

LA FILIERA DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE E LA COOPERAZIONE DI ABITAZIONE: SCENARI E DINAMICHE CONGIUNTURALI (2025)

STUDI & RICERCHE N° 305 - Novembre 2025

FONDO
SVILUPPO



Un quadro di sintesi



Nel biennio 2024-2025 il settore delle costruzioni e il mercato immobiliare hanno mostrato un andamento positivo, inserito in un quadro di crescita moderata e di graduale normalizzazione della domanda. Dopo la ripresa seguita alla crisi pandemica da Covid-19, il comparto ha rafforzato la propria traiettoria, sostenuto dagli incentivi fiscali, dai cantieri avviati nell'ambito del PNRR e dal recupero della fiducia delle imprese. Permangono tuttavia alcune criticità, legate soprattutto all'accesso al credito e alle incertezze connesse al progressivo venir meno degli incentivi fiscali nel settore residenziale, oltre al rischio di un rallentamento nell'attuazione degli investimenti pubblici. All'interno di questo contesto, la cooperazione di abitazione ha confermato la propria capacità di adattamento e resilienza. Dall'indagine diretta effettuata nel mese di settembre 2025 su un panel rappresentativo di consorzi e di cooperative di abitazione attive, aderenti a Confcooperative Habitat si rileva come la cooperazione edilizia di abitazione evidenzia un quadro complessivamente stabile, con segnali di miglioramento rispetto alla precedente rilevazione (relativa al periodo 2023 - giugno 2024). La maggioranza delle cooperative intervistate, infatti, non riscontra particolari difficoltà nell'assegnazione degli alloggi e, inoltre, registra un moderato incremento delle assegnazioni nell'ultimo anno (settembre 2024 - settembre 2025). La capacità di spesa dei soci si conferma prevalentemente nella fascia compresa tra i 150 e i 200 mila euro, mentre il rapporto tra mutuo e valore dell'alloggio si attesta, mediamente, tra il 50% e il 70%. Il vantaggio economico per i soci della cooperativa rimane significativo, con risparmi rispetto ai prezzi di libero mercato quantificati tra il 20% e il 30%. Sul piano operativo si rileva un miglioramento nei rapporti con i fornitori e nella liquidità aziendale, mentre restano critici i rapporti con gli enti pubblici e, soprattutto, la disponibilità di aree edificabili. Dal punto di vista del *sentiment*, risulta in crescita la fiducia circa la tenuta dell'economia nazionale e sulle prospettive del mercato immobiliare, con attese di aumento per compravendite, locazioni e prezzi. Tuttavia, la burocrazia e le condizioni di accesso al credito continuano a rappresentare i principali ostacoli nelle attività delle cooperative di abitazione attive e aderenti al sistema Confcooperative Habitat. La domanda di abitazioni risulta trainata soprattutto da lavoratori dipendenti e autonomi, con una preferenza crescente per i trilocali. Guardando al futuro, oltre la metà delle cooperative punta su un rafforzamento delle attività promozionali e sull'ampliamento dei servizi offerti ai soci, a conferma della volontà di adattarsi e innovare in un contesto ancora complesso ma in continua evoluzione.

La dinamica del valore aggiunto del settore delle Costruzioni e del totale delle attività economiche in Italia (I trimestre 2016 - II trimestre 2025)

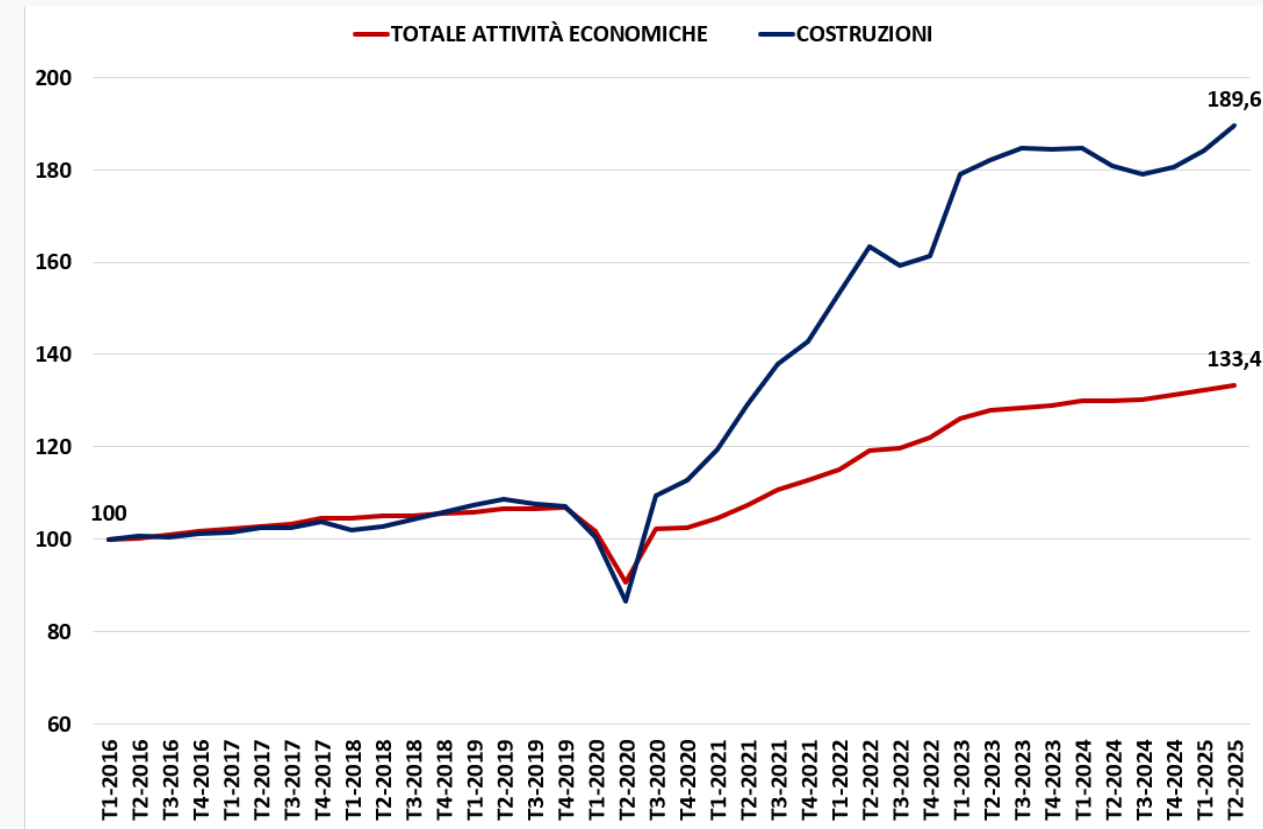


Il valore aggiunto del settore delle Costruzioni ha mostrato una tenuta complessivamente positiva, in un contesto macroeconomico caratterizzato da ritmi di crescita contenuti e da un andamento altalenante del Prodotto Interno Lordo. Secondo i dati ISTAT, il valore aggiunto del settore delle Costruzioni ha registrato incrementi congiunturali pari al +2,0% nel primo trimestre del 2025 e pari al +2,9% nel secondo trimestre dell'anno. Tale crescita è stata sostenuta dai cantieri pubblici collegati al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e da una domanda privata ancora solida. Nel complesso, tra il secondo trimestre del 2024 e il secondo trimestre del 2025 l'aumento complessivo del valore aggiunto supera il +4,8% nel comparto delle Costruzioni, a fronte di un progresso più contenuto per il totale delle attività economiche (+2,6%). Il contributo del settore alla crescita complessiva del valore aggiunto si conferma quindi positivo, anche se su ritmi più contenuti rispetto al biennio 2021–2022, quando la spinta derivante dai bonus edilizi aveva generato un ciclo espansivo eccezionale. La progressiva normalizzazione della domanda privata, unita al ridimensionamento degli incentivi fiscali, ha contribuito a riportare il comparto su livelli di crescita più fisiologici ma comunque superiori alla media del sistema produttivo.

L'ANDAMENTO DEL VALORE AGGIUNTO DEL SETTORE COSTRUZIONI E DEL TOTALE DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE IN ITALIA (I TRIMESTRE 2016-II TRIMESTRE 2025)

-numeri indice, I trimestre 2016=100-

(Fonte: elaborazione propria su dati destagionalizzati ISTAT - estrazione 04/11/2025)



La dinamica degli investimenti del settore delle Costruzioni e del totale delle attività economiche in Italia (I trimestre 2016 - II trimestre 2025)

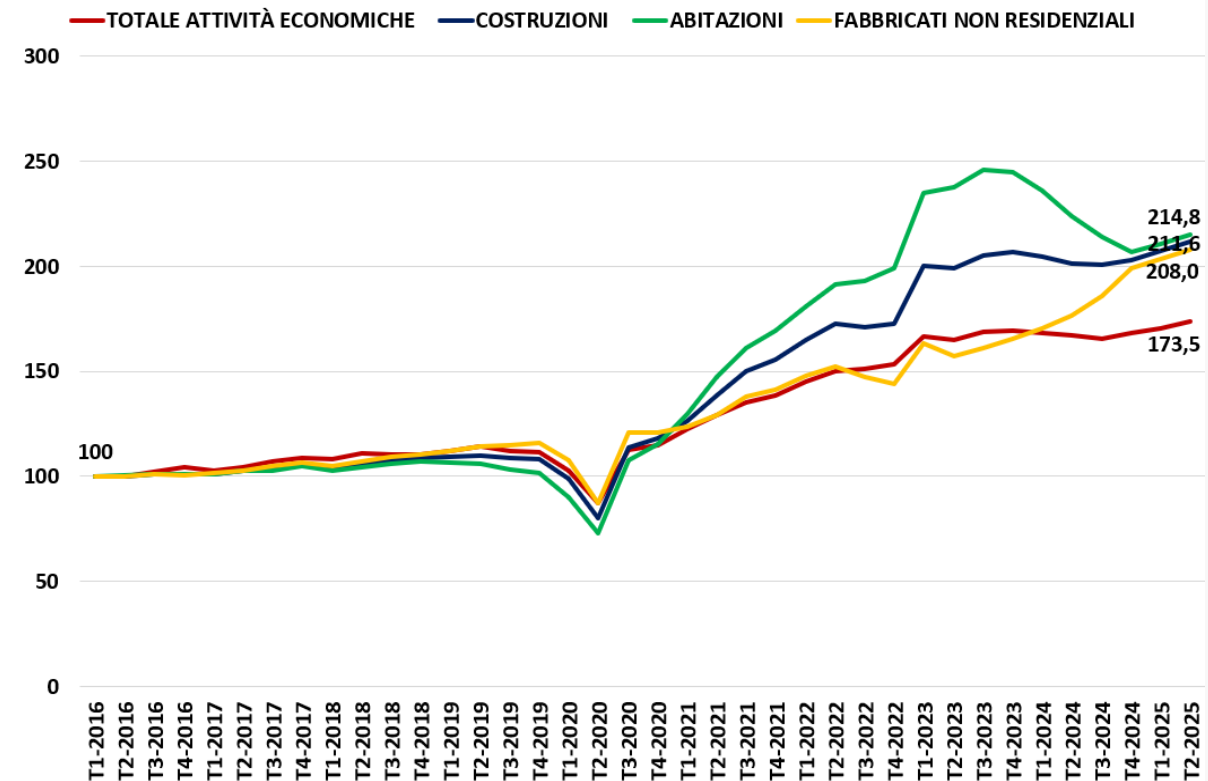


L'andamento degli investimenti fissi lordi nel settore delle Costruzioni ha risentito della transizione dal ciclo straordinario legato ai bonus edilizi a un regime di crescita più contenuto e strutturale. Secondo i dati ISTAT, dopo la forte contrazione segnalata nel secondo trimestre 2024 (pari al -1,8%), gli investimenti nelle Costruzioni hanno evidenziato una ripresa nel quarto trimestre del 2024 (pari al +1,1%) e un ulteriore rafforzamento nei primi mesi del 2025 (pari al +2,1% sia nel primo trimestre del 2025 sia nel secondo trimestre 2025). Nel complesso tra il secondo trimestre del 2024 e il secondo trimestre del 2025, gli investimenti nelle Costruzioni sono cresciuti di un valore pari al +5,2% a fronte di un incremento più contenuto per il totale degli investimenti fissi lordi (pari al +3,8%). Il settore ha quindi continuato a rappresentare un volano fondamentale per l'accumulazione di capitale, anche grazie alla prosecuzione degli interventi infrastrutturali finanziati con risorse europee e nazionali. Tuttavia, permangono elementi di incertezza connessi al progressivo esaurirsi degli incentivi fiscali in ambito residenziale e al possibile rallentamento dell'attuazione degli investimenti pubblici nella seconda metà del 2025.

L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI NEL SETTORE COSTRUZIONI (ABITAZIONI E FABBRICATI NON RESIDENZIALI) E NEL TOTALE DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE IN ITALIA (I TRIMESTRE 2016-II TRIMESTRE 2025)

-numeri indice, I trimestre 2016=100-

(Fonte: elaborazione propria su dati destagionalizzati ISTAT - estrazione 04/11/2025)



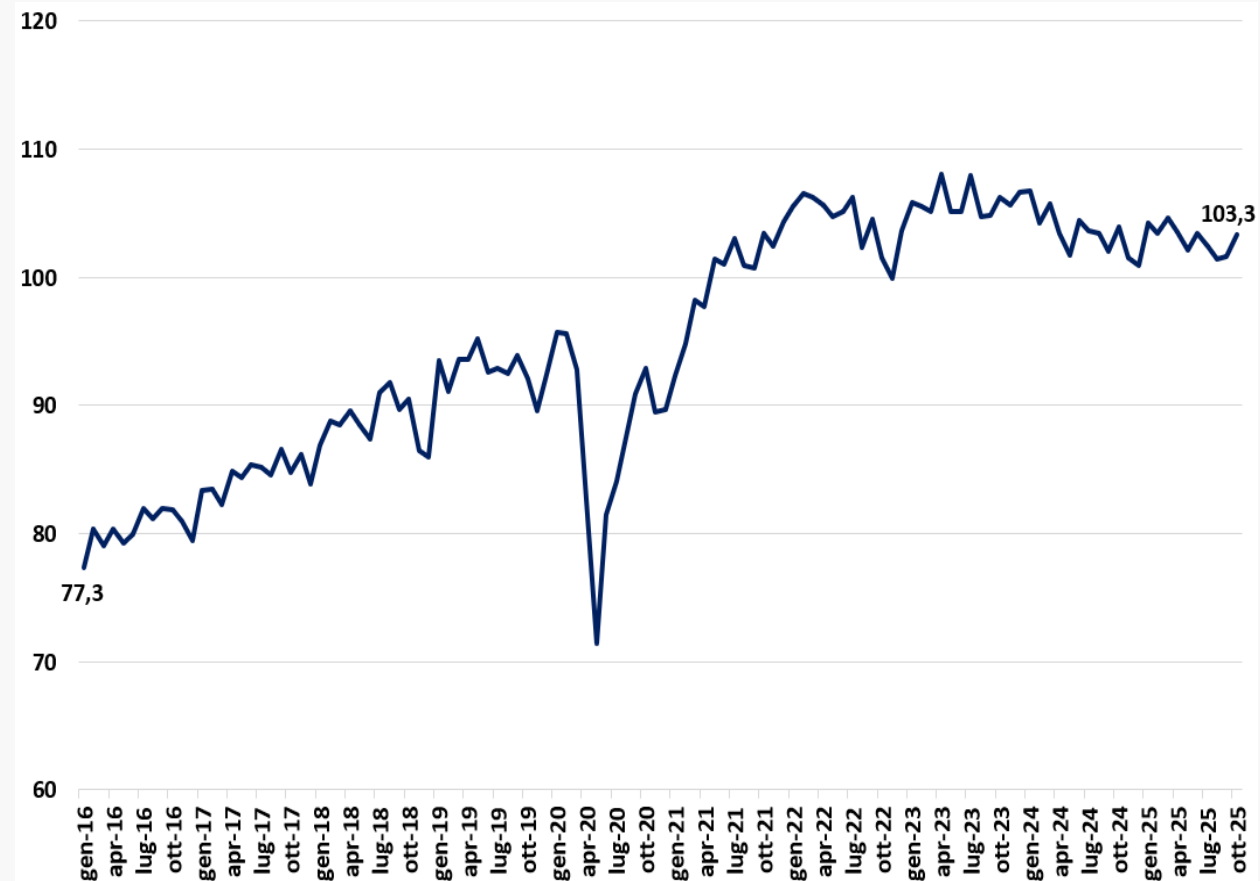
L'andamento dell'Indice di fiducia delle imprese di Costruzioni in Italia (gennaio 2016 - ottobre 2025)



La dinamica dell'indice di fiducia delle imprese di Costruzioni ha mostrato un andamento complessivamente positivo, mantenendosi stabilmente su valori superiori a quelli della media del sistema produttivo. Dopo aver raggiunto il valore minimo nel dicembre del 2024 (pari a 100,9), il clima di fiducia è tornato a crescere nel primo semestre del 2025, attestandosi a 103,4 punti in giugno. Tale recupero è stato sostenuto da valutazioni favorevoli sulle prospettive occupazionali e da una stabilizzazione dei giudizi sugli ordini, in un contesto di consolidamento degli investimenti pubblici legati al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. A ottobre 2025 l'indice ha registrato un ulteriore incremento rispetto al lieve calo segnalato tra agosto e settembre 2025, collocandosi a 103,3 punti. Rispetto agli altri settori, nel biennio 2024-2025, il clima di fiducia delle Costruzioni si è mantenuto più robusto: la manifattura ha oscillato su livelli inferiori (intorno a 86-88 punti), riflettendo la debolezza della domanda estera e i margini di redditività compressi, mentre i servizi di mercato hanno mostrato una maggiore volatilità, con valori tra 94 e 96 punti.

