

Real Estate in Italia: spazio, qualità e sostenibilità sono le nuove priorità di investitori e famiglie

Data: 6 maggio 2025 | Autore: Redazione



Il mercato immobiliare italiano sta cambiando fisionomia. Modelli abitativi più flessibili, attenzione crescente alla sostenibilità e nuova centralità delle province ridisegnano la mappa del valore, mentre gli investimenti tornano a crescere. La domanda evolve e si ridistribuisce, premiando comfort e ottimizzazione degli spazi. Da qui il **crescente appeal delle periferie**, che guadagnano terreno rispetto ai capoluoghi, riflettendo maggiore attenzione per la qualità della vita. Dopo la fase di assestamento del 2023, il 2024 ha segnato un'**inversione di tendenza**, con un volume globale degli **investimenti in aumento**, che ha quasi toccato i 10 miliardi di euro, pari a un incremento di oltre il 50% rispetto all'anno precedente, con andamenti diversi per i singoli comparti. In particolare, le analisi evidenziano una **nuova primavera del direzionale**, trainata dal crescente interesse di investitori italiani e internazionali per immobili sostenibili e orientati ai criteri ESG. **Forte incremento per il mercato retail** che, grazie anche all'ingresso di nuovi operatori, si afferma asset strategico, con particolare vitalità nel Nord-Est, Nord-Ovest e Sud. Significativo anche l'aumento di investimenti per il settore dell'**hospitality**, focalizzati su resort e branded residence, trend emergente del 2025. **Segnali di crescita per il residenziale** e sostanziale stabilità per la **logistica**, che nel 2024 vive una fase di assestamento, con un incremento del 10% dei canoni di locazione per le nuove costruzioni, e una buona ripartenza nel 2025.

Questo il quadro che emerge dall'ultima edizione del *Real Estate DATA HUB*, il market report semestrale realizzato dal **Centro Studi di REMAX Italia**, dall'**Ufficio Studi di YARD REAAS** e dall'**Ufficio Studi di 24MAX**, che offre un'analisi del mercato immobiliare in Italia nel 2024 e anticipa le **prospettive per il 2025**. Questa edizione dedica particolare attenzione alle dinamiche di **Milano, Roma, Bari e Torino**, insieme alle rispettive regioni, analizzando le asset class del living, del lusso, della logistica e data center, direzionale, retail e hospitality.

RESIDENZIALE: IL NUOVO APPEAL DELLE PERIFERIE

Il 2024 ha visto il mercato residenziale riprendersi progressivamente: dopo un primo semestre in calo, nella seconda metà dell'anno si è registrata una **crescita delle compravendite** e un aumento medio dei prezzi superiore al 3%. La Lombardia si conferma la regione leader per numero di transazioni, che rappresentano il 35% della totalità. Nel Nord Italia, si segnalano performance in crescita per Liguria, Veneto e Piemonte; al Centro, il **Lazio** occupa la posizione di vertice, seguito da Emilia-Romagna e Toscana; al Sud, **Puglia e Campania** si distinguono per un volume di compravendite significativo, mentre tra le isole è la **Sicilia** a confermarsi come mercato più rilevante.

Milano resta la provincia con il più alto volume di transazioni, **seguita da Roma e Torino**. A livello nazionale, dall'analisi del DATA HUB si consolida l'attrattività delle aree metropolitane, a fronte però di una **progressiva espansione della domanda verso zone periferiche ben collegate**. *“Non è più solo una questione di metri quadri, ma di servizi, contesto, benessere”*, commenta **Dario Castiglia, CEO & Founder di REMAX Italia**. *“Il mercato sta trovando nuova linfa grazie alla maggiore offerta in aree fino a pochi anni fa considerate secondarie”*. Il trilocale è la tipologia più richiesta, in particolare nel Nord Italia (46% delle preferenze), mentre al Sud crescono quadrilocali e soluzioni con più di cinque locali, complice una maggiore accessibilità dei prezzi. *“Guardando al 2025, le prospettive per il mercato immobiliare restano positive”*, afferma Castiglia. *“Le previsioni attuali indicano la possibilità di ulteriori ribassi dei tassi di interesse, un fattore che potrebbe stimolare ulteriormente la domanda, rafforzando la fase di crescita del settore”*.

TENDENZE MUTUI: DOMINA LA PRIMA CASA, CRESCE IL GREEN E LA RICHIESTA DEI GIOVANI

Il mercato dei mutui beneficia di un contesto più favorevole, grazie ai tagli dei tassi BCE e a strumenti come il Fondo di Garanzia Prima Casa. Il 97,5% dei richiedenti lo fa per acquistare la **prima casa**, con un netto **predominio del tasso fisso** (97,8%). L'analisi per classi di età evidenzia che la **fascia compresa tra i 35 e i 44 anni** costituisce il 34% dei richiedenti mutuo, seguita dalla fascia dei giovani con età compresa tra i 25 e 34 anni, che rappresentano il 32,4% dei richiedenti. Segnali di un **ritorno alla progettualità**, soprattutto da parte di giovani famiglie e first-time buyer. Le richieste di **mutui green, in crescita costante**, superano oggi il 10% del totale, segno di una maggiore attenzione alla sostenibilità e all'efficienza energetica anche nelle scelte di finanziamento.

RETAIL, DIREZIONALE, LOGISTICA E RICETTIVO: NUOVE PRIORITA' PER INVESTITORI E TENANT

Il Real Estate DATA HUB fotografa anche l'andamento degli altri comparti del mercato, confermando l'interesse crescente verso asset resilienti e integrati. Il **retail** è **protagonista indiscusso del 2024**, con un volume di investimenti record e una crescita distribuita in modo diffuso sul territorio nazionale. L'ingresso di nuovi operatori e il dinamismo di alcuni segmenti specifici hanno contribuito alla vitalità del comparto, con prospettive positive per il resto del 2025. Nel **direzionale** si consolida l'interesse per spazi flessibili, ben localizzati e in grado di adattarsi a modelli di lavoro ibridi; in crescita l'attenzione per immobili di nuova generazione allineati ai criteri ESG. La **logistica** evidenzia nel 2024

una tenuta complessiva nonostante la lieve contrazione della sua quota sul totale investito, e un buon avvio nel 2025. Il comparto **ricettivosi** mantiene stabile, sostenuto dall'interesse crescente per l'hospitality di lusso. *“Stiamo assistendo al consolidamento di alcuni macro-trend, come la crescente rilevanza dei fattori ESG –evidenziata, ad esempio, dalla diffusione dei finanziamenti green e dall'orientamento delle scelte di investitori e tenant, non solo nel segmento direzionale. Parallelamente, si rafforza il ruolo dei servizi a supporto degli immobili e dei loro occupanti: è il caso del Build To Rent (BTR), asset class che si sta affermando anche nel mercato italiano”*, spiega **Laura Piantanida MRICS, Head of Institutional Relations di Yard Reaas SpA**.

Sfoglia e scarica la versione integrale del Real Estate DATA HUB al seguente link: <https://remax-italia.cld.bz/Real-Estate-Data-Hub-11-20251/2/>

Notizia segnata da (Cristina Cortellezzi)

Vuoi restare sempre aggiornato con le notizie più importanti? Iscriviti al nostro canale WhatsApp InfoOggi e ricevi in tempo reale gli aggiornamenti direttamente sul tuo smartphone! [Clicca qui per unirti](#)

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/real-estate-in-italia-spazio-qualit-e-sostenibilit-sono-le-nuove-priorit-di-investitori-e-famiglie/146173>

