

# OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE

## 1° RAPPORTO 2025

27 marzo 2025

## HIGHLIGHTS

*Nomisma*

[www.nomisma.it](http://www.nomisma.it)

La congiuntura del settore al 1° trimestre 2025 conferma il posizionamento del mercato nella **fase di ripresa del ciclo immobiliare** (crescita di prezzi e compravendite) raggiunto nel 2024, dopo un 2023 di decelerazione (prezzi in aumento e compravendite in calo).

Si tratta di una **lenta risalita** - non priva di incertezze nel breve periodo - dovuta ad un insieme di **fattori di rischio**:

- **lento recupero della capacità di spesa** delle famiglie come conseguenza da un lato della crescita degli stipendi e dall'altro dell'attenuazione del tasso di inflazione;
- **debole allentamento** delle restrizioni di **accesso al credito**;
- **scarsità di un'offerta adeguata** alle richieste della domanda sempre più differenziata in termini di capacità economica, format abitativo, titolo di godimento;
- **situazione di incertezza** dovuta alla vulnerabilità dell'economia italiana agli shock globali e alle politiche economiche internazionali.

In questo quadro il mercato restituisce **segnali di ripresa**:

- la **domanda continua ad essere sostenuta**, sia per l'acquisto che per la locazione;
- **le compravendite residenziali**, grazie al risultato del quarto trimestre (+7,6%), hanno trapiantato con qualche fatica una variazione annuale positiva (+1,3%) che, pur essendo nei fatti assimilabile ad una sostanziale stazionarietà, rappresenta per il mercato un segnale di ottimismo;
- **la richiesta di mutui per l'acquisto di abitazioni** ha consentito alle transazioni residenziali di tornare a crescere già dal secondo trimestre del 2024, grazie ad un tasso di variazione tendenziale delle compravendite sostenute da mutuo progressivamente crescente fino a raggiungere un valore di +19,5% nell'ultimo trimestre dell'anno. Viceversa, le compravendite finalizzate senza il ricorso al credito hanno registrato una flessione costante nel corso dello scorso anno, quantificabile attorno ai due punti percentuali in media annuale;
- **i prezzi delle abitazioni** in termini nominali nel 2024 sono aumentati in misura maggiore dell'inflazione con una variazione media annua nei mercati intermedi del +2,1% vs il +1,5% nei mercati principali, mentre i canoni crescono del +3,4% annuo nelle città intermedie e +4,2% annuo nei mercati principali;
- si mantiene su livelli elevati la liquidità dei mercati con **tempi di assorbimento e sconti praticati sul prezzo richiesto** che hanno raggiunto i minimi storici degli ultimi 10 anni.

La recente congiuntura **conferma l'effetto trascinamento e anticipatore dei mercati principali su quelli secondari.**

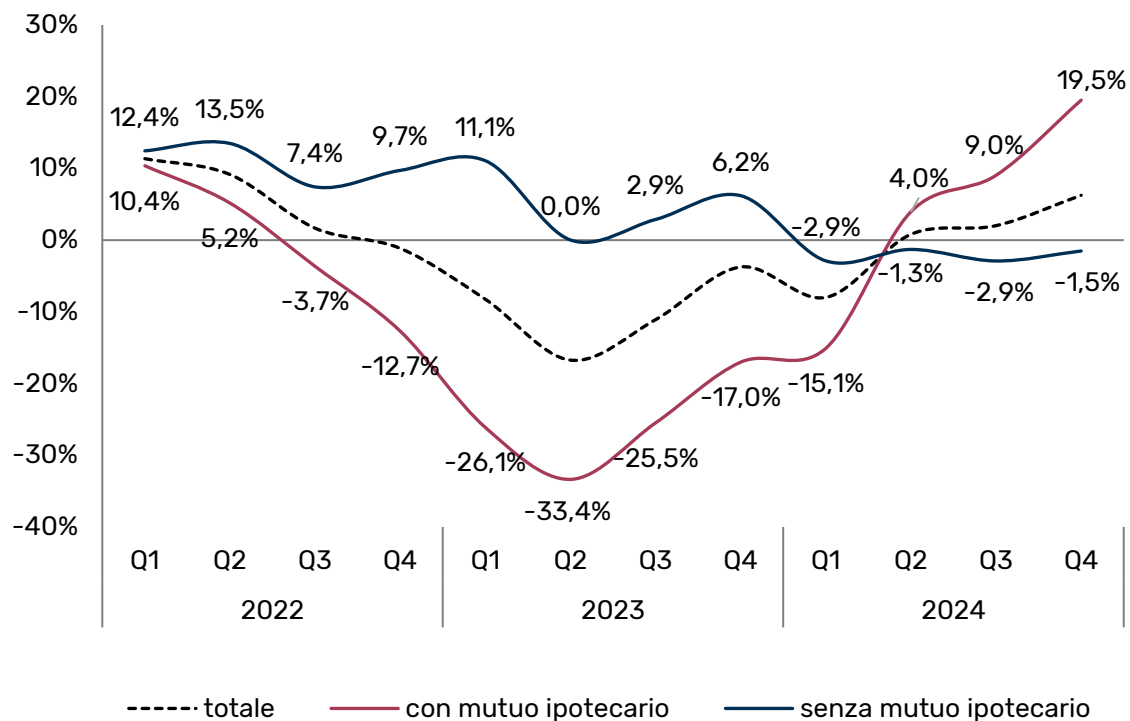
In prospettiva si prevede un **consolidamento della crescita delle compravendite residenziali**, attese stabilizzarsi su livelli medio-elevati di dinamismo del mercato. La vivacità dell'attività transattiva **alimenterà la crescita dei prezzi delle abitazioni**, così come nel mercato della locazione si registreranno aumenti nei contratti e nei canoni, pari rispettivamente a +2% e +4%”