LA DINAMICA DELL'INDICE DI FIDUCIA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI IN ITALIA (GENNAIO 2016-OTTOBRE 2025) -numeri indice, I trimestre 2016=100-

(Fonte: elaborazione propria su dati destagionalizzati ISTAT - estrazione 04/11/2025)

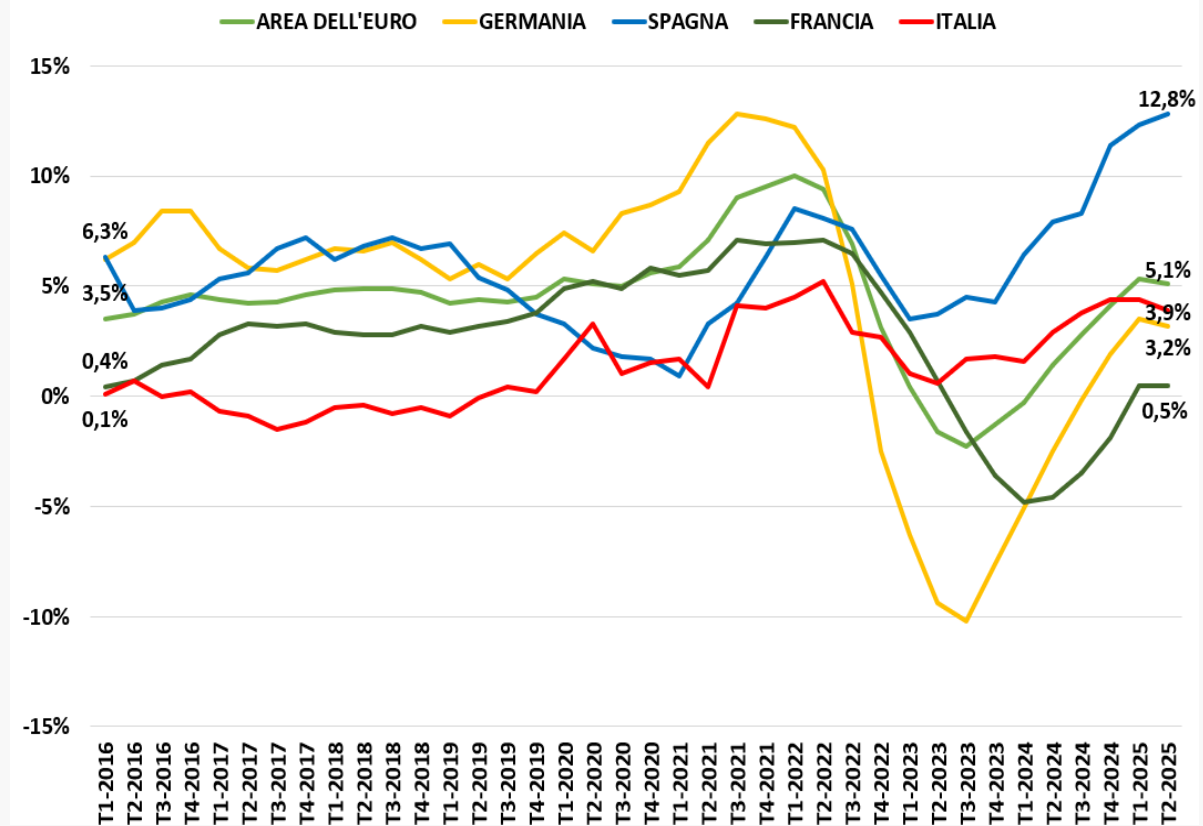


La variazione percentuale dell'indice dei prezzi delle abitazioni armonizzati per i paesi dell'Unione Europea (IPCA) (I trimestre 2016 – II trimestre 2025)

Nel secondo trimestre del 2025 i prezzi delle abitazioni nell'Area dell'Euro hanno registrato un aumento tendenziale pari al +5,1%, mentre nell'Unione Europea (27) l'incremento ha raggiunto il +5,4%. Questa dinamica si inserisce in un quadro di flessione dei prezzi delle abitazioni rispetto ai livelli del primo trimestre del 2025, che avevano registrato +5,3% nell'Area euro e +5,7% nell'Unione Europea (27). Nello specifico, dopo una fase di decisa flessione dei prezzi delle abitazioni registrata a partire dal primo trimestre del 2022, nel 2024 il livello dei prezzi è tornato a salire. In particolare, tra il primo trimestre del 2024 e il quarto trimestre del 2024, nei paesi dell'Area dell'Euro l'indice IPCA segnalava una crescita pari a +4,4 punti percentuali, per l'Italia pari a +2,8 punti percentuali, per la Germania pari a +7,0 punti percentuali, per la Spagna pari a +5,0 punti percentuali e per la Francia pari a +2,9 punti percentuali. Tale rialzo dei prezzi delle abitazioni appare interrompersi nei primi sei mesi del 2025 per tutte le principali economie dell'Area dell'Euro ad esclusione della Spagna che mostra una marcata crescita dell'indice IPCA. In Italia, nel secondo trimestre del 2025 i prezzi delle abitazioni si attestano al +3,9%, con una flessione pari a -0,5 punti percentuali rispetto al primo trimestre del 2025.

LA VARIAZIONE PERCENTUALE DELL'INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI ARMONIZZATI PER I PAESI DELL'UNIONE EUROPEA (I TRIMESTRE 2016-II TRIMESTRE 2025) - % -

(Fonte: elaborazione propria su dati Eurostat - estrazione 15/10/2025)



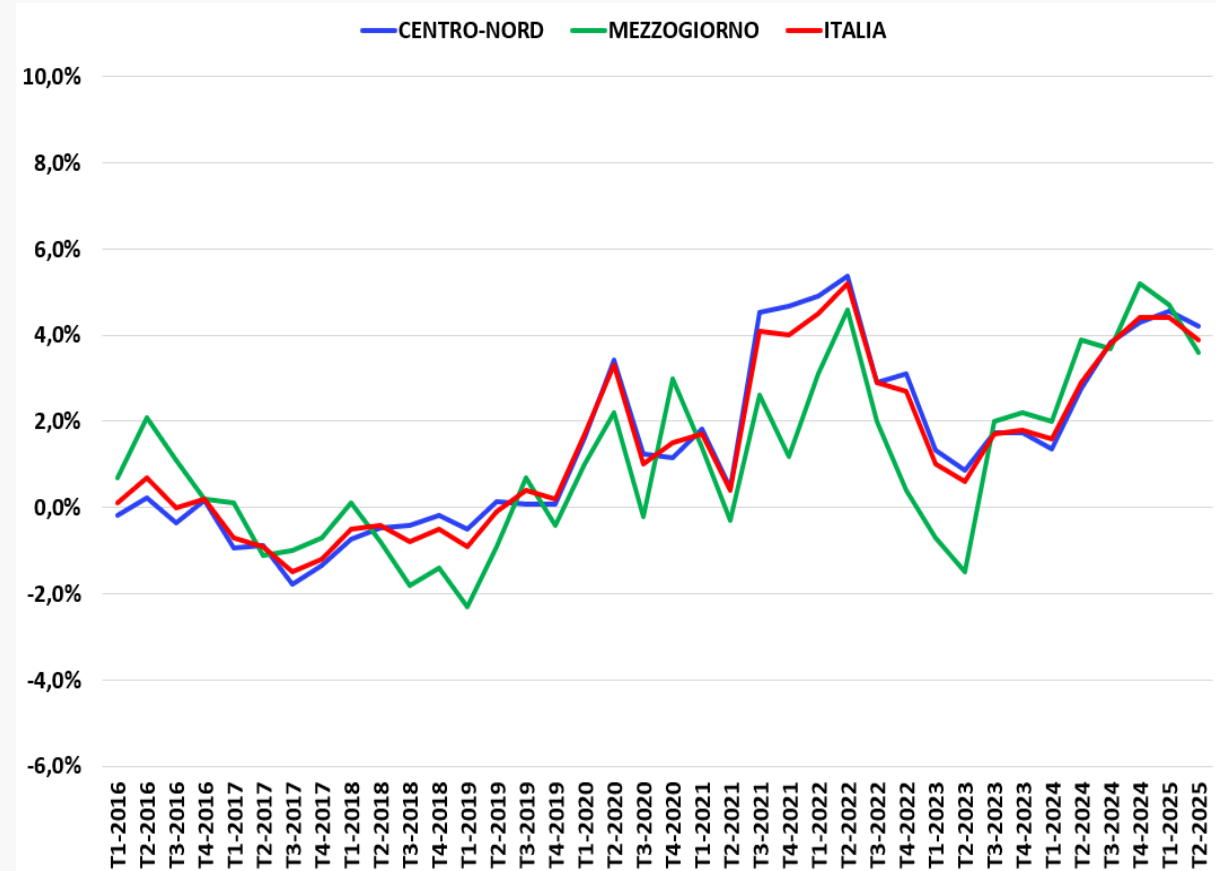


La variazione percentuale dell'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) per area territoriale in Italia (I trimestre 2016 – II trimestre 2025)

La recente dinamica del mercato immobiliare italiano riflette la normalizzazione dei prezzi delle abitazioni registrata dopo la fase espansiva del biennio 2021-2022 (sostenuta dagli incentivi edilizi) e la recrudescenza dei prezzi rilevata nel 2024. Tale fase di riduzione dei prezzi sembra segnalare un progressivo riassetto dei valori immobiliari su livelli più coerenti con i fondamentali macroeconomici. A livello territoriale, l'aumento dei prezzi risulta diffuso ma eterogeneo. Secondo i dati ISTAT, nel secondo trimestre 2025 la crescita congiunturale più marcata si è registrata nel Centro-Nord (pari al +4,2%). Nello specifico, nel Nord-Est, area trainata dalla domanda di abitazioni esistenti, si segnala una crescita pari al +5,4%, mentre nel Nord-Ovest la tendenza si mantiene positiva ma più contenuta (pari al +3,4%). Nel secondo trimestre del 2025, nelle aree del Centro e del Mezzogiorno i prezzi crescono rispettivamente del +3,8% e del +3,6%, con un contributo maggiore delle abitazioni nuove, in particolare nelle aree metropolitane e costiere. La composizione territoriale conferma quindi un mercato residenziale nazionale in espansione moderata, ma con forti differenziali regionali che rispecchiano la diversa intensità della domanda e l'evoluzione dei cicli locali dell'edilizia.

LA VARIAZIONE PERCENTUALE TENDENZIALE DELL'INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI (IPAB) IN ITALIA (I TRIMESTRE 2016-II TRIMESTRE 2025) -%-

(Fonte: elaborazione propria su dati destagionalizzati Istat - estrazione 15/10/2025)



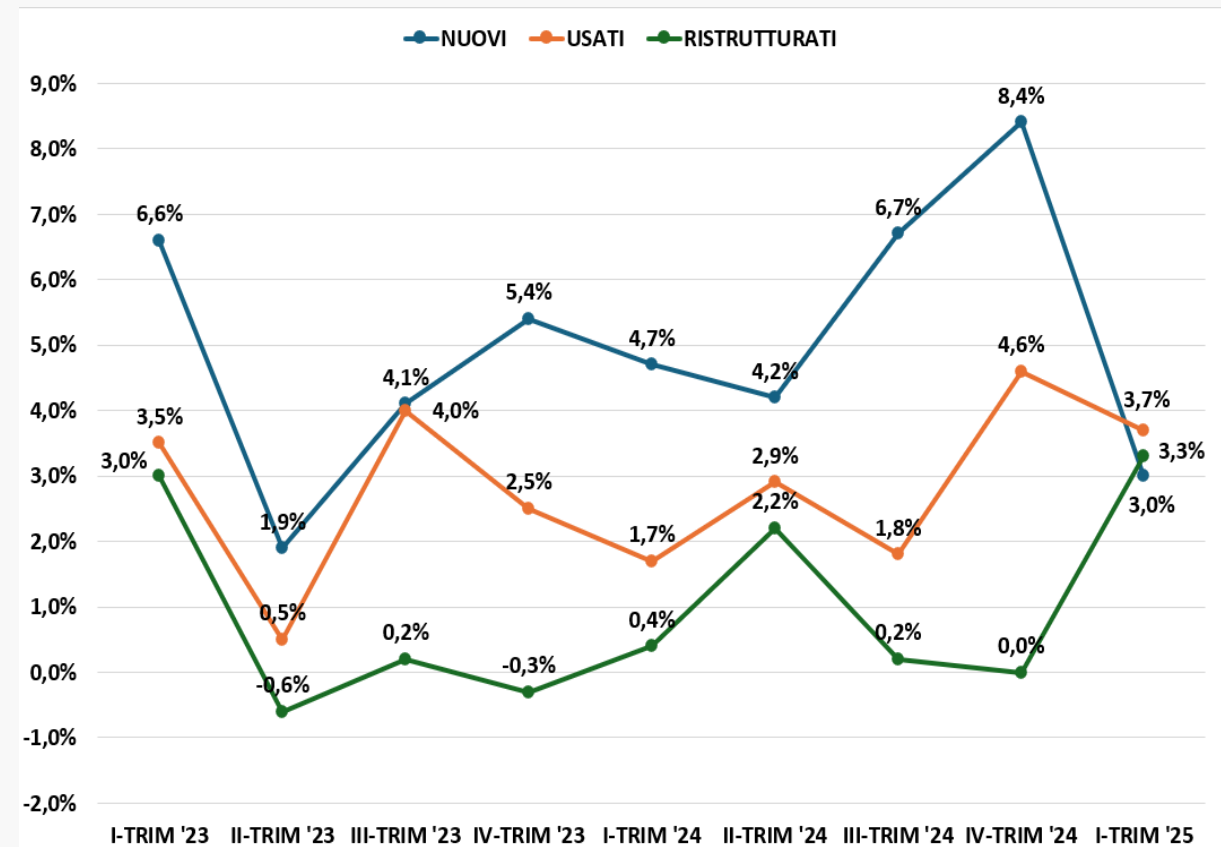


La variazione percentuale dei prezzi al metro quadro delle abitazioni in Italia (I trimestre 2023 - I trimestre 2025)

Dopo la marcata espansione registrata nel biennio successivo alla crisi pandemica da Covid-19 (2021-2022) e la ripresa della crescita dei prezzi registrata dal secondo trimestre del 2024, il mercato immobiliare italiano sta attraversando una fase di progressivo riassetamento, in linea con la dinamica moderata dei prezzi delle abitazioni rilevata dall'ISTAT nei primi sei mesi del 2025. Secondo le stime CRIF-MutuiSupermarket, nel primo trimestre 2025 i valori medi al metro quadro degli immobili oggetto di mutuo risultano in crescita tendenziale del +3,3%, con variazioni leggermente più ampie per le abitazioni usate (+3,7%) e più contenute per quelle nuove (+3,0%). L'aumento, pur confermando un mercato ancora solido, appare meno intenso rispetto agli anni precedenti, segnalando il consolidamento dei prezzi su livelli elevati piuttosto che l'avvio di una nuova fase espansiva. A livello territoriale, le dinamiche restano eterogenee: il Nord-Est continua a mostrare la crescita più sostenuta (+8,4%), seguito da Sud e Isole (+4,5%), Nord-Ovest (+4,1%) e Centro (+2,7%). Queste differenze rispecchiano la maggiore vivacità dei mercati dove la domanda è trainata da investimenti infrastrutturali e riqualificazione edilizia.

