



Case, compravendite in aumento: più acquisti fuori città

di Rossella Savojardo

Il mercato immobiliare residenziale archivia un altro trimestre di crescita nel 2025. Dopo il balzo dell'11% registrato nei primi mesi dell'anno, tra luglio e settembre le compravendite di abitazioni sono aumentate dell'8,5% rispetto allo stesso periodo del 2024, secondo i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nel trimestre estivo sono state vendute quasi 175 mila case, superando le 172 mila del picco registrato tra gennaio e marzo. L'andamento è stato particolarmente vivace a luglio (+9,6%) e a settembre (+10,1%), mentre agosto è rimasto sostanzialmente stabile. La novità più rilevante riguarda però la geografia degli acquisti: la crescita è più marcata fuori dalle grandi città. Nei capoluoghi di provincia le transazioni sono aumentate del 7,3%, mentre negli altri comuni la crescita delle compravendite ha raggiunto il 9%, segno di una domanda che si sposta sempre di più verso l'hinterland, anche a causa degli elevati prezzi al metro quadrato nelle principali aree urbane. Tra i grandi centri spicca ancora l'aumento di transazioni immobiliari a Milano (+11,8%) insieme a quella di Palermo (+8,5%), mentre la maggior parte delle città maggiori si attesta intorno al +6%. In controtendenza Bologna (-1,9%) e Firenze (-4,9%). In valori assoluti, invece, Roma guida il mercato con 8.327 transazioni, seguita da Milano (5.662) e Torino (3.677).

Nel terzo trimestre cresce anche, seppur leggermente, la quota di compravendite finanziate tramite mutuo, che raggiunge quasi il 47%, mentre gli acquisti di prime case rappresentano il 73,2%

del totale. Roma si conferma la città con la maggiore incidenza di mutui ipotecari: quasi il 61%

delle transazioni è finanziato da un prestito bancario. Percentuali elevate anche a Bologna (57,3%), Milano (54,4%) e Firenze (54,5%), mentre Torino, Napoli, Genova e Palermo si collocano intorno al 46%. Sul mercato creditizio, la domanda continua a concentrarsi in modo quasi totale sul tasso fisso (circa il 90% delle richieste), nonostante la crescita dell'Irs a 20 anni, l'indice di riferimento per i mutui fissi. Il divario tra fisso e variabile è ormai vicino al punto percentuale, ma secondo l'Osservatorio di MutuiSupermarket.it i richiedenti continuano a preferire la stabilità del tasso fisso, spinti da un approccio prudentiale in un contesto di incertezza monetaria.

Nonostante la netta prevalenza del tasso fisso, le simulazioni mostrano che - nelle condizioni attuali - il variabile può garantire un risparmio significativo. Le attese dei mercati indicano infatti un Euribor, l'indice a cui sono parametrati i finanziamenti a tasso variabile, abbastanza stabile almeno fino alla primavera del 2027, con eventuali rialzi molto graduali. Per un mutuo da 140 mila euro a 25 anni destinato all'acquisto di un immobile green da 220 mila euro da parte di un under 36, il tasso variabile porterebbe a un risparmio nei prossimi cinque anni di 2.235 euro, tra minori interessi pagati e maggior capitale rimborsato. Nel caso d'acquisti di immobili non green il miglior tasso fisso oggi si attesta al 3,1%, contro il 2,19% iniziale del miglior variabile. In questo scenario, il vantaggio del variabile porterebbe fino a maggio 2031 a un risparmio complessivo di 4.626 euro. (riproduzione riservata)