

Il mercato delle abitazioni nel IV trimestre 2025

Nell'ultimo trimestre del 2025 le compravendite di abitazioni sono state poco più di 218 mila. Rispetto allo stesso trimestre del 2024, si rileva a livello nazionale una flebile crescita, +0,4% tendenziale, sostanzialmente imputabile al segno positivo rilevato nei comuni non capoluogo, in particolare nel Nord Ovest, che controbilancia il calo degli acquisti nei comuni capoluogo, in particolare al Sud.

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con ricorso ad un mutuo ipotecario, nell'ultimo trimestre del 2025, ritorna al di sotto del 45%; il tasso di interesse medio applicato alla prima rata continua a crescere e raggiunge il 3,5%. Diminuisce anche la quota di acquisti di abitazioni con agevolazione prima casa, che rimane prossima al 72%; la quota di acquisti di abitazioni di nuova costruzione sale all'8% in questo trimestre.

Le abitazioni con un nuovo contratto di locazione registrato sono state quasi 278 mila nel IV trimestre del 2025, +0,6% rispetto allo stesso trimestre del 2024. L'aumento è imputabile alla tipologia di contratti a canone concordato, mentre diminuiscono i contratti ordinari di lungo periodo e transitori. Il canone annuo complessivo pattuito nei nuovi contratti si attesta a 2,1 miliardi di euro, +5% circa su base tendenziale, con incrementi rilevati in tutti i segmenti, ad eccezione dei canoni nei contratti ordinari di lungo periodo.

IN ITALIA

Lieve aumento degli scambi di abitazioni, ma con dinamiche territoriali disomogenee.

In calo sia la quota di acquisti con mutuo ipotecario, sia la quota di prime case.

In lieve aumento anche il numero di abitazioni di nuova locazione.

NELLE GRANDI CITTÀ

In aumento gli acquisti di abitazioni nelle grandi città, ad eccezione di Milano, Torino e Firenze.

Ancora in rialzo le nuove locazioni di abitazioni a Roma e Milano, in particolare quelle a canone concordato.

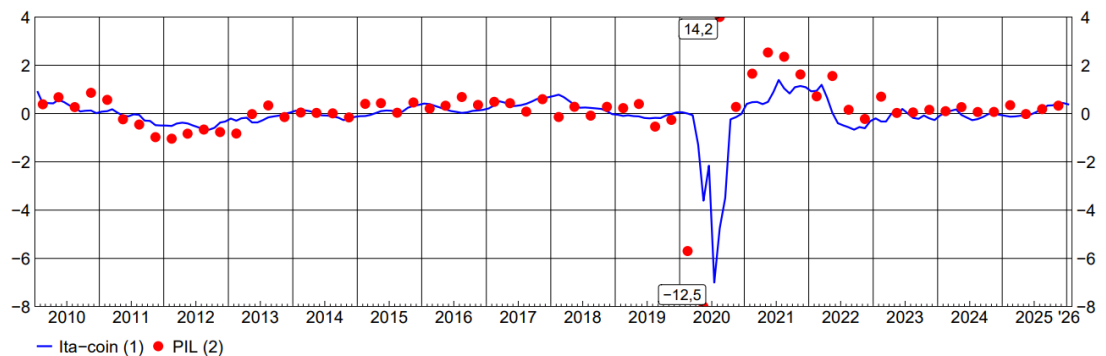
PIL / Ita - coin

Il contesto di riferimento

Nella zona euro l'EUROSTAT¹ ha stimato per il quarto trimestre del 2025 una crescita del prodotto interno lordo (PIL) dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e dell'1,5% rispetto allo stesso trimestre del 2024. Per l'Italia², nel quarto trimestre del 2025, l'ISTAT stima che il PIL, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2020, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, sia aumentato dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e dello 0,8% in termini tendenziali.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin³, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, nel quarto trimestre del 2025 resta in campo positivo, ottobre (0,34), novembre (0,44) e dicembre (0,43).

Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione % PIL sul trimestre precedente



1. Stime mensili della variazione del PIL sul trimestre precedente, depurata dalle componenti più erratiche. 2. Dati trimestrali; variazioni sul trimestre precedente. Fonte: Banca d'Italia - L'economia italiana in breve (n. 2 - febbraio 2026)

Occupazione

Sul fronte del mercato del lavoro, a dicembre del 2025, il tasso di disoccupazione destagionalizzato dell'area dell'euro è stato del 6,2%, in lieve calo dal 6,3% di novembre 2025 e di dicembre 2024, con una stima di 10,8 milioni circa di disoccupati⁴.

In Italia (fonte ISTAT⁵), a dicembre 2025, su base mensile, rileva il calo degli occupati e dei disoccupati associato alla crescita degli inattivi.

La diminuzione degli occupati (-0,1%, pari a -20mila unità) coinvolge gli uomini, i dipendenti a termine, i 25-34enni e i 35-49enni; il numero di occupati, invece, cresce tra le donne, gli autonomi e i 15-24enni, rimanendo sostanzialmente stabile tra i dipendenti permanenti e tra chi ha almeno 50 anni d'età. Il tasso di occupazione scende al 62,5% (-0,1 punti).

La diminuzione delle persone in cerca di lavoro (-1,0%, pari a -15mila unità) riguarda le donne e chi ha almeno 25 anni d'età; al contrario, tra gli uomini e i 15-24enni il numero dei disoccupati è in aumento. Il tasso di disoccupazione scende al 5,6% (-0,1 punti), quello giovanile sale al 20,5% (+1,4 punti).

La crescita degli inattivi tra i 15 e i 64 anni (+0,2%, pari a +31mila unità) si osserva per uomini, donne e per tutte le classi d'età, ad eccezione dei 15-24enni tra i quali il numero di inattivi è in calo. Il tasso di inattività sale al 33,7% (+0,1 punti).

Confrontando il quarto trimestre con quello precedente, il numero di occupati risulta in aumento dello 0,3% (+74mila unità). Rispetto al trimestre precedente, diminuiscono le persone in cerca di lavoro (-5,3%, pari a -81mila unità) e crescono gli inattivi di 15-64 anni (+0,3%, pari a +34mila unità).

¹ EUROSTAT – Euro indicator, GDP: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/publications>

² ISTAT – Conti economici trimestrali: [Stima preliminare del Pil – IV trimestre 2025 – Istat](https://www.istat.it/it/stime-preliminare-del-pil-iv-trimestre-2025-istat)

³ Indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, Ita-coin:

<http://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/indicatori/indicatore-ciclico-coincidente/index.html>

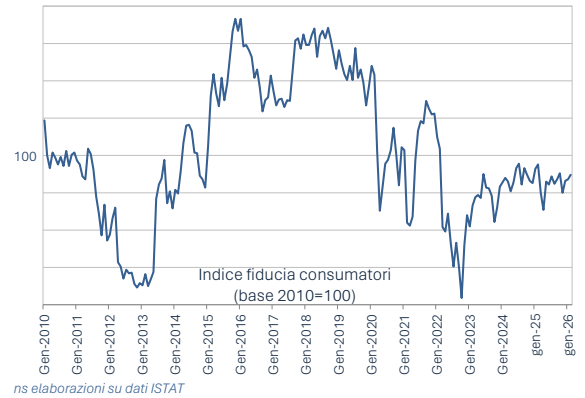
⁴ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

⁵ <https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati>

Clima di fiducia dei consumatori

A febbraio 2026, l'ISTAT⁶ ha stimato un miglioramento del clima di fiducia dei consumatori (da 96,8 a 97,4).

