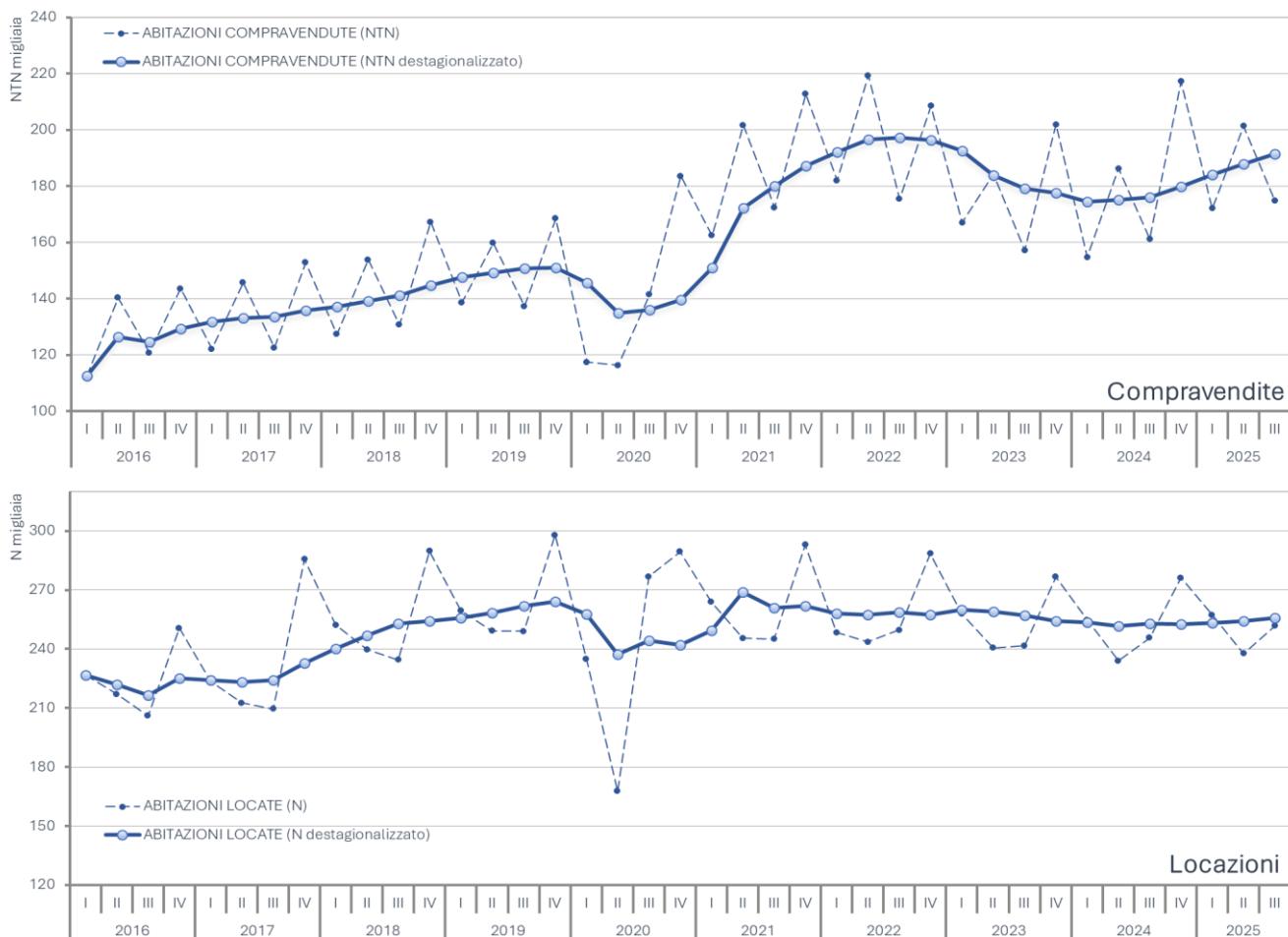


RESIDENZIALE

3 | 2025



Il mercato delle abitazioni nel III trimestre 2025

Nel 3° 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'8,5%, che riguarda tutte le aree territoriali sia nei capoluoghi sia nei comuni minori.

