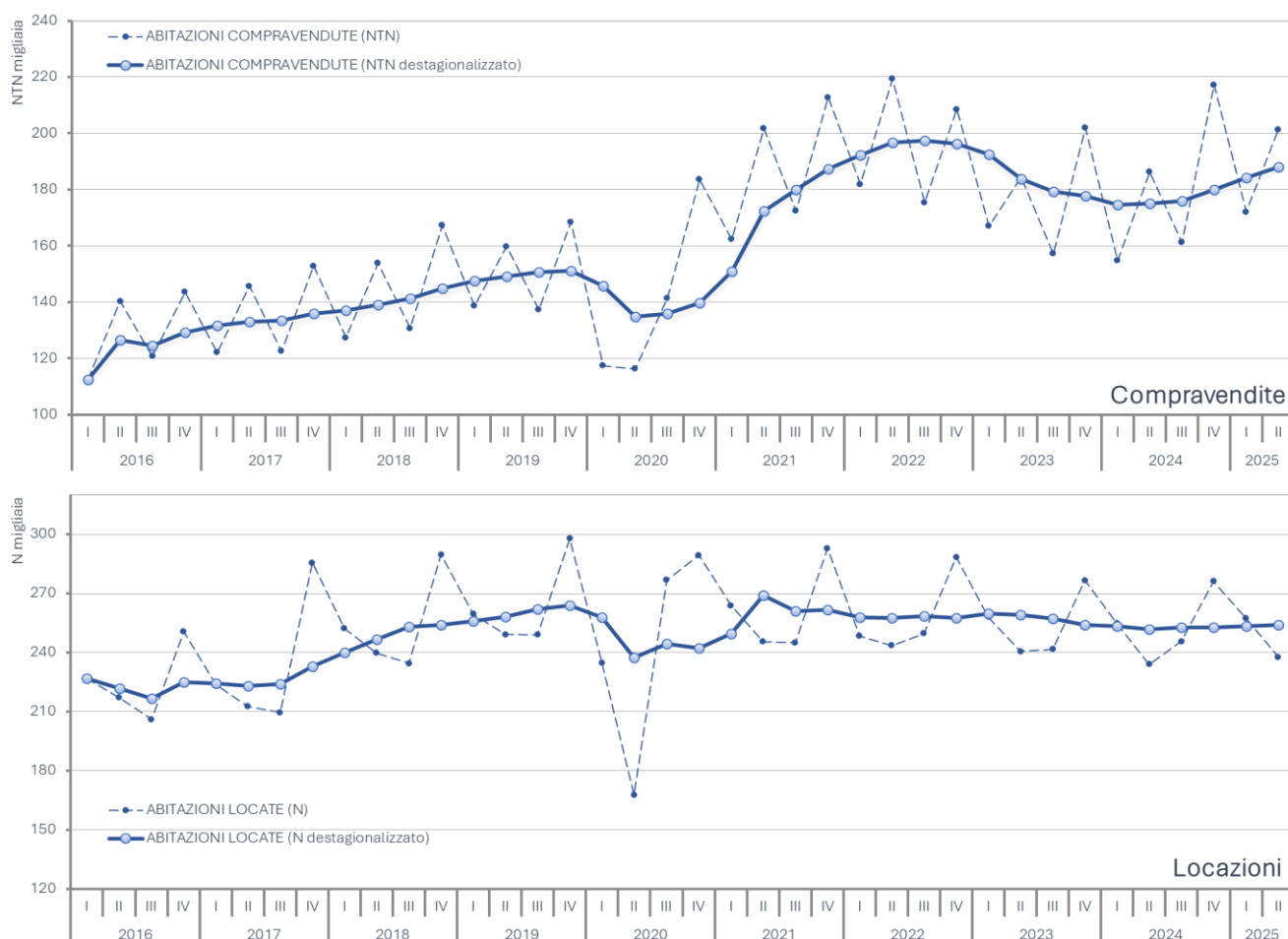




Il mercato delle abitazioni nel II trimestre 2025

Nel 2° trimestre del 2025 prosegue la crescita delle compravendite di abitazioni. Rispetto allo stesso periodo del 2024, il settore residenziale registra, a livello nazionale, una crescita dell'8,1%, che riguarda tutte le aree territoriali sia nei capoluoghi sia nei comuni minori.

