



Webinar
FOCUS RESIDENZIALE

4 novembre 2025

COS'È IL FOCUS RESIDENZIALE?

-  Rappresenta una sintesi dell'andamento del mercato residenziale italiano, uno dei principali mercati di sbocco della Filiera Legno-Arredo, e dei principali temi ad esso collegati in relazione al territorio, con dettaglio regionale e provinciale.
-  Ha cadenza semestrale ed è ad uso esclusivo degli Associati FLA.

LE FONTI UTILIZZATE

- 1 Agenzia delle Entrate → Compravendite residenziali
- 2 Istat → Permessi di costruire
- 3 Banca d'Italia → Mutui alle famiglie



**Il Centro Studi FLA
ricerca
i dati e li rielabora
fornendoli
agli Associati
in forma sintetica e
commentati**

**I dati contenuti nel Focus
Residenziale sono tutti di
fonte ufficiale.**



Eccezione: possono
provenire da altre
fonti qualificate i
dati previsionali e
approfondimenti
contenuti nei **BOX** e
negli **EXTRA**.

SOMMARIO

- Compravendite residenziali
- Permessi di costruire residenziali
- Mutui per acquisto abitazione
- **EXTRA** L'Italia nel contesto UE27: alcune caratteristiche della popolazione nel confronto tra i Paesi





#E30311

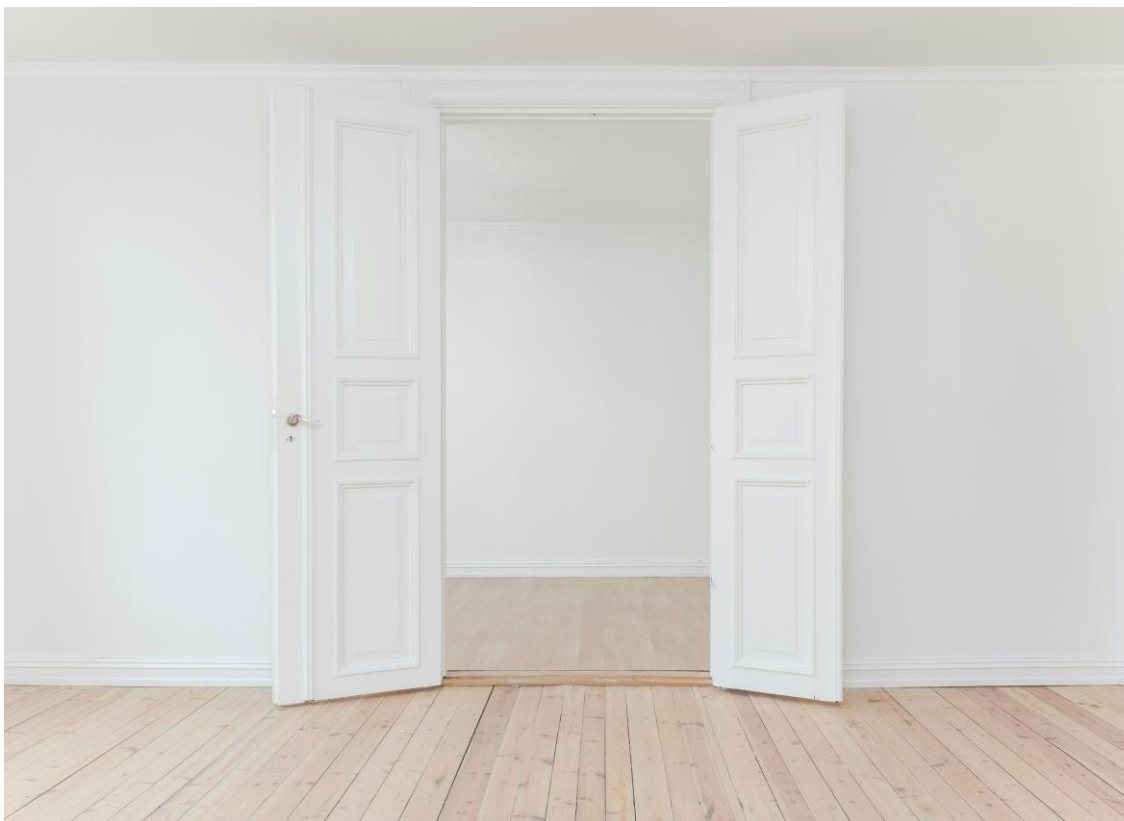
COMPRAVENDITE
residenziali

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2024 IN SINTESI

N. compravendite
 **719.578**

Var. % 2024/2023
 **+1,3%**

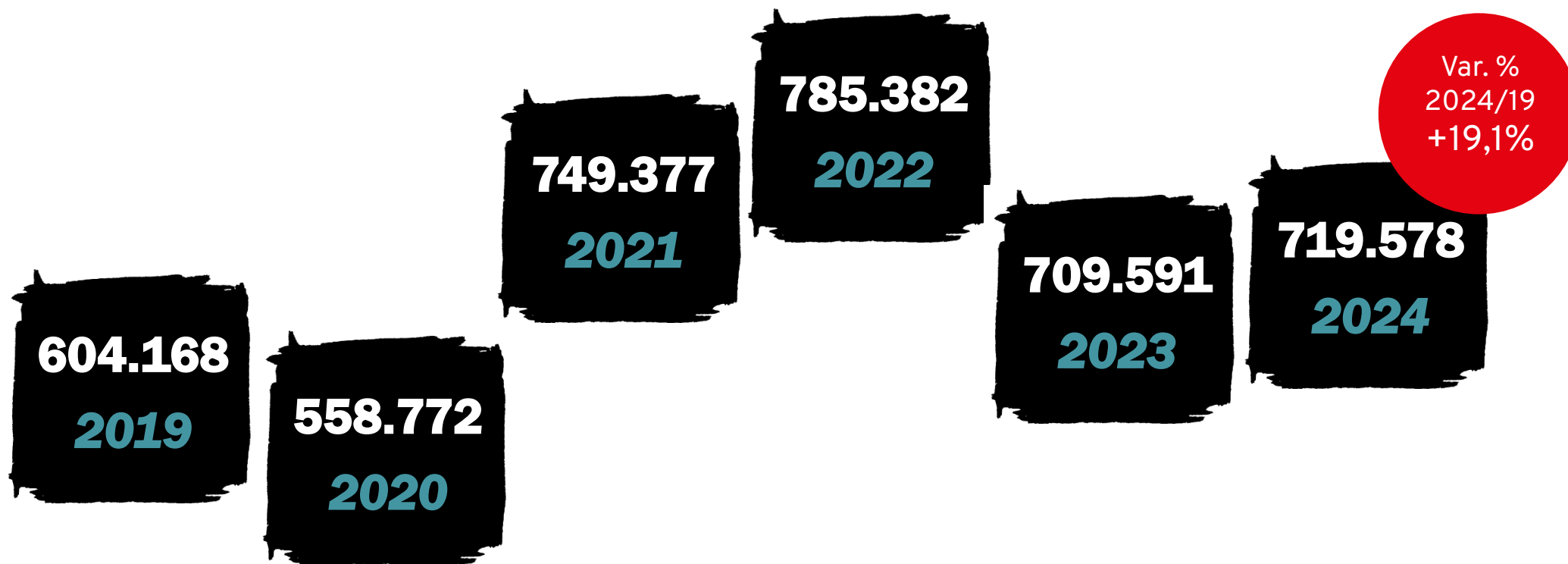
Superficie catastale media
 **106,0 mq**



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Agenzia delle Entrate

COMPRAVENDITE ANCORA AMPIAMENTE SOPRA I LIVELLI 2019

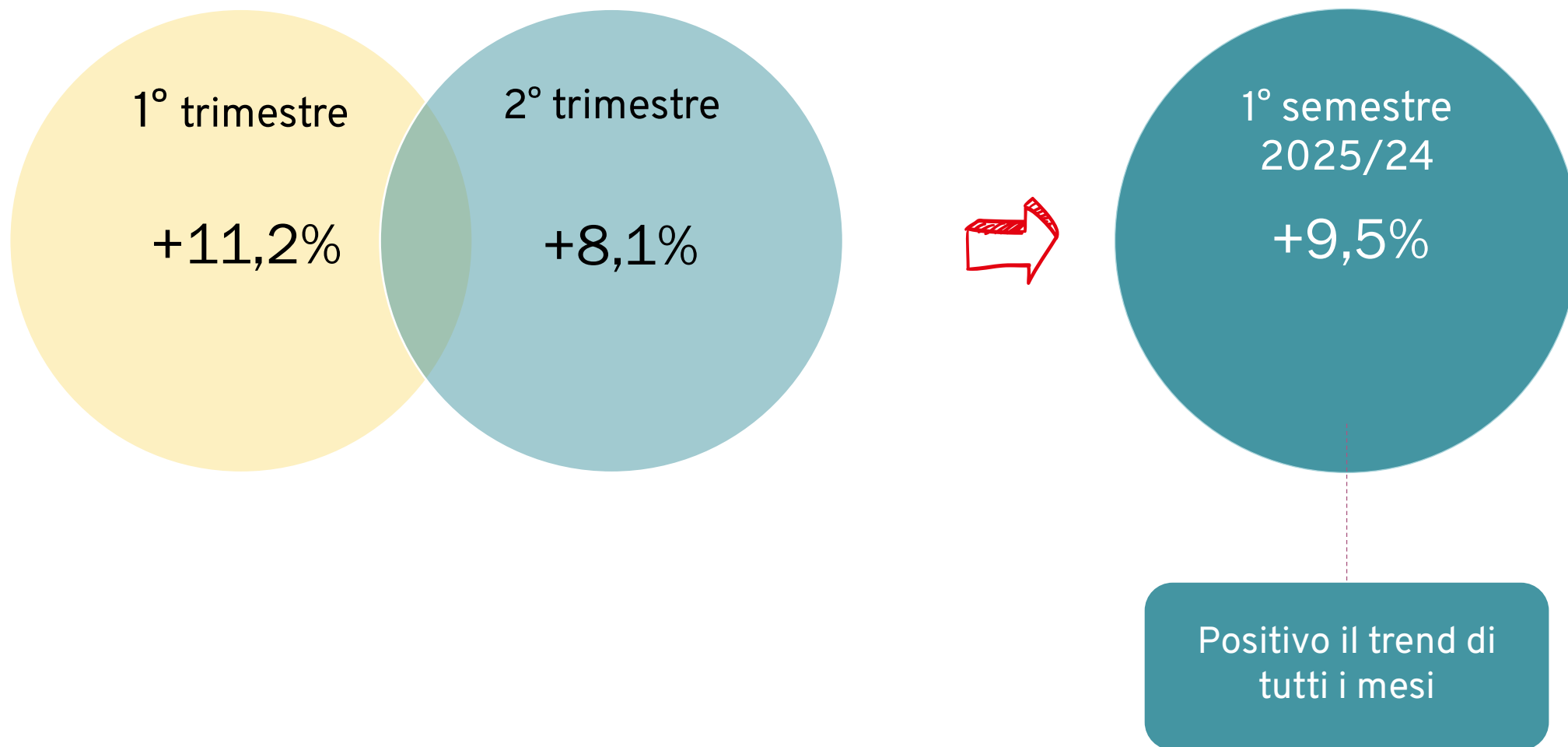
Compravendite residenziali
Anni 2019-2024. Valore assoluto.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Agenzia delle Entrate

TREND POSITIVO NELLA PRIMA METÀ DEL 2025

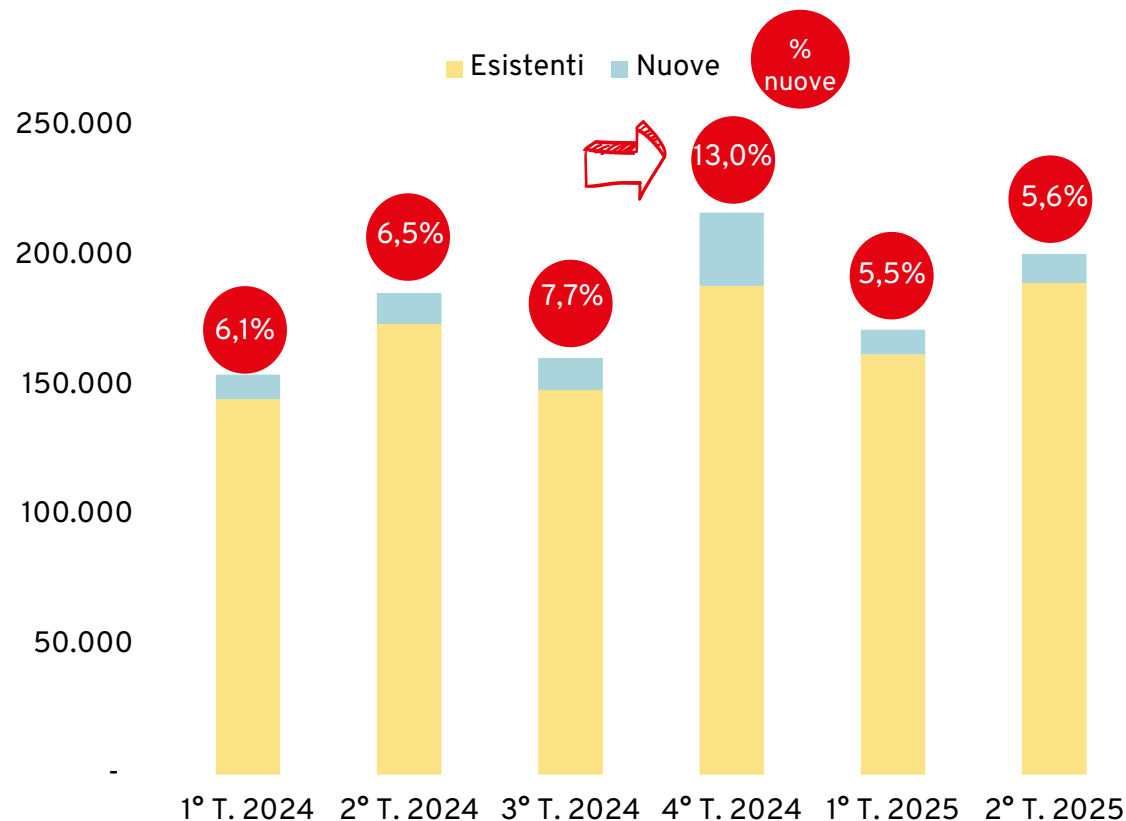
Compravendite residenziali per trimestre
Var. % su corrispondente periodo 2024.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Agenzia delle Entrate