La quota di abitazioni acquistate nel terzo trimestre del 2025 da persone fisiche che hanno fatto ricorso ad un mutuo ipotecario resta prossima al 47%, con il tasso di interesse medio applicato alla prima rata che si avvicina al 3,35%. Rimangono stabili la quota di acquisti di abitazioni con agevolazione prima casa, poco sopra il 73%, e la quota di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, 6,4% in questo trimestre.

Nel mercato delle locazioni, il numero di abitazioni per le quali è stato registrato un nuovo contratto nel terzo trimestre del 2025 cresce del 2,5% rispetto allo stesso periodo del 2024, superando le 250 mila unità. Nel dettaglio dei segmenti di mercato, risultano in aumento i contratti ordinari transitori, quelli a canone concordato e le locazioni agevolate per studenti, mentre prosegue la flessione dei contratti ordinari di lungo periodo.

Il canone annuo complessivo pattuito nei nuovi contratti ammonta a circa 2,1 miliardi di euro, in aumento del 7,1% su base tendenziale, con incrementi diffusi in tutti i segmenti analizzati.

IN ITALIA

Incrementi degli scambi di abitazioni in tutte le aree territoriali.

Risultano lievemente in crescita la quota di acquisti con mutuo ipotecario, quasi il 47%, e la quota di acquisti di prime case, il 73,2%.

Continua a salire il numero di abitazioni locate in Italia, in calo i contratti ordinari di lungo periodo a Roma e Milano

NELLE GRANDI CITTÀ

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

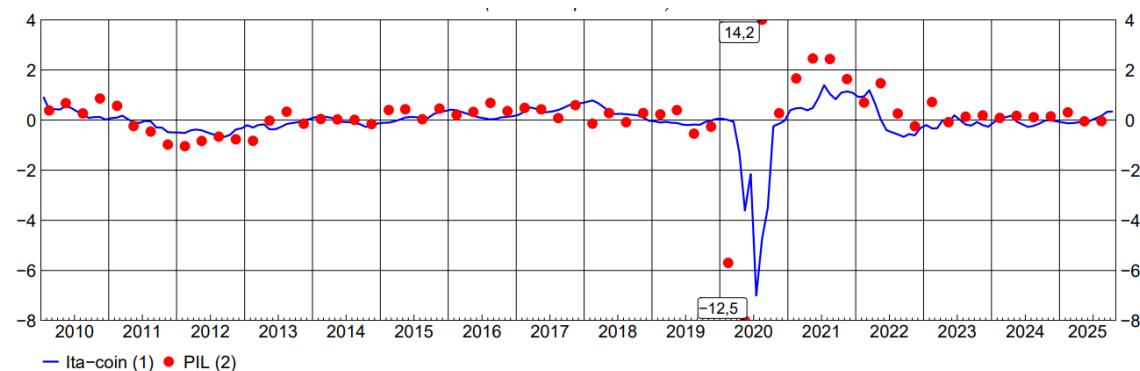
Il contesto di riferimento

PIL / Ita - coin

Nella zona euro l'EUROSTAT¹ ha stimato per il terzo trimestre del 2025 una crescita del prodotto interno lordo (PIL) dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e dell'1,3% rispetto allo stesso trimestre del 2024. Per l'Italia², nel terzo 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 rimasto stazionario rispetto al trimestre precedente e sia cresciuto 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 terzo trimestre del 2025 si porta in campo positivo, luglio (0,07), agosto (0,17) e settembre (0,33).

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. 11 - novembre 2025)

Occupazione

Sul fronte del mercato del lavoro, a settembre del 2025, il tasso di disoccupazione destagionalizzato dell'area dell'euro è stato del 6,3%, stabile rispetto ad agosto 2025 e a settembre 2024, con una stima di 11 milioni circa di disoccupati⁴.

In Italia (fonte ISTAT⁵), a settembre 2025, su base mensile, la crescita degli occupati e dei disoccupati si associa al calo degli inattivi.

L'aumento degli occupati (+0,3%, pari a +67mila unità) coinvolge le donne, i dipendenti permanenti e tutte le classi d'età ad eccezione dei 35-49enni che risultano in diminuzione; calano anche i dipendenti a termine, mentre risultano sostanzialmente stabili gli uomini e gli autonomi. Il tasso di occupazione sale al 62,7% (+0,2 punti).