LA DINAMICA DEI PREZZI AL METRO QUADRO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA (I TRIMESTRE 2016-II TRIMESTRE 2025) -%-

(Fonte: elaborazione propria su dati Bussola Mutui CRIF, MutuiSupermarket n.51 - estrazione 04/11/2025)

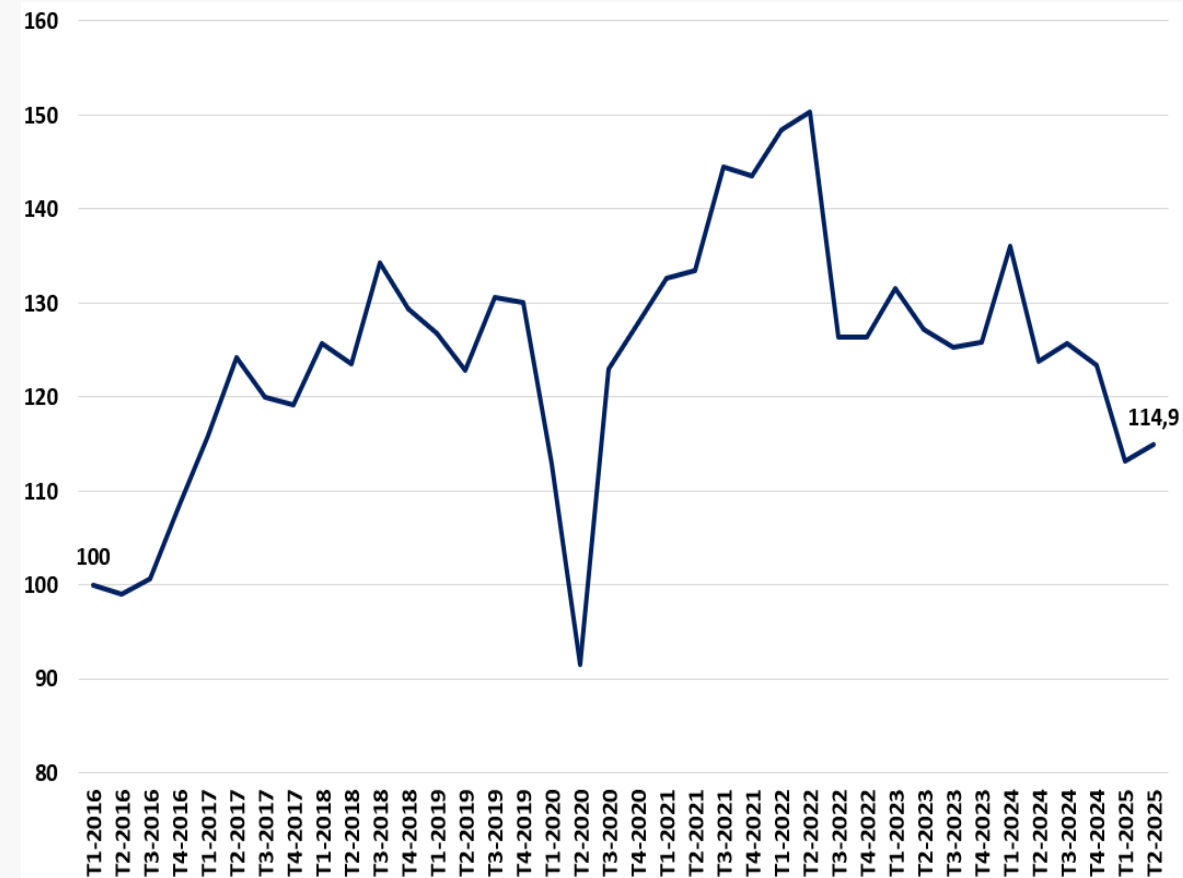




La dinamica del numero di nuovi fabbricati residenziali in Italia (I trimestre 2016 - II trimestre 2025)

L'attività di edilizia residenziale in Italia ha mostrato segnali di debolezza, in linea con la progressiva normalizzazione del mercato immobiliare. Dopo il lieve calo del 2024 (-0,3% nel numero complessivo di abitazioni autorizzate), il primo trimestre del 2025 ha registrato una marcata contrazione congiunturale (pari al -10,2% rispetto al quarto trimestre 2024) e tendenziale (pari al -19,4% rispetto al primo trimestre 2024). Tale flessione riflette in larga parte il rallentamento della domanda di nuove costruzioni a seguito dell'esaurirsi degli incentivi fiscali e del permanere di condizioni creditizie restrittive. Nel secondo trimestre del 2025 si osserva tuttavia un parziale rimbalzo congiunturale (+1,5% in termini di numero di nuovi fabbricati residenziali rispetto al primo trimestre del 2025), che interrompe la sequenza negativa dei trimestri precedenti. Su base annua, il numero di nuove abitazioni rimane comunque in calo (-7,3% rispetto al secondo trimestre del 2024), segnalando una dinamica ancora debole ma in fase di stabilizzazione. Nel complesso, l'andamento dei permessi di costruire indica che, dopo la fase espansiva legata al rimbalzo successivo alla crisi pandemica da Covid-19 e all'attività edilizia riferita ai bonus per la riqualificazione, il comparto residenziale si sta avviando verso un ritmo di crescita più sostenibile e coerente con una domanda abitativa in graduale normalizzazione.

L'INDICE DEL NUMERO DI NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI IN ITALIA (I TRIMESTRE 2016-II TRIMESTRE 2025) - numeri indice, I trimestre 2016=100-
(Fonte: elaborazione propria su dati destagionalizzati Istat - estrazione 05/11/2025)



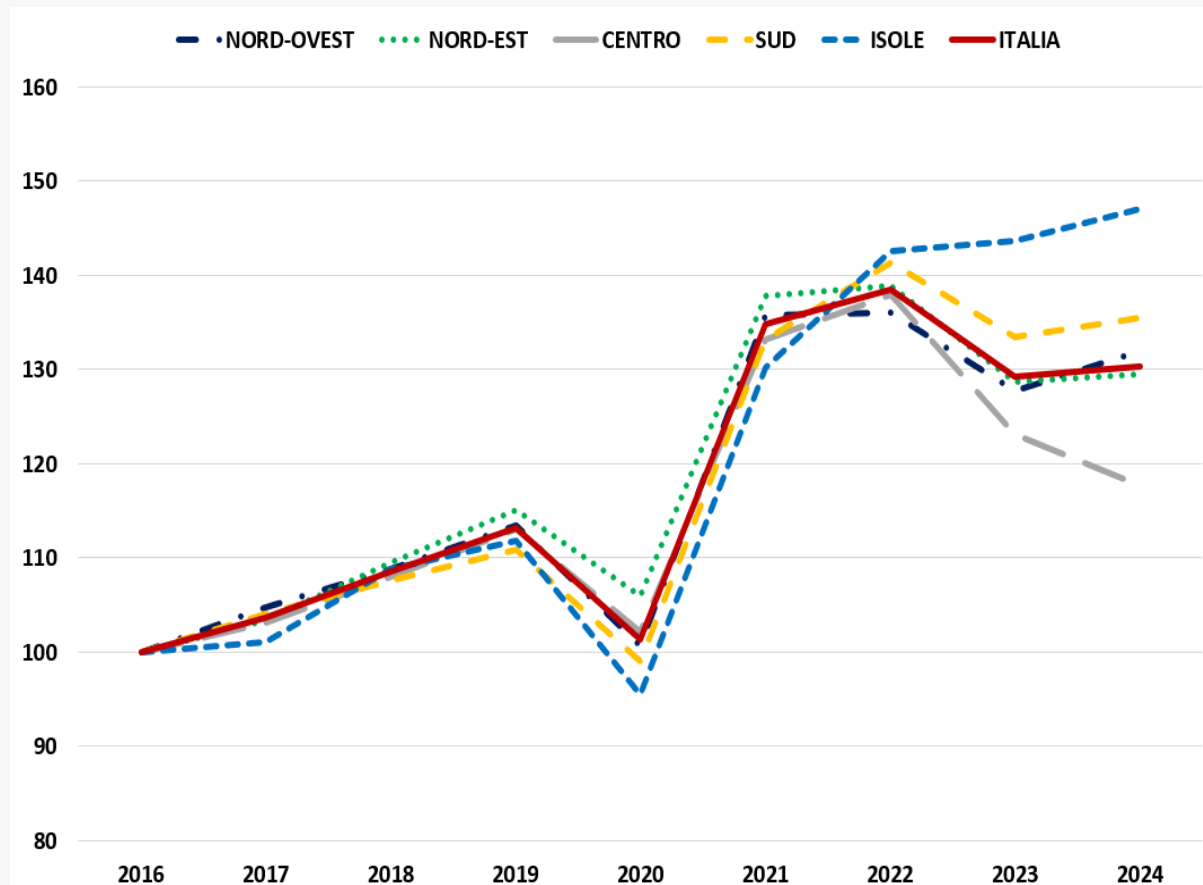
La dinamica del numero di compravendite residenziali per area territoriale in Italia (2016-2024)



Nel corso del 2024 il mercato immobiliare residenziale italiano ha evidenziato una fase di stabilizzazione dopo la contrazione avviata nel 2022 a seguito delle condizioni creditizie meno favorevoli, chiudendo l'anno con una variazione positiva complessiva pari a +0,9% nel numero di compravendite rispetto al 2023 (nel 2024 il numero di compravendite si è attestato a 950.240, mentre nel 2023 si registravano 942.155 compravendite). La crescita è risultata concentrata nella seconda metà dell'anno, sostenuta dal progressivo allentamento delle condizioni finanziarie e dal recupero del potere d'acquisto delle famiglie. A livello territoriale, il Nord-Ovest ha trainato la ripresa (+3,3% nel 2024 rispetto al 2023), seguito dal Sud (+2,3% nel 2024 rispetto al 2023) e dalle Isole (pari al +1,5% nel 2024 rispetto al 2023), mentre il Nord-Est è rimasto sostanzialmente stabile (+0,6% nel 2024 rispetto al 2023) e il Centro ha segnato un calo marcato (pari al -4,3% nel 2024 rispetto al 2023). Tale divergenza riflette la diversa composizione dei mercati locali: nelle aree settentrionali la domanda si mantiene sostenuta da dinamiche occupazionali e creditizie più favorevoli; nel Centro pesano la maggiore incidenza dei mutui a tasso variabile e un'offerta abitativa più rigida; al Sud trainano la crescita il recupero del potere d'acquisto delle famiglie e i valori immobiliari medi inferiori rispetto al Centro-Nord.

L'ANDAMENTO DEL NUMERO DI COMPRVENDITE RESIDENZIALI IN ITALIA (2016-2024) - numeri indice, 2016=100-

(Fonte: elaborazione propria su dati Istat - estrazione 15/10/2025)





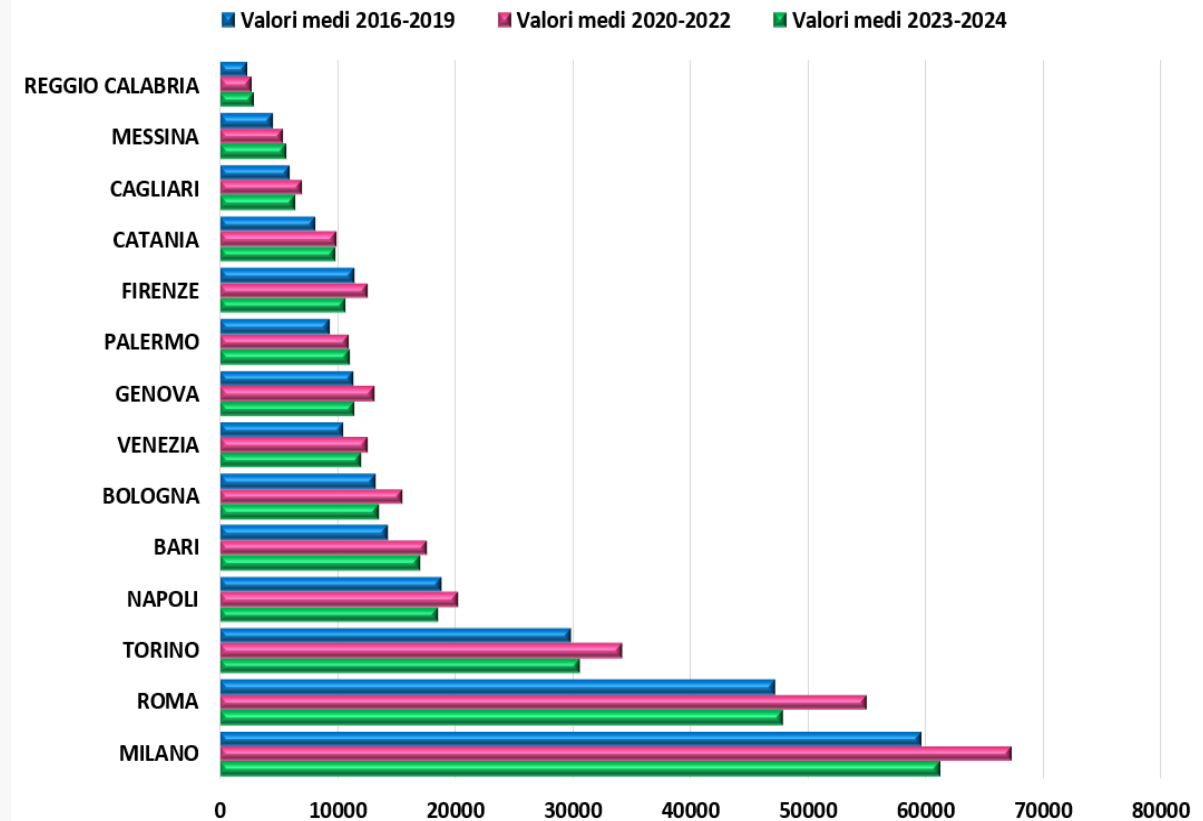
La dinamica del numero di compravendite residenziali nelle Città metropolitane (2016-2019, 2020-2022, 2023-2024)

Il mercato immobiliare delle Città metropolitane ha mostrato un andamento eterogeneo, confermando la progressiva differenziazione tra i grandi centri urbani e i territori di cintura. Nel 2024, secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il numero di compravendite residenziali delle Città metropolitane ammonta a 274.670 (ovvero il 40,4% del totale italiano) pari al +12,4% rispetto al 2023. In tal senso, dopo il rallentamento registrato nel 2023 a seguito delle restrizioni alle condizioni di accesso al credito delle famiglie e imprese, il 2024 segna un parziale recupero dei volumi di scambio, con dinamiche più contenute rispetto alla fase espansiva successiva alla crisi pandemica da Covid-19. In particolare, tra il 2023 e il 2024, Città metropolitane quali Roma e Milano hanno fatto registrare una crescita più contenuta dei volumi delle compravendite (rispettivamente pari al +5,3% per Roma e pari al +4,7% per Milano), mentre altri centri urbani hanno manifestato incrementi più evidenti. Nello specifico, le prime tre Città metropolitane per crescita dei volumi di compravendita residenziale tra il 2023 e il 2024 sono: Reggio Calabria, con un aumento pari al +21,6%, Messina, con un aumento pari al +20,8%, e Cagliari, che registra una crescita pari al +19,8%.