La quota di abitazioni acquistate nel 2° trimestre del 2025 da persone fisiche che hanno fatto ricorso ad un mutuo ipotecario resta prossima al 46%, con il tasso di interesse medio applicato alla prima rata che si avvicina al 3,3%. Rimangono stabili la quota di acquisti di abitazioni con agevolazione prima casa, poco sopra il 70%, e la quota di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, 5,6% in questo trimestre.

Nel mercato della locazione, il numero di abitazioni per le quali è stato registrato un nuovo contratto nel 2° trimestre del 2025 è in aumento, +1,5% rispetto allo stesso trimestre del 2024. Nel dettaglio dei segmenti di mercato individuati per le locazioni, sono in crescita i contratti ordinari transitori e quelli agevolati a canone concordato e per studenti, mentre calano ancora i contratti ordinari di lungo periodo.

Il canone annuo complessivo pattuito nei nuovi contratti ammonta in questo trimestre a poco meno di 1,9 miliardi di euro, +5,3% su base tendenziale, ed è in crescita per tutti i segmenti di mercato analizzati.

IN ITALIA

Incrementi degli scambi di abitazioni in tutte le aree territoriali.

Risultano stabili la quota di acquisti con mutuo ipotecario, quasi il 46%, e la quota di acquisti di prime case, il 72,5%.

Sono in crescita le abitazioni locate, ma diminuiscono i contratti ordinari di lungo periodo.

NELLE GRANDI CITTÀ

Incrementi tendenziali accentuati e diffusi degli scambi di abitazioni in tutte le grandi città, ad eccezione di Napoli.

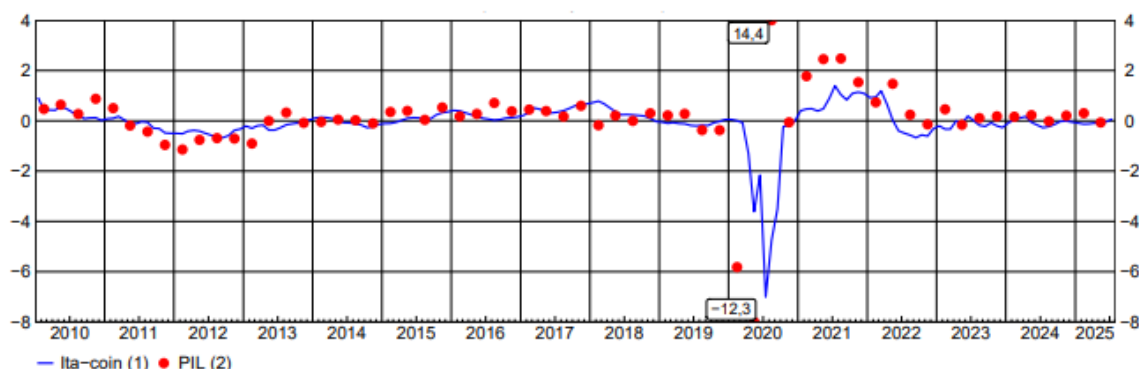
PIL / Ita - coin

Il contesto di riferimento

Nella zona euro l'EUROSTAT¹ ha stimato per il secondo trimestre del 2025 una crescita del prodotto interno lordo (PIL) dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1,4% rispetto allo stesso trimestre del 2024. Per l'Italia², nel secondo trimestre del 2025 il PIL, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2020, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è diminuito dello 0,1% rispetto al trimestre precedente ed è aumentato dello 0,4% 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 secondo trimestre del 2025 rimane sempre lievemente negativo, aprile (-0,09), maggio (-0,10) e giugno (-0,03).

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. 8 - agosto 2025)

Occupazione

Sul fronte del mercato del lavoro, a luglio del 2025, il tasso di disoccupazione destagionalizzato dell'area dell'euro è stato del 6,2%, in lieve diminuzione rispetto a giugno 2025 e in aumento rispetto al 6,4% di luglio 2024, con una stima di 10,8 milioni circa di disoccupati⁴.

In Italia (fonte ISTAT⁵), a luglio 2025, su base mensile, la crescita di occupati e inattivi si associa al calo dei disoccupati. L'aumento degli occupati (+0,1%, pari a +13mila unità) coinvolge gli uomini, i dipendenti (permanententi e a termine), i 15-24enni e i 35-49enni; gli occupati invece diminuiscono tra le donne, gli autonomi e nelle altre classi d'età. Il tasso di occupazione sale al 62,8% (+0,1 punti).

