

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

Dal consolidamento del 2024 ai nuovi trend del 2025: criteri ESG, Build To Rent, il ritorno delle province e l'ascesa dei mutui green. Il Real Estate DATA HUB fotografa le nuove geografie dell'immobiliare in Italia

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 PRIORITÀ 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 **ricettivo** si 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.**

REAL ESTATE DATA HUB

Realizzato dal Centro Studi di REMAX Italia, dall'Ufficio Studi di YARD REAAS e dall'Ufficio Studi di 24MAX, il Real Estate DATA HUB offre un'analisi approfondita del mercato immobiliare residenziale e commerciale in Italia, confermandosi strumento analitico di riferimento per gli operatori del settore. La ricchezza di dati, l'articolazione tematica e il contributo di esperti e opinion leader restituiscono una fotografia completa e aggiornata del real estate italiano. Questa undicesima 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.

Sfoglia e scarica la versione integrale del Real Estate DATA HUB al seguente link:

https://rem.ax/RealEstateDataHub_11

COMPANY PROFILE REMAX ITALIA – remax.it

Fondata negli Stati Uniti nel 1973 da Dave e Gail Liniger, REMAX arriva in Italia nel 1996 grazie alla lungimirante visione di Dario Castiglia, tutt'oggi alla guida del network immobiliare. Anno dopo anno, REMAX consolida la propria leadership a livello mondiale, operando oggi in oltre 110 Paesi con oltre 9.400 agenzie e quasi 145.000 agenti affiliati. Il suo esclusivo modello di business si basa sullo studio associato, che massimizza le opportunità offerte dal settore immobiliare. Un sistema rivoluzionario fondato su un metodo di collaborazione che permette di aumentare la produttività degli agenti, offrire un servizio di qualità superiore ai clienti e potenziare il giro d'affari delle agenzie immobiliari. Massima produttività, massima innovazione, massima redditività: in una parola REMAX. Nel 2025, l'obiettivo di REMAX Italia è continuare a crescere in termini di fatturato e ampliare il network. La promessa al cliente è di trovare il miglior acquirente nel minor tempo possibile, garantendo un'esperienza confortevole e soddisfacente anche sotto il profilo economico. REMAX Italia è Official Partner della Nazionale Italiana di Calcio, una collaborazione che si fonda su valori condivisi quali eccellenza, passione e gioco di squadra, essenziali tanto nello sport quanto nel real estate.

COMPANY PROFILE YARD REAAS - yardreaas.it

YARD REAAS è un gruppo indipendente, leader in Italia nella consulenza Real Estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. Opera sia nel mercato istituzionale sia nel segmento distressed per investitori italiani e stranieri, banche, SGR/fondi, gruppi industriali, fondi di private equity e family office. YARD REAAS vanta un'esperienza di oltre 30 anni nel settore tecnico (Due Diligence, Engineering, Project Management e Monitoring), ambientale, ESG, valutativo e gestionale (Property & Building Management). Nell'ambito dei criteri ESG (Environment, Social, Governance) e di sostenibilità degli investimenti, nel 2015 è stata la prima società di consulenza real estate registrata per l'Italia in PRI – Principles for Responsible Investment. Conta oltre 400 risorse, un network di 600 tecnici, 1000 periti certificati sul territorio nazionale e € 70 milioni di ricavi. Il Gruppo è presente in Italia, con le sedi di Milano (headquarters) e Roma, e all'estero in UK e Francia, con gli uffici di Londra e Parigi.

COMPANY PROFILE 24MAX – 24max.it

PROXIPO Spa è la Società di Mediazione Creditizia del Gruppo immobiliare REMAX ideata e realizzata per dare una risposta concreta all'esigenza di consulenza finanziaria della clientela che compra casa affidandosi ad una Agenzia Immobiliare REMAX, in tempo reale. La mission è completare la Customer Experience della clientela, dalla scelta dell'abitazione all'ottenimento delle risorse finanziarie necessarie per l'acquisto. Nelle oltre 400 agenzie REMAX in Italia, in cui operano più di 4.000 professionisti del settore immobiliare, sono stati allestiti corner finanziari in cui operano i Credit Specialist di 24MAX, selezionati tra i migliori presenti sul mercato del credito per la loro competenza ed esperienza.