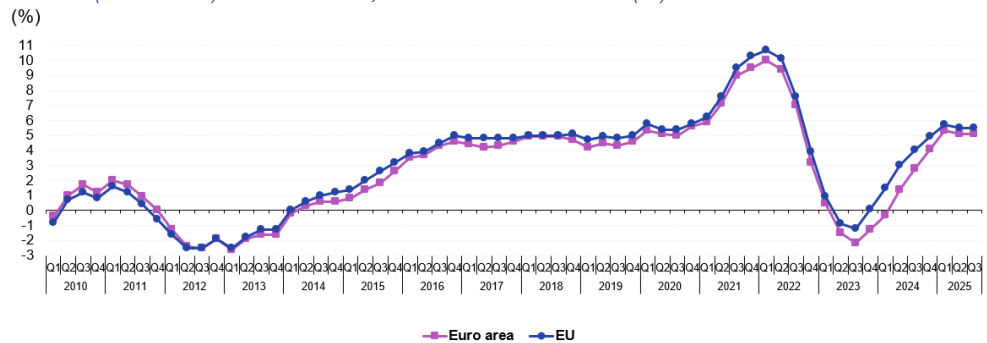
Tra i consumatori, si evidenzia un complessivo miglioramento delle opinioni, soprattutto di quelle sulla situazione economica del paese: il clima economico sale da 97,4 a 99,1, il clima personale aumenta da 96,6 a 96,8, quello corrente cresce da 100,1 a 100,7 e quello futuro passa da 92,3 a 93,1.



Prezzi delle abitazioni in Europa

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il terzo trimestre del 2025 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (rispetto al terzo trimestre 2024), un aumento del 5,5% nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia⁷, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT⁸.

House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)

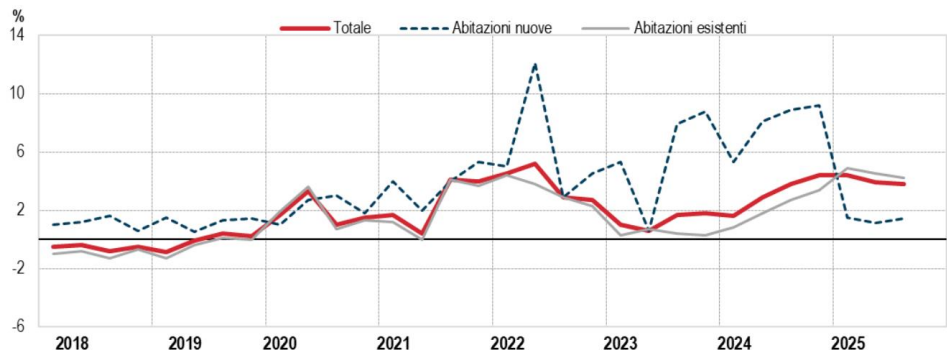


Fonte: EUROSTAT

Prezzi delle abitazioni in Italia

In Italia, secondo l'ISTAT⁹, i prezzi delle abitazioni nel terzo trimestre del 2025 sono aumentati del +0,6% rispetto al trimestre precedente e del +3,8% nei confronti dello stesso periodo del 2024 (era +3,9% nel secondo trimestre 2025). La crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che aumentano dell'1,4% (da +1,1% del trimestre precedente), sia ai prezzi delle abitazioni già esistenti che salgono del 4,2%, in leggera decelerazione rispetto al secondo trimestre (+4,4%).

Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT)



Fonte: ISTAT

⁶ <https://www.istat.it/it/archivio/fiducia+consumatori+e+imprese>

⁷ L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate fornisce all'ISTAT il flusso di informazione necessario e collabora attivamente a supporto dell'attività dell'Istituto di statistica nazionale.

⁸ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates

⁹ <https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni>

Abitazioni compravendute

Le compravendite di abitazioni

Nel IV trimestre del 2025 sono state compravendute, a livello nazionale, poco più di 218mila abitazioni. Il tasso tendenziale degli scambi rimane in campo positivo dal II trimestre del 2024, registrando in quest'ultima rilevazione un aumento dello 0,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

L'andamento dei volumi non è omogeneo tra le diverse aree geografiche del paese, con differenze marcate anche tra capoluoghi, che segnano un decremento dell'1,7%, e comuni minori, dove gli scambi aumentano dell'1,3%. Gli acquisti di abitazioni sono in rialzo tendenziale nell'area del Nord ovest, +3,2%, nel Centro, +1,6% e nelle Isole, +4,3%. Per contro, nel Nord Est e nel Sud le abitazioni compravendute diminuiscono rispettivamente del 2% e del 5,5%.