L'aumento delle persone in cerca di lavoro (+2,0%, pari a +31mila unità) si osserva tra gli uomini, i 15-34enni e tra chi ha almeno 50 anni, mentre tra i 35-49enni e le donne il numero di disoccupati diminuisce. Il tasso di disoccupazione sale al 6,1% (+0,1 punti), quello giovanile al 20,6% (+0,9 punti).

La diminuzione degli inattivi tra i 15 e i 64 anni (-0,8%, pari a -99mila unità) interessa gli uomini, le donne e tutte le classi d'età ad eccezione dei 35-49enni, tra i quali il numero di inattivi cresce. Il tasso di inattività cala al 33,1% (-0,3 punti).

Il confronto tra il terzo e il secondo trimestre 2025 mostra un incremento nel numero di occupati dello 0,1% (pari a +31mila unità). Rispetto al trimestre precedente, diminuiscono le persone in cerca di lavoro (-4,5%, pari a -73mila unità) e aumentano gli inattivi di 15-64 anni (+0,3%, pari a +36mila unità).

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

² ISTAT – Conti economici trimestrali: [Stima preliminare del Pil – III trimestre 2025 – Istat](#)

³ Indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, Ita-coin:
<http://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/indicatori/indicatore-ciclico-coincidente/index.html>

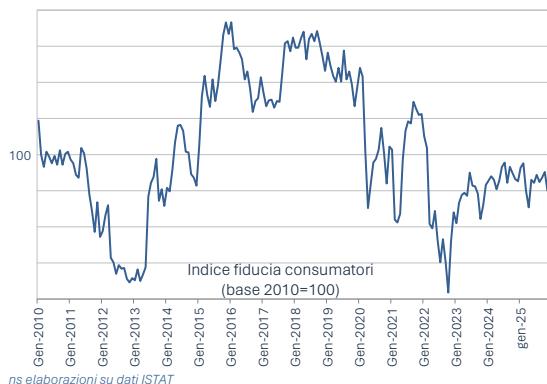
⁴ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

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

Clima di fiducia dei consumatori

A novembre 2025, l'ISTAT⁶ ha stimato un peggioramento del clima di opinione dei consumatori (da 97,6 a 95,0).

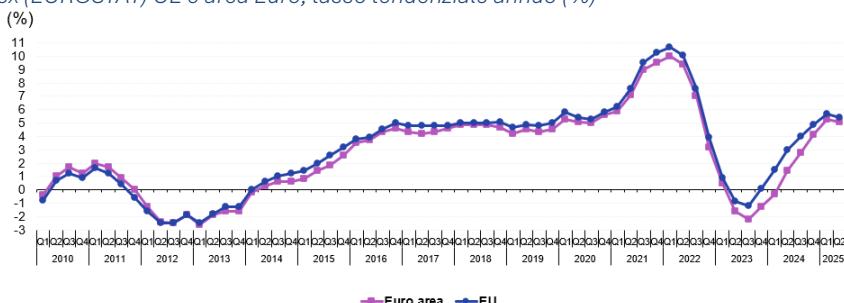
Tra i consumatori, si evidenzia un diffuso deterioramento delle opinioni, più marcato sulla situazione futura: il clima economico cala da 99,3 a 96,5, il clima personale scende da 97,0 a 94,5, quello corrente passa da 100,2 a 98,6 e quello futuro diminuisce da 94,1 a 90,2.