L'ANDAMENTO DEL NUMERO DI COMPRVENDITE RESIDENZIALI NELLE CITTÀ METROPOLITANE (2016-2019, 2020-2022, 2023-2024)

-media dei valori assoluti-

(Fonte: elaborazione propria su dati Agenzia delle Entrate - estrazione 15/10/2025)



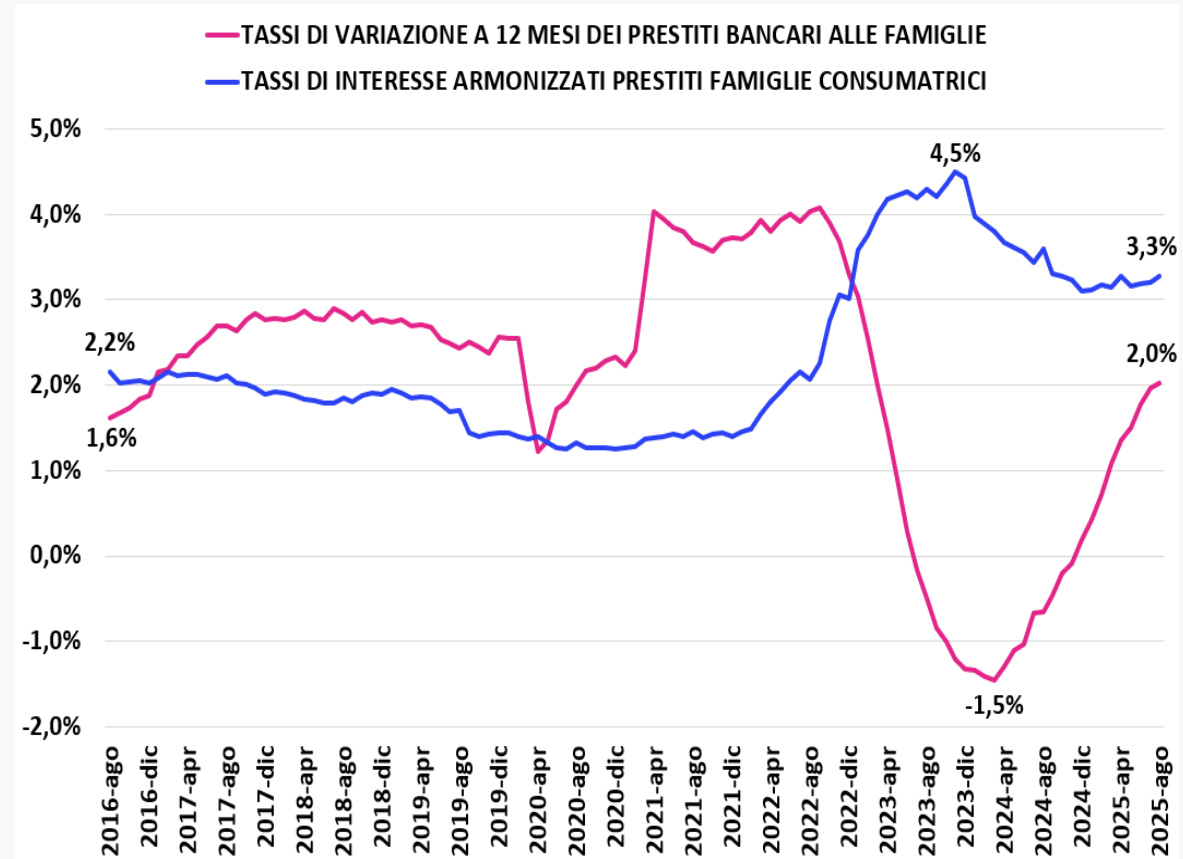
L'andamento dell'accesso al credito per acquisto abitazione delle famiglie italiane (agosto 2016 - agosto 2025)



Nel corso del 2025 le condizioni di accesso al credito delle famiglie italiane hanno beneficiato della progressiva riduzione dei tassi di interesse ufficiali operata dalla Banca Centrale Europea a partire dal giugno del 2024. I tassi di interesse sui nuovi mutui sono diminuiti in modo significativo, collocandosi su livelli prossimi a quelli precedenti alla crisi pandemica da Covid-19. Secondo la Banca d'Italia, tale riduzione si è riflessa in un graduale recupero della domanda di credito: dopo la flessione osservata nel biennio 2022-2023, i prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono tornati a crescere in termini tendenziali nella prima metà del 2025, sostenuti anche dal miglioramento del clima di fiducia dei consumatori e dal parziale recupero del reddito disponibile. L'offerta di credito da parte degli intermediari si è mantenuta nel complesso stabile, con criteri di erogazione meno rigidi e una maggiore propensione a concedere finanziamenti a tasso fisso. L'incidenza dei mutui a tasso variabile è diminuita, riflettendo l'inversione delle aspettative sui tassi ufficiali e la ricerca di maggiore certezza da parte dei mutuatari. Complessivamente, l'accesso al credito abitativo risulta oggi più agevole rispetto ai minimi del 2023, pur in un contesto di domanda ancora selettiva e concentrata sui segmenti di reddito medio-alto, coerente con la fase di stabilizzazione del mercato immobiliare residenziale.

LA DINAMICA DEL MERCATO DEL CREDITO PER ACQUISTO ABITAZIONE DELLE FAMIGLIE ITALIANE (AGOSTO 2016-AGOSTO 2025) - % -

(Fonte: elaborazione propria su dati Banca d'Italia – estrazione 15/10/2025)



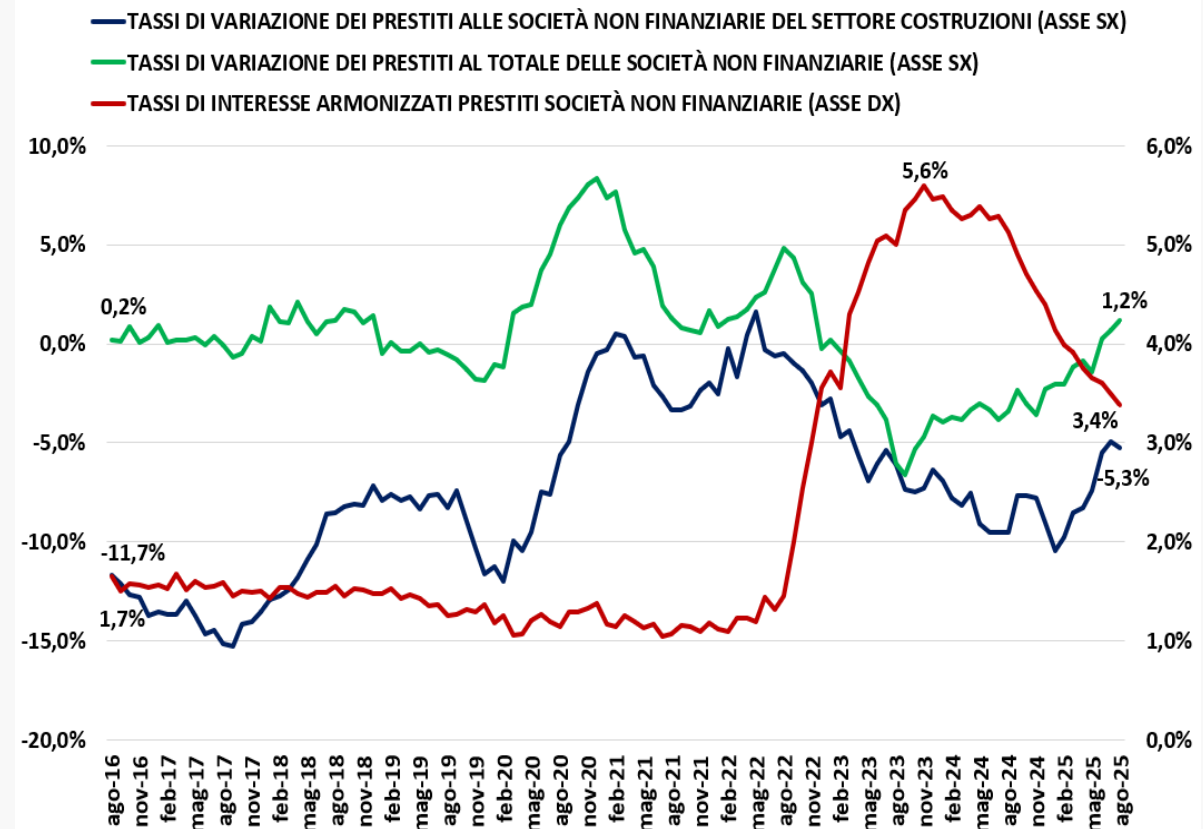


L'andamento dell'accesso al credito delle imprese del settore Costruzioni e del totale delle società non finanziarie in Italia (agosto 2016 - agosto 2025)

Nel corso del 2025 il mercato del credito alle imprese italiane ha mostrato segnali di graduale miglioramento, sostenuto dall'allentamento delle condizioni di raccolta bancaria e dal consolidarsi della fiducia imprenditoriale. Tuttavia, la ripresa non è risultata uniforme tra i settori: mentre per il complesso delle società non finanziarie i prestiti hanno ripreso a crescere a ritmi moderati, nel comparto delle Costruzioni l'espansione è rimasta più debole e discontinua. Nello specifico, in termini tendenziali, il volume dei finanziamenti al totale delle società non finanziarie è tornato positivo dal giugno 2025 (dopo una fase di calo che perdurava dal dicembre del 2022), mentre per le società di Costruzioni, seppur in risalita, resta negativo. Le banche continuano a segnalare una domanda di credito contenuta da parte delle imprese edili, conseguenza sia della conclusione dei principali incentivi fiscali sia di un rallentamento degli investimenti privati in nuovi fabbricati. In particolare, a fronte di un calo generalizzato dei tassi sui nuovi prestiti, il volume dei finanziamenti al settore edilizio è cresciuto di un valore pari al +0,2% ad agosto 2025 rispetto all'inizio del 2025. Nonostante ciò, la qualità del credito alle Costruzioni rimane stabile e il costo medio del finanziamento è in discesa, grazie al miglioramento delle condizioni di liquidità e alla riduzione del rischio percepito dalle banche.

LA DINAMICA DEL MERCATO DEL CREDITO DELLE SOCIETÀ NON FINANZIARIE DEL SETTORE COSTRUZIONI E DEL TOTALE DELLE SOCIETÀ NON FINANZIARIE IN ITALIA (AGOSTO 2016-AGOSTO 2025) - %

(Fonte: elaborazione propria su dati Banca d'Italia - estrazione 09/10/2025)



Le difficoltà di assegnazione degli alloggi da parte delle cooperative edilizie di abitazione nel periodo settembre 2024 - settembre 2025

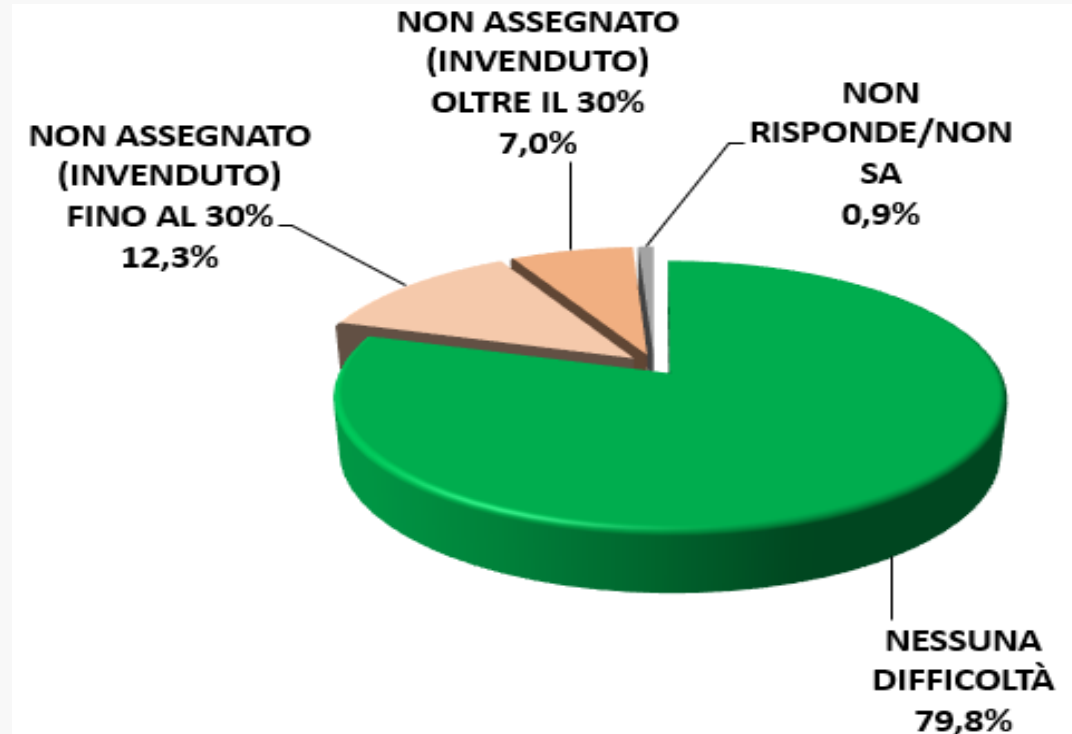


In linea con l'evoluzione positiva registrata dal mercato immobiliare nazionale, che nel biennio 2024-2025 ha mostrato una ripresa del numero di compravendite e un generale rafforzamento della domanda abitativa, anche il comparto cooperativo evidenzia un andamento favorevole. Dalle risultanze della rilevazione condotta nel mese di settembre 2025 su un *panel* di consorzi e di cooperative edilizie di abitazione associate a Confcooperative*, il 79,8% (la quota si attestava al 75% nella precedente rilevazione) del totale dei operatori del settore non segnala particolari difficoltà nell'assegnazione degli alloggi nell'ultimo anno (settembre 2024 - settembre 2025). Il rimanente 19,3% del totale dei operatori del settore ha lamentato, invece, la presenza di alloggi non ancora assegnati (invenduto). In particolare, il 12,3% del totale degli operatori del settore ha quantificato l'invenduto fino al 30% del totale degli alloggi (era il 14% nella precedente rilevazione), mentre il 7% dei operatori ha segnalato un invenduto superiore al 30% (quota in diminuzione rispetto all'11% segnalato nel 2024).

* Il report fa riferimento alle analisi prodotte a partire dall'osservazione delle risposte fornite da un panel di intervistati rappresentativo -per settore, area territoriale e dimensione aziendale (eventuale integrazione consortile)- del Sistema Confcooperative Habitat (la federazione che riunisce le imprese cooperative edilizie di abitazione e i loro consorzi attivi nell'ambito dei servizi alla casa all'interno di Confcooperative). Le interviste, relative a 114 cooperative e consorzi, sono state realizzate nel mese di Settembre 2025 dall'Area Statistica Economica e Ricerche di Mercato di Fondosviluppo S.p.A.. Si ringraziano tutte le cooperative e i consorzi aderenti a Confcooperative Habitat che hanno partecipato alla rilevazione.

DIFFICOLTÀ DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI NEL PERIODO SETTEMBRE 2024 - SETTEMBRE 2025 -%-

(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat - Settembre 2025)

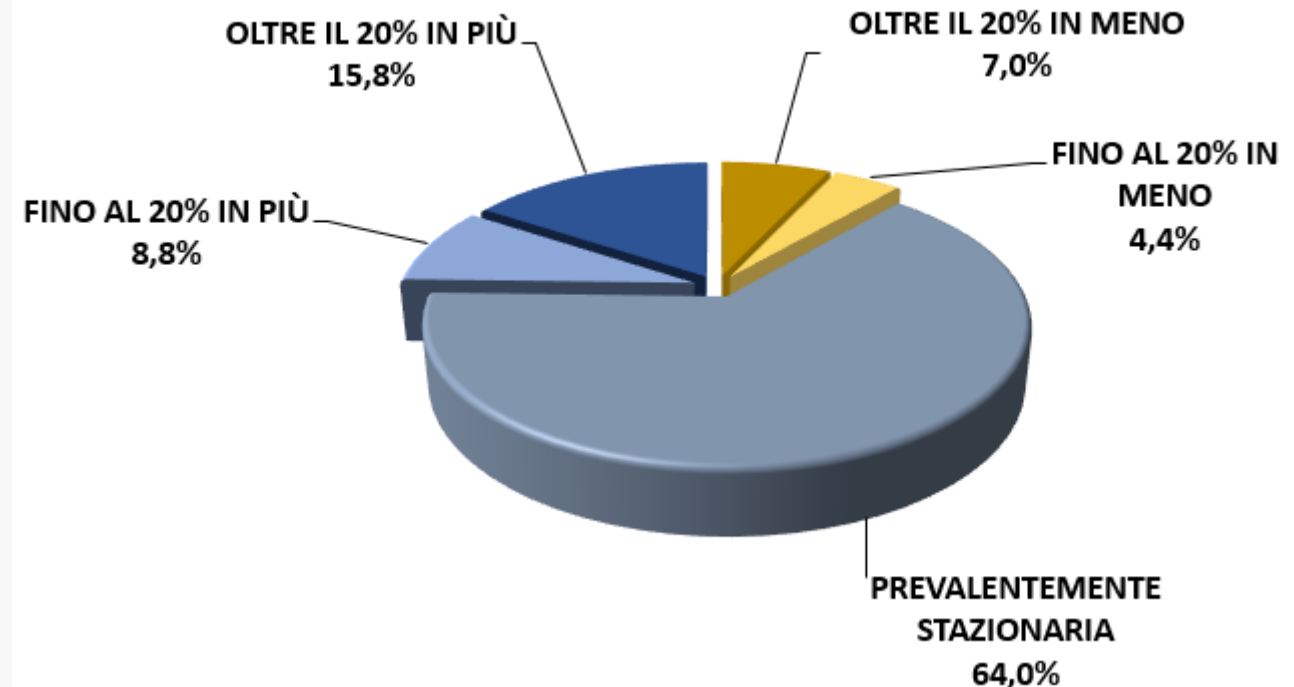


Variazione degli alloggi assegnati da parte delle cooperative edilizie di abitazione rispetto al 2024



Nel 2025 la dinamica delle assegnazioni di alloggi in cooperativa evidenzia un quadro prevalentemente stazionario, con segnali significativi di rafforzamento nei segmenti più dinamici. La maggioranza assoluta degli operatori (64% del totale, rispetto al 61% della precedente rilevazione) giudica pressoché invariata la variazione media annua degli alloggi assegnati. Parallelamente, il 24,6% delle cooperative registra un aumento delle assegnazioni nel periodo settembre 2024 - settembre 2025: in particolare, il 15,8% segnala una crescita superiore al 20% (a fronte del 4% nel 2024) e l'8,8% un incremento fino al 20% (3% nella precedente rilevazione). La quota di operatori che lamenta una contrazione delle assegnazioni si riduce all'11,4%: il 7% registra un calo oltre il 20% (rispetto al 18% del 2024) e il 4,4% un calo fino al 20% (14% nella precedente indagine). Nel complesso, la distribuzione delle risposte segnala un riequilibrio del mercato cooperativo, con una crescita più diffusa e un minore peso delle situazioni di contrazione marcata.