La diminuzione delle persone in cerca di lavoro (-4,6%, pari a -74mila unità) riguarda entrambe le componenti di genere ed è diffusa in tutte le classi d'età. Il tasso di disoccupazione cala al 6,0% (-0,3 punti), quello giovanile al 18,7% (-1,4 punti).

La crescita degli inattivi tra i 15 e i 64 anni (+0,2%, pari a +30mila unità) interessa le donne, i 25-34enni e chi ha almeno 50 anni; tra gli uomini, compresi tra le fasce di età 15-24enni e 35-49enni, il numero di inattivi è invece in diminuzione. Il tasso di inattività complessivo sale al 33,2% (+0,1 punti).

Confrontando il trimestre maggio-luglio 2025 con quello precedente (febbraio-aprile 2025) si osserva un incremento nel numero di occupati (+0,2%, pari a +51mila unità). Nel confronto trimestrale, crescono anche le persone in cerca di lavoro (+1,8%, pari a +28mila unità) e diminuiscono gli inattivi di 15-64 anni (-0,5%, pari a -67mila unità).

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

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

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

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

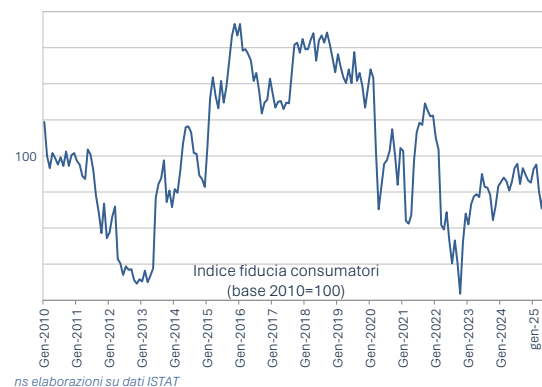
⁴ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

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

Clima di fiducia dei consumatori

Ad agosto 2025, l'ISTAT⁶ ha stimato un peggioramento del clima di opinione dei consumatori (da 97,2 a 96,2).

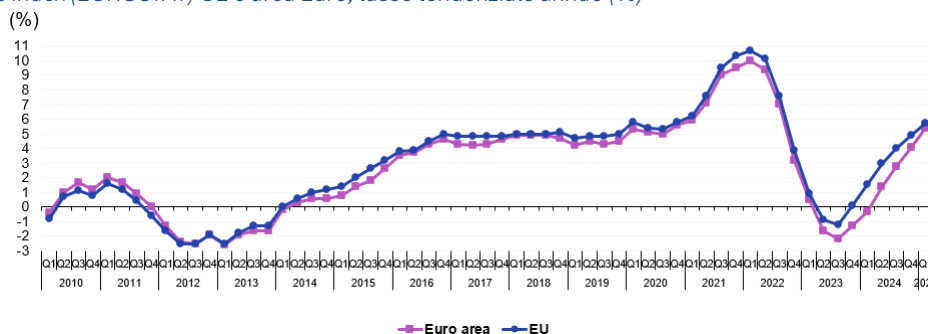
Tra i consumatori, si evidenzia un deterioramento generalizzato di tutti i climi, soprattutto quelle sul clima futuro e quello economico (rispettivamente da 93,9 a 92,2 e da 98,2 a 97,0); i cali del clima personale e di quello corrente sono più contenuti (nell'ordine, da 96,9 a 95,9 e da 99,7 a 99,2).



Prezzi delle abitazioni in Europa

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il primo trimestre del 2025 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (rispetto al primo trimestre 2024), un aumento del 5,4% 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.

