

## Il mercato delle abitazioni nel I trimestre 2025

Le compravendite di abitazioni nel 1° trimestre del 2025 registrano, rispetto allo stesso periodo del 2024, una crescita che supera a livello nazionale l'11% e che riguarda, anche se con intensità diverse, tutte le aree territoriali, sia nei capoluoghi sia nei comuni minori.

La quota di abitazioni acquistate nel 1° trimestre del 2025 da persone fisiche che hanno fatto ricorso ad un mutuo ipotecario sale al 45,8%, 4 punti percentuali in più rispetto al trimestre precedente, e il tasso di interesse medio applicato alla prima rata scende al 3,2%. Rimane sopra il 70% la quota di acquisti di abitazioni con agevolazione prima casa e scende sotto il 6% la quota di acquisti di abitazioni di nuova costruzione.

Nel mercato della locazione, il numero di abitazioni per le quali è stato registrato un nuovo contratto nel 1° trimestre del 2025 è in aumento, +1% 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 sono in calo i contratti ordinari di lungo periodo.

Il canone annuo complessivo pattuito nei nuovi contratti ammonta in questo trimestre a circa 1,9 miliardi di euro, +5% 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.

La quota di acquisti con mutuo ipotecario sale al 46% e rimane sopra il 70% la quota di acquisti di prime case.

### NELLE GRANDI CITTÀ

Incrementi tendenziali accentuati e diffusi in tutte le grandi città: oltre il 10% a Roma, Torino e Genova.

Diminuisce il numero complessivo di nuovi contratti di locazione residenziale a Roma, continua a crescere a Milano.

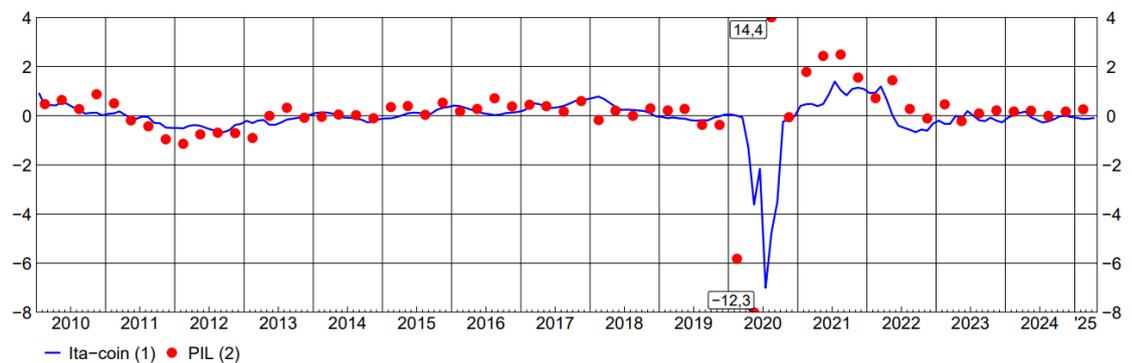
## Il contesto di riferimento

### PIL / Ita - coin

Nella zona euro l'EUROSTAT<sup>1</sup> ha stimato per il primo trimestre del 2025 una crescita del prodotto interno lordo (PIL) dello 0,4% rispetto al trimestre precedente e dello 0,3% rispetto allo stesso trimestre del 2024. Per l'Italia<sup>2</sup>, nel primo trimestre del 2025 il PIL, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2020, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è aumentato dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e dello 0,6% in termini tendenziali.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin<sup>3</sup>, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, nel primo trimestre del 2025 risulta sempre lievemente negativo, gennaio (-0,09), febbraio (-0,13) e marzo (-0,12).

*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 2025)

### Occupazione

Sul fronte del mercato del lavoro, ad aprile del 2025, il tasso di disoccupazione destagionalizzato dell'area dell'euro è stato del 6,2%, in lieve diminuzione rispetto a marzo 2025 e in aumento rispetto al 6,4% di aprile 2024, con una stima di 10,7 milioni circa di disoccupati<sup>4</sup>.

In Italia (fonte ISTAT<sup>5</sup>), ad aprile 2025, rispetto al mese precedente, gli occupati sono sostanzialmente stabili, calano i disoccupati e crescono gli inattivi. La stabilità degli occupati è sintesi dell'aumento tra gli uomini, tra i 25-34enni e gli ultra 50enni, tra i dipendenti a termine e gli autonomi e della diminuzione tra le donne, nelle altre classi d'età e tra i dipendenti permanenti. Il tasso di occupazione è stabile al 62,7%.