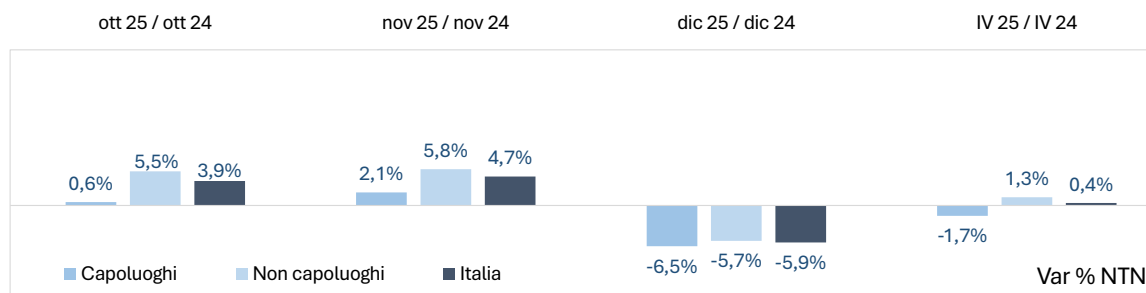
Le superfici, in termini di STN, delle abitazioni scambiate nel IV trimestre 2025, segnano un rialzo poco più accentuato di quello osservato per i volumi, +1,4%.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del trimestre evidenzia che il lieve aumento di NTN registrato nel IV trimestre (+0,4%) deriva essenzialmente dalle variazioni positive rilevate nei mesi di ottobre e novembre (rispettivamente +3,9% e +4,7%), in quanto nel mese di dicembre si assiste ad un calo degli scambi pari al 5,9%.

Tabella 1

Area	NTN IV 2025	Var % NTN IV 25 / IV 24	STN (m ²) IV 2025	Var % STN IV 25 / IV 24
Nord Ovest	76.354	3,2%	7.819.887	4,1%
Nord Est	42.276	-2,0%	4.920.630	-1,0%
Centro	43.178	1,6%	4.568.871	1,9%
Sud	36.455	-5,5%	3.872.537	-3,3%
Isole	20.206	4,3%	2.200.251	5,4%
Capoluoghi	66.762	-1,7%	6.542.045	-1,5%
Non capoluoghi	151.707	1,3%	16.840.131	2,6%
ITALIA	218.469	0,4%	23.382.176	1,4%

Figura 1



Acquisti "prima casa" e mutui ipotecari

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche che hanno fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa" (proxy degli acquisti di abitazioni principali) è prossima al 72%, in diminuzione rispetto al trimestre precedente.

Gi acquisti delle PF assistiti da mutuo ipotecario sono quasi il 45% del totale, quota di nuovo in calo dopo tre trimestri di crescita; il tasso di interesse medio applicato alla prima rata del mutuo continua a crescere e, in questo trimestre, raggiunge il 3,5%, 16 punti base in più del precedente trimestre. Il capitale finanziato con i mutui ipotecari per gli acquisti di abitazioni supera i 13 miliardi di euro, oltre 1,6 miliardi in più del capitale finanziato nello stesso trimestre del 2024, +14% circa.

**Abitazioni di
nuova
costruzione**

Tabella 2

Compravendite	IV 2024	I 2025	II 2025	III 2025	IV 2025
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	203.496	163.843	191.570	166.285	205.620
Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	71,3%	72,4%	72,5%	73,2%	71,8%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	84.557	75.114	88.065	78.191	92.389
Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	41,6%	45,8%	46,0%	47,0%	44,9%
Tasso di interesse medio (%)	3,31%	3,22%	3,28%	3,35%	3,51%
Capitale di debito (milioni di euro)	11.749	10.358	12.431	11.026	13.375

I dati relativi alle compravendite di abitazioni di nuova costruzione mostrano una flessione rispetto all'omologo trimestre del 2024, -39,1%, anche se la quota di acquisti rispetto al totale delle unità scambiate risale all'8%. Gli acquisti di abitazioni esistenti aumentano del 6,3%.

