

Perspectives

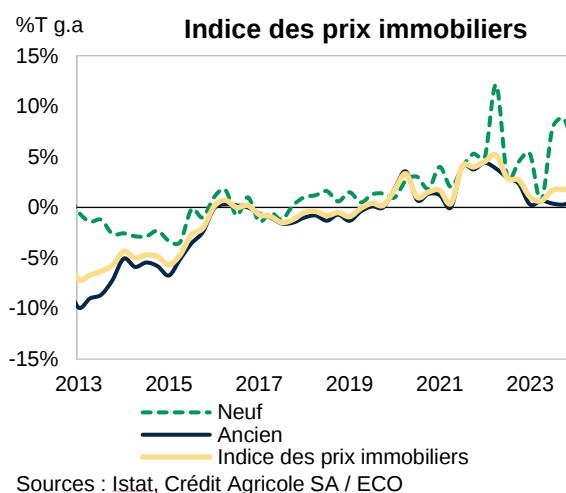
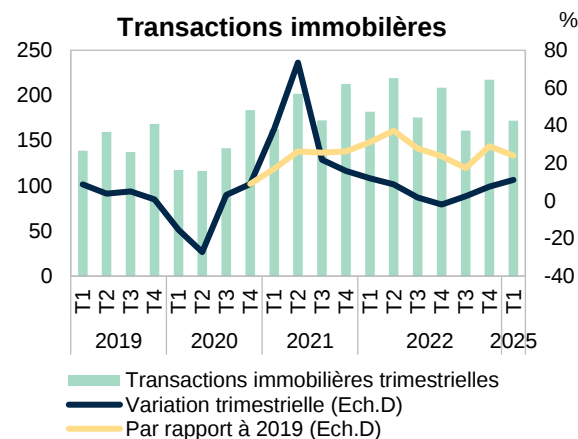
N°25/199 – 25 juin 2025

ITALIE – Reprise des transactions immobilières au T1

Le marché immobilier italien reprend de l'allant après une année 2024 en creux. Ainsi, le premier trimestre 2025 enregistre une hausse des transactions immobilières de 11,2% par rapport à la même période de 2024. La croissance des ventes immobilières, qui concerne l'ensemble des régions, est tirée aussi bien par les ventes dans les grandes agglomérations que dans les milieux non urbains. Tandis que le marché de l'ancien se montre dynamique, les ventes de logements neufs, qui représentent moins de 5% des transactions, reculent sur le trimestre, rompant avec l'important rebond du trimestre précédent où elles avaient crû de 45%. Enfin, les acheteurs semblent également se porter sur des surfaces plus grandes, la hausse des surfaces échangées étant supérieure à celle des ventes observées.

L'une des principales caractéristiques de ce trimestre est la reprise du marché immobilier dans les régions nord du pays. Ainsi, les transactions dans le Nord-Est augmentent de +15% par rapport au T1 2024, avec en tête la Vénétie (+14%) et l'Émilie-Romagne (+14%). Les transactions dans les régions du Nord-Ouest ont également augmenté de +12,3%, tirées par le rebond des ventes de logements en Ligurie, au Piémont et dans la Vallée d'Aoste. Ce dynamisme se reflète en particulier dans les performances des grandes agglomérations de la région, avec Gênes mais également Turin qui enregistrent la croissance des ventes la plus forte parmi les huit plus grandes villes italiennes (de respectivement 13,5% et 12,2%). Pour ce qui est de la Lombardie, le marché reste en croissance, aligné avec la moyenne nationale avec un ralentissement des transactions à Milan.