Il calo delle persone in cerca di lavoro (-3,1%, pari a -48mila unità) riguarda entrambe le componenti di genere e tutte le classi d'età ad eccezione dei 25-34enni, tra i quali il numero di disoccupati è sostanzialmente stabile. Il tasso di disoccupazione scende al 5,9% (-0,2 punti), quello giovanile al 19,2% (-1,2 punti). Il tasso di inattività cala al 33,2% (-0,1 punti).

Confrontando il trimestre febbraio-aprile 2025 con quello precedente (novembre 2024-gennaio 2025), si registra un aumento di 96mila occupati (+0,4%). Nel confronto trimestrale, diminuiscono le persone in cerca di lavoro (-3,4%, pari a -55mila unità) e gli inattivi di 15-64 anni (-0,4%, pari a -44mila unità).

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

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

<sup>3</sup> Indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, Ita-coin:

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

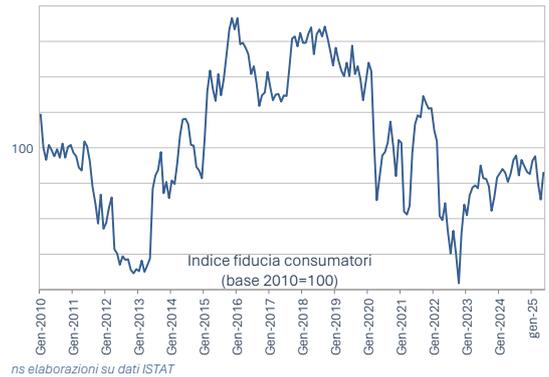
<sup>4</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment\\_statistics#Recent\\_developments](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments)

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

## Clima di fiducia dei consumatori

A maggio 2025, l'ISTAT<sup>6</sup> ha stimato un aumento del clima di fiducia dei consumatori (da 92,7 a 96,5).

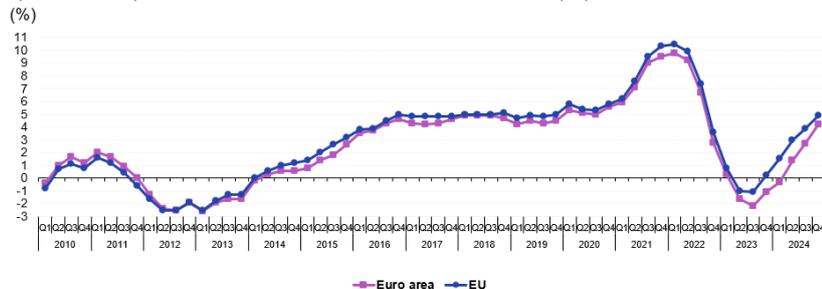
Tra i consumatori, si evidenzia un complessivo miglioramento di tutte le opinioni, soprattutto quelle sulla situazione economica generale: il clima economico sale da 89,6 a 97,5, il clima personale aumenta da 93,9 a 96,1, quello corrente cresce da 95,4 a 98,6 e quello futuro passa da 89,1 a 93,7.



## Prezzi delle abitazioni in Europa

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il quarto trimestre del 2024 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (rispetto al quarto trimestre 2023), un aumento del 4,2% nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia<sup>7</sup>, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT<sup>8</sup>.

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

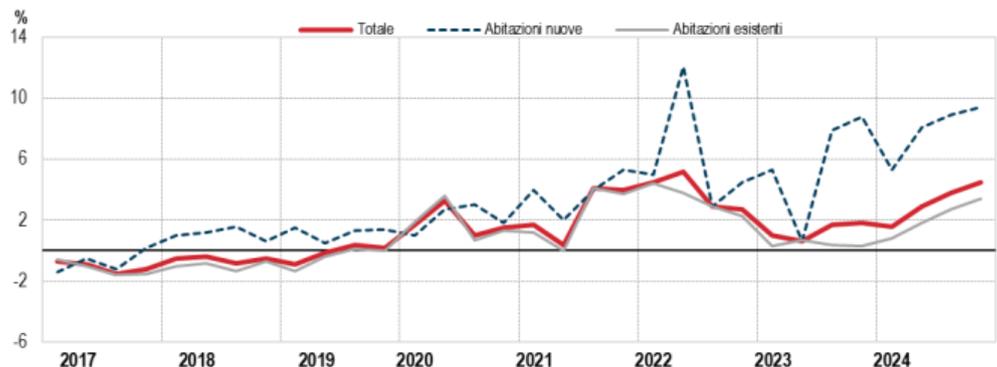


Fonte: EUROSTAT

## Prezzi delle abitazioni in Italia

In Italia, secondo l'ISTAT<sup>9</sup>, i prezzi delle abitazioni nel quarto trimestre del 2024 sono aumentati dello 0,7% rispetto al trimestre precedente e del 4,5% nei confronti dello stesso periodo del 2023. La crescita tendenziale dell'IPAB si deve soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove, che aumentano del 9,4% (in accelerazione rispetto al +8,9% del trimestre precedente), e, in misura più contenuta, a quelli delle esistenti che registrano un incremento del 3,4% (da +2,7% del terzo trimestre).