Prezzi delle abitazioni in Europa

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

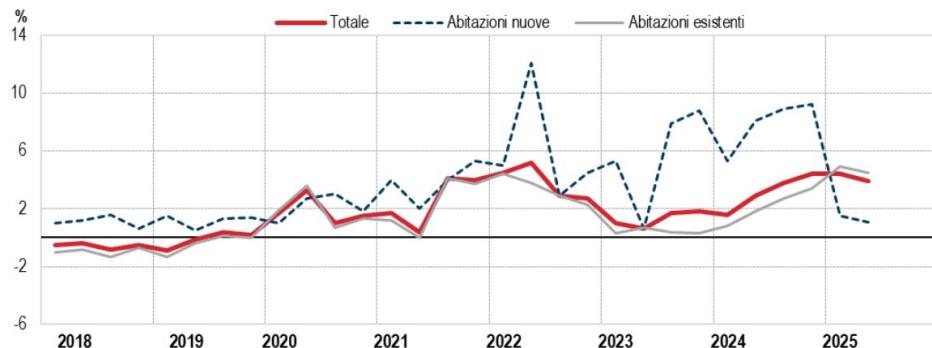


Fonte: EUROSTAT

Prezzi delle abitazioni in Italia

In Italia, secondo l'ISTAT⁹, i prezzi delle abitazioni nel secondo trimestre del 2025 sono aumentati del 2,7% rispetto al trimestre precedente e del 3,9% nei confronti dello stesso periodo del 2024 (era +4,4% nel primo trimestre). La crescita tendenziale dell'IPAB si deve soprattutto ai prezzi delle abitazioni già esistenti, che aumentano del 4,5% (in decelerazione rispetto al +4,9% del trimestre precedente) e, in misura più contenuta, a quelli delle nuove abitazioni che salgono dell'1,1% (in calo rispetto al +1,5% del primo trimestre).

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 III trimestre del 2025 prosegue la crescita degli scambi di abitazioni iniziata nel secondo trimestre del 2024. A livello nazionale, in questo trimestre sono state compravendute quasi 175 mila abitazioni, circa 14 mila in più rispetto allo stesso periodo del 2024, +8,5%.

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 7,3% e i secondi del 9%. L'incremento di acquisti di abitazioni è più marcato nell'area del Nord ovest e delle Isole +9,5%. Nel Nord Est e nel Centro le abitazioni compravendute crescono rispettivamente dell'8,5% e dell'8,3% mentre al Sud la crescita si ferma al 6,3%.

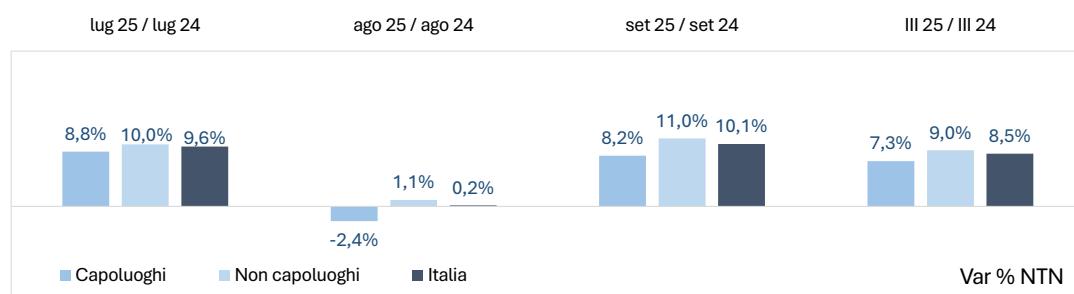
Le superfici, in termini di STN, delle abitazioni scambiate nel III trimestre 2025 segnano un rialzo leggermente superiore a quello osservato per i volumi, +9,1%. L'aumento coinvolge tutti i tagli dimensionali e risulta più accentuato al crescere della grandezza delle abitazioni.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del trimestre evidenzia un incremento degli scambi più accentuato nei mesi di luglio e settembre, +9,6% e +10,1% in media nazionale.

Tabella 1

Area	NTN III 2025	Var % NTN III 25 / III 24	STN (m ²) III 2025	Var % STN III 25 / III 24
Nord Ovest	59.404	9,5%	6.117.524	10,3%
Nord Est	33.859	8,5%	3.961.011	8,8%
Centro	35.052	8,3%	3.741.205	9,0%
Sud	29.605	6,3%	3.174.557	7,1%
Isole	16.974	9,5%	1.859.486	9,7%
Capoluoghi	53.622	7,3%	5.295.403	7,3%
Non capoluoghi	121.270	9,0%	13.558.380	9,9%
ITALIA	174.892	8,5%	18.853.783	9,1%

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) supera il 73% nel terzo trimestre 2025, in aumento rispetto al trimestre precedente.

Gli acquisti delle PF assistiti da mutuo ipotecario sono circa il 47% del totale, un punto percentuale in più del trimestre precedente e oltre 3 punti in più rispetto allo stesso trimestre del 2024, nonostante il tasso di interesse medio iniziale sia tornato a crescere. Il tasso alla prima rata, in questo terzo trimestre dell'anno, si attesta al 3,35%, 7 punti base in più del precedente trimestre, ma 18 in meno del tasso osservato nello stesso trimestre del 2024. Il capitale che ha finanziato gli acquisti di abitazioni è di circa 11 miliardi di euro, oltre 1,8 miliardi in più del capitale che ha finanziato i mutui ipotecari nel terzo trimestre del 2024.