Tabella 3

Compravendite	IV 2024	I 2025	II 2025	III 2025	IV 2025	Var % IV 25 / IV 24
NTN Abitazioni nuove	28.263	9.458	11.217	11.197	17.222	-39,1%
NTN Abitazioni esistenti	189.334	162.593	190.127	163.695	201.246	6,3%
NTN Abitazioni	217.597	172.051	201.344	174.892	218.469	0,4%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	13,0%	5,5%	5,6%	6,4%	7,9%	-5,1

**Compravendite
nelle grandi
città**

Seppur in misura più marcata, ma in linea con l'andamento nazionale, le compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione mostrano complessivamente una crescita tendenziale del 2,1%. I rialzi sono diffusi in tutte le città ad eccezione di Milano, Torino e Firenze, che mostrano una flessione.

Nel quarto trimestre del 2025, Palermo mostra l'incremento tendenziale più elevato, +11% circa rispetto al IV trimestre del 2024, seguita da Bologna con volumi in aumento del 7,3%. A Roma gli scambi di abitazioni aumentano del 4,8%, a Genova del 4,3%, a Napoli del 2,6%.

A Roma, Bologna, Milano e Firenze la quota di acquisti di abitazioni delle PF con mutuo ipotecario supera, in questo trimestre, il 50%. Roma è la città con la quota più elevata di acquisti di abitazioni con agevolazione "prima casa", oltre l'84%, e Milano è la città con la quota maggiore di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, il 18,1% del totale.

Tabella 4

Grandi città	NTN IV 2025	Var % NTN IV 25 / IV 24	Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	Quota acquisti nuove abitazioni (% INC NC)
Roma	10.599	4,8%	84,2%	57,3%	9,6%
Milano	7.515	-2,3%	71,1%	52,5%	18,1%
Torino	4.566	-0,5%	72,9%	44,5%	4,4%
Napoli	2.181	2,6%	65,7%	44,4%	1,1%
Genova	2.596	4,3%	79,8%	44,7%	2,6%
Palermo	2.000	10,9%	68,4%	44,6%	1,9%
Bologna	1.812	7,3%	75,1%	53,4%	15,5%
Firenze	1.302	-7,6%	71,3%	51,5%	9,5%
TOTALE	32.570	2,1%	75,9%	51,2%	9,5%

**Il mercato delle
locazioni**

Le locazioni di abitazioni

Nel IV trimestre del 2025 il mercato delle locazioni residenziali mostra un quadro complessivamente stabile, con quasi 278 mila abitazioni concesse in locazione, in lieve aumento rispetto allo stesso periodo del 2024 (+0,6%). La dinamica risulta differenziata sul territorio: nei comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) si osserva un incremento più marcato, +1,2%, mentre nei comuni non a.t.a. il numero di abitazioni locate registra una lieve flessione, -0,5%. Il canone annuo complessivo associato ai nuovi contratti raggiunge 2,1 miliardi di euro, con una crescita tendenziale prossima al 5%, sostenuta dall'aumento osservato sia nei comuni a.t.a. sia nei comuni non a.t.a.

Tabella 5

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		IV 2025	Var % IV 25 / IV 24
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	277.813	0,6%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	2.122	4,9%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	187.780	1,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1.573	5,3%
Comuni non a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	90.033	-0,5%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	549	3,7%