SI RIEQUILIBRA LA QUOTA DI COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NUOVE

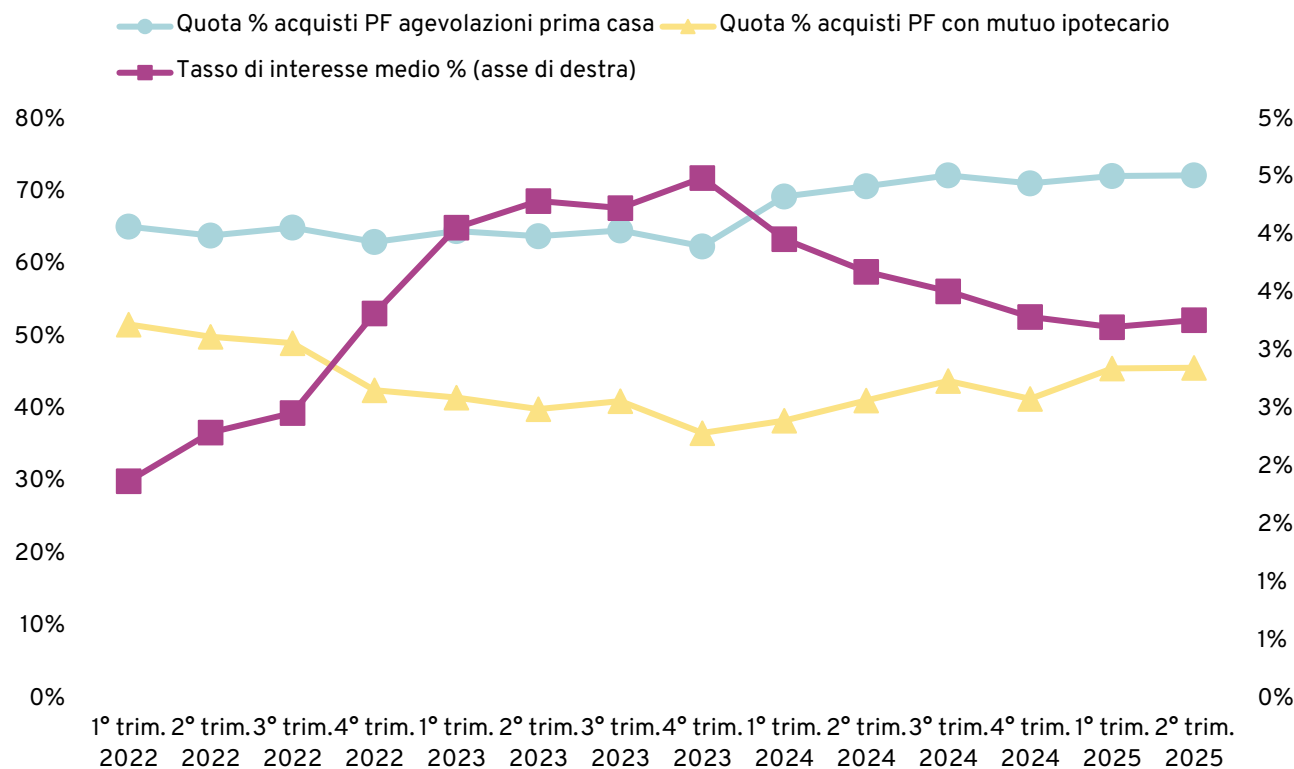
Compravendite di abitazioni nuove ed esistenti.
Numero di transazioni. % nuove su totale abitazioni compravendute.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Agenzia delle Entrate

«PRIMA CASA» OLTRE IL 70% DELLE ABITAZIONI

Acquisti di abitazioni con agevolazione prima casa o con mutuo ipotecario.
Quota % su totale acquisti persone fisiche.



72%
prima casa

46%
mutuo

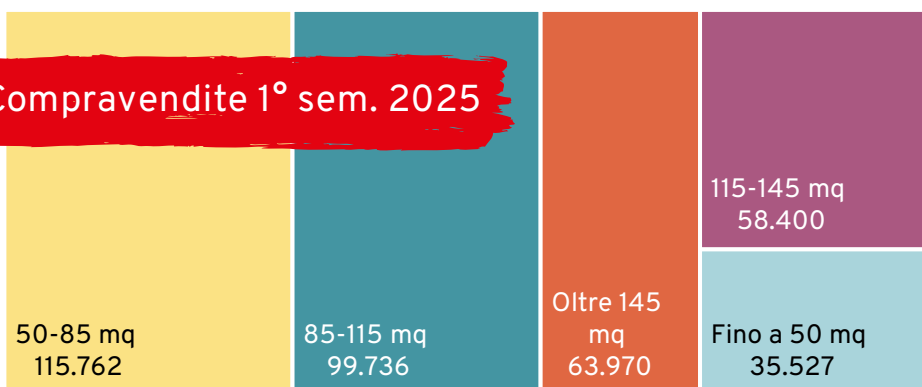
Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Agenzia delle Entrate

TREND POSITIVO PER TUTTE LE CLASSI DIMENSIONALI

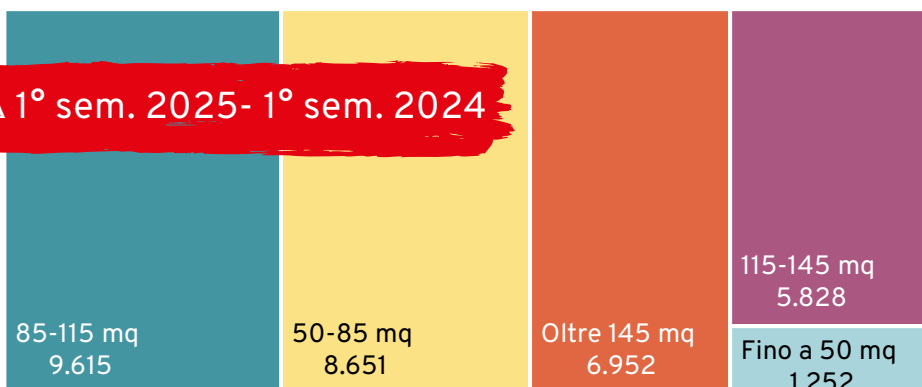
Compravendite per classi dimensionali 1° sem. 2025

Numero

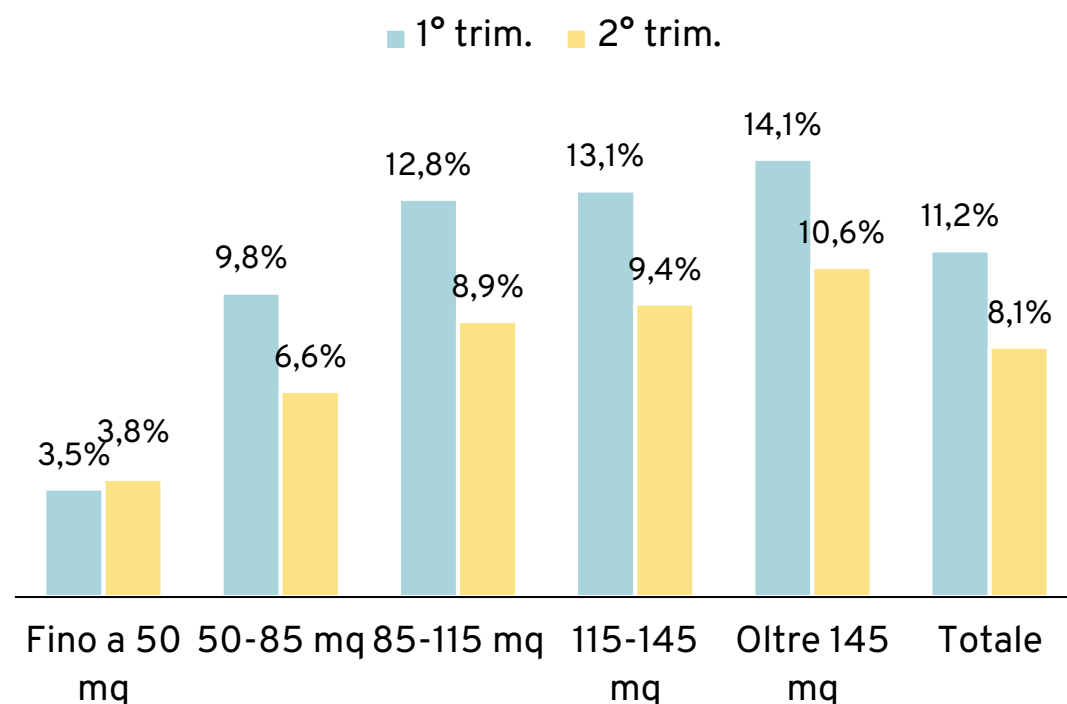
Compravendite 1° sem. 2025



Δ 1° sem. 2025- 1° sem. 2024



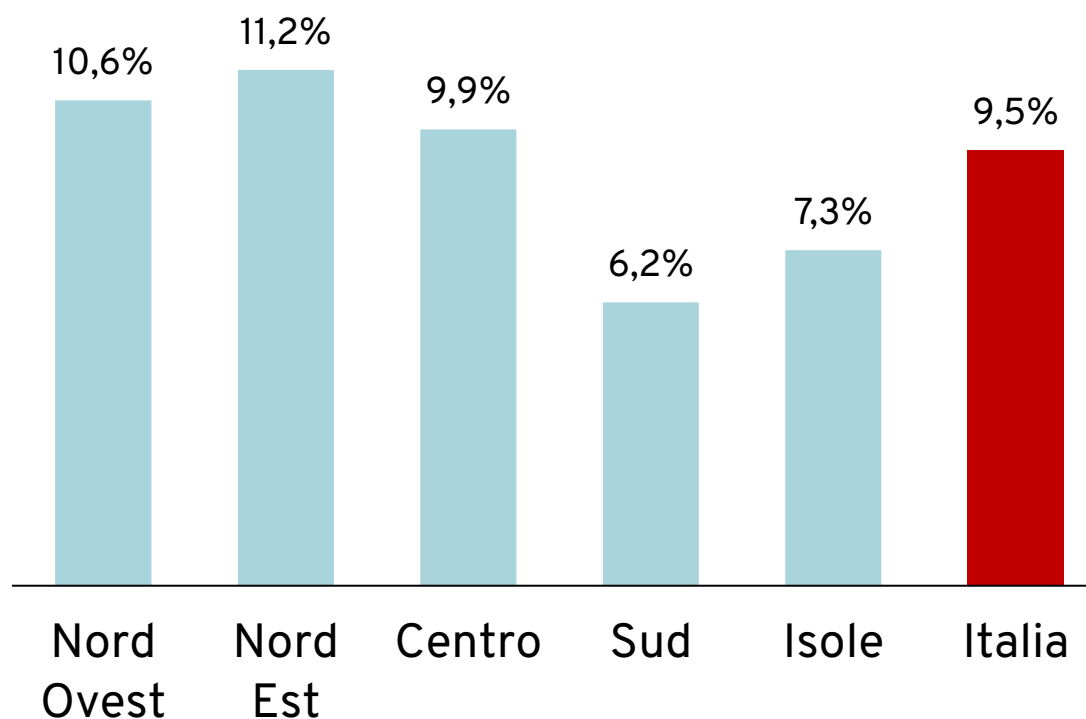
Var. % su corrispondente periodo anno precedente



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Agenzia delle Entrate

POSITIVE TUTTE LE RIPARTIZIONI

Compravendite residenziali 1° semestre 2025 per ripartizione
Var. % su 1° semestre 2024.

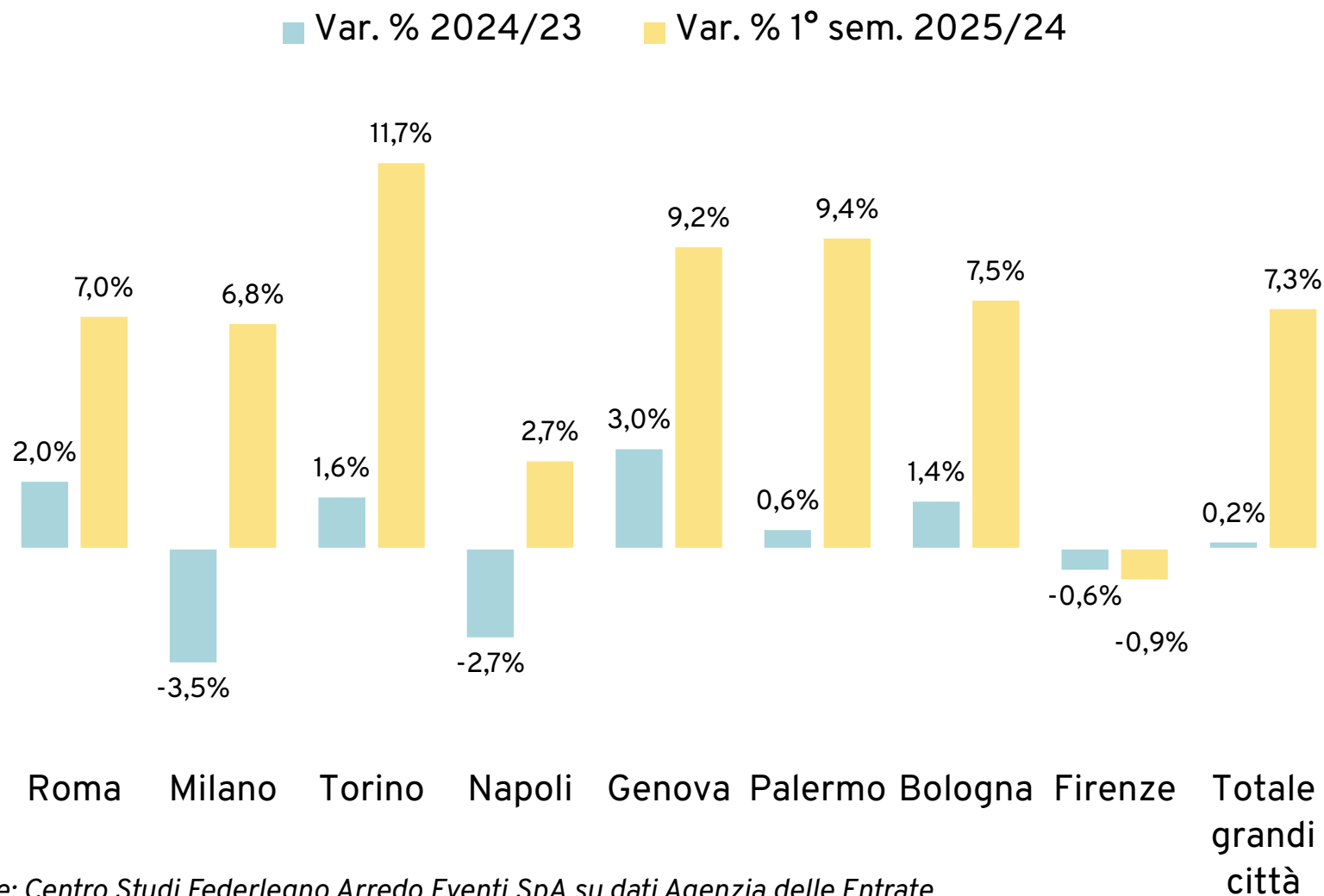


Scopri
nel Focus residenziale
anche l'andamento
delle singole regioni!

Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Agenzia delle Entrate

GRANDI CITTÀ, TREND POSITIVO (AD ECCEZIONE DI FIRENZE)

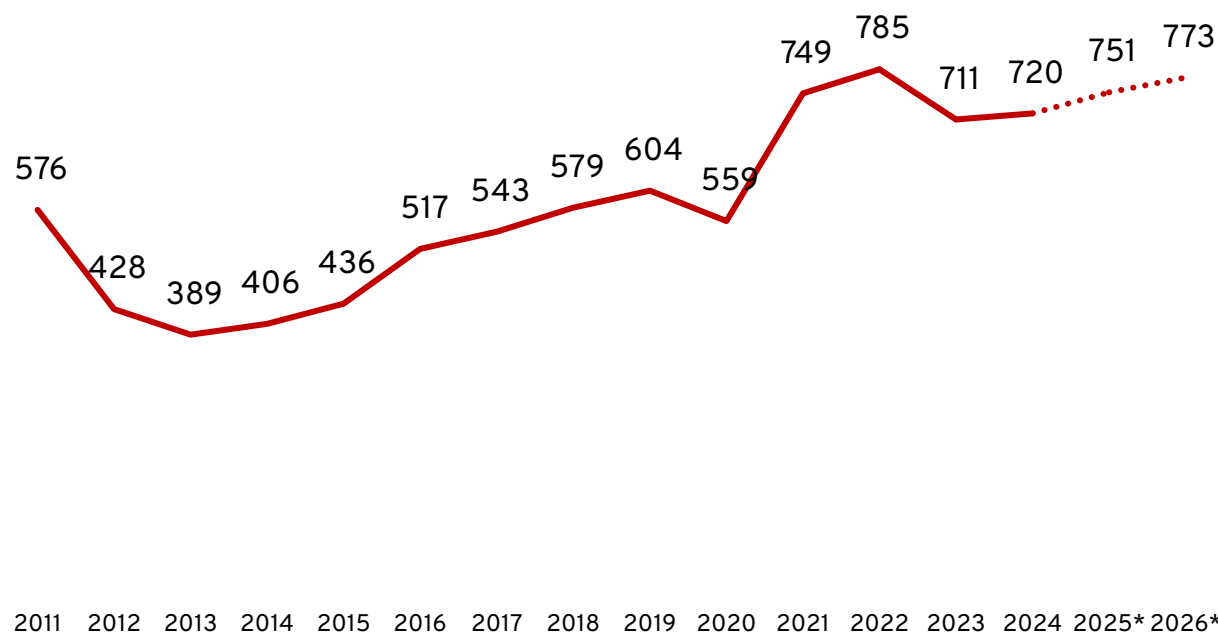
Compravendite residenziali grandi città.
Var. % su corrispondente periodo anno precedente.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Agenzia delle Entrate

POSITIVE LE PREVISIONI PER IL BIENNIO 2025-26

Compravendite residenziali
Anni 2011-2026*. Migliaia di unità.



**Rispetto alle
720mila
compravendite del
2024, nel 2025 e
2026 ne sono
previste
rispettivamente circa
30 e 50mila in più.**

* Previsioni Nomisma luglio 2025

Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Agenzia delle Entrate e Nomisma

COMPROMESSI DI CHI COMPRA CASA

TOP 3 Valori %. Totale campione.

€ Alzare il budget

Solo il 6,8% ha trovato ciò che cercava

26%

📍 Optare per zone diverse da quelle cercate

23%

👎 Accontentarsi di case in condizioni non ottimali

22%

Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Ufficio Studi Coop – Nomisma 2025

MOTIVI DI RINUNCIA PER CHI NON ACQUISTA

TOP 3 motivi di mancato acquisto di un'abitazione
Valori %. Totale campione.



**Costo troppo elevato delle case
nelle zone desiderate**

54%



Anticipo necessario

36%



**Scarsità di immobili in linea con le
esigenze richieste**

28%

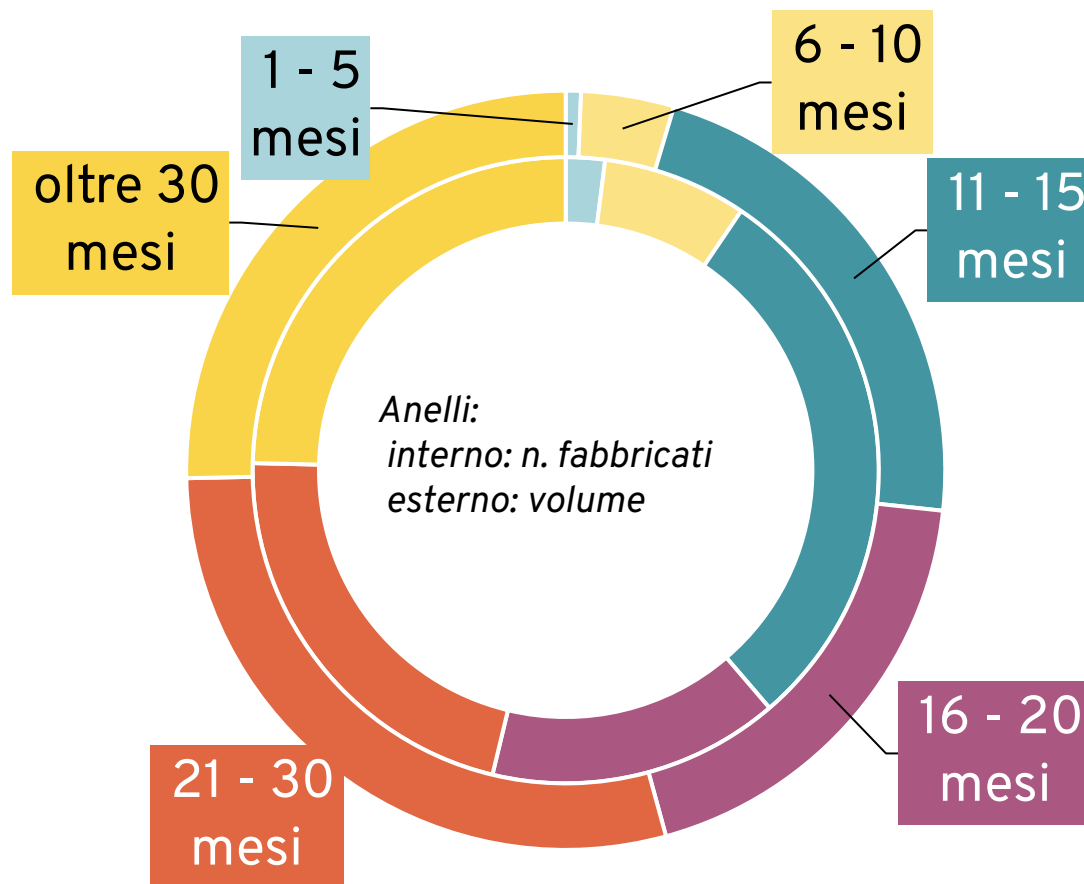
Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Ufficio Studi Coop – Nomisma, Agosto 2025

The background of the image is a close-up, slightly blurred photograph of architectural blueprints. A white ruler is positioned diagonally across the lower-left portion of the frame. A red pencil is visible in the upper-left corner, pointing towards the center. The blueprints feature various lines, including solid and dashed lines, and handwritten numbers such as '19.2', '3.5', and '5'. The overall composition suggests a theme of construction or engineering.

Permessi di
COSTRUIRE

UN INDICATORE PROSPETTICO: OLTRE 1/4 DEI VOLUMI ULTIMATO OLTRE 30 MESI DAL PERMESSO

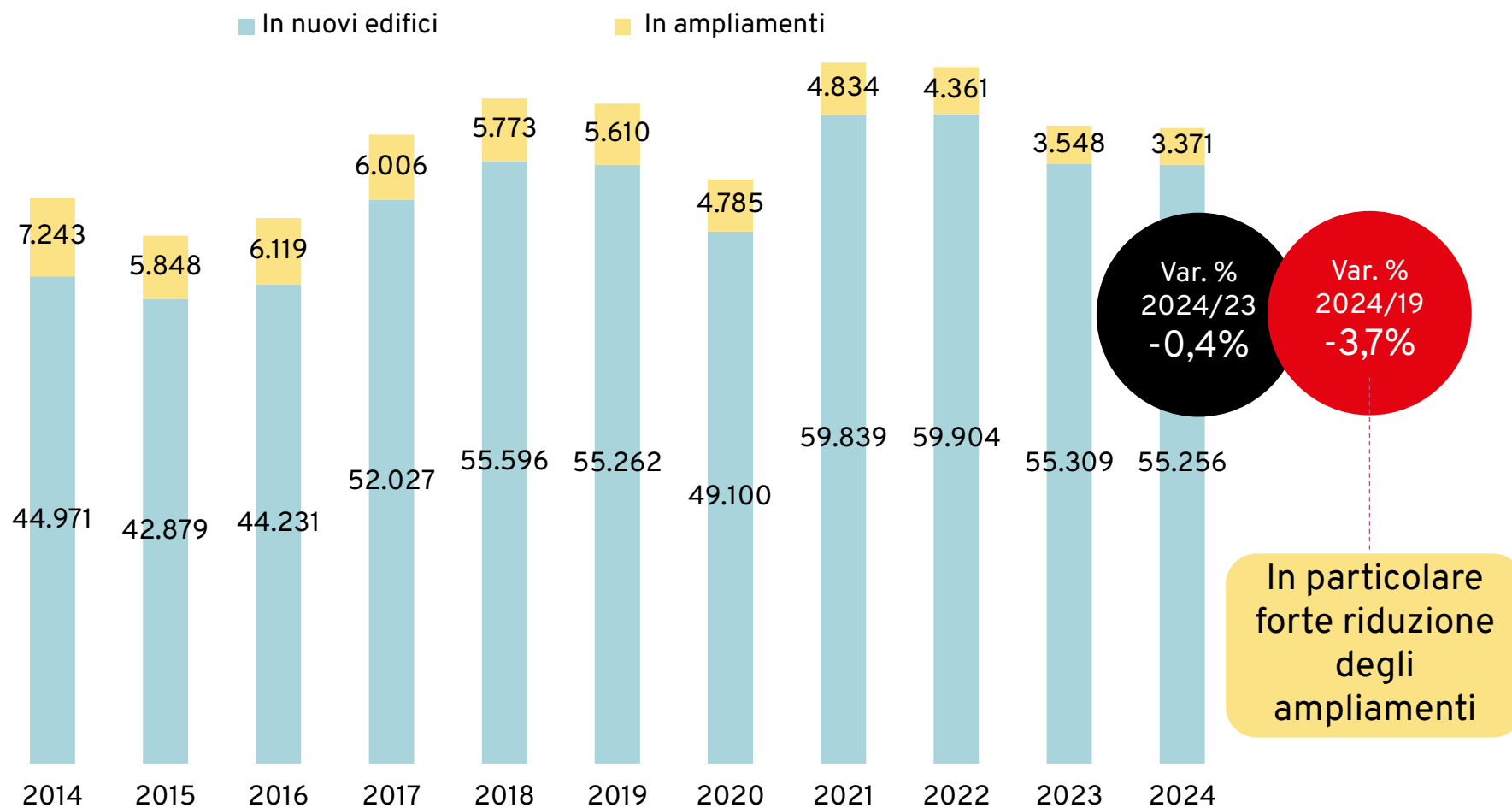
Durata in mesi prevista dei lavori
Anno 2024.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Istat

NEL 2024 PERMESSI DI COSTRUIRE IN LINEA CON IL 2023

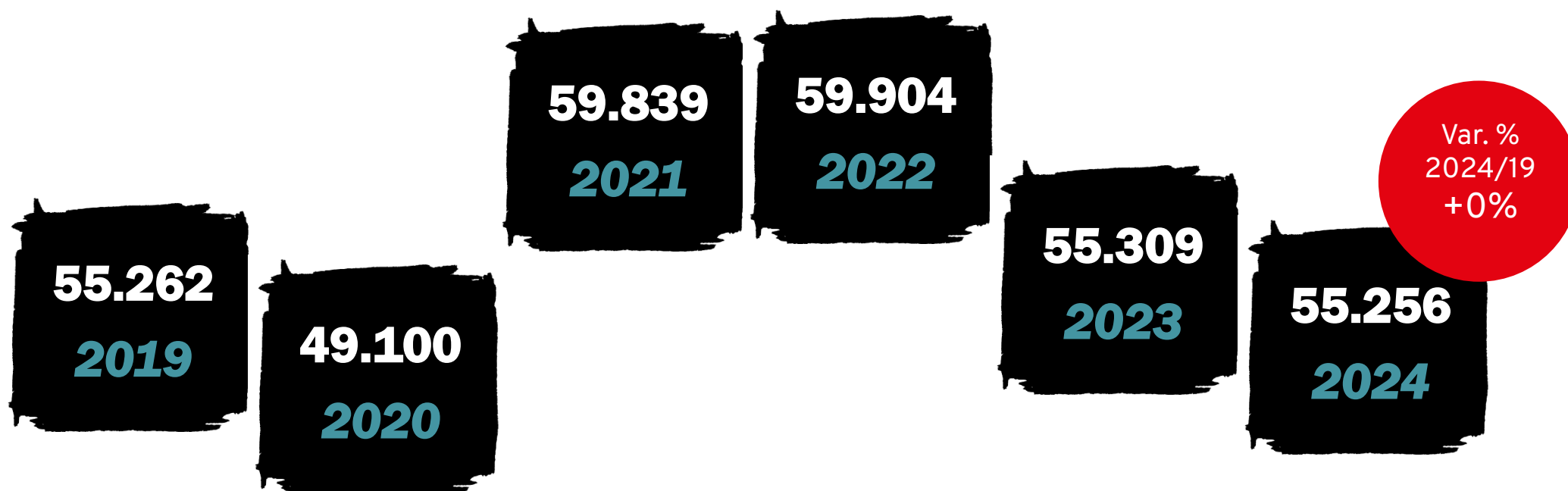
Permessi di costruire. Numero abitazioni.
Anni 2019-2024. Valore assoluto.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Istat