Al termine del 2024 il **mercato corporate** europeo ha raggiunto 207 miliardi di euro di investimenti, con una crescita del 27% rispetto al 2023. **L'Italia**, nonostante un rallentamento della crescita nel quarto trimestre, **ha raggiunto 9,7 miliardi al termine del 2024**, comunque un ottimo risultato rispetto alle prospettive delineate ad inizio anno.

Per quanto riguarda le **asset class di investimento**, sembra che l'attenzione verso il segmento della logistica si stia affievolendo, anche in ragione della stabilizzazione della redditività. Il segmento degli uffici fa registrare un calo rilevante, mentre quello degli spazi commerciali resta stabile rispetto al 2023. Risultano, invece, in aumento, gli investimenti in asset alternativi, in particolare hotellerie e residenziale. Il settore dell'ospitalità si sta espandendo grazie a nuove aperture e formati, capaci di intercettare l'elevata flessibilità della domanda. Il residenziale si confermerà uno dei settori più ricercati, soprattutto per il segmento PBSA più maturo, ma i volumi rimarranno contenuti a causa della mancanza di prodotti che generano reddito. L'housing resta una priorità per il Paese ma l'investitore non si vuole accollare il rischio morosità del settore della locazione e rinunciare a rendimenti elevati offerti da altri segmenti del mercato locativo.

Considerando l'intero 2025, il trend sarà più positivo nella seconda metà dell'anno grazie a una politica monetaria più espansiva e a rendimenti in compressione che riporteranno sul mercato gli investitori core e i grandi investitori istituzionali internazionali. **Nei prossimi anni si prevede una crescita dei volumi di investimento** in Italia compresi tra i 10 e gli 11 miliardi annui, a fronte di economie stabili, bassi tassi di interesse e assestamento su livelli sostenibili dei costi dell'edilizia. La ripresa del mercato non potrà comunque prescindere dalla presenza di investitori stranieri che nel 2024 sono tornati ad essere protagonisti di una quota rilevante del mercato pari al 67% rispetto al 63% del 2023.

## COMPRAVENDITE RESIDENZIALI DI PERSONE FISICHE CON DISTINZIONE ACQUISTI CON E SENZA MUTUO (variazioni % tendenziali)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

## VARIAZIONI ANNUALI DEI PREZZI MEDI DI ABITAZIONI, UFFICI E NEGOZI NEL PERIODO 2021-2024 (in %)

13 MERCATI PRINCIPALI			
	Abitazioni	Uffici	Negozi
<b>2021</b>	1,8	0,0	-0,6
<b>2022</b>	2,7	0,2	0,6
<b>2023</b>	1,4	0,1	0,9
<b>2024</b>	1,5	0,3	0,9

13 MERCATI INTERMEDI			
	Abitazioni	Uffici	Negozi
<b>2021</b>	1,2	-0,1	-0,8
<b>2022</b>	3,1	0,6	0,3
<b>2023</b>	1,2	0,6	0,8
<b>2024</b>	2,1	0,9	0,5

Fonte: Nomisma

## **INTRODUZIONE**

### **1. SCENARIO ECONOMICO INTERNAZIONALE E NAZIONALE**

- 1.1 Congiuntura economica e prospettive
- 1.2 Contesto italiano

### **2. CONGIUNTURA DI MERCATO**

- 2.1 Driver del mercato immobiliare
- 2.2 Congiuntura immobiliare nei mercati intermedi
- 2.3 Q1 2025 a Milano e a Roma

### **3. FINANZIAMENTO PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI**

### **4. PREVISIONI DI MERCATO**

### **5. MERCATO CORPORATE**

- 4.1 Mercato corporate in Europa
- 4.2 Mercato corporate in Italia, Milano e Roma

### **6. FONDI IMMOBILIARI, SIIQ E SICAF**

### **7. ANALISI DEI PROGETTI IMMOBILIARI NEI 13 GRANDI MERCATI**

### **RAPPORTI MERCATI INTERMEDI**

### **APPENDICE STATISTICA**

## ASSOCIAZIONE BASE

### BANCHE DATI

#### Banca dati Serie storiche per 26 Città italiane

Accesso alle serie storiche dei dati sul mercato immobiliare rilevati da Nomisma dal 1988 ad oggi, per le 26 città italiane monitorate dall'Osservatorio: 13 grandi città con rilevazione semestrale e 13 città intermedie con rilevazione annuale