VARIAZIONE ANNUA MEDIA DEGLI ALLOGGI ASSEGNATI RISPETTO AL 2024 -%-
(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat – Settembre 2025)

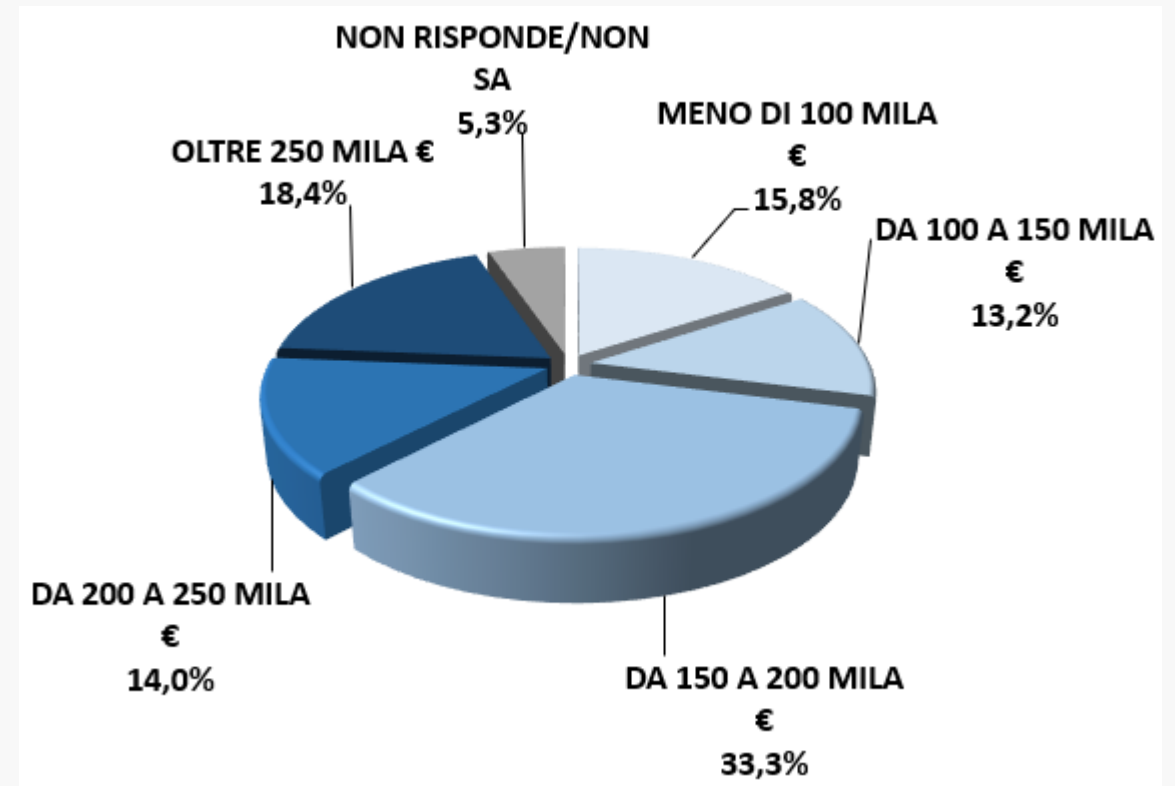


La capacità attuale di spesa dei soci (compreso mutuo) delle cooperative edilizie di abitazione (2025)



La capacità media di spesa dei soci assegnatari, comprensiva del mutuo erogato, conferma per il 2025 una struttura coerente con i livelli di reddito tipici del segmento cooperativo, ma con alcuni segnali di ricomposizione. La classe più rappresentata è quella compresa tra 150 mila e 200 mila euro, indicata dal 33,3% dei cooperatori (in crescita rispetto al 29% del 2024). Una quota pari al 18,4% stima, invece, una capacità di spesa media superiore a 250 mila euro (23% nella precedente rilevazione), mentre il 15,8% indica un budget inferiore a 100 mila euro (14% nel 2024). Tra le fasce intermedie, il 14% colloca la spesa media tra 200 e 250 mila euro (16% nel 2024) e il 13,2% tra 100 e 150 mila euro, in deciso calo rispetto al 29% della precedente rilevazione. L'evidenza complessiva suggerisce uno spostamento verso fasce di spesa medio-alte, pur in presenza di una quota non trascurabile di soci con budget più contenuti.

CAPACITÀ ATTUALE MEDIA DI SPESA DEI SOCI COMPRESO MUTUO (2025) -%-
(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat - Settembre 2025)



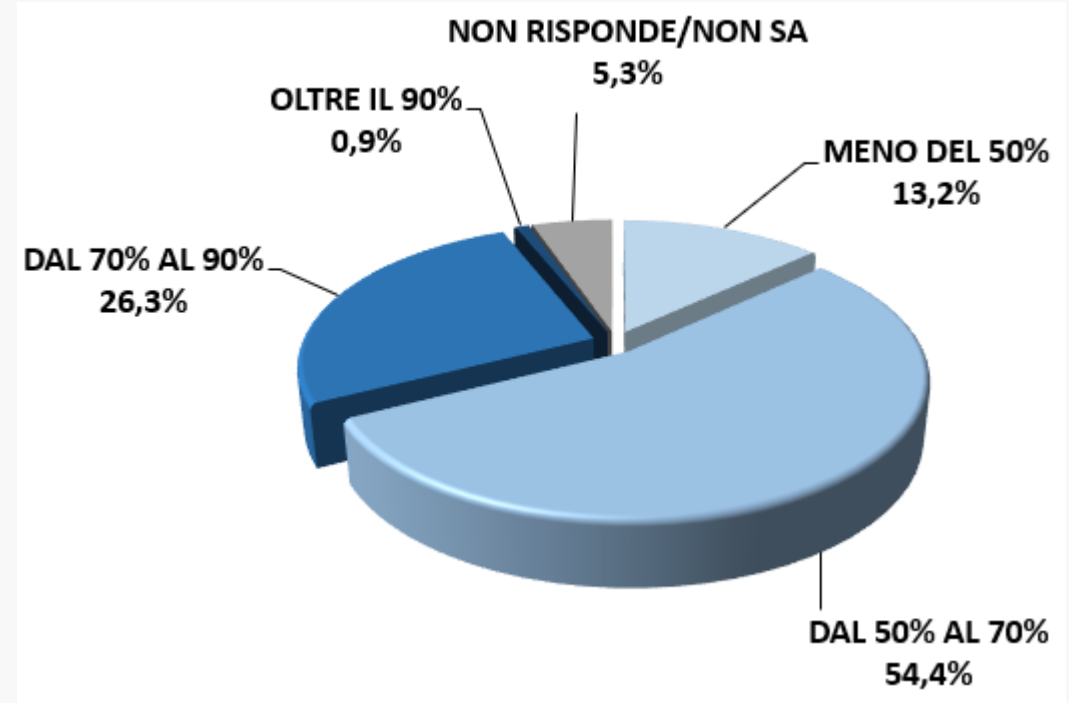
Rapporto tra prestito erogato e valore dell'alloggio assegnato (2025) nelle cooperative edilizie di abitazione



La struttura del finanziamento bancario sull'acquisto dell'alloggio in cooperativa evidenzia un profilo di leva finanziaria nel complesso equilibrato. Per il 54,4% dei cooperatori, il rapporto tra mutuo e valore complessivo dell'alloggio assegnato si colloca tra il 50% e il 70% (quota in aumento rispetto al 46% del 2024), indicando un contributo significativo del capitale proprio dei soci. Nel 26,3% dei casi il mutuo copre tra il 70% e il 90% del valore dell'alloggio (in diminuzione rispetto al 35% della precedente rilevazione), mentre per il 13,2% la copertura è inferiore al 50% (era il 17% nel 2024). Solamente una quota residuale, inferiore all'1%, segnala mutui superiori al 90% del valore dell'alloggio (2% nel 2024). Il quadro che ne emerge è quello di un modello di finanziamento tendenzialmente prudente, che limita l'esposizione debitoria delle famiglie e mantiene sotto controllo il rischio di credito.

RAPPORTO TRA PRESTITO EROGATO E VALORE DELL'ALLOGGIO ASSEGNATO (2025) -%-

(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat - Settembre 2025)



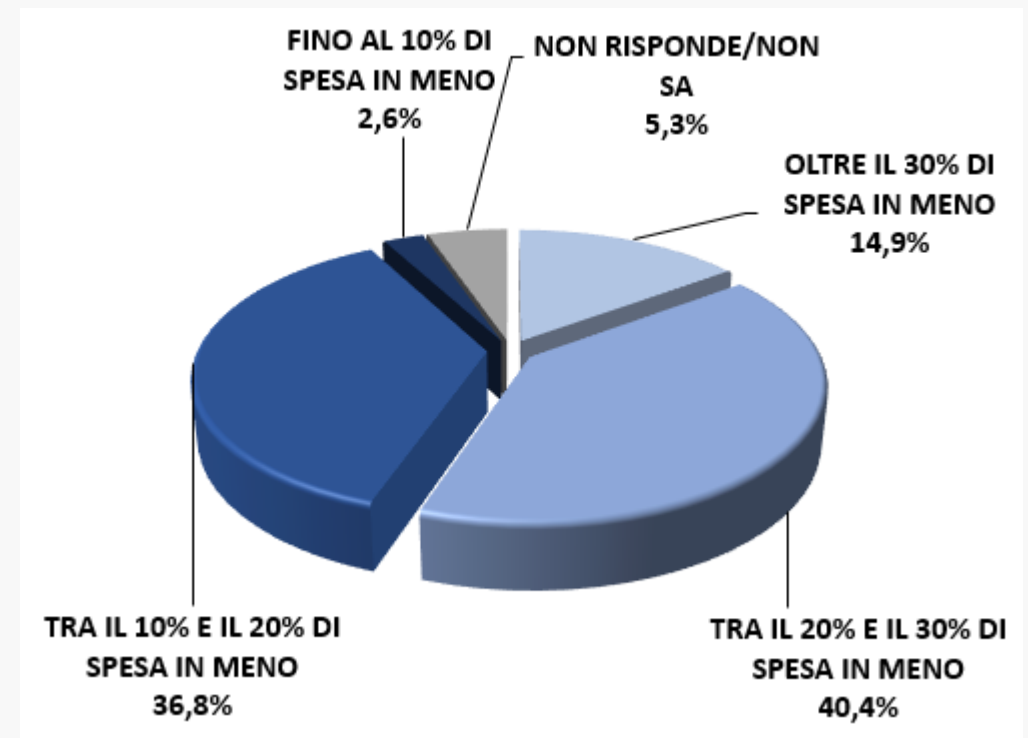
Vantaggio economico dell'alloggio in cooperativa (2025)



Il vantaggio economico riconosciuto ai soci assegnatari rispetto ai prezzi praticati dal mercato libero rappresenta un elemento strutturale della cooperazione di abitazione. Nel 2025 il 40,4% dei cooperatori (24% nella precedente rilevazione) stima per i soci un risparmio compreso tra il 20% e il 30% rispetto ai prezzi medi applicati dai costruttori privati per alloggi simili nel medesimo territorio. Un'ulteriore quota del 36,8% (rispetto al 24% del 2024) quantifica il vantaggio in un intervallo tra il 10% e il 20%. Il 14,9% dei cooperatori ritiene che il beneficio superi il 30% (13% nella precedente rilevazione), mentre solo il 2,6% segnala uno sconto fino al 10% (era il 14% nel 2024). I risultati confermano la persistente capacità del modello cooperativo di generare un risparmio significativo per i soci, rafforzando l'attrattività della cooperazione come canale di accesso alla casa a condizioni più favorevoli rispetto al libero mercato.

VANTAGGIO ECONOMICO PER IL SOCIO SUL VALORE DELL'ALLOGGIO RISPETTO AL PREZZO DI MERCATO PRATICATO DAI COSTRUTTORI PRIVATI NEL TERRITORIO DI RIFERIMENTO (2025) -%-

(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat - Settembre 2025)



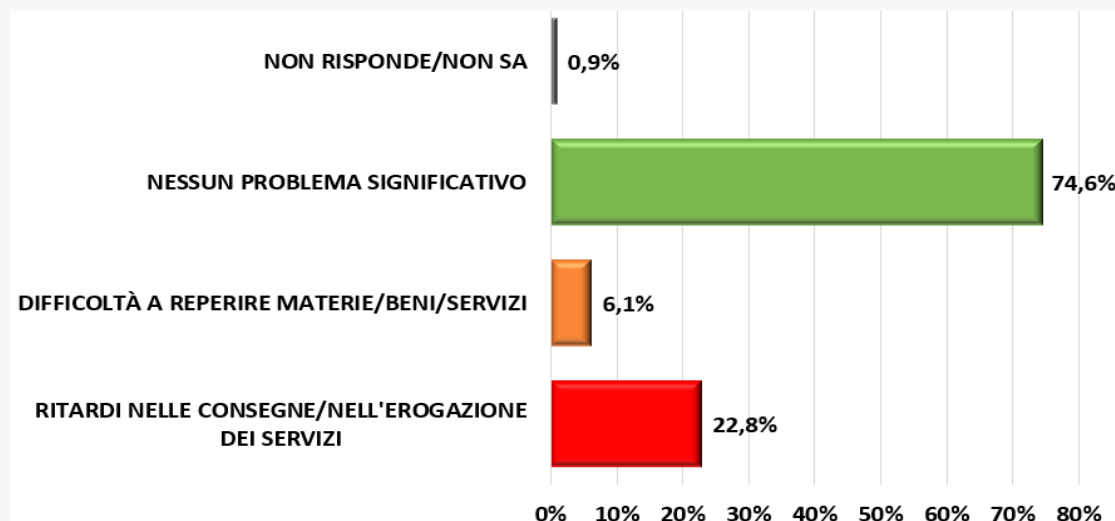
I rapporti con i fornitori e la liquidità delle cooperative (2025)



I rapporti con i fornitori e la situazione di liquidità delle cooperative edilizie di abitazione mostrano un sensibile miglioramento rispetto alla precedente rilevazione. Il 74,6% dei operatori (58% nel 2024) non riporta criticità specifiche nei rapporti di fornitura, mentre il 22,8% lamenta ancora ritardi nelle consegne o nell'erogazione dei servizi (32% nel 2024) e solo il 6,1% segnala difficoltà nel reperimento di materiali, beni o servizi (18% l'anno precedente). Sul versante della liquidità, il 58,8% delle cooperative giudica il proprio livello di cassa adeguato alle esigenze operative (44% nel 2024), poco meno del 30% lo considera "mediocre" (49% l'anno precedente) e una quota contenuta, pari all'8,8%, esprime un giudizio negativo, in lieve aumento rispetto alla precedente indagine. Nel complesso, emerge un quadro di rafforzamento operativo e finanziario, pur con alcune fragilità residue in un numero limitato di realtà.