PERMESSI 2024 IN LINEA CON IL 2019

Permessi di costruire residenziali. Numero abitazioni in nuovi edifici.
Anni 2019-2024. Valore assoluto.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Istat

SUPERFICIE UTILE ABITABILE MEDIA: 84 MQ

LE NUOVE ABITAZIONI 2024 IN SINTESI*

** Solo in nuovi edifici
(escl. nuove abitazioni in
ampliamenti)*

Nuovi fabbricati 16.062 -2,8%
su 2023

Nuove abitazioni 55.256 -0,1%
su 2023

N. medio abitazioni per fabbricato 3,4

Superficie media abitazioni 84,0 mq

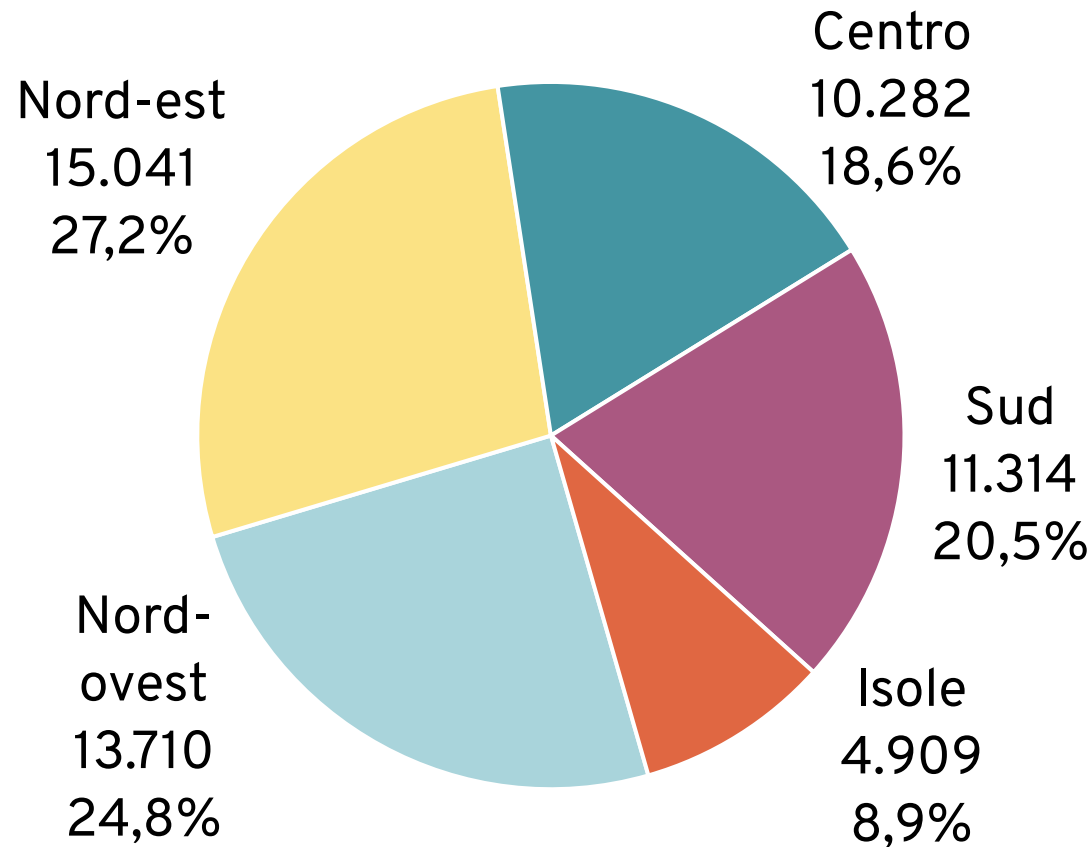
N. medio stanze 3,4

N. medio accessori 3,5

ISTAT - PERMESSI DI COSTRUIRE RESIDENZIALI

OLTRE METÀ DELLE NUOVE ABITAZIONI AL NORD, NORD EST SUPERA NORD OVEST

Permessi di costruire per abitazioni in nuovi fabbricati.
Valori assoluti. Anno 2024.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Istat

RISPETTO AL 2023, SALGONO I PERMESSI A ROMA, SCENDONO A MILANO, BOLOGNA DA 7° A 4°

#	PROVINCIA	N. ABITAZIONI
1	Roma	5.423
2	Milano	3.552
3	Bari	2.094
4	Bologna	2.030
5	Venezia	1.658
6	Brescia	1.627
7	Verona	1.538
8	Bergamo	1.401
9	Padova	1.347
10	Monza e Brianza	1.330

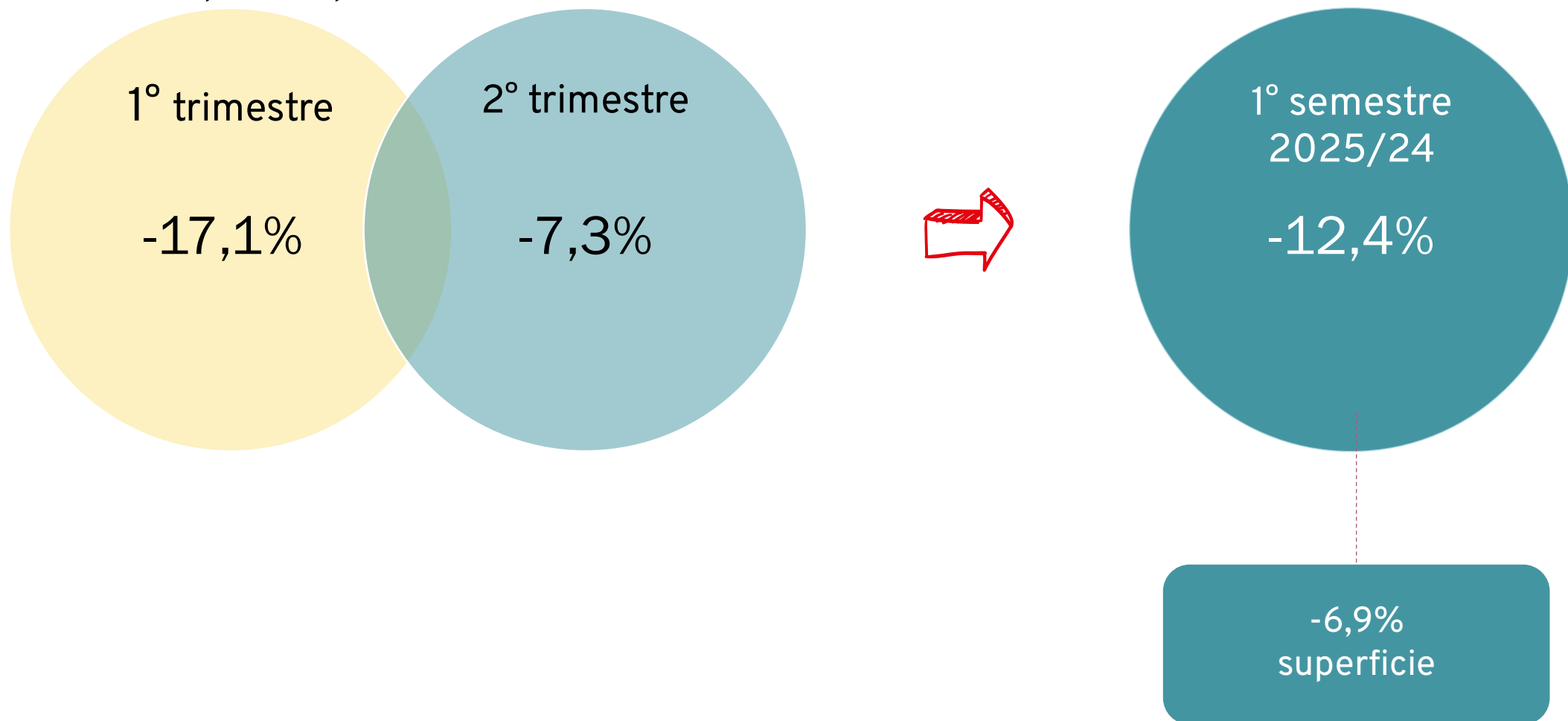
# 2023	N. ABITAZIONI 2023
1 	3.962 
2 	3.946 
3 	2.405 
7 	1.408 
8 	1.401 
9 	1.304 
6 	1.518 
4 	1.750 
10 	1.262 
5 	1.534 

ROMA PRIMA CON QUASI IL 10% DELLE ABITAZIONI E IL 7% DELLA SUPERFICIE

Provincia	Numero	Superficie utile abitabile	Superficie media	Fabbricati	Numero abitazioni	Superficie utile abitabile
Roma	5.423	336.700	62,1	3,2%	9,8%	7,3%
Milano	3.552	259.490	73,1	2,1%	6,4%	5,6%
Bari	2.094	153.054	73,1	1,9%	3,8%	3,3%
Bologna	2.030	129.802	63,9	1,5%	3,7%	2,8%
Venezia	1.658	146.220	88,2	2,4%	3,0%	3,2%
Brescia	1.627	145.080	89,2	2,9%	2,9%	3,1%
Verona	1.538	144.466	93,9	3,0%	2,8%	3,1%
Bergamo	1.401	118.169	84,3	2,0%	2,5%	2,5%
Padova	1.347	153.082	113,6	2,8%	2,4%	3,3%
Monza e Brianza	1.330	106.010	79,7	1,4%	2,4%	2,3%

PRIMA METÀ DEL 2025 A -12%

Permessi di costruire per trimestre
Var. % su corrispondente periodo 2024.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Istat

H O M

S W E

H O M



**MUTUI PER
ACQUISTO**
abitazioni

MUTUI 2024 IN SINTESI

TOTALE (NUOVI+ SURROGHE/SOSTITUZIONI)