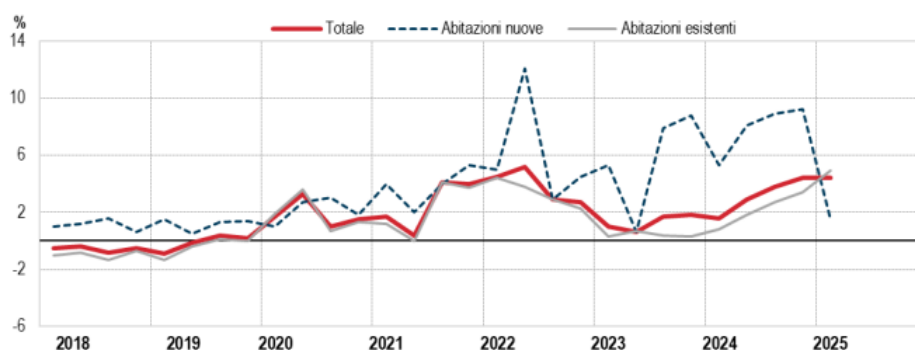
House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)



Prezzi delle abitazioni in Italia

In Italia, secondo l'ISTAT⁹, i prezzi delle abitazioni nel primo trimestre del 2025 sono diminuiti dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e aumentati del 4,4% nei confronti dello stesso periodo del 2024. La stabilizzazione della dinamica tendenziale dell'IPAB risente, da un lato, dell'accelerazione dei prezzi delle abitazioni già esistenti (da +3,4% del quarto trimestre 2024 a +4,9% del primo trimestre 2025) e, dall'altro lato, del forte rallentamento dei prezzi delle abitazioni nuove (dal +9,2% al +1,5%).

Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (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 II trimestre del 2025 prosegue, anche se in rallentamento, la crescita degli scambi di abitazioni iniziata nel secondo trimestre del 2024. A livello nazionale, in questo trimestre sono state compravendute oltre 201 mila abitazioni, circa 15 mila in più rispetto allo stesso periodo del 2024, +8,1%.

La crescita dei volumi di abitazioni è diffusa in tutte le aree geografiche del paese, con una lieve differenza tra capoluoghi e comuni minori, con i primi che segnano un incremento del 7,2% e i secondi dell'8,4%. L'incremento di acquisti di abitazioni è più marcato nell'area del Nord Ovest +9,2% e del Nord Est +8,5%. Nel Centro e nelle Isole le abitazioni compravendute crescono del 7,7% mentre al Sud la crescita si ferma al 6%.

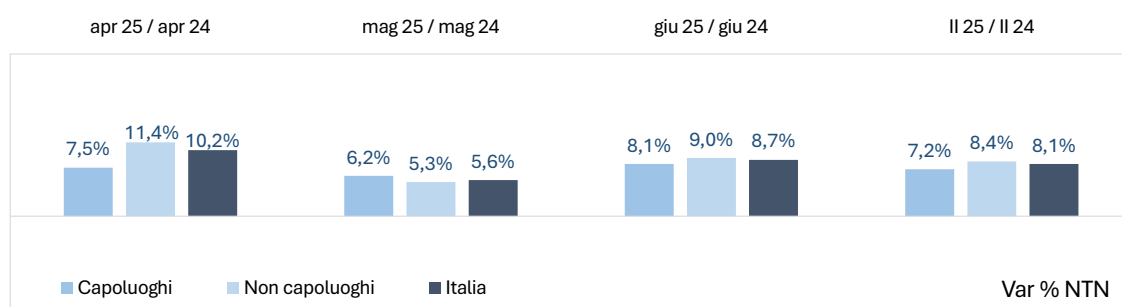
Le superfici, in termini di STN, delle abitazioni scambiate nel II trimestre 2025 segnano un rialzo leggermente superiore a quello osservato per i volumi, +9%. L'aumento coinvolge tutti i tagli dimensionali e risulta più accentuato al crescere della grandezza delle abitazioni.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del trimestre evidenzia un incremento degli scambi più accentuato nei mesi di aprile e giugno, +10,2% e +8,7% in media nazionale.

Tabella 1

Area	NTN II 2025	Var % NTN II 25 / II 24	STN (m²) II 2025	Var % STN II 25 / II 24
Nord Ovest	69.833	9,2%	7.132.274	10,0%
Nord Est	38.187	8,5%	4.387.779	9,2%
Centro	40.671	7,7%	4.353.778	9,1%
Sud	33.967	6,0%	3.589.396	7,3%
Isole	18.686	7,7%	2.043.123	8,3%
Capoluoghi	62.291	7,2%	6.152.518	7,9%
Non capoluoghi	139.053	8,4%	15.353.831	9,5%
ITALIA	201.344	8,1%	21.506.350	9,0%

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 73% nel secondo trimestre 2025, stabile rispetto al trimestre precedente.