UFFICIO STAMPA REMAX ITALIA

Pinkommunication

Cristina Cortellezzi – Laura Premoli – Claudia Valerani

info@pinkommunication.it

+39 02 89077160 – +39 340 1044227

UFFICIO STAMPA YARD REAAS

Contatti NIC PR:

Adele Olivieri - adele.olivieri@nicpr.it | +39 3201199338

Laura Basso - laura.basso@nicpr.it | + 39 02 36535859

CONTATTI YARD REAAS:

Rosita Brambillasca

Head of Marketing & Communication

rosita.brambillasca@yardreaas.it - +39 02 7780701

Real Estate in Italy: Space, Quality, and Sustainability as new priorities for Investors and Families

From 2024 Consolidation to 2025 Trends: ESG Criteria, Build To Rent, the “Return of the Provinces”, and the Rise of Green Mortgages. The Real Estate DATA HUB Captures the New Geographies of Real Estate in Italy

The Italian Real Estate market is undergoing a transformation. More flexible living models, a growing attention to sustainability, and the renewed centrality of provincial areas are reshaping the value map, while investments are starting to grow again. Demand is evolving and redistributing, in favour of comfort and space optimisation. This explains the **increasing appeal of the provinces**, which are gaining ground compared to the main cities, reflecting a greater focus on quality of life. After the stabilisation phase in 2023, 2024 marked a **turning point**, with **the total investment volume** rising to nearly 10 billion euros – an increase of over 50% compared to the previous year – although individual sectors showed different trends. In particular, analyses highlight a **revival of the office sector**, driven by growing interest from Italian and international investors in sustainable properties aligned with **ESG criteria**. The **retail market** saw a strong increase and, thanks also to the entry of new players, is establishing itself as a strategic asset class, especially in the North- East, North- West, and South Italy. Investments in the **hospitality** sector also rose significantly, focusing on resorts and branded residences—an emerging trend for 2025. There are signs of growth in the **residential sector** and substantial stability in **logistics**, which experienced a consolidation phase in 2024, with a 10% increase in rents for new constructions and a strong restart expected in 2025.

This is the picture that emerges from the latest edition of the [Real Estate DATA HUB](#), the half-year market report produced by the **Research Center of REMAX Italy**, the **Research Office of YARD REAAS**, and the **Research Office of 24MAX**, which offers an analysis of the Real Estate market in Italy in 2024 and anticipates the **outlook for 2025**. This edition addresses particular attention to the dynamics of **Milan, Rome, Bari, and Turin**, along with their respective regions, analysing the asset classes of living, luxury, logistics and data centers, office, retail, and hospitality.

RESIDENTIAL: THE NEW APPEAL OF THE SUBURBS

In 2024, the residential market progressively recovered: after a decline in the first half of the year, the second half saw an **increase in transactions** and an average price rise exceeding 3%. Lombardy confirmed its position as the leading region by number of transactions, accounting for 35% of the total. In Northern Italy, Liguria, Veneto, and Piedmont showed growing performance; in Central Italy, **Lazio** held the top position, followed by Emilia-Romagna and Tuscany; in the South, **Apulia and Campania** stood out for significant transaction volumes, while **Sicily** remained the most relevant market among the islands.

Milan remained the province with the highest transaction volume, **followed by Rome and Turin**. At the national level, the DATA HUB analysis confirms the continued attractiveness of metropolitan areas, alongside a **progressive expansion of demand towards well-connected suburban zones**. “It’s no longer just about square meters, but about services, context, and well-being,” comments **Dario Castiglia, CEO & Founder of REMAX Italia**. “*The market is gaining new momentum thanks to increased supply in areas that until a few years ago were considered secondary.*”

Three-room apartments are the most requested type, especially in Northern Italy (46% of preferences), while in the South, four-room and larger units are growing in popularity, helped by greater price accessibility. *“Looking ahead to 2025, the outlook for the Real Estate market remains positive,”* Castiglia states. *“Current forecasts indicate the possibility of further interest rate cuts, a factor that could further stimulate demand and strengthen the sector’s growth phase.”*

MORTGAGE TRENDS: PRIMARY RESIDENCE DOMINATES, GROWING OF GREEN LOANS AND YOUNG BORROWERS

The mortgage market benefits from a more favourable environment, thanks to ECB rates cuts and tools such as the “Fondo di Garanzia Prima Casa” (Primary Residence Guarantee Fund). 97.5% of applicants are seeking mortgages to purchase their **primary residence**, with a clear dominance of **fixed-rate loans** (97.8%). Age group analysis shows that **borrowers aged 35 to 44** make up 34% of applicants, followed by younger borrowers aged 25 to 34, who represent 32.4%. These figures signal a **return to planning**, especially among young families and first-time buyers. Requests for **green mortgages, steadily increasing**, now exceed 10% of the total, reflecting growing attention to sustainability and energy efficiency even in financing choices.