Tabella 2

Compravendite	III 2024	IV 2024	I 2025	II 2025	III 2025
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	152.810	203.223	163.843	191.571	166.285
Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	72,5%	71,4%	72,4%	72,5%	73,2%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	67.416	84.510	75.114	88.065	78.143
Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	44,1%	41,6%	45,8%	46,0%	47,0%
Tasso di interesse medio (%)	3,53%	3,31%	3,22%	3,28%	3,35%
Capitale di debito (milioni di euro)	9.164	11.743	10.358	12.431	11.019

Abitazioni di nuova costruzione

I dati relativi alle compravendite di abitazioni di nuova costruzione mostrano una flessione rispetto all'omologo trimestre del 2024, -9,6%, anche se risale al 6% la loro quota rispetto al totale delle unità scambiate. Gli acquisti di abitazioni esistenti aumentano del 10%.

Tabella 3

Compravendite	III 2024	IV 2024	I 2025	II 2025	III 2025	Var % III 25 / III 24
NTN Abitazioni nuove	12.355	28.225	9.458	11.217	11.173	-9,6%
NTN Abitazioni esistenti	148.850	189.052	162.593	190.127	163.719	10,0%
NTN Abitazioni	161.205	217.277	172.051	201.344	174.892	8,5%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	7,7%	13,0%	5,5%	5,6%	6,4%	-1,3

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 tendenziale del 6,2%. I rialzi sono diffusi in tutte le città ad eccezione di Bologna e Firenze, che mostrano una leggera flessione.

Nel terzo trimestre del 2025, Milano mostra l'incremento più elevato, circa il 12% in più rispetto alle compravendite di abitazioni realizzate nello stesso trimestre del 2024, seguita da Palermo con volumi in aumento dell'8,5%. Rialzi per circa il 6% si osservano a Torino, +6,5%, Roma, +6,4%, e a Napoli, +6%, mentre il mercato si mostra sostanzialmente stabile a Genova, +0,2%.

A Roma, Bologna, Milano e Firenze la quota di acquisti di abitazioni delle PF con mutuo ipotecario supera il 50% in questo trimestre.

Roma è la città con la quota più elevata di acquisti di abitazioni con agevolazione "prima casa", più dell'85%, e Milano è la città con la quota maggiore di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, 9,5%.

Tabella 4

Grandi città	NTN III 2025	Var % NTN III 25 / III 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	8.327	6,4%	85,4%	60,8%	7,6%
Milano	5.662	11,8%	70,6%	54,4%	9,5%
Torino	3.677	6,5%	72,7%	46,1%	3,8%
Napoli	1.722	6,0%	71,2%	46,9%	1,0%
Genova	2.056	0,2%	82,7%	46,4%	1,6%
Palermo	1.602	8,5%	70,6%	46,4%	1,7%
Bologna	1.325	-1,9%	76,4%	57,3%	7,4%
Firenze	1.002	-4,9%	75,9%	54,5%	4,7%
TOTALE	25.372	6,2%	77,3%	53,8%	6,0%

**Il mercato delle locazioni**

Le locazioni di abitazioni

Nel III trimestre del 2025 risultano registrate nuove locazioni per quasi 252 mila abitazioni¹⁰, segnando un aumento del 2,5% rispetto allo stesso trimestre del 2024. L'espansione del mercato è trainata dai comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.), dove le nuove locazioni crescono del 3,3%, mentre nei comuni non a.t.a. l'incremento è più contenuto (+0,8%). Il canone annuo complessivo, che raggiunge circa 2,1 miliardi di euro, registra un incremento tendenziale del 7% circa, sostenuto dalla crescita sia nei comuni a.t.a. sia nei comuni non a.t.a.