€ Valore erogato
44,6 mld

Var. % 2024/2023

 **+8,1%**

NUOVI MUTUI

€ Valore erogato
40,0 mld

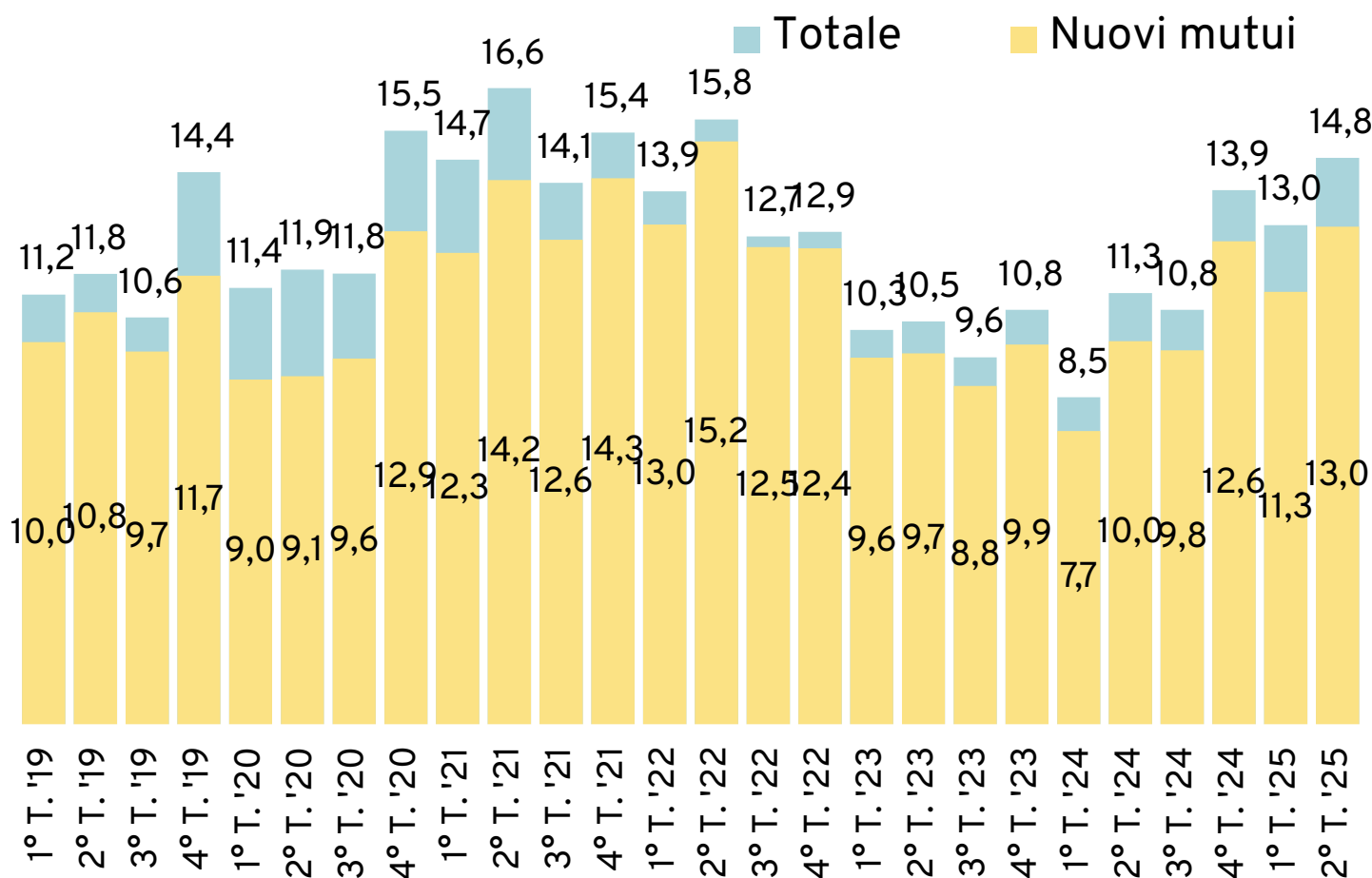
Var. % 2024/2023

 **+5,3%**

Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Banca d'Italia

APRILE-GIUGNO: QUINTO TRIMESTRE DI VARIAZIONE POSITIVA

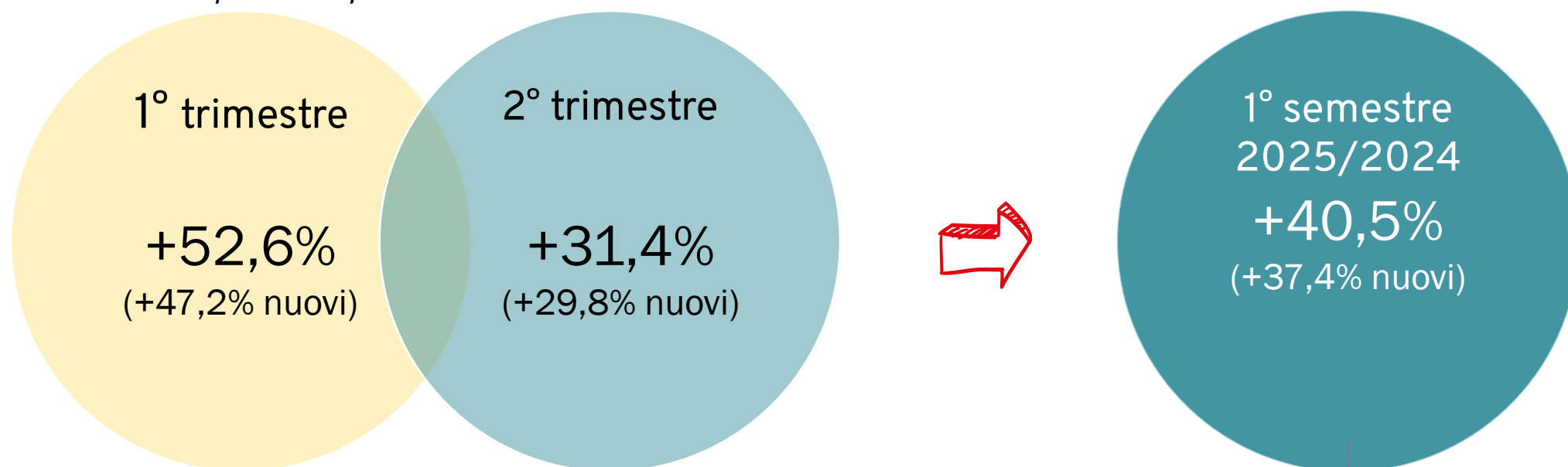
Erogazione prestiti alle famiglie per acquisto abitazione
Miliardi di euro.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Banca d'Italia

PRIMI SEI MESI DEL 2025: ANCORA CRESCITA A DOPPIA CIFRA PER LE EROGAZIONI

Erogazione prestiti alle famiglie per acquisto abitazione per trimestre (incluse surroghe e sostituzioni)
Var. % su corrispondente periodo 2024.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Banca d'Italia

DISPONIBILI I NUOVI DATI 2024

ALLEGATO 1 **COMPRAVENDITE** **RESIDENZIALI**

- Numero compravendite
- Superficie totale e media
- Numero compravendite per classe di superficie

Dati distinti per capoluogo e provincia

ALLEGATO 2 **PERMESSI DI** **COSTRUIRE**

- Numero fabbricati
- Numero abitazioni
- Superficie utile abitabile (mq)
- Numero stanze
- Numero accessori interni
- Numero abitazioni per numero di stanze
- Numero abitazioni per classe di superficie
- Fabbricati per numero di abitazioni
- Fabbricati per numero piani
- Fabbricati per durata prevista lavori
- Abitazioni per numero stanze e classe di superficie

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI DATI TERRITORIALI

Es. BOLOGNA

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

	Bologna	Emilia-Romagna	Nord Est	Italia
NTN totale	14.755	63.588	158.092	740
Superficie catastale totale* (mq)	1.472.121	6.850.083	17.870.739	78.230
Superficie catastale totale media* (mq)	99,8	107,7	113,0	105,7
NTN capoluogo	5.783	23.242	47.797	234.542
Superficie catastale capoluogo* (mq)	504.863	2.274.052	4.885.538	22.978.687
Superficie catastale media capoluogo* (mq)	87,3	97,8	102,2	98,0
NTN escl. capoluogo	8.972	40.346	110.295	505.510
Superficie catastale escl. capoluogo* (mq)	967.258	4.576.031	13.168.259	55.267.910
Superficie catastale media escl. capoluogo* (mq)	107,8	113,4	119,4	109,3

Nella provincia di Bologna si sono realizzate circa 15.000 compravendite. La superficie media catastale è sotto i 100 mq e scende sotto i 90 nel capoluogo.

Contrariamente alla media italiana, nella città di Padova la quota più alta di compravendite riguarda abitazioni 85-115 mq catastali.

COMPRAVENDITE CAPOLUOG

Es. PADOVA

	Padova	Veneto	Nord Est*	Italia*
fino a 50 mq	321	976	3.778	25.226
da 50 mq fino a 85 mq	714	4.024	14.414	80.407
da 85 mq fino a 115 mq	1.130	4.983	13.807	63.981
da 115 mq fino a 145 mq	748	2.736	6.920	34.188
oltre 145 mq	688	2.430	5.930	27.792
TOTALE	3.601	15.150	44.849	231.595

PERMESSI DI COSTRUIRE DATI TERRITORIALI

Es. ROMA

CATI RESIDENZIALI

	Valori assoluti	% su totale regione	% su totale ripartizione	% su totale Italia
Numero Fabbricati	509	64,8%	22,2%	3,2%
Numero abitazioni	5.423	86,7%	52,7%	9,8%
Superficie utile abitabile (mq)	336.700	83,2%	43,4%	7,3%
Numero stanze	13.308	83,4%	42,9%	7,2%
Numero accessori interni	13.080	83,3%	41,8%	6,7%

VALORI MEDI

	Roma	Lazio	Centro	Italia
Numero medio abitazioni	10,7	8,0	4,5	3,4
Superficie utile abitabile media (mq)	62,1	64,7	75,5	84,0
Numero stanze medio	2,5	2,6	3,0	3,4
Numero accessori interni medio	2,4	2,5		

A Roma e provincia sono stati rilasciati permessi per costruire circa 5400 abitazioni. Rispetto all'Italia si tratta di progetti con più abitazioni per fabbricato (10,7 vs 3,4) e dalle metrature ridotto (62,1 vs 84)

Padova e provincia: prevalgono le grandi superfici

ABITAZIONI PER SUPERFICIE U

Es. PADOVA

	Padova	Veneto	Nord Est	Italia
<=45 m²	5,9%	7,1%	12,3%	16,2%
46-75 m²	12,0%	22,8%	26,9%	32,2%
76-100 m²	38,1%	37,1%	35,7%	33,1%
Oltre 100 m²	44,0%	33,0%	25,0%	18,5%
TOTALE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



EXTRA

**L'ITALIA NEL CONTESTO
UE27: alcune
caratteristiche della
popolazione nel
confronto tra i Paesi**

LA FONTE

NEWS ARTICLES | 4 August 2025

Eurostat's essential summer reads



Summer is in full swing, and what better time to explore the wealth of information available from Eurostat? Whether you are looking to know more about demography, digitalisation, energy, economy, trade, and the environment, we have something for you.

LINK:

<https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-key-figures/w/ks-01-25-003>



eurostat 

FLAGSHIP
PUBLICATIONS

OBIETTIVO DELL'«EXTRA»

Mettere a fuoco alcune caratteristiche della popolazione italiana utili a capire il consumatore e leggerle nel confronto con la media UE27 e con gli altri Paesi per comprendere cosa ci caratterizza e ci differenzia (o no) per offrire spunti utili per l'attività delle imprese.



LE TEMATICHE OSSERVATE

Popolazione
residente

Numero medio di
figli per donna

Invecchiamento
della popolazione

PIL

Distribuzione del
reddito

Rischio povertà ed
esclusione sociale

Consumi

Utilizzo di Internet

Abbandono degli
studi

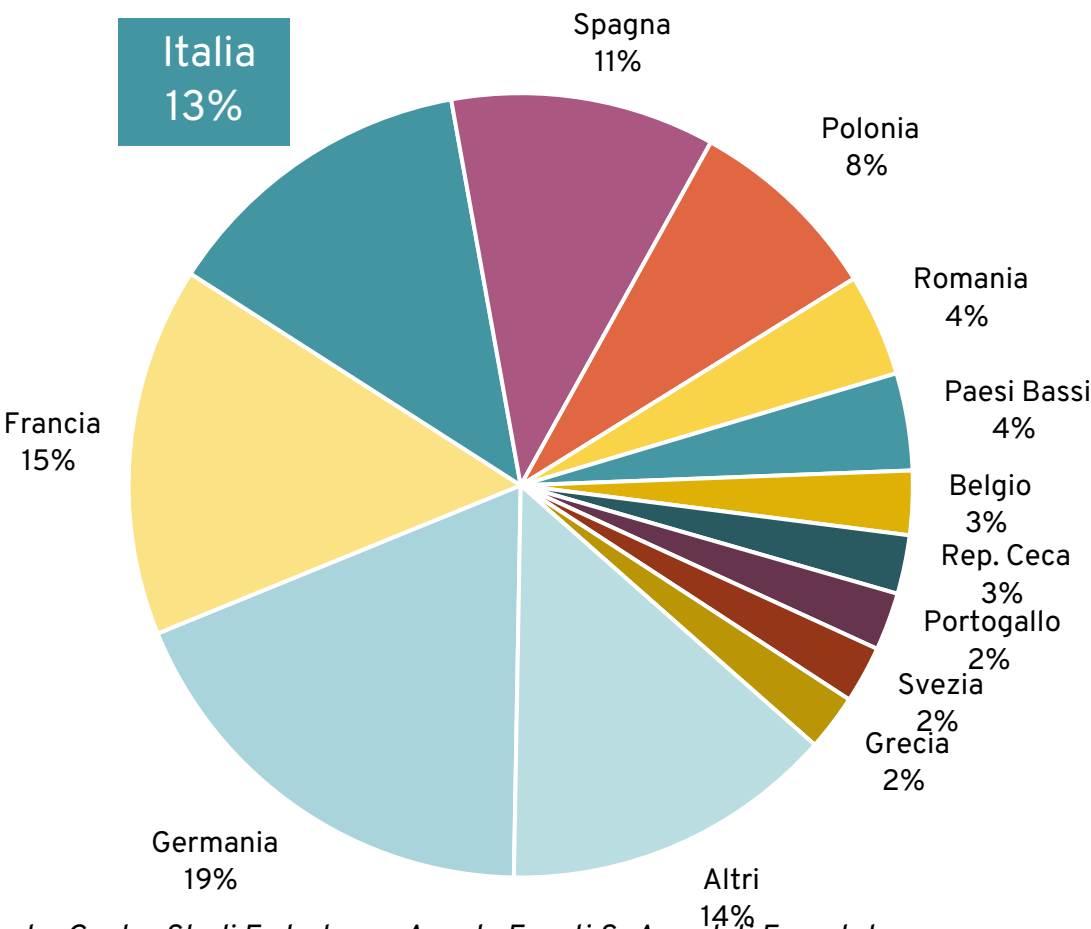
Presenze turistiche



POPOLAZIONE RESIDENTE

ITALIA 3° PER POPOLAZIONE. DUE TERZI DEGLI ABITANTI UE27 NEI PRIMI CINQUE PAESI

Popolazione UE27 per Paese al 1° gennaio 2025
% sul totale UE27.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Eurostat

UE27 450 mln

1. Germania 84 mln

2. Francia 68 mln

Cfr.
Regno
Unito!