Nel dettaglio dei segmenti di mercato, prosegue la riduzione dei nuovi contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L), in calo del 3% su base tendenziale, accompagnati da una modesta contrazione del canone annuo complessivo; la flessione si accentua nei comuni a.t.a., dove la diminuzione delle nuove locazioni in contratti ORD_L sfiora il 4% e i rispettivi canoni scendono del 2%. Per i contratti ordinari transitori (ORD_T), invece, a fronte di una lieve diminuzione del numero di abitazioni locate, il valore dei canoni pattuiti, pari a 669 milioni di euro, registra un aumento del 5% su scala nazionale. Segni concordati per i contratti a canone concordato (AGE_C), che, nel quarto trimestre 2025, evidenziano un incremento significativo sia nei volumi, oltre l'8% su base annua, sia nel canone annuo complessivo, in salita del 15%. Nel segmento delle locazioni agevolate per studenti (AGE_S), il numero di abitazioni locate per intero mostra una crescita moderata, poco sotto l'1%, mentre i rispettivi canoni annui aumentano del 5,6%; le abitazioni locate in porzione, segnano rialzi sia del numero di contratti, in crescita del 4,7%, sia dei canoni, +9,3%.

Tabella 6

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		IV 2025	Var % IV 25 / IV 24
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	102.957	-3,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	736	-1,3%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	56.966	-3,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	485	-2,0%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	79.081	-1,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	669	5,0%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	46.615	-1,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	436	4,2%
Agevolato concordato (AGE_C)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	69.812	8,4%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	504	15,0%
Agevolato studenti (AGE_S)			
Locate per intero	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	25.963	0,9%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	212	5,6%
Locate in porzione	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	35.409	4,7%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	145	9,3%

Le abitazioni locate a Roma e a Milano

Nel IV trimestre del 2025, nelle due principali città italiane continua la crescita di nuove locazioni di abitazioni con contratto registrato. A Roma sfiorano le 16 mila unità, con un incremento tendenziale prossimo al 6% e una crescita del relativo canone annuo che sfiora il 10%. A Milano, le abitazioni di nuova locazione sono oltre 18 mila, in aumento del 7,4% rispetto allo stesso trimestre del 2024, e i canoni pattuiti aumentano dell'8,3%.

Tabella 7

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		IV 2025	Var % IV 25 / IV 24
Roma	Abitazioni locate (numero)	15.943	5,9%
	Canone annuo (milioni di euro)	203	9,8%
Milano	Abitazioni locate (numero)	18.363	7,4%
	Canone annuo (milioni di euro)	252	8,3%

L'analisi per segmento di mercato evidenzia, in entrambe le città, la riduzione dei contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L), che si protrae ormai da diversi trimestri: a Roma, il calo è contenuto, -1,2%, mentre, a Milano, la flessione supera il 4%, con canoni in diminuzione rispettivamente del 3% e del 5,5% su base annua. L'andamento è differenziato per i contratti ordinari transitori (ORD_T): a Roma, le abitazioni locate con questa tipologia di contratto aumentano del 7,6%, con un forte incremento dei canoni, +25,1%. A Milano, invece, i volumi mostrano una lieve battuta d'arresto, -1,5% tendenziale, a fronte di canoni annui sostanzialmente stabili. Per i contratti a canone concordato (AGE_C), si registrano rialzi in entrambe le metropoli, con volumi e canoni che, a Roma, salgono rispettivamente del 9% e del 13% circa, mentre, a Milano¹⁰, in linea con i trimestri precedenti, si assiste ad un nuovo deciso aumento di nuove locazioni (+88,3%), che si riflette anche sui canoni. Anche le locazioni agevolate per studenti (AGE_S) crescono in entrambe le città, sia per le abitazioni locate per intero sia per quelle locate in porzione, con incrementi marcati soprattutto a Milano.

Tabella 8

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		IV 2025	Var % IV 25 / IV 24
Roma	Abitazioni locate (numero)	2.907	-1,2%
	Canone annuo (milioni di euro)	38	-3,0%
Milano	Abitazioni locate (numero)	7.701	-4,1%
	Canone annuo (milioni di euro)	110	-5,5%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Roma	Abitazioni locate (numero)	2.461	7,6%
	Canone annuo (milioni di euro)	36	25,1%
Milano	Abitazioni locate (numero)	6.880	-1,5%
	Canone annuo (milioni di euro)	92	0,2%
Agevolato concordato (AGE_C)			
Roma	Abitazioni locate (numero)	7.669	9,1%
	Canone annuo (milioni di euro)	92	12,9%
Milano	Abitazioni locate (numero)	2.775	88,3%
	Canone annuo (milioni di euro)	37	114,3%
Agevolato studenti (AGE_S)			
Roma	Abitazioni locate per intero (numero)	2.906	4,0%
	Canone annuo (milioni di euro)	37	4,4%
	Abitazioni locate in porzione (numero)	6.097	7,2%
	Canone annuo (milioni di euro)	35	11,2%
Milano	Abitazioni locate per intero (numero)	1.007	66,2%
	Canone annuo (milioni di euro)	13	78,2%
	Abitazioni locate in porzione (numero)	912	13,4%
	Canone annuo (milioni di euro)	6	19,3%

