

Mercato immobiliare 2025: compravendite e affitti in crescita, attenzione alla fascia grigia

Report FIAIP evidenzia rialzi dei prezzi e dei canoni, forte interesse per le case green ma patrimonio inefficiente resta prevalente. Il mercato immobiliare italiano chiude il 2025 con compravendite residenziali in aumento del rispetto all'anno precedente, per un totale di 767 mila transazioni, e prezzi medi in crescita del , mentre gli affitti segnano un incremento dei canoni del e dei contratti del . È quanto emerge dal , realizzato in collaborazione con ENEA e I-Com, presentato al Senato, che sottolinea anche l'interesse crescente per immobili efficienti dal punto di vista energetico, pur evidenziando come il 75% del patrimonio resti obsoleto. Il consolidamento del mercato residenziale si accompagna a una domanda solida, sostenuta dal calo dell'inflazione e dalla politica monetaria più favorevole della BCE, con mutui prima casa in crescita del +10% , grazie anche al Fondo di Garanzia Consap, mentre i trilocali usati in zone semicentrali restano la tipologia più richiesta; nelle principali città come Roma, Napoli, Firenze, Torino e Milano i valori immobiliari superano la media nazionale. Crescono anche le locazioni brevi e transitorie, i contratti per studenti e le formule agevolate, mentre la domanda per bilocali e trilocali centrali determina tensione sui prezzi. Tra le città con maggiore redditività da locazione figurano Genova (+7,5%) e Palermo (+7%), seguite da Verona e Bari (+6,5%), a conferma dell'interesse degli investitori. Il settore non residenziale registra segnali positivi con negozi (+7,4%), uffici (+3,3%) e capannoni (+3,65%). Accanto ai trend positivi, cresce la cosiddetta «fascia grigia» di famiglie e lavoratori senza accesso né al mercato libero né all'edilizia pubblica, concentrata soprattutto nelle grandi città. Sul fronte dell'efficienza energetica, aumenta l'attenzione verso immobili green , ma circa il 61% delle villette e il 71% dei monolocali e dei trilocali rimane in classi E, F e G; nelle periferie estreme gli immobili efficienti A e B rappresentano appena il 5%, mentre nelle zone di pregio arrivano al 50%. L' Attestato di Prestazione Energetica (APE) è sempre più utilizzato dagli acquirenti per orientarsi, ma oltre il 54% dei venditori non valorizza correttamente l'efficienza energetica. Per il , il report prevede stabilizzazione delle compravendite (+1,5/2%) e aumento moderato dei valori (+2%), con locazioni in crescita (+3% per i contratti e +4% per i canoni), mentre il settore non residenziale registra un aumento stimato del +1% nei contratti e +2% nei valori. Leonardo Piccoli , Presidente Centro Studi FIAIP, sottolinea che «la domanda abitativa resterà solida» e invita a intervenire perché «sia migliorato l'accesso alla casa per le giovani coppie». Iscriviti alla newsletter: <https://www.bebankers.it/newsletter/>