3. Italia 59 mln

4. Spagna 49 mln

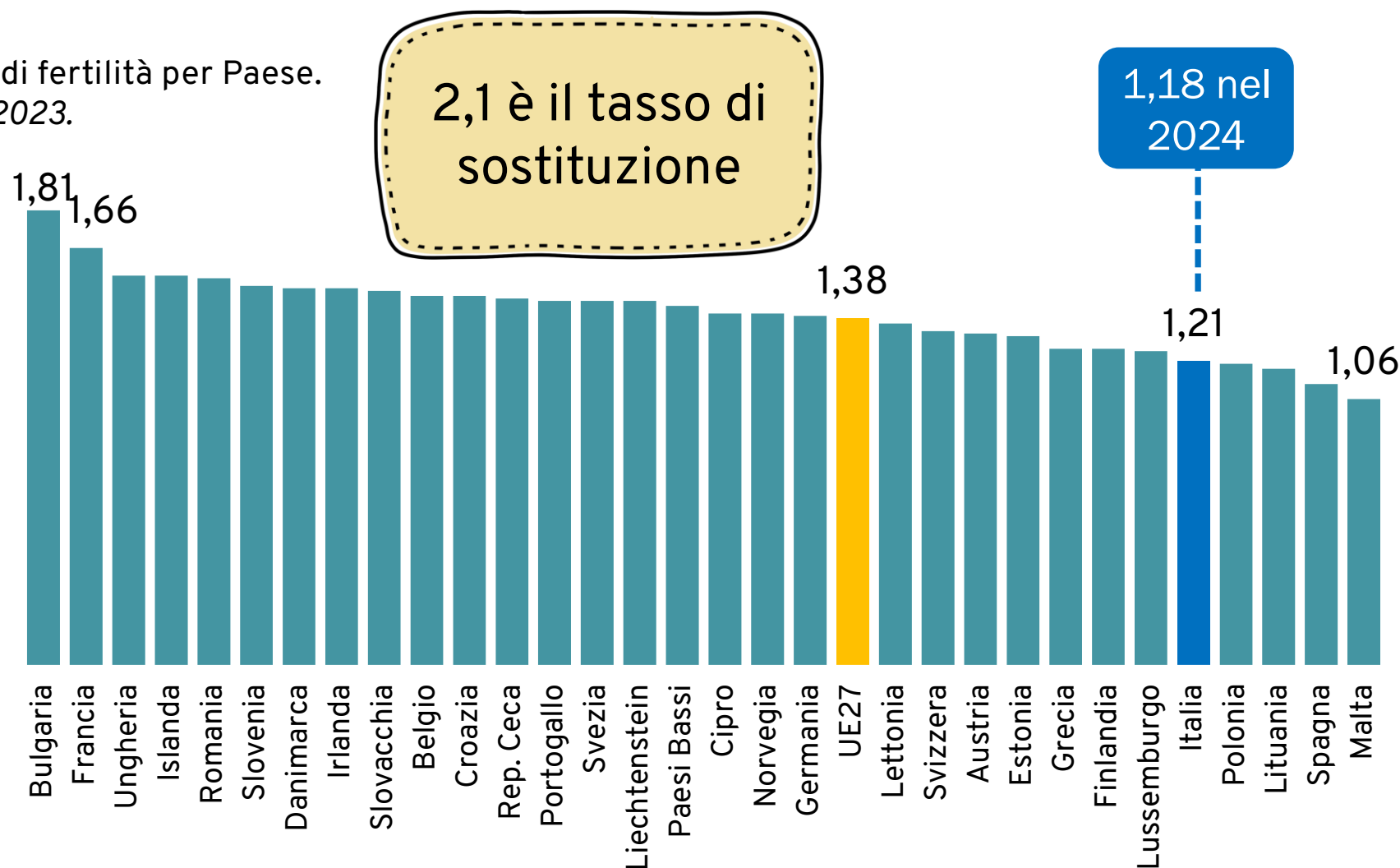
5. Polonia 36 mln



NUMERO DI FIGLI PER DONNA

23° POSTO PER NUMERO MEDIO DI FIGLI PER DONNA, AI PRIMI POSTI BULGARIA E FRANCIA

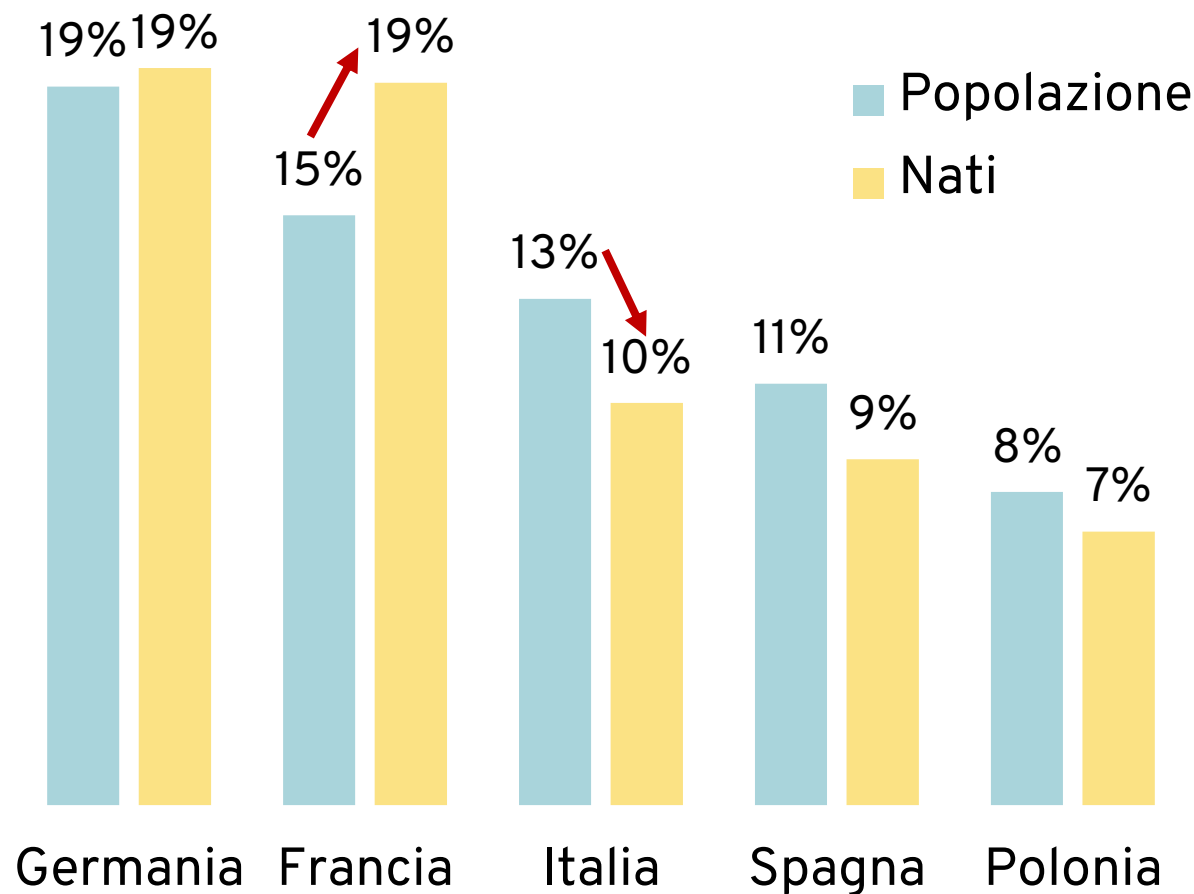
Tasso di fertilità per Paese.
Anno 2023.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Eurostat

I NATI IN ITALIA SONO IL 10% DEL TOTALE UE27 (MENTRE LA POPOLAZIONE TOTALE RAPPRESENTA IL 13%)

Popolazione e nati UE27 per principali Paesi al 1° gennaio 2025
% sul totale UE27.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Eurostat

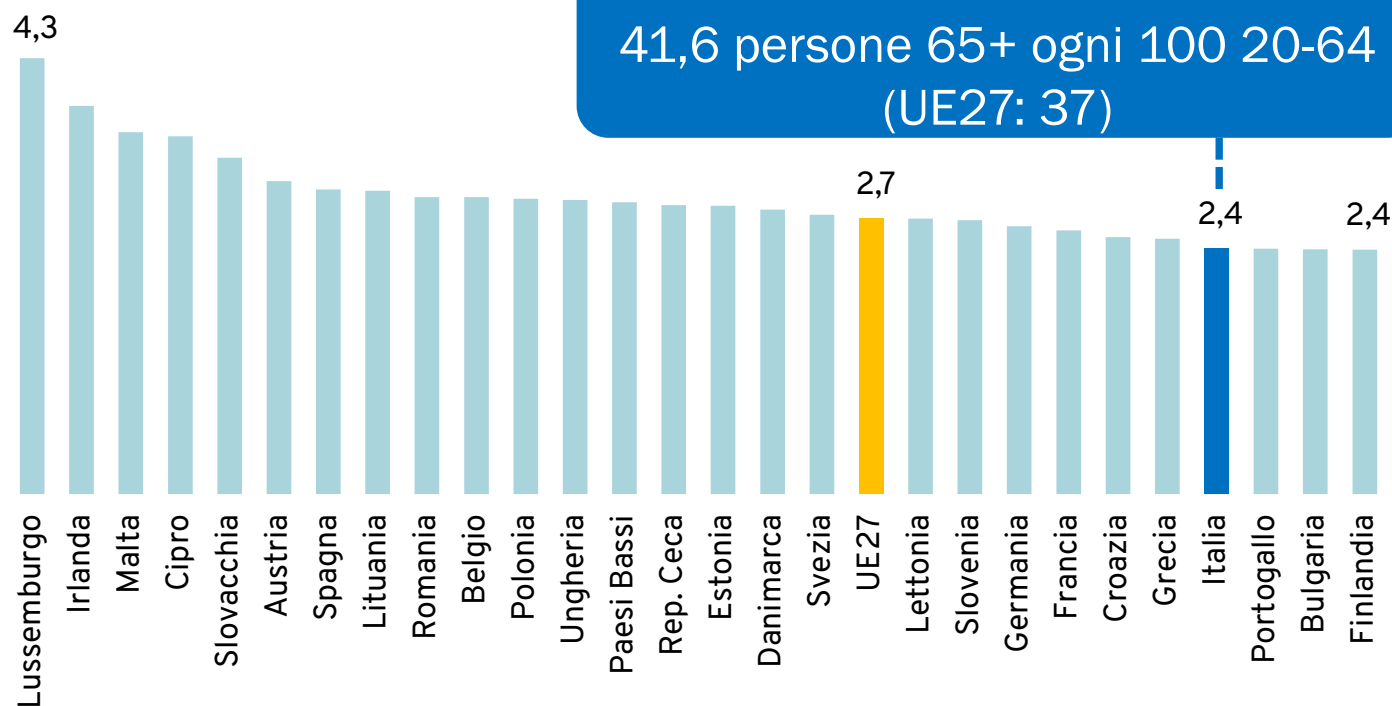


INVECCHIAMENTO DELLA POPOLAZIONE

ITALIA: 2,4 PERSONE IN ETÀ ATTIVA (20-64 ANNI) PER OGNI PERSONA DI 65 ANNI O OLTRE

Rapporto tra popolazione 20-64 anni e popolazione 65+
Anno 2024.

Detto in altro modo: in Italia ci sono
41,6 persone 65+ ogni 100 20-64
(UE27: 37)



Implicazioni:

- **Pensioni**
- **Entrate**
- **Fornitura di servizi**
(es. sanitari e sociali)
- **Consumi**
- ...

E SULLA
CASA?

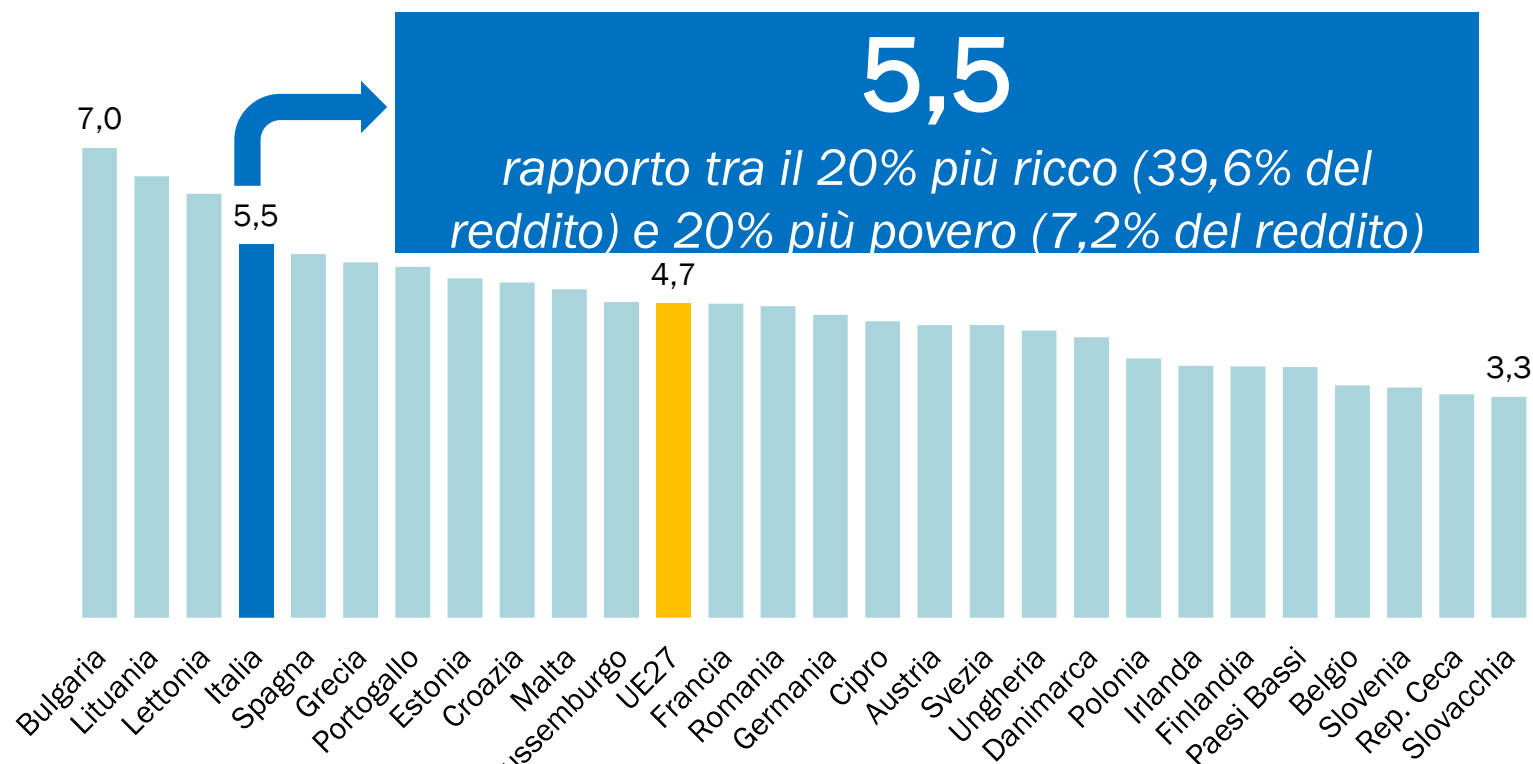
Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Eurostat