Gli acquisti delle PF assistiti da mutuo ipotecario sono circa il 46% del totale, dato che conferma la quota riscontrata nel trimestre precedente, ma di oltre 4 punti percentuali in più rispetto allo stesso trimestre del 2024, nonostante il leggero rialzo del tasso di interesse medio iniziale che, in questo secondo trimestre dell'anno, si attesta al 3,28%, 6 punti base in più del precedente trimestre, ma 42 in meno del tasso osservato nello stesso trimestre del 2024. Il capitale che ha finanziato gli acquisti di abitazioni è di 12,4 miliardi di euro, oltre 2,7 miliardi in più del capitale che ha finanziato i mutui ipotecari nel secondo trimestre del 2024.

**Abitazioni di
nuova
costruzione**

Tabella 2

Compravendite	II 2024	III 2024	IV 2024	I 2025	II 2025
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	177.159	152.810	203.223	163.843	191.570
Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	71,0%	72,5%	71,4%	72,4%	72,5%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	73.372	67.416	84.510	75.114	87.994
Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	41,4%	44,1%	41,6%	45,8%	45,9%
Tasso di interesse medio (%)	3,70%	3,53%	3,31%	3,22%	3,28%
Capitale di debito (milioni di euro)	9.648	9.164	11.743	10.358	12.420

I dati relativi alle compravendite di abitazioni di nuova costruzione mostrano una flessione rispetto all'omologo trimestre del 2024, -7,2%, mentre gli scambi di abitazioni esistenti aumentano del 9,1%. La quota di nuove abitazioni compravendute, sul totale rimane sotto il 6%; era il 5,5% nel trimestre precedente e il 6,5% nel secondo trimestre del 2024.

Tabella 3

Compravendite	II 2024	III 2024	IV 2024	I 2025	II 2025	Var % II 25 / II 24
NTN Abitazioni nuove	12.040	12.355	28.225	9.458	11.178	-7,2%
NTN Abitazioni esistenti	174.287	148.850	189.052	162.593	190.166	9,1%
NTN Abitazioni	186.326	161.205	217.277	172.051	201.344	8,1%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	6,5%	7,7%	13,0%	5,5%	5,6%	-0,9

**Compravendite
nelle grandi
città**

Seppur in misura più contenuta, ma in linea con l'andamento nazionale, le compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione mostrano complessivamente una crescita del 6% circa. I rialzi sono diffusi in tutte le città ad eccezione di Napoli, che mostra una leggera flessione; Torino e Palermo mostrano gli incrementi più elevati, oltre il 10%, seguite da Milano con volumi in aumento del 6,6%. Rialzi oltre il 5% si osservano a Bologna, +6,1% e a Genova, +5,6%, mentre più contenuti sono gli aumenti a Roma, +4,1%, e Firenze, +3,9%.

A Roma, Bologna, Milano e Firenze la quota di acquisti di abitazioni delle PF con mutuo ipotecario supera il 50%. Roma è la città con la quota più elevata di acquisti di abitazioni con agevolazione "prima casa", più dell'85%. In questo trimestre, anche se in diminuzione, è Roma la città con la quota maggiore di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, 7,1% dal 8,1% del precedente trimestre, mentre a Milano questa quota scende al 6,6% dal precedente 9,5%.

Tabella 4

Grandi città	NTN II 2025	Var % NTN II 25 / II 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	9.839	4,1%	85,2%	59,6%	7,1%
Milano	6.491	6,6%	71,3%	53,1%	6,6%
Torino	4.325	11,3%	74,3%	46,8%	3,0%
Napoli	2.146	-0,3%	67,0%	44,5%	1,2%
Genova	2.466	5,6%	81,8%	44,8%	1,2%
Palermo	1.899	10,0%	70,8%	45,0%	2,2%
Bologna	1.596	6,1%	76,9%	53,2%	4,7%
Firenze	1.273	3,9%	72,1%	54,7%	3,6%
TOTALE	30.035	5,9%	77,2%	52,6%	4,9%

**Il mercato delle
locazioni**

Le locazioni di abitazioni

Nel II trimestre del 2025 sono state locate quasi 238 mila abitazioni¹⁰, l'1,5% in più rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. La crescita si rileva principalmente per gli alloggi ubicati nei comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) dove l'aumento tendenziale è del 2,2%, appena +0,4% nei comuni non a.t.a. Il canone annuo pattuito nelle locazioni residenziali registrate nel secondo trimestre 2025 sale di oltre il 5%, pari a un volume complessivo prossimo a 1,9 miliardi di euro.