Tabella 5

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		III 2025	Var % III 25 / III 24
Tutti i comuni	Abitazioni locate (numero)	251.733	2,5%
	Canone annuo (milioni di euro)	2.088	7,1%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (numero)	167.376	3,3%
	Canone annuo (milioni di euro)	1.486	7,3%
Comuni non a.t.a.	Abitazioni locate (numero)	84.357	0,8%
	Canone annuo (milioni di euro)	601	6,7%

Nel dettaglio dei diversi segmenti di mercato, si conferma la flessione dei contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L), con un calo del 3,4% su base annua, stessa diminuzione osservata nei comuni a.t.a., mentre il relativo canone annuo mostra una sostanziale stabilità (circa 677 milioni di euro, +0,7%). Crescono invece, rispetto al terzo trimestre del 2024, i contratti ordinari transitori (ORD_T), +3,7% nel numero di abitazioni locate e +7,6% nel canone annuo; dinamiche analoghe, ma lievemente più contenute, si riflettono nei comuni a.t.a. In deciso incremento anche le locazioni a canone concordato (AGE_C), che registrano un aumento tendenziale dell'8,8% negli immobili locati e del 14,5% nel canone annuo complessivo. Ancora in questo trimestre, è il segmento delle locazioni agevolate per studenti (AGE_S) a evidenziare i tassi tendenziali di crescita più elevati: le abitazioni locate per intero aumentano del 9% (canone annuo +14,9%), mentre quelle locate in porzione crescono del 15,2%, con canoni in rialzo del 18,5% rispetto allo stesso trimestre del 2024.

Tabella 6

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		III 2025	Var % III 25 / III 24
Tutti i comuni	Abitazioni locate (numero)	94.276	-3,4%
	Canone annuo (milioni di euro)	677	0,7%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (numero)	51.926	-3,4%
	Canone annuo (milioni di euro)	445	0,1%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate (numero)	77.705	3,7%
	Canone annuo (milioni di euro)	817	7,6%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (numero)	45.731	3,3%
	Canone annuo (milioni di euro)	504	6,8%
Agevolato concordato (AGE_C)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate (numero)	59.263	8,8%
	Canone annuo (milioni di euro)	422	14,5%
Agevolato studenti (AGE_S)			
Locate per intero	Abitazioni locate (numero)	20.489	9,0%
	Canone annuo (milioni di euro)	172	14,9%
Locate in porzione	Abitazioni locate (numero)	28.663	15,2%
	Canone annuo (milioni di euro)	118	18,5%

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 per le quali è stato registrato nel trimestre un nuovo contratto di locazione.

Le abitazioni locate a Roma e a Milano

I dati relativi alle nuove locazioni residenziali nelle metropoli di Roma e Milano delineano, nel III trimestre del 2025, un quadro di crescita per entrambe le città. A Roma si registrano poco più di 13 mila abitazioni locate, con un incremento del 5,5% rispetto allo stesso periodo del 2024, associato a un aumento del canone annuo che raggiunge 169 milioni di euro, in crescita dell'8,4%. A Milano le nuove locazioni superano le 17 mila unità, quasi l'8% in più su base tendenziale, con il relativo canone annuo complessivo, pari a 243 milioni di euro, che aumenta del 9%.

Tabella 7

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		III 2025	Var % III 25 / III 24
Roma	Abitazioni locate (numero)	13.031	5,5%
	Canone annuo (milioni di euro)	169	8,4%
Milano	Abitazioni locate (numero)	17.376	7,8%
	Canone annuo (milioni di euro)	243	9,0%

Con riferimento ai singoli segmenti di mercato, in entrambe le città prosegue il calo tendenziale dei nuovi contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L): a Roma le abitazioni locate con questa tipologia si riducono dell'1,6%, con un canone annuo in diminuzione del 2%, mentre a Milano scendono del 3%, con canoni in flessione del 4% circa. In diminuzione, sia a Roma sia a Milano, anche le nuove locazioni con contratti ordinari transitori (ORD_T), -3% e -1% circa rispettivamente, a fronte però di un aumento del canone annuo, +7,2% e +3%. Negli altri segmenti, invece, la dinamica è positiva: i contratti a canone concordato (AGE_C) segnano a Roma un incremento prossimo al 9% con canoni in crescita di oltre l'11%; a Milano¹¹ volumi e canoni risultano più che raddoppiati. In entrambe le città, le locazioni agevolate per studenti (AGE_S) sono, su base tendenziale, in forte aumento, sia in termini di volumi sia in termine di canoni annui pattuiti nei nuovi contratti registrati.