Le serie storiche sono disponibili per **abitazioni nuove, ristrutturate, usate abitabili, da ristrutturare completamente; uffici, negozi, capannoni, box/garage per zona urbana**: prezzi e canoni medi; rendimenti medi; tempi medi di vendita e di locazione; sconto medio sul prezzo richiesto; giudizi degli operatori sull'andamento del mercato negli ultimi sei mesi e previsioni per il semestre successivo; serie storiche dei prezzi dal 1970 (numeri indice dei prezzi correnti; elaborazioni su fonti varie); valori top medi per prezzi e canoni

#### Banca dati Valori immobiliari per tutti i comuni italiani

Accesso a prezzi e canoni aggiornati all'ultimo semestre disponibile, con possibilità di effettuare interrogazioni specifiche per tipologia di immobile e localizzazione



I valori sono disponibili per **abitazioni civili, signorili e popolari (nuove e usate), uffici, negozi, capannoni, posti auto, laboratori, magazzini per microzona urbana**: prezzi e canoni medi

#### Banca dati Investimenti Corporate

Accesso alle schede informative delle singole transazioni corporate, con possibilità di effettuare interrogazioni specifiche per anno, dimensione, tipologia di immobile e localizzazione. Le tipologie rilevate: edifici direzionali, commerciali, logistici-industriali, residenziali, usi misti e strutture ricettive (aggiornamento semestrale)

Richiedi un trial temporaneo per accedere ai nostri servizi e navigare nelle nostre banche dati.

Per ricevere le credenziali [compila il FORM](#)

### INFO

Osservatorio Immobiliare Nomisma  
T (+39) 051 6483.345 |  
segreteria.immobiliare@nomisma.it  
[www.nomisma.it/immobiliare](http://www.nomisma.it/immobiliare)

### REPORT SUL MERCATO IMMOBILIARE

- **Rapporti quadrimestrali** dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma (n. 3 pubblicazioni: marzo, luglio, novembre - volume cartaceo e pdf)
- **Slides presentate da Nomisma** agli eventi quadrimestrali (overview del mercato, scenario macroeconomico e congiuntura immobiliare)
- **Rapporto annuale sulla finanza immobiliare** (n. 1 pubblicazione: giugno - volume cartaceo e pdf)

### PREVISIONI DEI PREZZI

- **Previsioni** dei prezzi medi degli immobili per le **13 grandi città** monitorate (release quadrimestrale - luglio e dicembre)
- **Previsioni** dei prezzi medi degli immobili nelle **13 città intermedie** monitorate (release annuale - marzo)

### ALTRI REPORT E PUBBLICAZIONI

- Accesso a **studi e presentazioni** sul mercato immobiliare realizzati da Nomisma
- Accesso a studi e ricerche su **altri settori dell'economia** realizzati da Nomisma

### EVENTI

- Partecipazione ai convegni quadrimestrali di presentazione dell'Osservatorio
- Partecipazione alla presentazione annuale del Rapporto sulla finanza immobiliare



## ASSOCIAZIONE PREMIUM

Oltre ai servizi inclusi nel Profilo Base, il Profilo Premium comprende l'accesso alla banca dati **ITALY2INVEST**.

**ITALY2INVEST** è il servizio di Urban Data intelligence di Nomisma, che offre dati per misurare attrattività, competitività e benessere dei territori italiani e propone consulenza a supporto delle scelte di investitori e policy maker. È la piattaforma informativa Nomisma che propone un sistema di scoring, che afferiscono a 8 domini tematici e a 15 fonti differenti.

- 125 indicatori collegati a 8 domini di analisi (Ambiente, Condizioni Socio-Economiche, Imprese e Credito, Mercato Immobiliare, Infrastrutture e Servizi, Popolazione, Pubblica Amministrazione, Turismo)
- Disponibili per 7903 comuni italiani

**ITALY2INVEST** è una piattaforma integrata all'Osservatorio Immobiliare Nomisma utile a:

- Misurare le potenzialità dei comuni italiani attraverso la proposta di un indice sintetico basato su variabili quantitative in grado di restituire informazioni sull'attrattività e sulla competitività dei territori
- Effettuare benchmarking tra territori per la valutazione dell'attrattività
- Supportare le policy degli istituti di credito per monitorare il contesto del sottostante lungo l'intero ciclo di vita dei finanziamenti
- Clusterizzare i comuni sulla base delle risultanze dello scoring (es. primary, secondary, tertiary)

L'abbonamento premium comprende inoltre:

- 3 City Snapshot Italy2Invest: report-città, definiti in base alle esigenze dell'Associato

Per maggiori info: [info@italy2invest.it](mailto:info@italy2invest.it)