DISTRIBUZIONE DEL REDDITO

ITALIA 4° PER SQUILIBRIO NELLA DISTRIBUZIONE DEL REDDITO

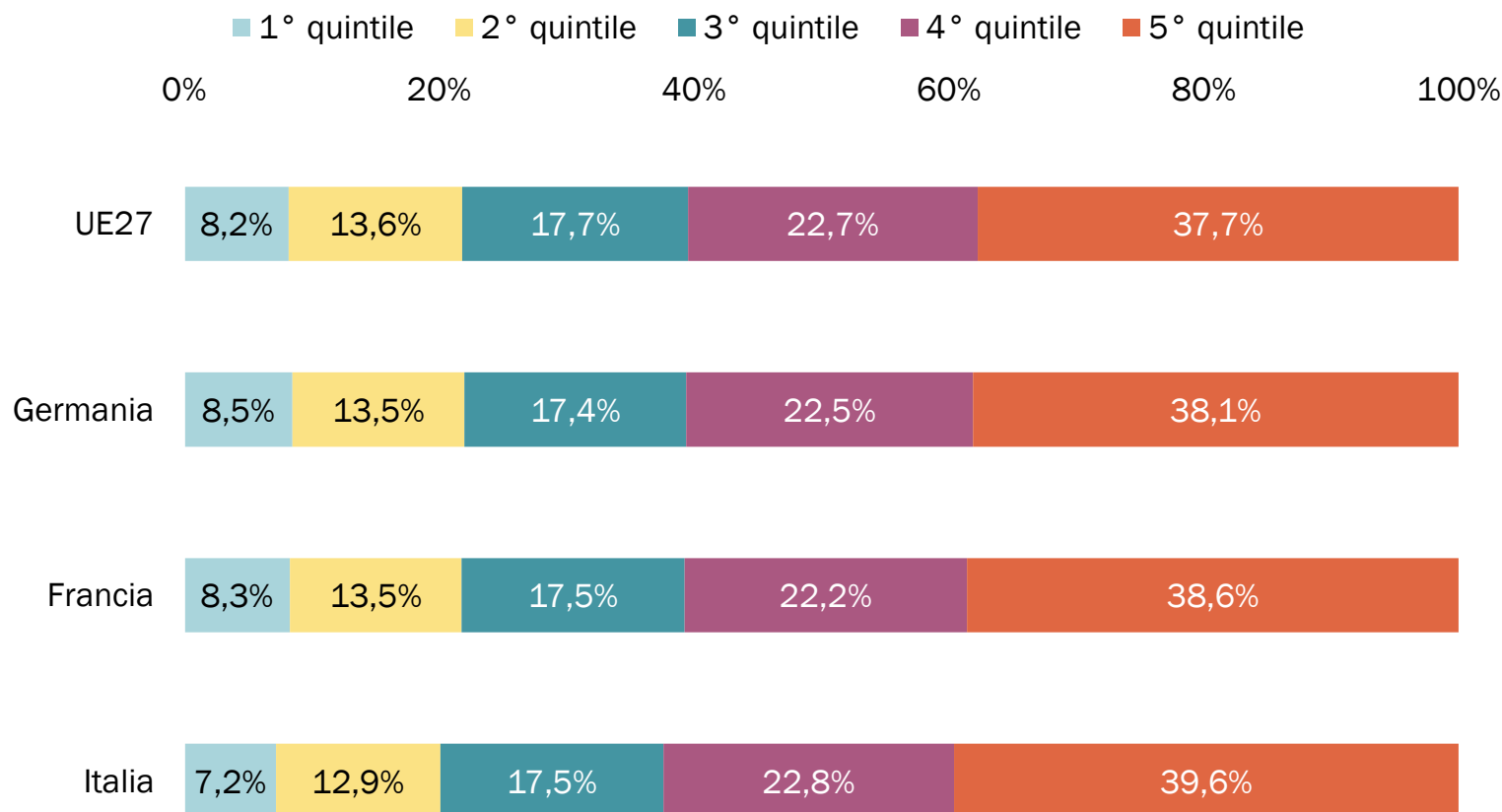
Rapporto S80/S20 tra quintili di reddito per il reddito disponibile
Anno 2024.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Eurostat

IL 40% DEI REDDITI ASSORBITO DAL 20% DELLA POPOLAZIONE ITALIANA

Distribuzione del reddito tra quintili
Anno 2024.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Eurostat

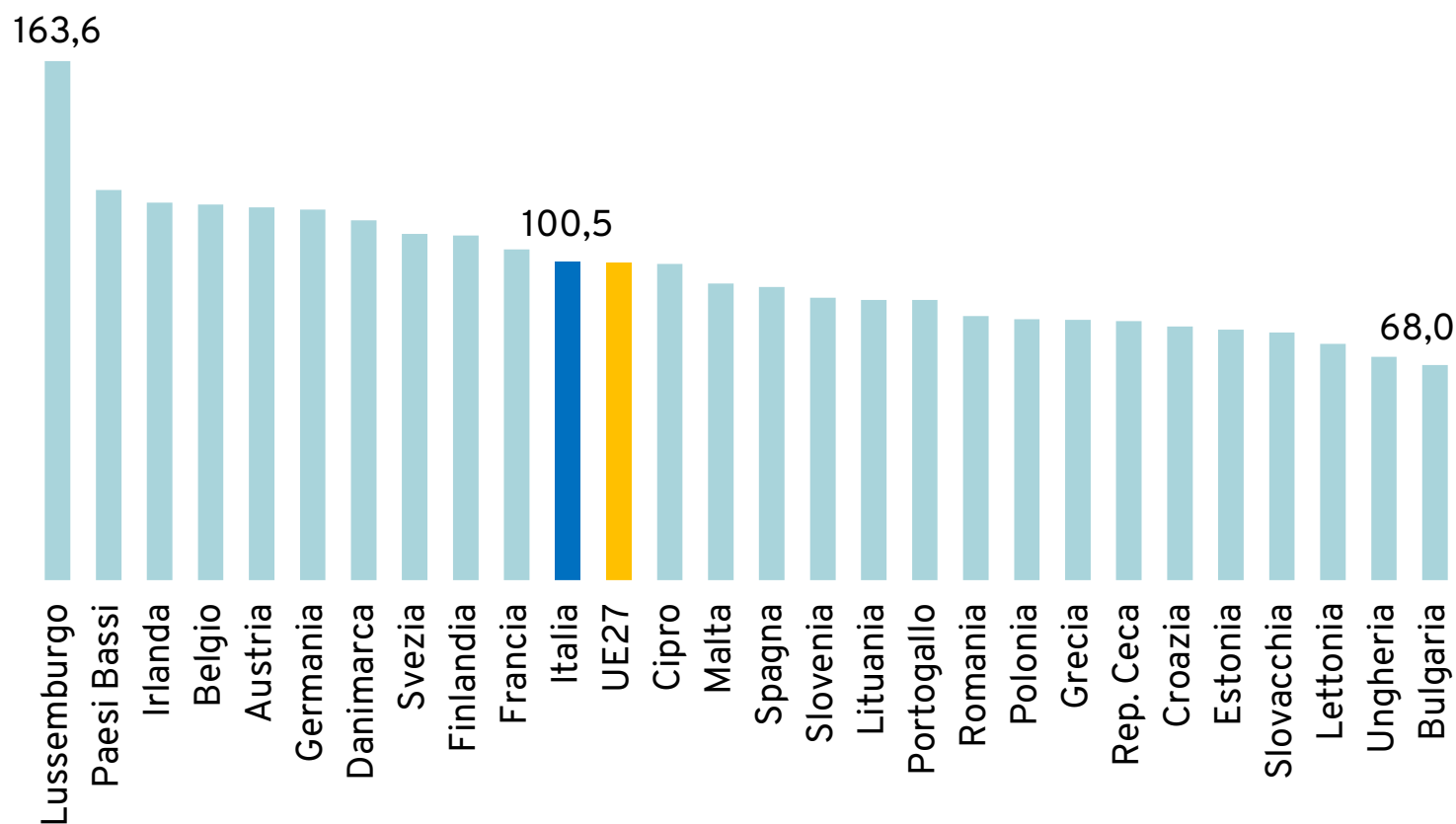


CONSUMI INDIVIDUALI EFFETTIVI

ITALIA IN LINEA CON LA MEDIA UE27 (=100)

Consumi per abitante a parità di potere d'acquisto (PPP)

Anno 2024. UE27=100.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Eurostat



UTILIZZO DI INTERNET

ITALIA INDIETRO PER UTILIZZO DI INTERNET

Utilizzo email

Utilizzare
attivamente i
social
networks

Telefonare e fare
videochiamare

Trovare
informazioni
su
beni/servizi

Leggere
news, giornali
e riviste
online

Usare la banca
online

Cercare
informazioni su
salute

Utilizzare
materiale
didattico

Usare
messaggistica
istantanea

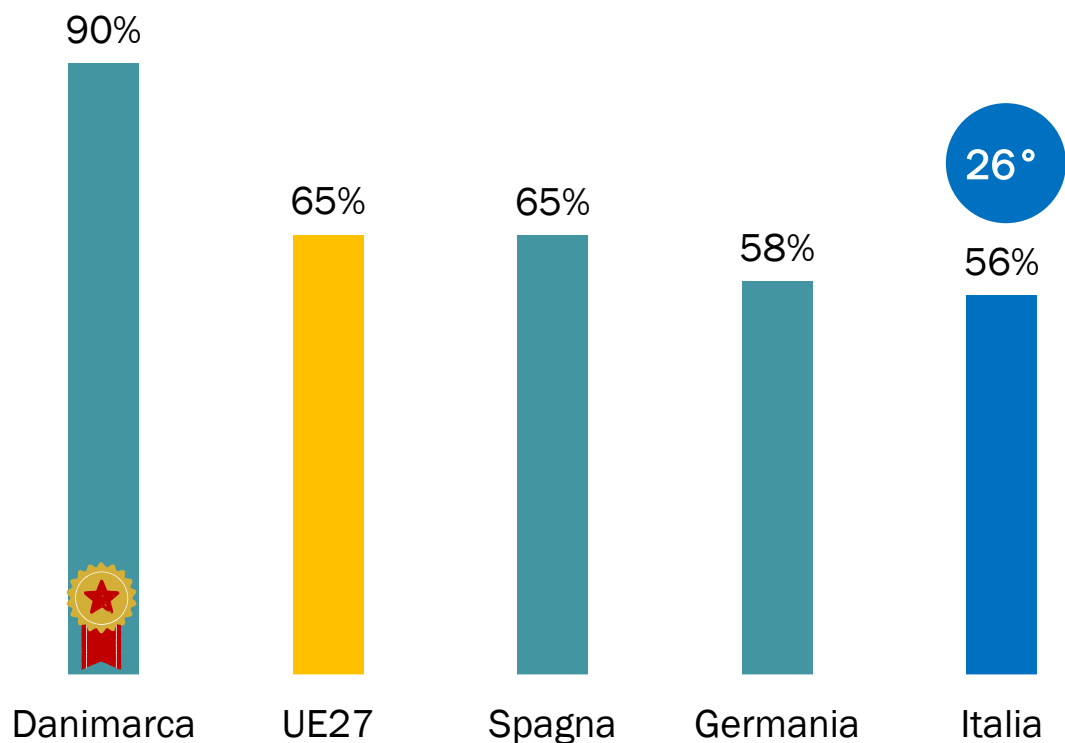
Ascoltare/scaricare
musica

Guardare video o
TV in streaming



SOCIAL NETWORK: ITALIA PENULTIMA, LI UTILIZZA IL 56% DELLA POPOLAZIONE 16-74

Utilizzo social network
% su popolazione 16-74. Anno 2024.



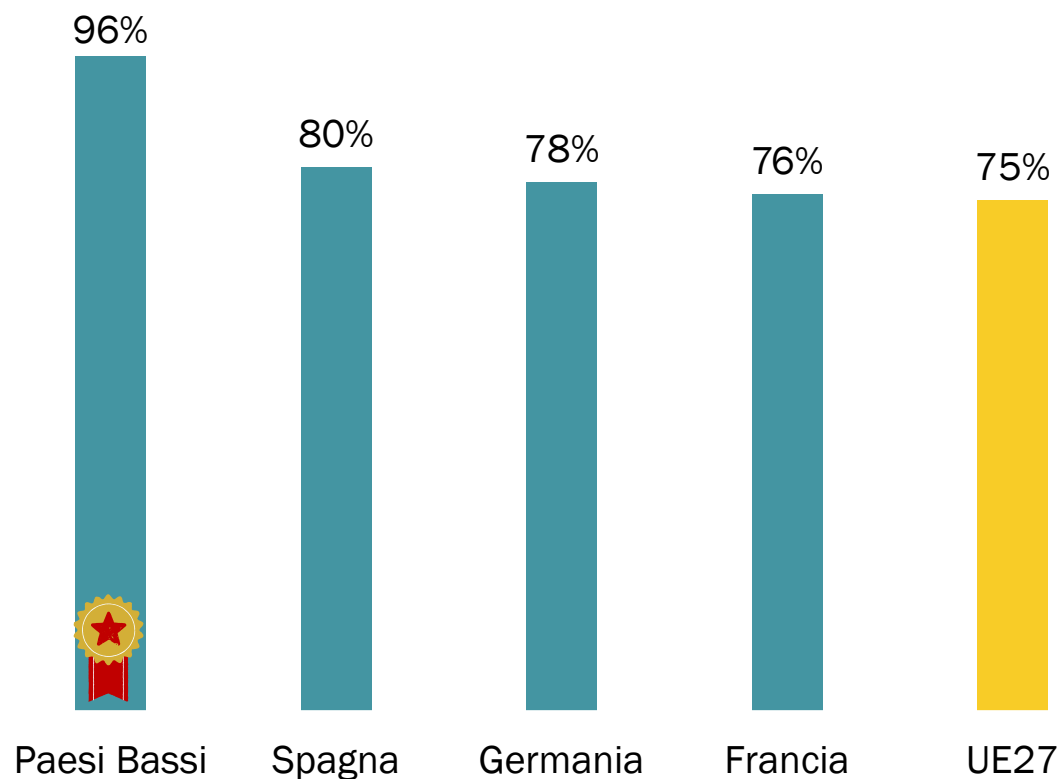
* Dato 2023.

Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Eurostat

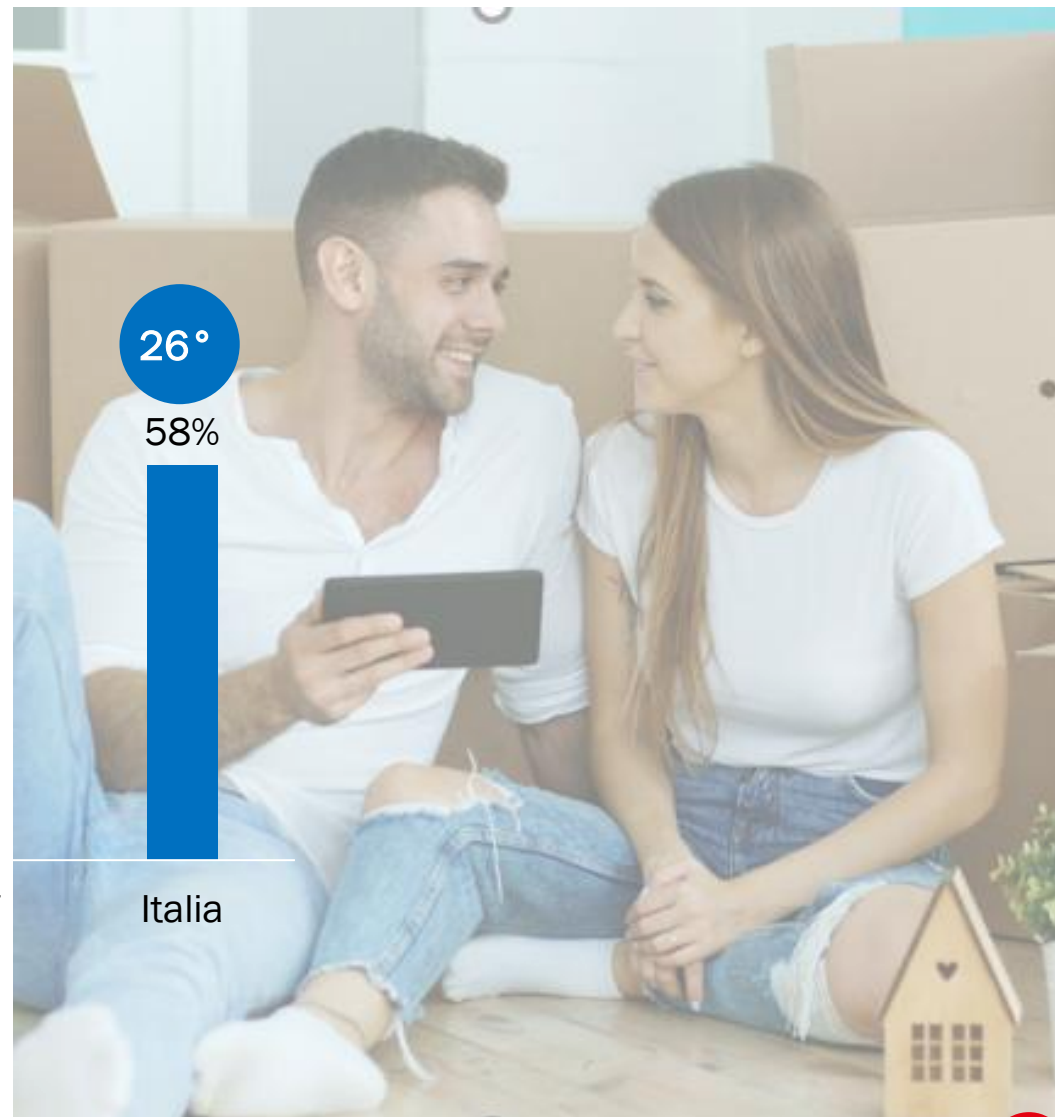


MENO DEL 60% DEGLI ITALIANI UTILIZZA IL WEB PER RICERCARE INFORMAZIONI SU BENI/SERVIZI

Trovare informazioni su beni/servizi
% su popolazione 16-74. Anno 2024.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Eurostat

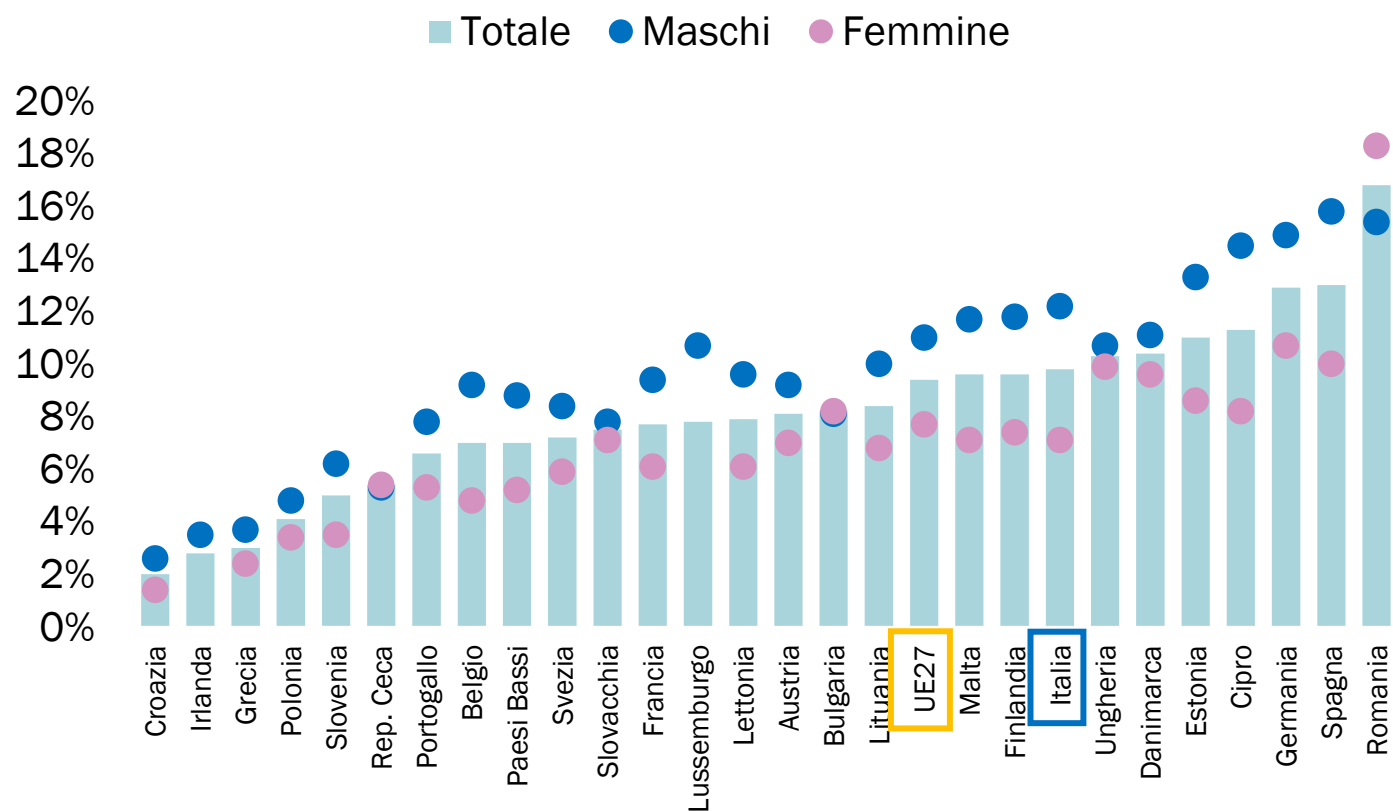




ISTRUZIONE

QUASI IL 10% DEI RAGAZZI ITALIANI ABBANDONA GLI STUDI

Abbandono scolastico*
% su popolazione 18-24. Anno 2024.



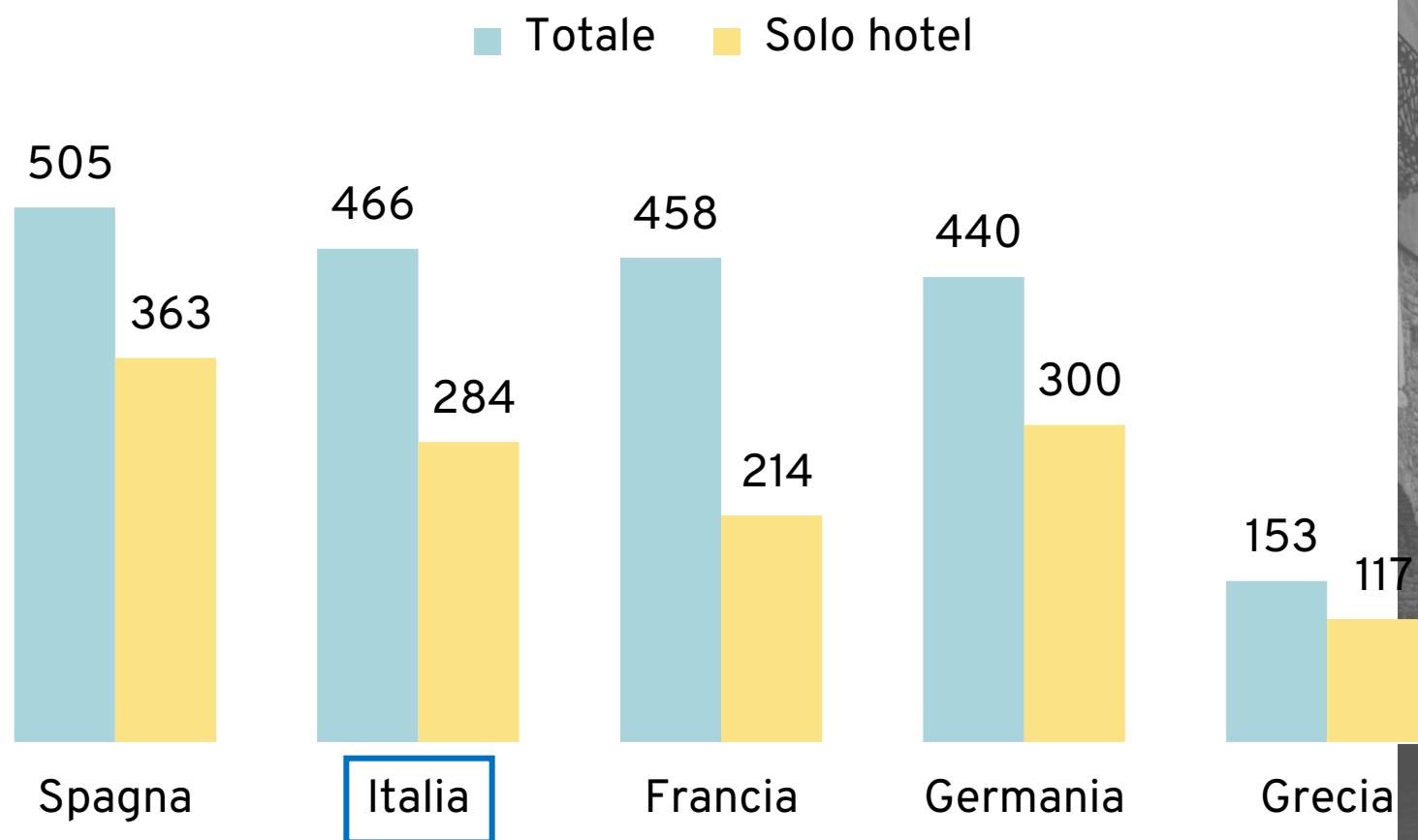
* Non disponibile tasso femminile per Irlanda e Lussemburgo
Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Eurostat



TURISMO

ITALIA SECONDA IN UE27 PER PRESENZE TURISTICHE

Presenze turistiche per Paese e tipologia di struttura turistica
Milioni di unità. Anno 2024.

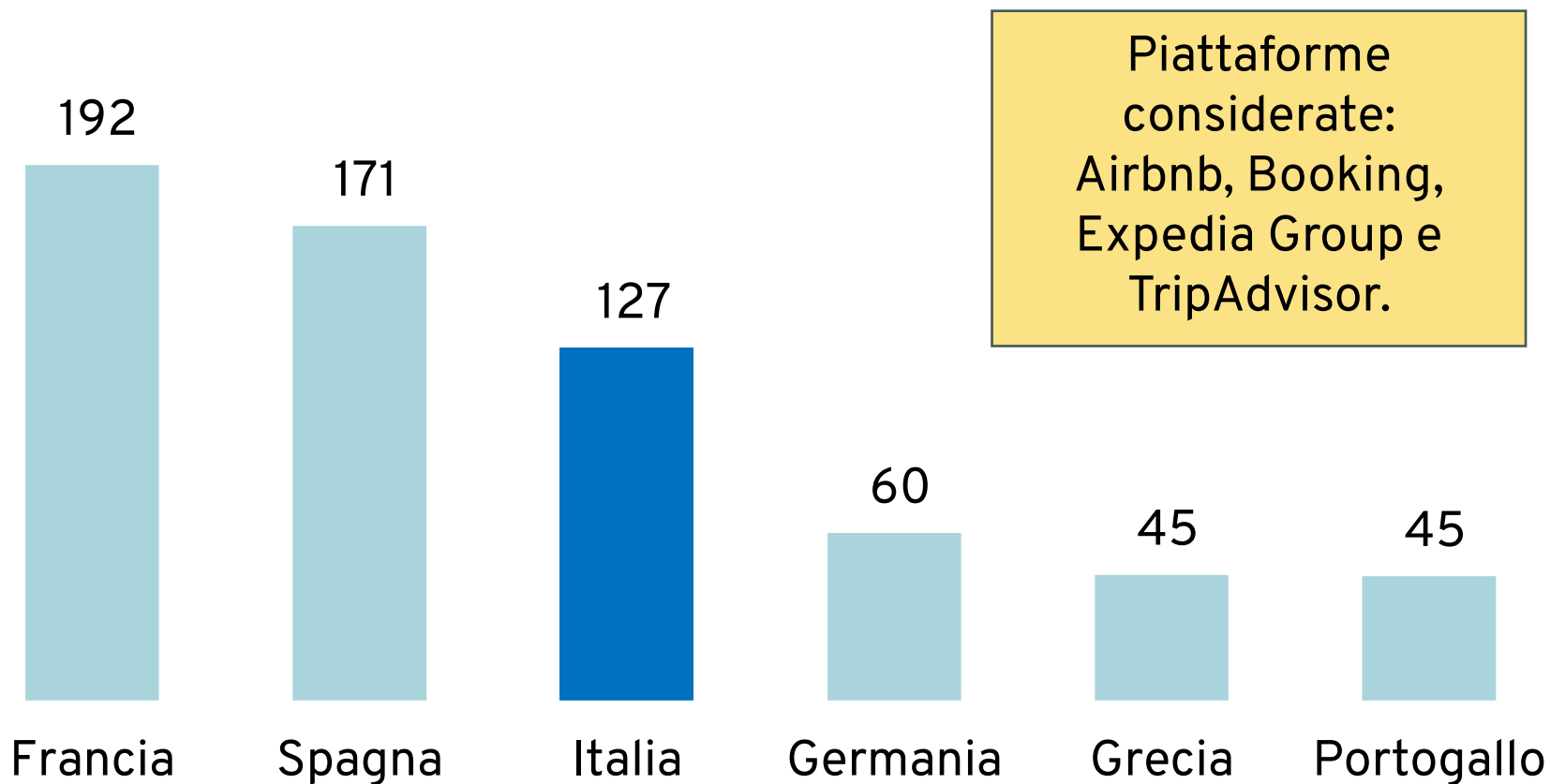


Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Eurostat (Statistiche sperimentali)



ITALIA 3° PER NOTTI PRENOTATE SU PIATTAFORME ONLINE

Notti prenotate su piattaforme online per affitti brevi
Milioni di unità. Anno 2024.



Fonte: Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA su dati Eurostat (Statistiche sperimentali)