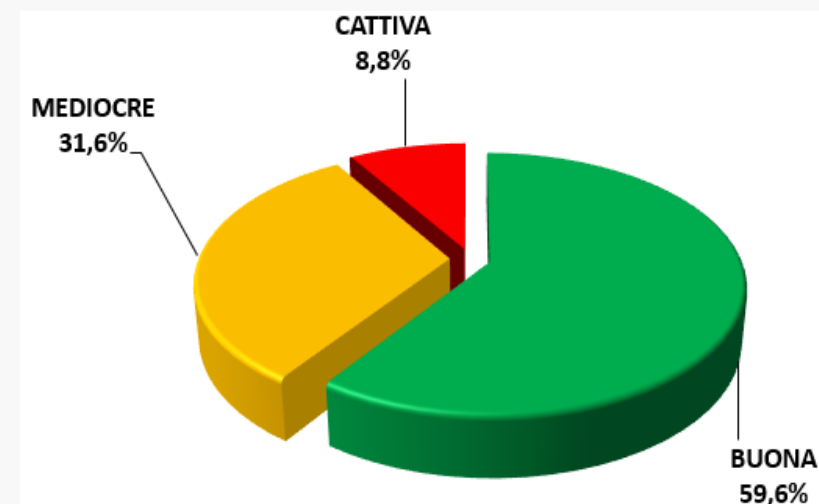
IL RAPPORTO CON I FORNITORI (2025) -%-

(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat - Settembre 2025)



GIUDIZIO SULLA LIQUIDITÀ DELLA COOPERATIVA RISPETTO ALLE ESIGENZE OPERATIVE (2025) -%-

(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat - Settembre 2025)



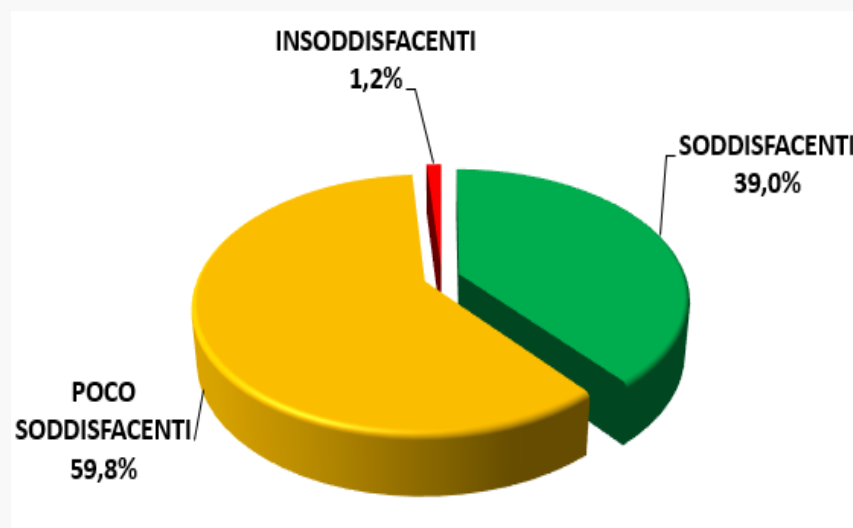
I rapporti con gli enti pubblici e/o privati e la tipologia prevalente delle aree di intervento delle cooperative (2025)



Il giudizio delle cooperative in merito ai rapporti con enti pubblici e soggetti privati del territorio resta nel complesso critico. Solo il 39% degli intervistati valuta soddisfacenti le relazioni con gli enti di riferimento, quota sostanzialmente invariata rispetto al 2024. Quasi sei operatori su dieci esprimono invece un giudizio “poco soddisfacente” sui rapporti instaurati con amministrazioni pubbliche e altri attori privati (quota in forte aumento rispetto al 28% del 2024), mentre l’1,2% li considera del tutto insoddisfacenti. Sul piano dell’operatività territoriale, appena il 36,8% delle cooperative dichiara di lavorare anche su aree messe a disposizione dagli enti locali, mentre la maggioranza assoluta (63,2%) opera prevalentemente su aree private, segnalando la scarsità di aree pubbliche disponibili. Il quadro conferma come la limitata collaborazione istituzionale e la ridotta offerta di suolo pubblico rappresentino ancora vincoli strutturali allo sviluppo del comparto cooperativo.

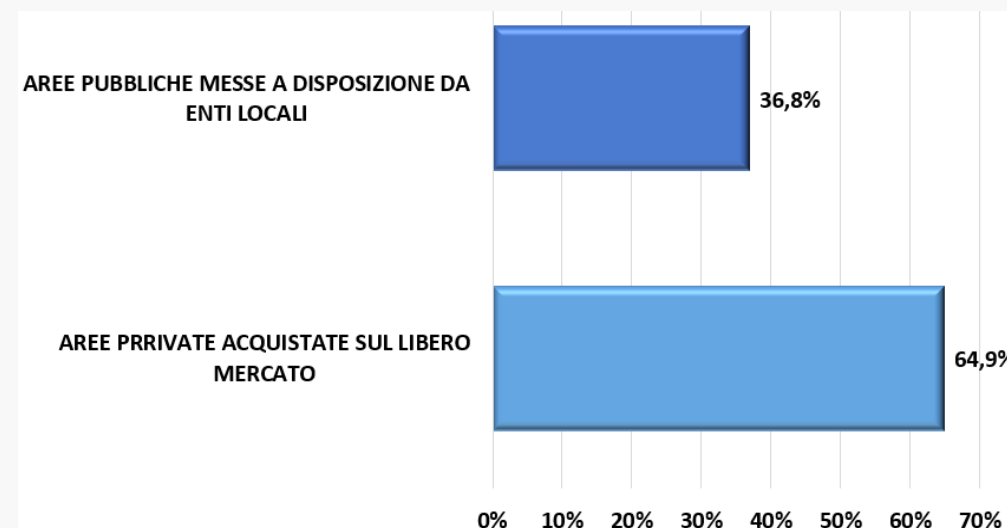
GIUDIZIO SULLE RELAZIONI CON GLI ENTI PUBBLICI E/O PRIVATI (2025) -%-

(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat - Settembre 2025)



AREE DI OPERATIVITÀ PREVALENTE DELLE COOPERATIVE (2025) -%-

(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat - Settembre 2025)

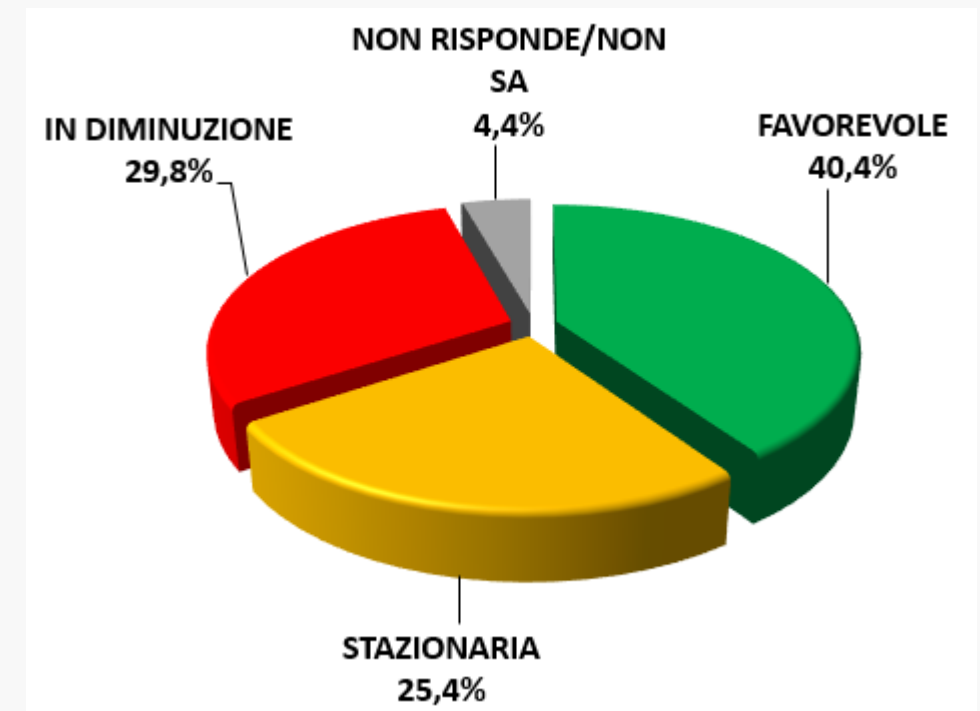


Il *sentiment* dei cooperatori attivi nella cooperazione edilizia di abitazione sull'economia italiana (2025-2026)



Nonostante un contesto internazionale ancora caratterizzato da incertezze, rischi di rallentamento e tensioni geopolitiche, il sentiment delle cooperative edilizie verso l'economia italiana mostra segnali di miglioramento. A settembre 2025 circa quattro cooperatori su dieci dichiarano di attendersi un miglioramento del quadro macroeconomico nel breve termine, contro una quota che nella precedente rilevazione non superava il 9%. Il 29,8% dei cooperatori intervistati considera realistici i rischi al ribasso per l'economia italiana nei prossimi mesi, in linea con le valutazioni espresse nel 2024, mentre il 25,4% prevede una sostanziale stabilità del quadro (in netta diminuzione rispetto al 62% della precedente indagine). Nel complesso, si osserva un passaggio da una prevalente prudenza a una maggiore polarizzazione delle aspettative, con un incremento significativo della componente fiduciosa.

TENDENZA DELL'ECONOMIA ITALIANA A BREVE TERMINE (2025-2026) -%-
(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat - Settembre 2025)



La tendenza delle compravendite e delle locazioni tra i operatori (2025-2026)

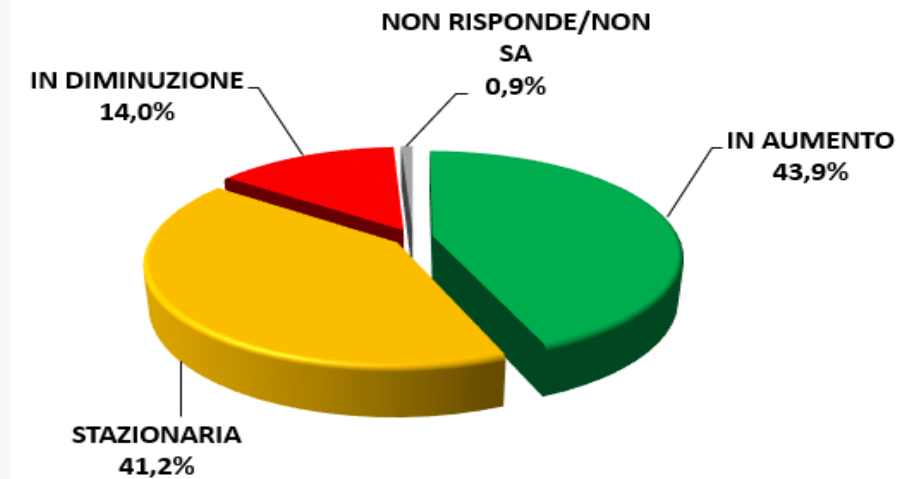


Le aspettative degli operatori cooperative circa l'andamento di breve periodo del mercato immobiliare residenziale nel proprio territorio di operatività risultano orientate, in prevalenza, verso scenari di stabilità o moderata crescita, soprattutto sul fronte delle locazioni. Il 48,2% degli intervistati si attende un aumento delle locazioni nei successivi sei mesi (in lieve calo rispetto al 51% del 2024), mentre la restante parte prevede livelli stabili o in lieve diminuzione. Per quanto riguarda le compravendite, il 43,9% degli operatori prefigura una crescita della domanda di acquisto (quota in forte incremento rispetto al 19% della precedente rilevazione), segnalando una maggiore propensione all'investimento in proprietà da parte delle famiglie. Nel complesso, prevale un quadro di fiducia moderata, in cui il segmento locativo continua a rappresentare il motore principale, affiancato da una domanda di acquisto in progressivo rafforzamento.

TENDENZA A BREVE TERMINE (6 MESI) DELLE COMPRAVENDITE NEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

NEL TERRITORIO DI RIFERIMENTO (2025-2026) -%-

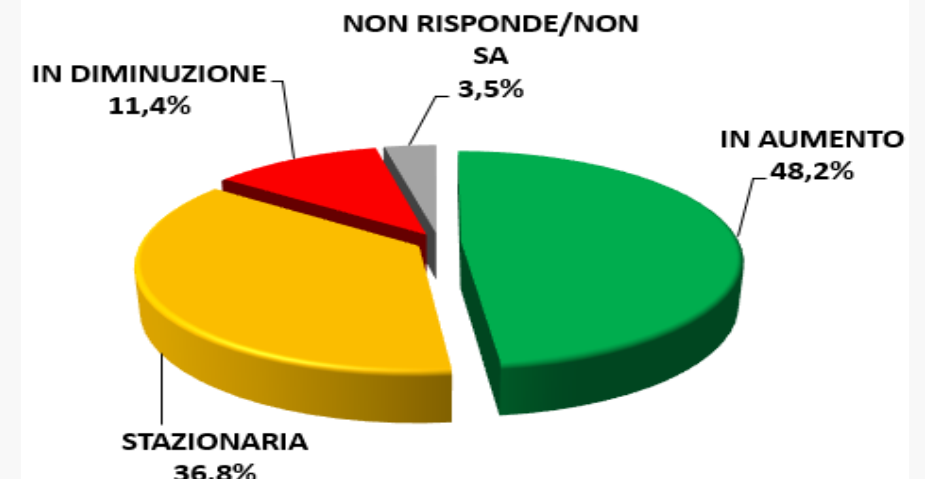
(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat - Settembre 2025)



TENDENZA A BREVE TERMINE (6 MESI) DELLE LOCAZIONI NEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

NEL TERRITORIO DI RIFERIMENTO (2025-2026) -%-

(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat - Settembre 2025)



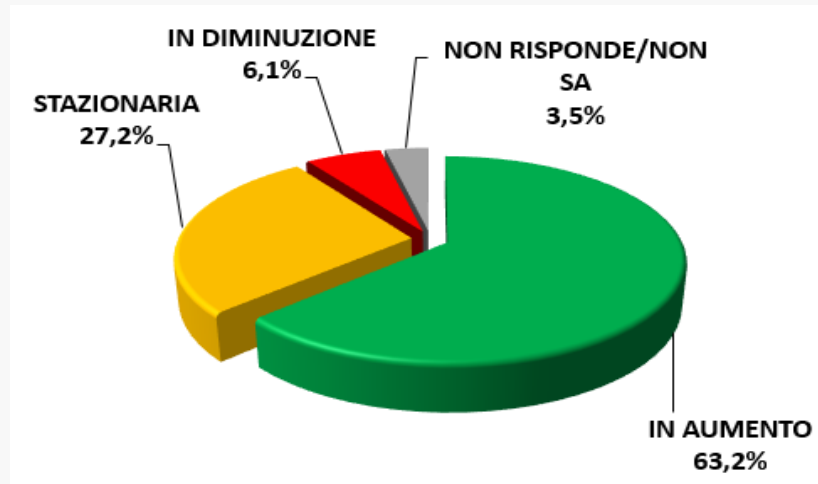


La tendenza dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione tra i cooperatori (2025-2026)

Le aspettative sulla dinamica di breve termine dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione risultano coerenti con il quadro di mercato emerso per compravendite e locazioni. Il 63,2% dei cooperatori ritiene che i prezzi di vendita nel mercato residenziale del proprio territorio siano destinati a crescere nei prossimi sei mesi (la quota era pari al 25% nel 2024), segnalando attese di ulteriore, seppur moderato, apprezzamento dei valori immobiliari. Per quanto riguarda le locazioni, il 50,9% degli intervistati si attende un aumento dei canoni, in linea con quanto emerso nella precedente rilevazione. Il contesto che ne risulta è quello di un mercato percepito come strutturalmente in tensione sul lato dei prezzi, soprattutto in relazione all'offerta limitata di alloggi a canoni moderati, con implicazioni rilevanti per l'accessibilità abitativa.