¹⁰ L'elevata crescita del numero di contratti agevolati si deve certamente al nuovo accordo territoriale per il comune di Milano sottoscritto nel luglio del 2023.



Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

Principali risultati

Per l'Italia, il clima del mercato immobiliare residenziale del IV trimestre 2025 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*¹¹, è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Nel IV trimestre del 2025 il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei prezzi delle abitazioni è salito a 9 punti percentuali, in aumento rispetto al trimestre precedente e allo stesso periodo del 2024.
- La quota di agenzie che hanno concluso almeno una compravendita nel trimestre è ulteriormente aumentata, attestandosi intorno al 90 per cento, un livello molto elevato anche per il trimestre invernale.
- Lo sconto medio rispetto ai prezzi richiesti dai venditori si è attestato all'8 per cento, rimanendo su valori prossimi ai minimi della serie storica.
- Il saldo negativo tra giudizi di aumento e diminuzione dei potenziali acquirenti si è ulteriormente ridotto, attestandosi a -5 punti percentuali (da -15 nel trimestre precedente e -9 punti nello stesso periodo del 2024), segnalando un graduale rafforzamento della domanda, più marcato nelle aree metropolitane. Dal lato dell'offerta, gli agenti immobiliari continuano a indicare una flessione degli incarichi a vendere: il saldo relativo agli incarichi da evadere si è attestato a -34 punti percentuali.
- Le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere continuano a essere riconducibili soprattutto allo scostamento tra i prezzi richiesti dai venditori e le offerte formulate dagli acquirenti, ritenute insufficienti. Le condizioni di accesso al credito incidono in misura contenuta sulle interruzioni degli incarichi a vendere: la quota di agenzie che le segnala tra le principali cause di cessazione dell'incarico è rimasta sostanzialmente stabile (al 18 per cento).
- I canoni di locazione continuano a crescere, sebbene ad un ritmo inferiore: il saldo tra i giudizi di aumento e diminuzione si è ridotto a 38 punti percentuali, da 41 nel terzo trimestre del 2025, con una flessione più marcata nelle aree urbane. Secondo la maggioranza delle agenzie, l'andamento dei canoni continua a riflettere soprattutto la riduzione dell'offerta di abitazioni in locazione, in particolare nel Centro Italia, anche in relazione alla diffusione degli affitti brevi.
- La rilevanza delle locazioni brevi è segnalata da una quota ancora ampia di agenzie, intorno al 55 per cento, con incidenze più elevate nelle aree urbane del Centro e del Sud e Isole. Tra queste agenzie, oltre otto su dieci continuano a indicare effetti al rialzo sui canoni di locazione di durata superiore ai trenta giorni; la quota di chi ne valuta l'impatto come particolarmente rilevante è tuttavia in lieve calo rispetto al trimestre precedente.
- Nel confronto con il periodo corrispondente dello scorso anno le valutazioni prospettiche indicano un miglioramento delle aspettative sul mercato immobiliare nazionale, mentre i giudizi relativi al mercato in cui opera l'agenzia risultano lievemente meno favorevoli.

¹¹ Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta trimestralmente presso un campione di agenti immobiliari. [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Sondaggio congiunturale mercato immobiliare - Agenzia delle entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](https://www.osservatoriodelmercatoimmobiliare.it)



Appendice alle Statistiche trimestrali

La presente nota rientra *nel controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale* che il Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, come modificato dal D.lgs. 72/2016) al Capo I bis, articolo 120-sexiesdecies, attribuisce all'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate ed ha per oggetto principale la *quantità di beni scambiati* nel trimestre di riferimento. Dette quantità sono espresse in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità abitative compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione.