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



Fonte: ISTAT

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

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_price\\_statistics\\_-\\_house\\_price\\_index#Annual\\_and\\_quarterly\\_growth\\_rates](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates)

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



**Abitazioni  
compravendute**

## Le compravendite di abitazioni

Sul mercato nazionale nel primo trimestre del 2025 sono state compravendute oltre 172 mila abitazioni, circa 17 mila in più rispetto allo stesso periodo del 2024 (+11,2%). Prosegue dunque, con tassi in accelerazione, la crescita degli scambi di abitazioni iniziata nel secondo trimestre del 2024.

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 dell'11,6% e i secondi del +11%. L'incremento di acquisti di abitazioni è più marcato nelle aree del Nord e nel Centro, quasi +15% nel Nord Est e poco sopra il 12% nel Nord Ovest e nel Centro. Nel Sud e nelle Isole le abitazioni compravendute crescono del 6,3% e del 6,8% rispettivamente.

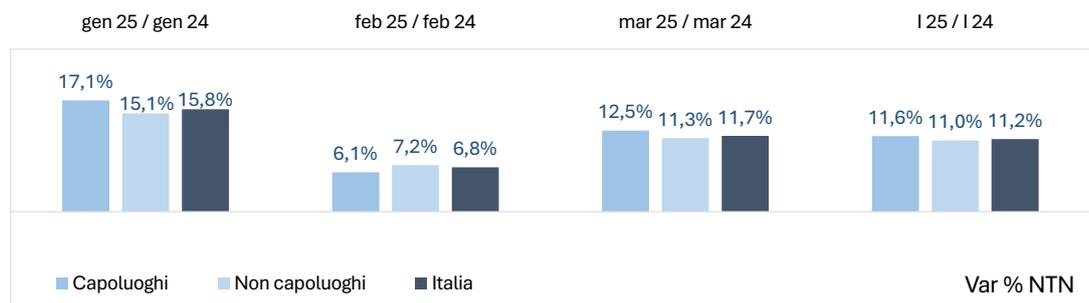
Le superfici delle abitazioni scambiate, in termini di STN, vedono una crescita leggermente superiore a quella riscontrata per le unità compravendute, +12,4%. L'aumento coinvolge tutti i tagli dimensionali e risulta più accentuato al crescere della grandezza delle abitazioni.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili evidenzia, in particolare, una più accentuata crescita delle compravendite nei mesi di gennaio e marzo, +15,8% e +11,7% in media nazionale.

Tabella 1

| Area           | NTN<br>I 2025  | Var % NTN<br>I 25 / I 24 | STN<br>I 2025     | Var % STN<br>I 25 / I 24 |
|----------------|----------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| Nord Ovest     | 58.418         | 12,3%                    | 5.917.641         | 13,9%                    |
| Nord Est       | 32.224         | 14,7%                    | 3.667.232         | 15,1%                    |
| Centro         | 35.042         | 12,7%                    | 3.697.047         | 13,1%                    |
| Sud            | 29.821         | 6,3%                     | 3.180.064         | 8,0%                     |
| Isole          | 16.543         | 6,8%                     | 1.807.669         | 8,6%                     |
| Capoluoghi     | 54.047         | 11,6%                    | 5.280.876         | 11,9%                    |
| Non capoluoghi | 118.001        | 11,0%                    | 12.988.777        | 12,6%                    |
| ITALIA         | <b>172.048</b> | <b>11,2%</b>             | <b>18.269.653</b> | <b>12,4%</b>             |

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 primo trimestre 2025, in crescita rispetto al trimestre precedente.

Già acquisti delle PF assistiti da mutuo ipotecario sono il 45,8% del totale, circa 4 punti percentuali in più rispetto al trimestre precedente e quasi 7 punti in più rispetto allo stesso trimestre del 2024, favoriti da un ulteriore ribasso del tasso di interesse medio iniziale che, in questo primo trimestre, si attesta al 3,22%, 9 punti base in meno del precedente trimestre e 76 in meno confrontato con lo stesso trimestre del 2024. Il capitale che ha finanziato gli acquisti di abitazioni è pari a circa 10,3 miliardi di euro, oltre 3 miliardi in più del capitale che ha finanziato i mutui ipotecari nel primo trimestre del 2024.