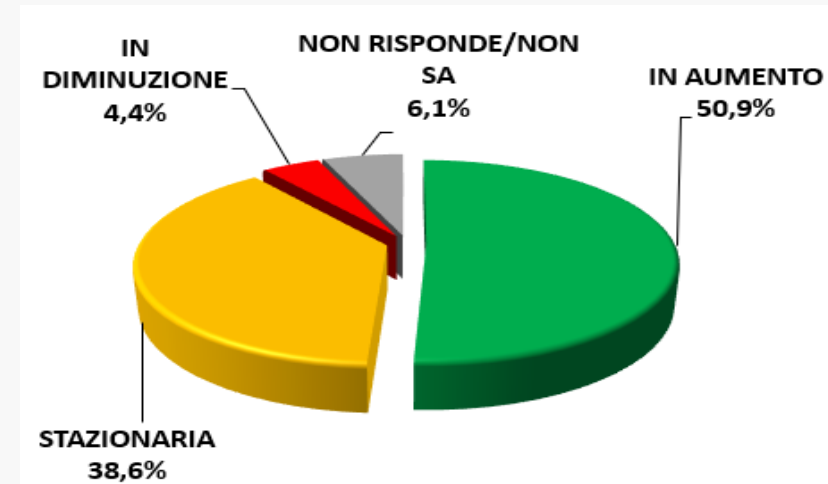
TENDENZA A BREVE TERMINE (6 MESI) DEI PREZZI DI VENDITA NEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE NEL TERRITORIO DI RIFERIMENTO (2025-2026) -%-

(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat – Settembre 2025)



TENDENZA A BREVE TERMINE (6 MESI) DEI CANONI DELLE LOCAZIONI NEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE NEL TERRITORIO DI RIFERIMENTO (2025-2026) -%-

(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat – Settembre 2025)



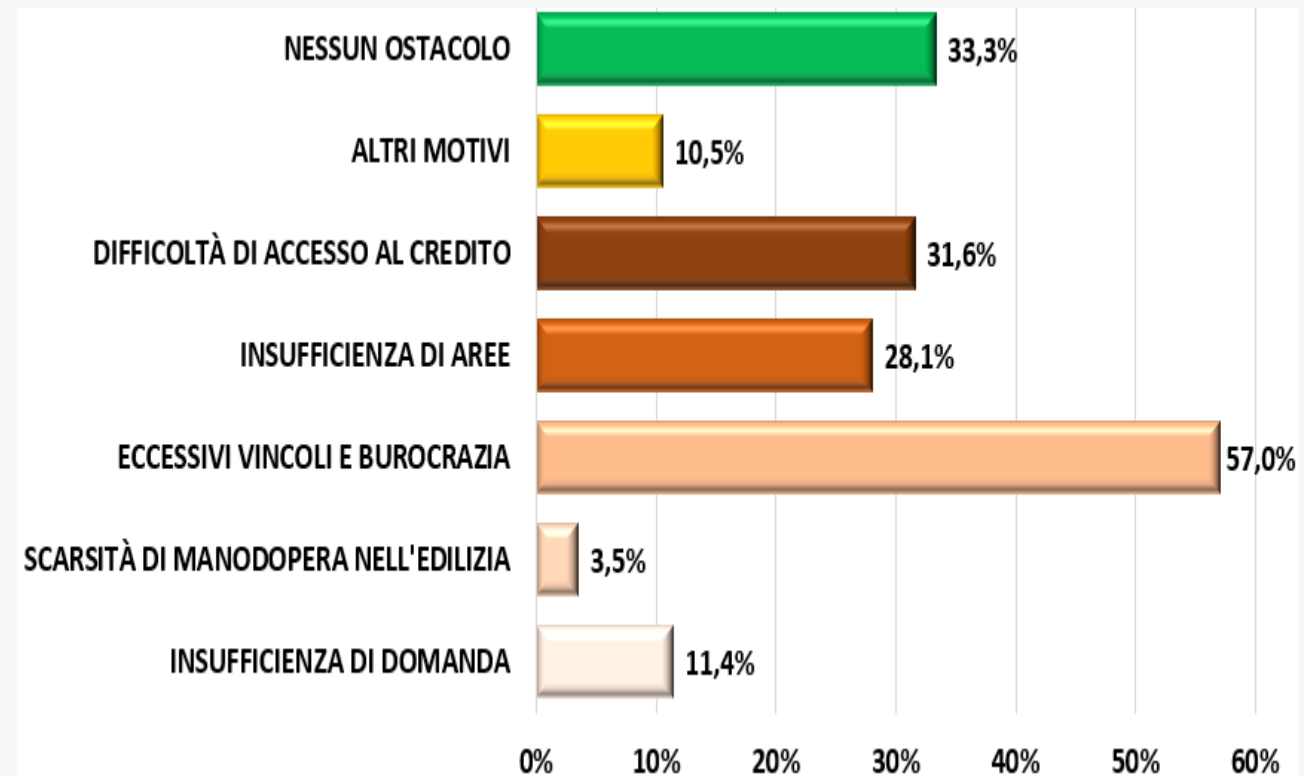
Principali fattori che ostacolano la costruzione di abitazioni (2025)



I principali ostacoli ai programmi di edilizia residenziale per il 2025 individuati dalle cooperative confermano il peso rilevante dei vincoli amministrativi e delle condizioni di credito. Il 57% degli operatori segnala la presenza di eccessivi vincoli e burocrazia (63% nel 2024), mentre il 31,6% indica la restrizione del credito bancario, in particolare nella concessione di mutui alle famiglie (era il 66% nella precedente rilevazione). Tra gli altri fattori critici, il 28,1% richiama la scarsità di aree disponibili (42% nel 2024), l'11,4% evidenzia l'insufficienza delle richieste e un calo generalizzato della domanda di abitazioni (19% l'anno precedente) e il 3,5% segnala un'oggettiva scarsità di manodopera nel settore delle costruzioni (6% nel 2024). Una quota del 10,5% menziona ulteriori motivi ostativi, tra cui il blocco urbanistico in alcune aree, come Milano, e l'elevato costo di costruzione, mentre il 31,6% non segnala particolari ostacoli, in deciso aumento rispetto al 13% della precedente rilevazione. Il quadro complessivo suggerisce un parziale allentamento di alcuni vincoli, ma conferma la persistenza di barriere strutturali rilevanti.

PRINCIPALI FATTORI CHE OSTACOLANO LA COSTRUZIONE DI NUOVE ABITAZIONI (2025) -%- (max tre risposte)

(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat - Settembre 2025)

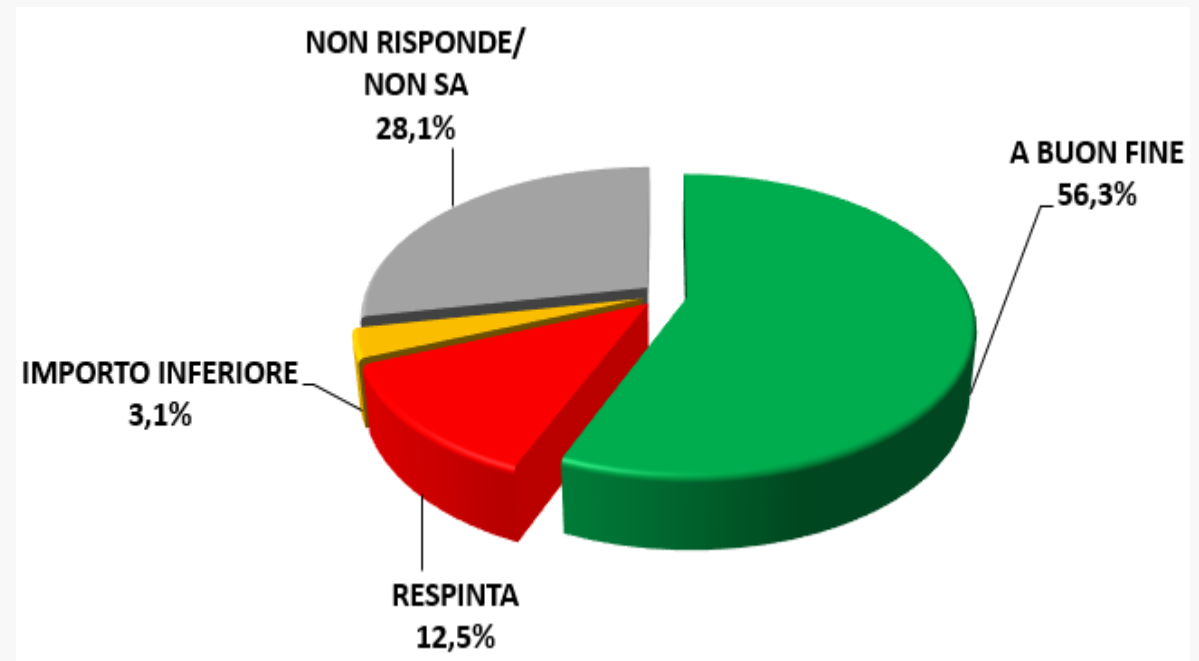




L'accesso al credito bancario (2025)

In coerenza con quanto osservato per l'insieme delle imprese del settore delle costruzioni, anche nel comparto cooperativo l'accesso al credito continua a presentare elementi di selettività, pur in un contesto di graduale miglioramento delle condizioni di finanziamento. Nello specifico, le condizioni di accesso al credito bancario per le cooperative edilizie continuano a risultare selettive, pur mostrando alcuni segnali di miglioramento rispetto al 2024. Tra i operatori che hanno presentato richieste di finanziamento nel periodo settembre 2024 - settembre 2025 (25,4% del totale), il 56,3% ha ottenuto l'intero ammontare richiesto (in calo rispetto al 61% dell'anno precedente), mentre il 3,1% ha ricevuto un importo inferiore rispetto alla domanda (14% nella precedente rilevazione). La quota di richieste respinte si attesta al 12,5% (contro il 25% del 2024), indicando un parziale allentamento delle politiche di credito più restrittive osservate negli anni passati. Nel complesso, il quadro rimane improntato alla prudenza, con una selettività accentuata soprattutto nei confronti delle iniziative più rischiose o meno strutturate.

**ESITO DELLE RICHIESTE DI FINANZIAMENTO DELLE COOPERATIVE ADERENTI
AGLI ISTITUTI DI CREDITO
NEL PERIODO SETTEMBRE 2024 - SETTEMBRE 2025 -% -**
(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat – Settembre 2025)



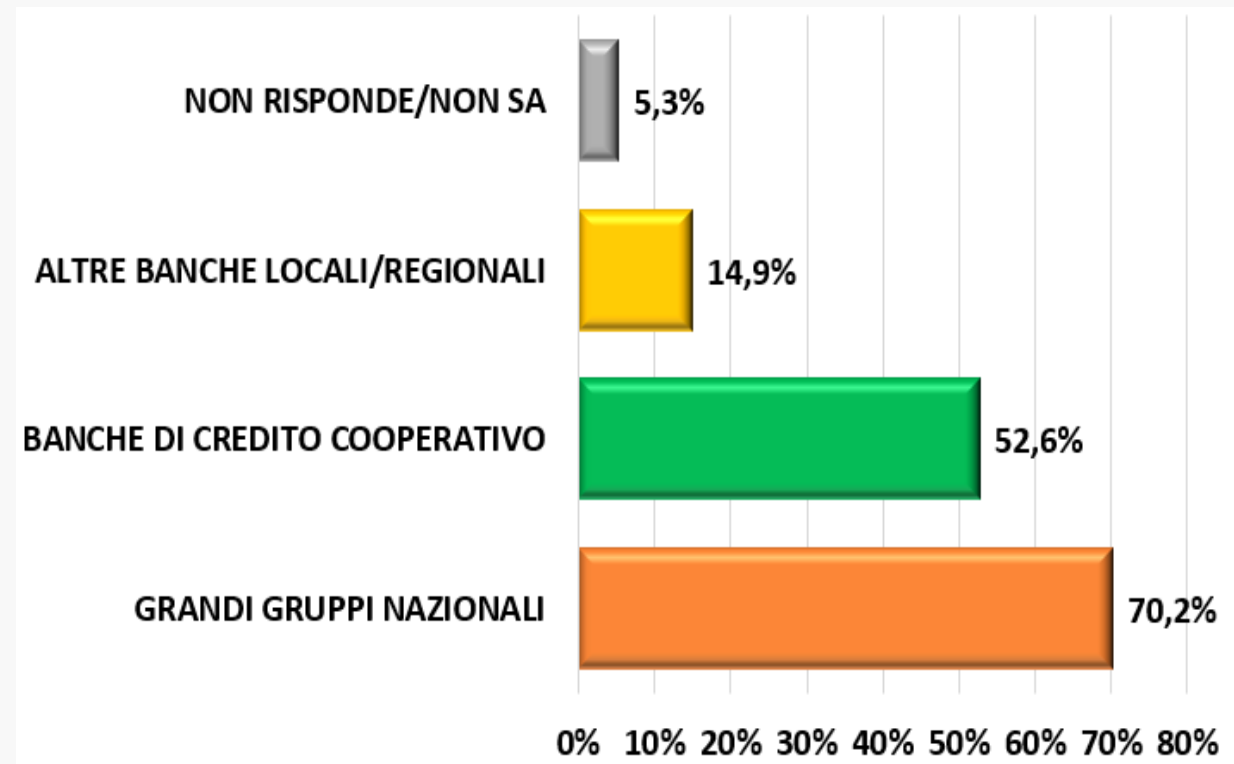


Gli istituti di credito di riferimento (2025)

GLI ISTITUTI DI CREDITO DI RIFERIMENTO DELLA COOPERATIVA NEL PERIODO SETTEMBRE 2024 - SETTEMBRE 2025 -% (possibili più risposte)

(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat – Settembre 2025)

La composizione degli istituti di credito di riferimento per le cooperative edilizie riflette una crescente diversificazione delle relazioni bancarie. Nel periodo settembre 2024 - settembre 2025, il 70,2% degli operatori dichiara di essersi rivolto ai grandi gruppi bancari nazionali per la stipula di nuovi finanziamenti, mentre il 52,6% mantiene rapporti anche con le Banche di Credito Cooperativo, confermando il ruolo rilevante, ma non esclusivo, del credito cooperativo nel supporto al settore. Una quota pari al 14,9% segnala, infine, l'utilizzo di altri istituti bancari locali e regionali. Il quadro suggerisce un modello di finanziamento fondato su una pluralità di interlocutori, che consente alle cooperative di modulare meglio le proprie condizioni di accesso al credito e di contenere i rischi di dipendenza da singoli gruppi bancari.

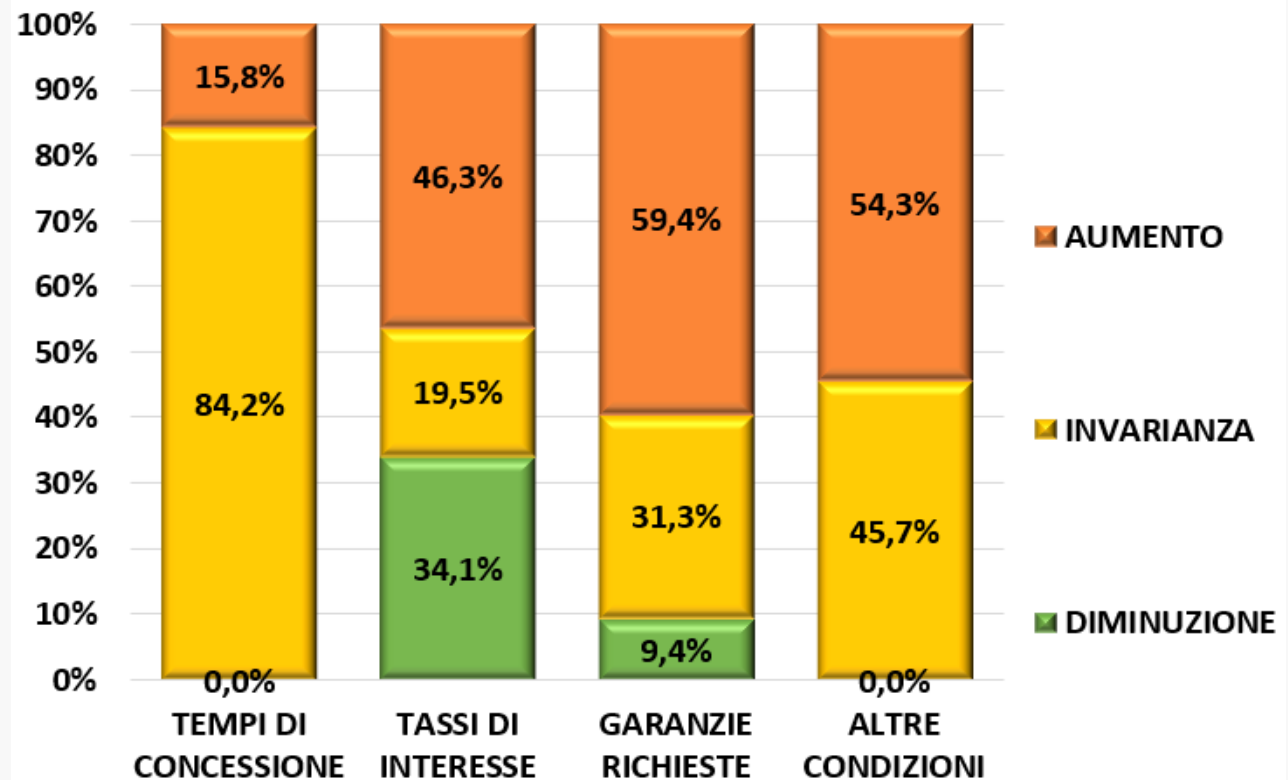




Le condizioni di accesso al credito bancario (2025)

Le condizioni applicate dagli istituti di credito alle cooperative edilizie nell'ultimo anno appaiono in generale più onerose, soprattutto in termini di garanzie e oneri accessori, nonostante alcuni segnali di attenuazione sui tassi. Il 59,4% delle cooperative segnala un appesantimento delle garanzie richieste (contro il 28% nel 2024). Per quanto riguarda i tassi di interesse sui nuovi prestiti, il 46,3% degli operatori rileva ancora un aumento del tasso lordo applicato, sebbene la quota risulti in forte calo rispetto al 79% della precedente rilevazione. Il 15,8% indica un allungamento dei tempi di istruttoria (41% nel 2024). Sul fronte delle altre condizioni (valute, costi dei servizi, oneri aggiuntivi), il 54,3% delle cooperative registra un incremento degli oneri accessori imposti dalle banche (la quota non superava il 19% nel 2024). Complessivamente, le condizioni di offerta risultano, quindi, più rigide e più costose rispetto all'anno precedente, in particolare per gli aspetti non strettamente legati al tasso nominale.