Tabella 8

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		III 2025	Var % III 25 / III 24
Roma	Abitazioni locate (numero)	2.418	-1,6%
	Canone annuo (milioni di euro)	31	-2,0%
Milano	Abitazioni locate (numero)	7.290	-3,0%
	Canone annuo (milioni di euro)	107	-4,1%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Roma	Abitazioni locate (numero)	1.976	-3,1%
	Canone annuo (milioni di euro)	30	7,2%
Milano	Abitazioni locate (numero)	6.983	-1,2%
	Canone annuo (milioni di euro)	95	3,0%
Agevolato concordato (AGE_C)			
Roma	Abitazioni locate (numero)	6.324	8,9%
	Canone annuo (milioni di euro)	77	11,2%
Milano	Abitazioni locate (numero)	2.266	124,4%
	Canone annuo (milioni di euro)	30	135,6%
Agevolato studenti (AGE_S)			
Roma	Abitazioni locate per intero (numero)	2.313	12,7%
	Canone annuo (milioni di euro)	31	14,6%
	Abitazioni locate in porzione (numero)	4.915	14,9%
	Canone annuo (milioni di euro)	30	19,5%
Milano	Abitazioni locate per intero (numero)	837	58,8%
	Canone annuo (milioni di euro)	11	66,7%
	Abitazioni locate in porzione (numero)	1.073	12,9%
	Canone annuo (milioni di euro)	6	26,1%

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 III 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 III trimestre del 2025 il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei prezzi delle abitazioni è salito a 7 punti percentuali, da 5 punti del trimestre precedente e in netto aumento rispetto allo stesso periodo del 2024.
- La quota di agenzie che hanno concluso almeno una compravendita nel trimestre è rimasta in linea con i livelli osservati dall'inizio dell'anno (86 per cento), un livello particolarmente elevato per il trimestre estivo e superiore di circa 4 punti percentuali alla media dei corrispondenti trimestri del periodo 2020-2024.
- Lo sconto medio rispetto ai prezzi richiesti dai vendori si è leggermente ridotto, al 7,5 per cento (da 7,8 nel trimestre precedente), confermandosi sui livelli più bassi dall'inizio della rilevazione.
- Il saldo negativo fra giudizi di aumento e diminuzione dei potenziali acquirenti si è attenuato, a -15 punti percentuali, da -19 nel trimestre precedente e -23 nello stesso periodo del 2024, con un miglioramento più accentuato nelle aree metropolitane. Dal lato dell'offerta, gli agenti immobiliari continuano a segnalare una riduzione degli incarichi: il saldo relativo agli incarichi da evadere è pari a -32 punti percentuali (-30 nel trimestre precedente e -25 in quello corrispondente) e quello dei nuovi incarichi a vendere si è attestato a -30 punti (-34 nello stesso periodo del 2024).
- Le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere continuano ad essere la distanza tra i prezzi richiesti dai vendori, giudicati troppo elevati, e il valore delle offerte ricevute, ritenuto troppo basso. Le difficoltà di accesso al credito si mantengono su livelli contenuti, con una quota di agenzie che le segnala tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico pari al 19 per cento.
- È proseguita la crescita sostenuta dei canoni di locazione, seppur in misura meno intensa rispetto al trimestre precedente: il saldo fra i giudizi di aumento e diminuzione si è attestato a 41 punti percentuali (da 43 nel secondo trimestre del 2025).
- La quota di agenzie che considera rilevante il fenomeno delle locazioni brevi è lievemente aumentata rispetto al trimestre precedente, attestandosi sopra al 50 per cento. Tra queste, oltre otto su dieci segnalano un impatto sui canoni di locazione di durata superiore ai trenta giorni; la quota di chi ne giudica l'effetto particolarmente significativo si è mantenuta superiore al 60 per cento.
- Le attese sulla situazione del mercato in cui opera l'agenzia e su quella del mercato immobiliare nazionale sono migliorate rispetto al trimestre precedente e al periodo corrispondente del 2024.

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 \(agenziaentrate.gov.it\)](http://www.agenziaentrate.gov.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 frutto 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 Ghiraldo



dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **4 dicembre 2025**
periodo di riferimento: **terzo 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.*