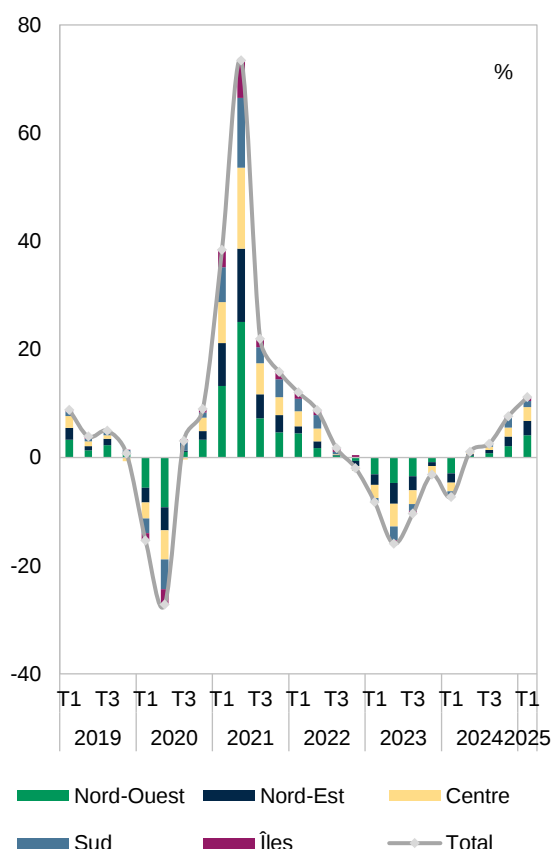
Les ventes immobilières dans les régions du Centre suivent également cette dynamique avec une hausse des transactions de 12,7% par rapport au T1 2024. L'Ombrie, qui semble jouir d'une nouvelle attractivité, se démarque avec +22% de hausse et fait partie de ces régions comme les Abruzzes où le marché immobilier rencontre un dynamisme nouveau post-Covid. La croissance des ventes est également soutenue en Toscane malgré le recul des transactions à Florence, où le marché immobilier recule de 7% sur le trimestre. Dans le Latium, la croissance, bien qu'élevée, se situe en dessous de la moyenne nationale ; elle reste néanmoins portée par la croissance encore soutenue des ventes dans la capitale (+10,7%), où le marché est tiré, tout comme à Gênes, par les primo-accédants (85% de "prima casa").



Enfin, si le nord du pays semble renouer avec le dynamisme des ventes, ces dernières augmentent moins vite dans les régions du Sud et les Îles, rompant avec la tendance post pandémie tirée par les changements dans les modes de vie et de travail.

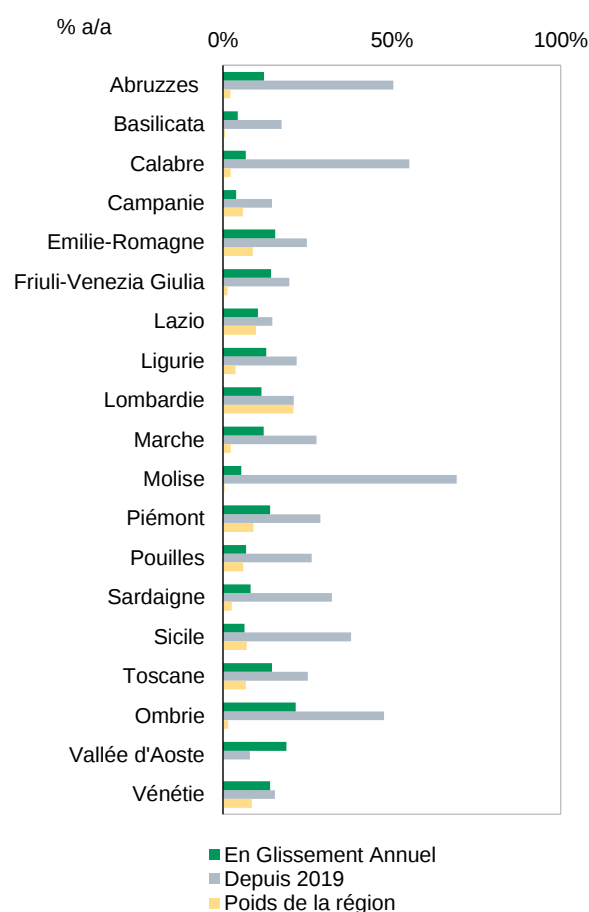
Si les ventes immobilières ont rebondi au cours du trimestre, les prix de ventes poursuivent aussi leur trajectoire ascendante avec une hausse de 4,4% pour le deuxième trimestre consécutif au T1 2025. Contrairement aux trimestres précédents où la hausse des prix a été tirée par la croissance des prix dans les logements neufs, la tendance s'est inversée en début d'année avec une dynamique davantage soutenue par l'ancien qui augmente de +4,9%. Les difficultés du marché du logement neuf après le boom du T4 2024 se reflètent sur des prix en net ralentissement à 1,5% ainsi qu'un acquis fortement négatif pour ce segment à -4%.