LE VARIAZIONI NELLE CONDIZIONI DI ACCESSO AL CREDITO BANCARIO DELLE COOPERATIVE ADERENTI NEL PERIODO SETTEMBRE 2024 - SETTEMBRE 2025 -%
(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale Confcooperative, panel nazionale – Settembre 2025)



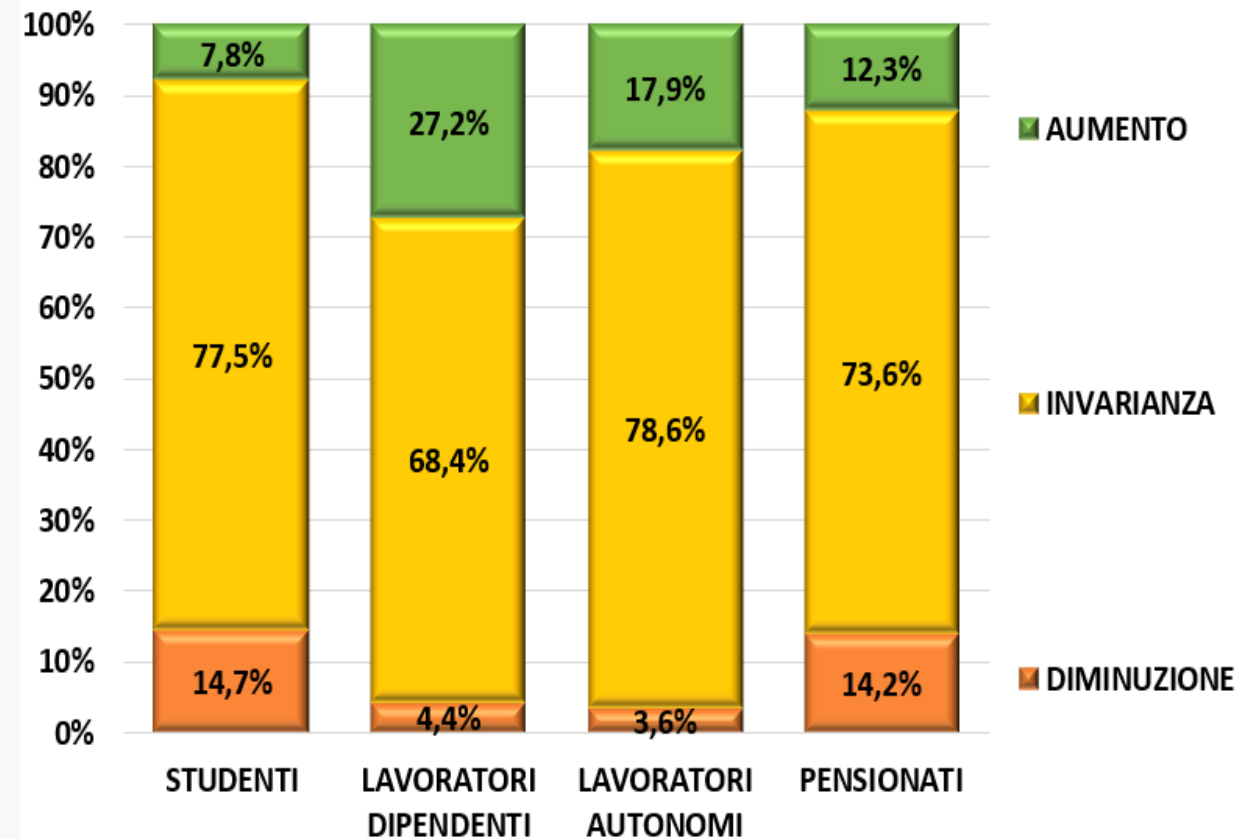


La condizione socio-lavorativa dei soci rispetto al 2024

La distribuzione della domanda di alloggi in cooperativa per condizione socio-lavorativa dei richiedenti mostra un rafforzamento del peso dei lavoratori attivi e un indebolimento delle altre categorie. Secondo i cooperatori intervistati, nel confronto con il 2024 si registra un saldo negativo di richieste sia per gli studenti (in diminuzione per il 14,7% degli operatori, a fronte del 7,8% che segnala un aumento e del 77,5% che indica invarianza) sia per i pensionati (in diminuzione per il 14,2%, a fronte del 12,3% in aumento e del 73,6% stabile). Al contrario, si osserva un saldo positivo nella categoria dei lavoratori dipendenti (in aumento per il 27,2%, contro il 4,4% in diminuzione e il 68,4% stabile) e in quella dei lavoratori autonomi (in aumento per il 17,9%, contro il 3,6% in calo e il 78,6% invariato). Nel complesso, si conferma dunque il ruolo centrale dei lavoratori dipendenti – affiancati in misura crescente dagli autonomi – tra i beneficiari della cooperazione edilizia, mentre rimangono più deboli le domande provenienti da studenti e pensionati.

LA CONDIZIONE SOCIO-LAVORATIVA DEI SOCI RISPETTO AL 2024 -%-

(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat - Settembre 2025)

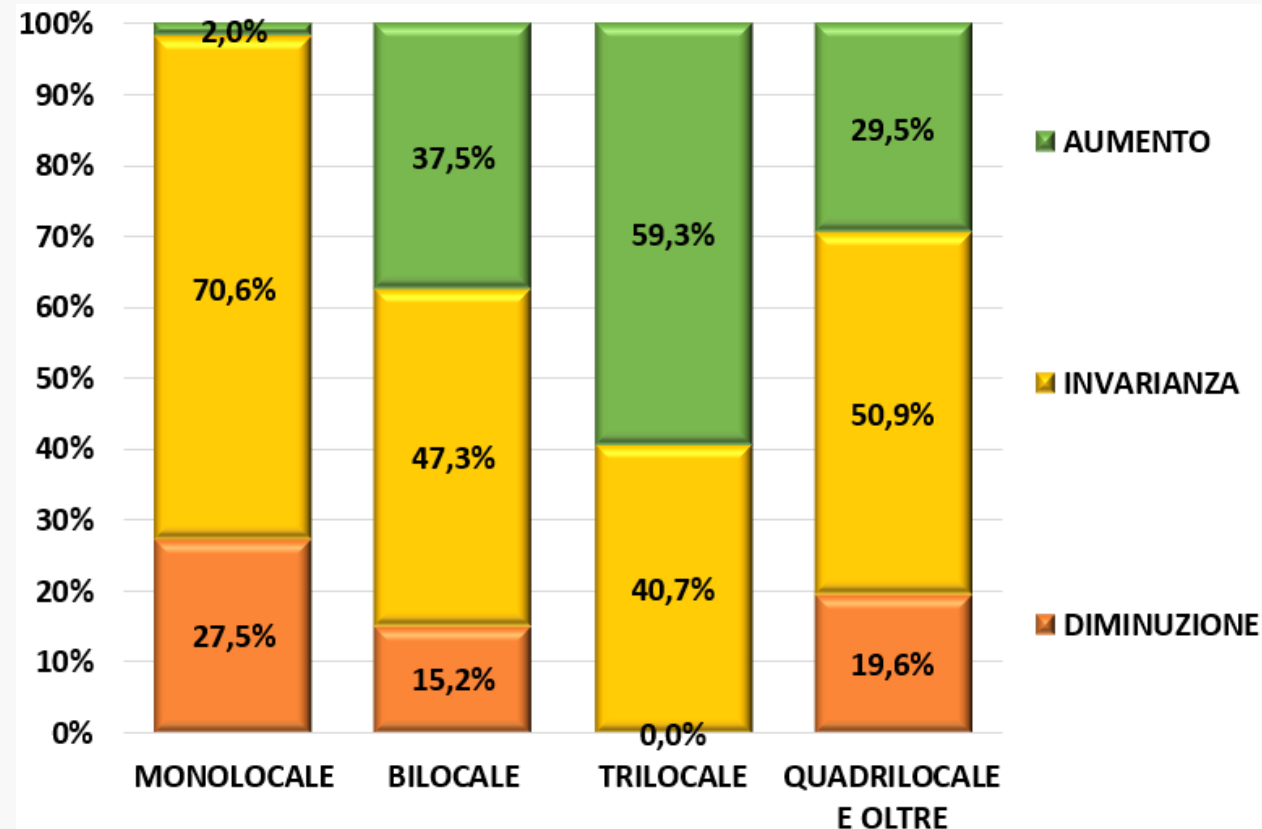




I «tagli» di alloggio richiesti rispetto al 2024

Le preferenze dimensionali degli alloggi richiesti evidenziano nel 2025 un marcato spostamento verso superfici intermedie, in particolare verso i trilocali. Rispetto al periodo settembre 2024 - settembre 2025, il 59,3% dei operatori segnala una crescita della domanda di trilocali, mentre il 40,7% la giudica sostanzialmente stabile; nella precedente rilevazione l'incremento più rilevante riguardava invece i bilocali. Si registra un saldo positivo di richieste anche per i bilocali e i quadrilocali (e oltre): il 37,5% degli operatori rileva un aumento della domanda di bilocali, a fronte del 15,2% che segnala un calo e del 47,3% che indica invarianza; per i quadrilocali e oltre, il 29,5% evidenzia una crescita delle richieste, il 50,9% stabilità e il 19,6% una diminuzione. I monolocali, al contrario, restano poco proposti e poco richiesti: oltre il 27,5% delle cooperative ne segnala un forte calo di domanda, a fronte di appena il 2% in aumento e del 70,6% stabile. La struttura delle preferenze conferma la ricerca di soluzioni abitative adatte a nuclei familiari di piccole e medie dimensioni.

VARIAZIONE DEL TAGLIO DI ALLOGGIO RICHIESTO RISPETTO AL 2024 -%-
(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat – Settembre 2025)



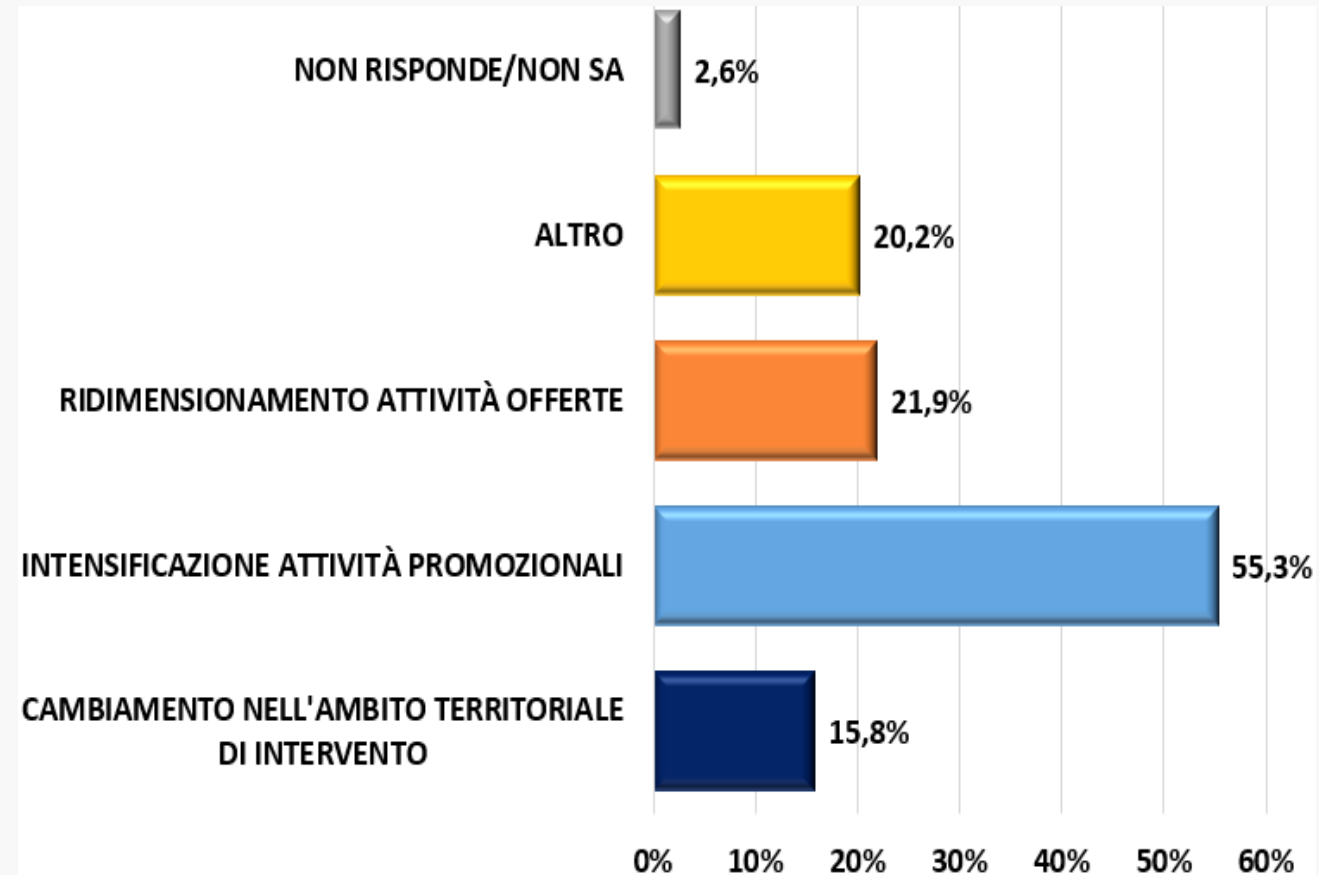


Le prospettive per il futuro delle cooperative

Le strategie delineate dalle cooperative edilizie per il prossimo futuro evidenziano un orientamento prevalente alla prosecuzione e al rafforzamento dell'attività, con una quota non trascurabile di operatori impegnati in percorsi di ristrutturazione e diversificazione. Il 55,3% degli intervistati prevede di intensificare le attività promozionali (contro il 42% del 2024), evidenziando la volontà di presidiare in modo più attivo la domanda potenziale. Il 15,8% ipotizza un cambiamento dell'ambito territoriale di intervento (28% nella precedente rilevazione), mentre il 21,9% dichiara l'intenzione di ridimensionare le attività e i programmi di intervento, fino a contemplare, in alcuni casi, la possibile liquidazione del sodalizio (quota in calo rispetto al 31% del 2024). Parallelamente, il 20,2% delle cooperative intende diversificare le proprie attività, soprattutto attraverso progetti di rigenerazione urbana. Nel complesso, il sistema cooperativo appare orientato a rafforzare la propria presenza sul mercato e a rinnovare il modello di intervento, pur in un contesto che presenta ancora elementi di incertezza.

LE PROSPETTIVE PER IL FUTURO DELLE COOPERATIVE -%- (max due risposte)

(Fonte: elaborazione propria su dati rilevazione congiunturale per Confcooperative Habitat - Settembre 2025)





STUDI & RICERCHE è un prodotto di:

Fondosviluppo S.p.A.

Area Statistica Economica e Ricerche di Mercato

Responsabile: Pierpaolo Prandi - prandi.p@confcooperative.it

Hanno collaborato: Fabrizio Colantoni e Lorenzo Di Giulio

