

COMUNICATO STAMPA

Mercato immobiliare residenziale in crescita nel 2024

Sono 720mila le abitazioni scambiate (+1,3%) per 114 miliardi di euro, migliorano le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione

Tornano a crescere gli scambi nel settore residenziale, che chiude il 2024 sfiorando le 720mila transazioni e facendo registrare un incremento dell'1,3% rispetto all'anno precedente, per un valore stimato di circa 114 miliardi di euro. Sono alcuni dei dati contenuti nell'ultimo [Rapporto Immobiliare Residenziale](#), realizzato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana (ABI). Il rapporto contiene anche un'analisi delle principali caratteristiche dei mutui ipotecari erogati per l'acquisto delle abitazioni e la stima aggiornata sulle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto della casa (Indice di 'affordability').

Le vendite di case nel 2024 - Lo scorso anno il mercato residenziale ha fatto registrare 719.578 transazioni (+1,3%). Si registra quindi una ripresa della tendenza positiva dei volumi in atto dal 2014, interrotta solo dalla contrazione del 2023 e dal forte calo del 2020 (-7,7%), indotto dalla crisi pandemica. Lo scorso anno l'incremento delle compravendite è stato più accentuato nell'area del Sud, in rialzo del 2,6%, mentre nel Nord Est e nel Centro la crescita è stata dell'1,5% circa. Nel Nord Ovest e nelle Isole si osservano valori simili al 2023. La Lombardia si conferma anche nel 2024 la regione con il maggior numero di compravendite nel corso dell'anno (oltre 151mila); tuttavia è l'Abruzzo a far segnare il maggior tasso di crescita (+9,2%). Seguono il Friuli-Venezia Giulia (+6,4%) e il Molise (+6%). Tra le grandi città, invece, troviamo in testa Genova (+3%), seguita da Roma (+2%), Torino (+1,6%) e Bologna (+1,4%). Quanto, invece, al mercato delle locazioni, le abitazionilocate in contratti registrati nel 2024 ammontano a poco più di un milione, in lieve calo rispetto al 2023 (- 0,6%).

Il valore delle compravendite residenziali - I dati relativi al fatturato calcolato per l'anno 2024 mostrano una stima complessiva che ammonta a circa 114 miliardi di euro, oltre 2,5 miliardi di euro in più rispetto al 2023 (+2,3%). Oltre il 57% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, 65,5 miliardi di euro, mentre quasi 27 miliardi di euro, il 23,4%, sono invece riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro, e 22 miliardi di euro, poco più del 19,2%, riguarda scambi di residenze del Sud e delle Isole.

I mutui ipotecari - Nel 2024 in Italia oltre 283mila acquisti di abitazioni sono stati effettuati ricorrendo a un mutuo ipotecario. Il capitale complessivo finanziato per l'acquisto di abitazioni ammonta a oltre 38 miliardi di euro, circa 3 miliardi in più rispetto al 2023 (+8,1%). Il tasso medio iniziale applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni diminuisce, rispetto al 2023, di 0,69 punti percentuali portandosi al 3,6%. La durata media del mutuo è sostanzialmente stabile a 25,3 anni e risulta analoga tra le aree del Paese, mentre la rata media si attesta intorno ai 677 euro mensili.

L'Indice di accessibilità (affordability)¹ -Le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione continuano a rimanere favorevoli nel confronto storico, con l'Indice di affordability che risulta positivo e su valori elevati sia a livello nazionale sia nelle singole regioni. Più in dettaglio, nel corso del 2024 l'Indice di affordability, dopo l'indebolimento registrato nel corso del biennio 2022-2023 connesso al rialzo dei tassi da parte della BCE, è tornato a migliorare, raggiungendo il valore del 12,7%, che si confronta con un valore medio storico dell'indice pari al 9,6% nel periodo 2004-2024. Tale miglioramento è stato determinato unicamente dalla riduzione del tasso di interesse sui mutui residenziali, che ha più che compensato la dinamica crescente del prezzo relativo delle case, rilevata nella seconda metà del 2024. Nel corso del 2024 i tassi di interesse sui mutui residenziali sono, infatti, tornati a scendere, anticipando e in coerenza con l'inversione della politica monetaria della banca centrale, interrompendo il processo di crescita iniziato nel 2022. Le tendenze rilevate nei primi tre mesi del 2025 evidenziano un ulteriore miglioramento dell'Indice di affordability, sempre determinato dalla riduzione dei tassi di interesse sui mutui.

Roma, 20 maggio 2025

¹ L'Indice di accessibilità al mercato della casa (housing affordability) indica in che misura la famiglia media italiana può permettersi di accedere, indebitandosi, all'acquisto di un'abitazione di prezzo e dimensioni medie. In sintesi, l'acquisto di una casa risulta accessibile se la rata del mutuo necessario a finanziare l'acquisto della casa stessa non supera una determinata quota del reddito disponibile, convenzionalmente individuata nel 30% del reddito disponibile. Metodologicamente, quindi, l'indice viene calcolato misurando l'incidenza della rata del mutuo sul reddito medio delle famiglie e valutando quanto questo valore si discosta dalla soglia di sostenibilità del 30%. Se il differenziale così calcolato è positivo vi è accessibilità, viceversa, se l'indice risulta negativo. Maggiore è il valore dell'indice più alto è il grado di accessibilità

AGENZIA DELLE ENTRATE

Via Giorgione, 106– 00147 ROMA | www.agenziaentrate.gov.it



INFORMAZIONI PER I GIORNALISTI

Ufficio Stampa

06.50545093

entrate.ufficiostampa@agenziaentrate.it

INFORMAZIONI PER I CONTRIBUENTI

800.909696 (da fisso – numero verde gratuito)

06.976176.89 (da cellulare)

+39 0645470468 (da estero)

ASSOCIAZIONE BANCARIA ITALIANA

Servizio Stampa e Comunicazione

Tel. +39 066767596

salastampa@abi.it

www.abi.it