**Abitazioni di  
nuova  
costruzione**

Tabella 2

| Compravendite   | I 2024  | II 2024 | III 2024 | IV 2024 | I 2025  |
|---|---------|---------|----------|---------|---------|
| Acquisti persone fisiche (NTN PF)                               | 146.627 | 177.159 | 152.810  | 203.223 | 163.840 |
| <b>Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)</b> | 69,6%   | 71,0%   | 72,5%    | 71,4%   | 72,5%   |
| Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)                      | 56.577  | 73.372  | 67.416   | 84.510  | 75.070  |
| <b>Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)</b>       | 38,6%   | 41,4%   | 44,1%    | 41,6%   | 45,8%   |
| Tasso di interesse medio (%)                                    | 3,98%   | 3,70%   | 3,53%    | 3,31%   | 3,22%   |
| <b>Capitale di debito (milioni di euro)</b>                     | 7.209   | 9.648   | 9.164    | 11.743  | 10.352  |

I dati relativi alle compravendite di abitazioni di nuova costruzione mostrano una sostanziale stabilità rispetto all'omologo trimestre del 2024, mentre gli scambi di abitazioni esistenti aumentano dell'11,9%. La quota di nuove abitazioni compravendute, sul totale, scende sotto il 6%; era il 13% nel trimestre precedente e il 6,1% nel primo trimestre del 2024.

Tabella 3

| Compravendite                          | I 2024  | II 2024 | III 2024 | IV 2024 | I 2025  | Var % I 25 / I 24 |
|--|---------|---------|----------|---------|---------|-------------------|
| NTN Abitazioni nuove                   | 9.456   | 12.040  | 12.355   | 28.225  | 9.422   | -0,4%             |
| <b>NTN Abitazioni esistenti</b>        | 145.315 | 174.287 | 148.850  | 189.052 | 162.626 | 11,9%             |
| NTN Abitazioni                         | 154.770 | 186.326 | 161.205  | 217.277 | 172.048 | 11,2%             |
| <b>Quota % di NTN Abitazioni nuove</b> | 6,1%    | 6,5%    | 7,7%     | 13,0%   | 5,5%    | -0,6              |

**Compravendite  
nelle grandi  
città**

In linea con l'andamento nazionale, le compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione mostrano complessivamente una crescita del 9%. I rialzi sono diffusi in tutte le città, con Genova e Torino che mostrano gli incrementi più elevati, oltre il 12%, seguite da Roma con volumi in aumento del 10,7%. Variazioni tendenziali prossime al 10% si osservano a Bologna, +9,3%, e a Palermo, +8,8%. Più contenuti, ma comunque superiori al 5%, gli aumenti a Milano, +7,1%, e Napoli, +6,1%. Unica città con una variazione tendenziale negativa è Firenze, -6,2%.

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%.

Milano resta la città con la quota maggiore di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, seppure in questo trimestre scende al di sotto del 10%.

Tabella 4

| Grandi città  | NTN I 2025    | Var % NTN I 25 / I 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          | 8.528         | 10,7%                 | 85,1%  | 58,7%  | 8,1%                                       |
| Milano        | 5.505         | 7,1%                  | 70,6%  | 53,5%  | 9,5%                                       |
| Torino        | 3.583         | 12,2%                 | 74,5%  | 47,0%  | 2,5%                                       |
| Napoli        | 1.982         | 6,1%                  | 68,7%  | 43,7%  | 2,4%                                       |
| Genova        | 2.155         | 13,5%                 | 80,0%  | 44,0%  | 0,9%                                       |
| Palermo       | 1.640         | 8,8%                  | 67,6%  | 43,5%  | 1,7%                                       |
| Bologna       | 1.357         | 9,3%                  | 77,4%  | 55,2%  | 4,0%                                       |
| Firenze       | 1.067         | -6,2%                 | 74,3%  | 56,1%  | 4,8%                                       |
| <b>TOTALE</b> | <b>25.817</b> | <b>9,0%</b>           | <b>76,9%</b>   | <b>52,3%</b>                                       | <b>5,8%</b>                                |

**Il mercato delle  
locazioni**

## Le locazioni di abitazioni

Nel primo trimestre del 2025 sono state locate più di 257 mila abitazioni<sup>10</sup>, in crescita dell'1% rispetto allo stesso periodo del 2024. Le nuove locazioni si concentrano principalmente nei comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) dove l'aumento tendenziale è pari all'1,4%, mentre restano più o meno invariate nei comuni non a.t.a., +0,2%.