Per le unità abitative compravendute sono presentati, inoltre, i dati sulla quantità di superficie, espressa in m² e opportunamente standardizzata (STN), il numero di abitazioni (in termini di NTN) acquistate dalle persone fisiche (PF), la quota degli acquisti delle PF per i quali si è fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa"; gli acquisti delle PF assistiti da mutuo ipotecario¹², il tasso di interesse medio del mutuo e il capitale di debito complessivo mutuato e una stima delle abitazioni compravendute nel trimestre distinguendo le nuove costruzioni da quelle esistenti¹³. Inoltre, sono presentate statistiche trimestrali sulle abitazioni oggetto di nuova locazione, elaborate a partire dalle informazioni acquisite nei modelli presentati per la registrazione dei contratti di locazione e incrociate con gli Archivi Catastali e con la Banca Dati OMI¹⁴.

Si precisa, inoltre, che in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere *provvisorio*, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale¹⁵. In ogni caso i dati assoluti *definitivi* saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto, in questa nota, i dati relativi ai trimestri del 2025 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisioni nelle prossime pubblicazioni.

Infine, si specifica che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "*Compravendite immobiliari e mutui*", in particolare in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, *Compravendite immobiliari e mutui*). Per gli approfondimenti metodologici sugli aspetti inerenti alle fonti, la classificazione, l'elaborazione e le analisi dei dati si rinvia alla apposita nota metodologica.

È possibile scaricare i dati, in formato csv, relativi al NTN trimestrale dal 2011 nel dettaglio delle province elaborate, sul sito internet dell'Agenzia delle entrate nella sezione *Banche dati - Volumi di compravendita* dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Sono inoltre resi disponibili, dal primo trimestre 2023, la serie trimestrale dei dati relativi alle superfici delle unità compravendute (STN), alla distribuzione delle compravendite per classi di superficie e agli acquisti delle PF, totali (NTN_PF) e con mutuo ipotecario (NTN_IPO). Nel dettaglio delle aree territoriali, sono disponibili le quote stimate di acquisti con agevolazione prima casa (INC_PC) e di abitazioni di nuova costruzione (INC_NC). Per il mercato delle locazioni nella sezione *Banche dati - Locazioni immobiliari* sono disponibili le serie trimestrali, dal primo trimestre 2023, dei dati sulle unità locate e i canoni annui nel dettaglio delle aree territoriali, comprensive dei contratti con durata inferiore a 1 anno.

Inoltre, accedendo ai servizi telematici dell'Agenzia delle entrate è possibile ottenere gratuitamente i dati annuali sul Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato. Le informazioni sono disponibili a partire dall'annualità 2011 per l'intero territorio nazionale, ad eccezione dei comuni nelle province dove vige il sistema tavolare.

¹² I dati sono riferiti alle sole compravendite di abitazioni, con acquirenti persone fisiche, finanziate con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sugli stessi immobili acquistati.

¹³ [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

¹⁴ [Nota metodologica - Locazioni immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

¹⁵ Può, tuttavia, accadere che, per segmenti di mercato con scarse compravendite, l'operazione di revisione, considerando gli atti pervenuti oltre i termini convenzionalmente adottati, possa alterare, anche di segno, i tassi tendenziali già pubblicati in precedenti statistiche.



PUBBLICAZIONE AI SENSI DEL TESTO UNICO BANCARIO TITOLO VI, CAPO 1-BIS, ART. 120 SEXIESDECIES

a cura della **Divisione Servizi**

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare

Direttore: **Gianni Guerrieri**

Settore Osservatorio Mercato Immobiliare

Responsabile: **Maurizio Festa**

Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

Responsabile: **Erika Ghirardo**



dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **5 marzo 2026**

periodo di riferimento: **quarto trimestre 2025**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.