Tabella 5

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		II 2025	Var % II 25 / II 24
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	237.619	1,5%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1.854	5,3%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	148.020	2,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1.248	6,0%
Comuni non a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	89.599	0,4%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	606	3,7%

Nel dettaglio dei diversi segmenti di mercato, si osserva la progressiva diminuzione del numero di abitazioni locate con contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L), in calo, su scala nazionale, dell'1,4% rispetto al secondo trimestre 2024 e -1,6% nei comuni a.t.a. Il canone annuo complessivo per questo segmento mostra un lieve aumento, attestandosi a 666 milioni di euro, +1,5% tendenziale. In rialzo del 2,6% il numero di abitazioni locate con contratti ordinari transitori, con durata cioè inferiore a 3 anni, accompagnato da un rilevante incremento del canone annuo, +6,3% rispetto all'omologo trimestre del 2024, valore che sfiora l'8% nei comuni a.t.a. Anche nel mercato delle locazioni con canone concordato (AGE_C) si evidenzia una crescita del numero di immobili locati, +4% circa, con un canone annuo complessivo di 417 milioni di euro, in salita dell'8,3%. Il segmento delle locazioni con canone agevolato per gli studenti, in linea con gli ultimi trimestri, continua a esibire i tassi di crescita più elevati, sia per le abitazioni locate per intero sia per quelle locate in porzione. Nel primo caso, l'incremento del numero di nuove locazioni è vicino al 10%, nel secondo supera il 14%, con i relativi canoni annui che salgono rispettivamente del 14,7% e del 22,4% rispetto al secondo trimestre 2024.

Tabella 6

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		II 2025	Var % II 25 / II 24
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	96.973	-1,4%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	666	1,5%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	52.106	-1,6%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	425	1,1%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	69.351	2,6%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	684	6,3%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	34.650	3,7%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	373	7,9%
Agevolato concordato (AGE_C)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	60.394	3,9%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	417	8,3%
Agevolato studenti (AGE_S)			
Locate per intero	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	10.901	9,7%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	87	14,7%
Locate in porzione	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	8.534	14,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	40	22,4%

¹⁰ Si rammenta che l'analisi è riferita alle sole abitazioni per le quali è stato possibile effettuare l'incrocio negli archivi catastali; si tratta, comunque, di oltre il 95% dell'universo delle abitazioni locate.

**Le abitazioni
locate a Roma
e a Milano**

I dati relativi alle locazioni residenziali nelle metropoli di Roma e Milano raccontano due realtà in espansione: il mercato di Roma registra circa 12 mila abitazioni locate nel II trimestre 2025, in aumento del 2% rispetto allo stesso periodo del 2024, a fronte di una crescita del canone annuo pattuito del 7,4%. Il mercato di Milano segna un incremento del 5% circa delle abitazioni locate e un canone annuo complessivo pari a 177 milioni di euro, in aumento del 6,5%.

Tabella 7

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		II 2025	Var % II 25 / II 24
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	12.079	2,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	153	7,4%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	12.654	4,9%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	177	6,5%

Analizzando i singoli segmenti di mercato, si evidenzia, in entrambe le città, il calo dei nuovi contratti ordinari di lungo periodo, -6,1% tendenziale a Roma e -8,6% a Milano; quest'ultima osserva anche una flessione del canone annuo, -8,4% rispetto allo stesso periodo del 2024. Negli altri segmenti, la crescita è generalizzata, con riferimento sia al numero di immobili locati sia ai canoni pattuiti: a Roma, aumentano in particolare le abitazioni locate con contratti ordinari transitori, +16%, seguite da quelle locate, in porzione e per intero, con contratti agevolati per studenti, rispettivamente +22% e +12% circa. Relativamente ai canoni, si osserva un forte incremento nei contratti ordinari transitori, quasi il 29% in più, e nei contratti agevolati per studenti, sia per le abitazioni locate per intero, +14,7%, sia per quelle locate in porzione, +27,6%. A Milano, continua l'incremento accentuato dei contratti a canone concordato¹¹, sia nei volumi, +95%, sia nei canoni, più che raddoppiati rispetto al secondo trimestre 2024. Sulla stessa scia, i contratti agevolati per studenti, sia stipulati per l'intero immobile, +39%, sia per le porzioni, +54,5%, con i relativi canoni in crescita circa dell'88% e del 61%.