Contributions des régions à l'évolution des transactions



Sources : Agenzia del entrate,
Crédit Agricole S.A./ECO

Transactions par province



Sources : Agenzia del Entrate, Crédit Agricole S.A./ECO

✓ **Notre opinion** – La croissance de l'investissement en logement au T1 pourrait néanmoins être une bonne nouvelle pour le segment du logement neuf, de même que la hausse de la production dans la construction en avril qui signale que ce dernier se renforce après le ralentissement de février et mars. L'inflexion des prix sur le marché du logement neuf contraste avec la vivacité de celui de l'ancien, dont l'acquis pour 2025 passe à 2,5%, soit en légère accélération par rapport à ses performances de 2024. Dans un marché qui se caractérise par une offre de biens en baisse et une demande encore dynamique, il est probable que la croissance des prix se maintienne dans les trimestres à venir. Il en va de même pour les transactions, avec des enquêtes qui montrent des intentions d'achat en hausse pour les six prochains mois. La dynamique pourrait néanmoins s'essouffler à moyen terme. C'est ce qui ressort de l'enquête d'opinion de la Banque d'Italie menée auprès des agences immobilières, qui note les tensions actuelles sur le marché (délais de mise en vente plus courts et un solde concernant les acheteurs potentiels en amélioration) mais anticipe une détérioration des perspectives à moyen terme (horizon de deux ans).

Consultez nos dernières parutions en accès libre sur Internet :

Date	Titre	Thème
20/06/2025	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
20/06/2025	<u>Monde – Scénario macro-économique 2025-2026 : un contexte anxiogène, quelques résistances inédites</u>	Monde, scénario
19/06/2025	<u>Corée du Sud : l'élection de Lee Jae-myung signe-t-elle la fin de la crise politique ?</u>	Asie
18/06/2025	<u>Royaume-Uni – Nette dégradation de la conjoncture en avril</u>	Royaume-Uni
17/06/2025	<u>À Money20/20, interopérabilité, IA agentique et stablecoins entrent en collision</u>	Banque, fintech
16/06/2025	<u>France – La Banque de France revoit en baisse sa prévision de croissance et d'inflation d'ici 2027</u>	France
16/06/2025	<u>Industrie – La robotique industrielle, un levier essentiel pour la réindustrialisation française</u>	Sectoriel, industrie
13/06/2025	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
12/06/2025	<u>Les compléments alimentaires améliorent-ils vraiment la santé des Français ?</u>	Santé, France
10/06/2025	<u>BTP France – Situation et perspectives : ralentissement de la baisse d'activité en 2025</u>	BTP, France
06/06/2025	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
05/06/2025	<u>Maroc : we can do it !</u>	Afrique, Moyen-Orient
02/06/2025	<u>Mexique – Où en sommes-nous ?</u>	Amérique latine
28/05/2025	<u>Les États-Unis et le Royaume-Uni signent un « Accord de prospérité économique » : quelques baisses de tarifs et beaucoup de promesses</u>	Royaume-Uni, États-Unis
28/05/2025	<u>Zone euro – La guerre commerciale pèse sur les prévisions de la Commission européenne</u>	Zone euro

Crédit Agricole S.A. — Direction des Études Économiques

12 place des États-Unis – 92127 Montrouge Cedex

Directeur de la Publication : Isabelle Job-Bazille**Rédacteur en chef** : Armelle Sarda**Documentation** : Elisabeth Serreau – **Statistiques** : DataLab ECO**Secrétariat de rédaction** : Véronique ChampionContact : publication.eco@credit-agricole-sa.fr**Consultez les Études Économiques et abonnez-vous gratuitement à nos publications sur :****Internet** : <https://etudes-economiques.credit-agricole.com/>**iPad** : application **Etudes ECO** disponible sur App store**Android** : application **Etudes ECO** disponible sur Google Play

Cette publication reflète l'opinion de Crédit Agricole S.A. à la date de sa publication, sauf mention contraire (contributeurs extérieurs). Cette opinion est susceptible d'être modifiée à tout moment sans notification. Elle est réalisée à titre purement informatif. Ni l'information contenue, ni les analyses qui y sont exprimées ne constituent en aucune façon une offre de vente ou une sollicitation commerciale et ne sauraient engager la responsabilité du Crédit Agricole S.A. ou de l'une de ses filiales ou d'une Caisse Régionale. Crédit Agricole S.A. ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité de ces opinions comme des sources d'informations à partir desquelles elles ont été obtenues, bien que ces sources d'informations soient réputées fiables. Ni Crédit Agricole S.A., ni une de ses filiales ou une Caisse Régionale, ne sauraient donc engager sa responsabilité au titre de la divulgation ou de l'utilisation des informations contenues dans cette publication.