenti sul territorio.

Nel 2025 i **prezzi** medi di vendita si prevede possano raggiungere e superare nelle zone centrali gli 11.200 euro al metro quadrato, nelle zone semicentrali i 6.450 euro e in quelle-periferiche i 3.950 euro.

**SCENARI IMMOBILIARI** Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

**press office**

Phone +39.06.8558802 - E-mail [ufficiostampa@scenari-immobiliari.it](mailto:ufficiostampa@scenari-immobiliari.it)

Ufficio stampa SEC Newgate Italia  
Daniele Pinosa, Fabio Santilio, Filippo Manuelli  
Tel. +39 02 6249991  
Email: [scenari-immobiliari@secnewgate.it](mailto:scenari-immobiliari@secnewgate.it)