Tabella 8

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		II 2025	Var % II 25 / II 24
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	2.613	-6,1%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	35	2,8%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	6.265	-8,6%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	90	-8,4%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	1.490	16,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	24	28,6%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	4.151	4,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	59	7,5%
Agevolato concordato (AGE_C)			
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	6.493	0,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	75	2,2%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	1.846	94,7%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	23	115,5%
Agevolato studenti (AGE_S)			
Roma	Abitazioni locate per intero (<i>numero</i>)	1.483	11,7%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	19	14,7%
	Abitazioni locate in porzione (<i>numero</i>)	2.166	22,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	13	27,6%
Milano	Abitazioni locate per intero (<i>numero</i>)	392	39,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	6	87,9%
	Abitazioni locate in porzione (<i>numero</i>)	380	54,5%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	2	61,3%

¹¹ 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 II trimestre 2025 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*¹², è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Nel II trimestre del 2025 il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei prezzi delle abitazioni è rimasto positivo, a 5 punti percentuali, registrando un calo rispetto al picco raggiunto nella precedente rilevazione (12 punti percentuali, il livello più alto dall'avvio dell'indagine), ma rimanendo nettamente superiore rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno.
- Oltre l'86 per cento delle agenzie ha dichiarato di aver concluso almeno una transazione nel trimestre di riferimento. Il saldo tra le agenzie che dichiarano un aumento delle transazioni intermedie rispetto a un anno prima e quelle che invece ne riscontrano una riduzione è diminuito di 6 punti rispetto al trimestre precedente (a -19 punti percentuali).
- Sia lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore sia il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita sono rimasti su valori molto contenuti, rispettivamente al 7,8 per cento e a 5,4 mesi, aumentando solo leggermente rispetto ai minimi storici del sondaggio, riscontrati lo scorso trimestre.
- Il saldo negativo fra giudizi di aumento e diminuzione dei potenziali acquirenti si è ulteriormente accentuato nel II trimestre, a -19 punti percentuali (da -12 tre mesi prima), rimanendo comunque superiore rispetto al trimestre corrispondente del 2024 (quando era -24 punti). L'offerta ha continuato a ridursi: quote attorno al 40 per cento degli agenti hanno riscontrato un calo degli incarichi da evadere e dei nuovi incarichi a vendere.
- In linea con le rilevazioni precedenti, le cause principali di cessazione dell'incarico a vendere sono il valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore oppure il prezzo richiesto giudicato troppo elevato dai possibili compratori. Continuano invece ad attenuarsi, per il settimo trimestre consecutivo, le difficoltà di ottenimento dei mutui: solo il 17 per cento degli agenti, la quota più bassa dalla metà del 2019, le hanno segnalate tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico.
- Nel II trimestre quasi la metà degli operatori ha riscontrato un aumento dei canoni di locazione, contro solo il 7 per cento che ha segnalato una diminuzione.
- Per circa il 55 per cento delle agenzie il fenomeno degli affitti brevi è rilevante nel mercato di riferimento, in misura più accentuata nelle aree urbane del Nord-Est e del Centro, dove viene indicato dai due terzi dei rispondenti. Fra quanti valutano il fenomeno come importante, l'effetto principale è una riduzione degli immobili offerti per la vendita (riscontrato dal 41 per cento degli agenti), in quanto i proprietari preferiscono destinarli a locazioni inferiori ai 30 giorni.
- Le attese sull'andamento del mercato immobiliare per il trimestre in corso sono meno favorevoli rispetto a tre mesi fa ma nel complesso migliori nel confronto con i tre mesi corrispondenti del 2024, rispetto sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale.

¹² 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://osservatorio.mercatoimmobiliare.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 ipotecario¹³, 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 esistenti¹⁴. 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 OMI¹⁵.

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 trimestrale¹⁶. 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 2024 e 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.

¹³ 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.

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

¹⁵ [Nota metodologica - Locazioni immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

¹⁶ 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**



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **11 settembre 2025**

periodo di riferimento: **secondo 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.