RETAIL, OFFICE, LOGISTICS AND HOSPITALITY: NEW PRIORITIES FOR INVESTORS AND TENANTS

The Real Estate DATA HUB also provides an overview of the performance of other market segments, confirming the growing interest in resilient and integrated assets. **Retail stands out as leader in 2024**, with record investment volumes and widespread growth across the country. The entry of new players and the dynamism of certain specific segments have contributed to the sector’s vitality, with positive perspectives for the rest of 2025. In the **office sector**, there is a consolidation of interest in flexible, well-located spaces capable of adapting to hybrid work models, along with growing attention to next-generation properties aligned with ESG criteria. **Logistics** demonstrated overall stability in 2024, despite a slight contraction in its share of total investments and showed a positive start in 2025. The **hospitality** sector remains stable, supported by increasing interest in luxury hospitality. *“We are witnessing the consolidation of several macro-trends, such as the growing importance of ESG factors – evident, for example, in the spread of green financing and in the investment and tenant choices, not only in the office segment. At the same time, the role of services supporting properties and their occupants is strengthening; this is exemplified by Build to Rent (BTR), an asset class that is also gaining ground in the Italian market,”* explains **Laura Piantanida MRICS, Head of Institutional Relations at Yard Reaas SpA.**

REAL ESTATE DATA HUB

Produced by the **Research Center of REMAX Italia**, the **Research Department of YARD REAAS**, and the **Research Office of 24MAX**, the Real Estate DATA HUB offers an in-depth analysis of Italy’s residential and commercial property market, confirming its position as a key analytical tool for industry professionals. Thanks to a wealth of data, thematic insights, and contributions from experts and opinion leaders, it provides a comprehensive and up-to-date snapshot of the Italian real estate sector.

This edition addresses particular attention to the dynamics of **Milan, Rome, Bari, and Turin**, along with their respective regions, analysing the asset classes of living, luxury, logistics and data centers, office, retail, and hospitality.

Read and download the full version of the Real Estate DATA HUB at the following link:

https://rem.ax/RealEstateDataHub_11

COMPANY PROFILE REMAX ITALIA – remax.it

Founded in the United States in 1973 by Dave and Gail Liniger, REMAX arrived in Italy in 1996 thanks to the forward-thinking vision of Dario Castiglia, who still leads the real estate network today. Year after year, REMAX has consolidated its global leadership, currently operating in over 110 countries with more than 9,400 offices and nearly 145,000 affiliated agents. Its exclusive business model is based on the associate office formula, which maximizes the opportunities offered by the real estate market. This revolutionary system is founded on a collaborative method that enhances agent productivity, delivers superior service to clients, and boosts the business performance of real estate agencies. Maximum productivity, maximum innovation, maximum profitability — in one word: REMAX. In 2025, REMAX Italia aims to continue growing in terms of turnover and expanding its network. Its promise to clients is to find the best buyer in the shortest possible time, ensuring a comfortable and rewarding experience both in service and financial terms. REMAX Italia is also an Official Partner of the Italian National Football Team, a collaboration built on shared values such as excellence, passion, and teamwork — qualities that are essential both in sport and in real estate.

COMPANY PROFILE YARD REAAS - yardreaas.it

YARD REAAS is an independent group, leader in Italy in real estate consulting and integrated management of real estate services. It operates both in the institutional market and in the distressed segment for Italian and foreign investors, banks, AMCs/funds, industrial groups, private equity funds and family offices. YARD REAAS boasts over 30 years of experience in Technical (Due Diligence, Project Management & Monitoring, Engineering), Environmental, ESG, Valuation and Property & Building Management sectors. In the ESG (Environmental, Social, Governance) field and investment sustainability criteria, in 2015 it was the first real estate consulting company in Italy registered with PRI – Principles for Responsible Investment. It counts around 400 internal resources, a network of 600 technicians, approximately 1,000 valuers, and over € 70 million in revenue. The Group is present in Italy, with its offices in Milan (headquarters) and Rome, as well as abroad in the UK and France, with its London and Paris offices.

COMPANY PROFILE 24MAX – 24max.it

PROXIPO S.p.A. is the Credit Brokerage Company of the REMAX real estate group, created to provide a concrete, real-time financial advisory service to clients purchasing a home through a REMAX Real Estate Agency. Its mission is to complete the customer experience by supporting clients throughout the entire process – from choosing their property to securing the financial resources necessary for the purchase. In over 400 REMAX agencies across Italy, where more than 4,000 real estate professionals operate, dedicated financial corners have been set up. Here, 24MAX Credit Specialists, selected from among the most skilled and experienced professionals in the credit market, are on hand to assist clients with personalised financial solutions.

REMAX ITALIA PRESS OFFICE

Pinkommunication

Cristina Cortellezzi – Laura Premoli – Claudia Valerani

info@pinkommunication.it - +39 02 89077160 – +39 340 1044227

YARD REAAS PRESS OFFICE

Contacts NIC PR:

Adele Olivieri - adele.olivieri@nicpr.it | +39 3201199338

Laura Basso - laura.basso@nicpr.it | + 39 02 36535859

YARD REAAS CONTACTS:

Rosita Brambillasca

Head of Marketing & Communication

rosita.brambillasca@yardreaas.it - +39 02 7780701