Il canone annuale riferito alle locazioni residenziali registrate nel primo trimestre 2025 è prossimo a 1,9 miliardi di euro, in aumento tendenziale del 5%.

Tabella 5

| Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero) |   | I 2025  | Var %<br>I 25 / I 24 |
|---|---|---------|----------------------|
| Tutti i comuni  | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )     | 257.250 | 1,0%                 |
|   | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> ) | 1.889   | 5,0%                 |
| Comuni a.t.a.   | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )     | 164.066 | 1,4%                 |
|   | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> ) | 1.325   | 5,6%                 |
| Comuni non a.t.a.                                       | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )     | 93.184  | 0,2%                 |
|   | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> ) | 564     | 3,4%                 |

Analizzando i diversi segmenti di mercato, si evidenzia, in linea con gli ultimi trimestri, la diminuzione dei contratti ordinari di lungo periodo (ORD\_L), in calo del 2,6% rispetto al primo trimestre 2024. In questo segmento si rilevano nel trimestre circa 108 mila abitazioni locate, delle quali oltre la metà ubicate nei comuni a.t.a., alle quali corrisponde un canone annuo complessivo pari a circa 723 milioni di euro, +0,7% tendenziale. Le abitazioni locate con contratti ordinari transitori (ORD\_T), con durata cioè inferiore a 3 anni, aumentano del 3,6% (+4,3% nei comuni a.t.a.) con un canone annuo di 619 milioni di euro, in crescita del 7,4% (+9% circa nei comuni a.t.a.). Nel mercato delle locazioni con canone concordato, cresce sia il numero di immobili locati nel trimestre, +2,8%, sia il canone annuo complessivo, +7,1%, per un volume di 446 milioni di euro. Le abitazioni locate con contratti agevolati per gli studenti mostrano la crescita più elevata, sia quando sono locate per intero sia in porzione (rispettivamente +9,4% e +11%).

Tabella 6

| Ordinario di lungo periodo (ORD_L) |   | I 2025  | Var %<br>I 25 / I 24 |
|------------------------------------|---|---------|----------------------|
| Tutti i comuni                     | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )     | 108.034 | -2,6%                |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> ) | 723     | 0,7%                 |
| Comuni a.t.a.                      | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )     | 57.522  | -2,8%                |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> ) | 456     | 0,5%                 |
| Ordinario transitorio (ORD_T)      |   |         |                      |
| Tutti i comuni                     | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )     | 69.408  | 3,6%                 |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> ) | 619     | 7,4%                 |
| Comuni a.t.a.                      | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )     | 37.975  | 4,3%                 |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> ) | 383     | 8,9%                 |
| Agevolato concordato (AGE_C)       |   |         |                      |
| Tutti i comuni                     | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )     | 66.719  | 2,8%                 |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> ) | 446     | 7,1%                 |
| Agevolato studenti (AGE_S)         |   |         |                      |
| Locate per intero                  | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )     | 13.089  | 9,4%                 |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> ) | 100     | 13,2%                |
| Locate in porzione                 | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )     | 10.921  | 11,0%                |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> ) | 49      | 14,3%                |

<sup>10</sup> 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. A partire da questa edizione della nota trimestrale, differentemente dalle precedenti, sono incluse nelle analisi del mercato delle locazioni residenziali i contratti con durata inferiore all'anno.



## Le abitazioni locate a Roma e a Milano

Il mercato delle locazioni residenziali nelle due principali città italiane presenta, nel primo trimestre 2025, due andamenti diversi; a Roma il numero di abitazioni locate diminuisce del 4,2% rispetto allo stesso periodo del 2024, a fronte di un aumento del canone annuo pattuito del 2,1%. Il mercato di Milano segna, invece, un incremento del 9% circa delle nuove locazioni, tasso di gran lunga superiore anche al dato nazionale, con un canone annuo complessivo pari a 197 milioni di euro, in aumento del 7,9%.

Tabella 7

| Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero) |   | I 2025 | Var %<br>I 25 / I 24 |
|---|---|--------|----------------------|
| Roma  | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )     | 13.000 | -4,2%                |
|   | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> ) | 160    | 2,1%                 |
| Milano  | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )     | 14.842 | 8,9%                 |
|   | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> ) | 197    | 7,9%                 |

Nel dettaglio dei diversi segmenti di mercato, a Roma è evidente il calo, in questo trimestre, dei nuovi contratti ordinari di lungo periodo, -12% tendenziale, e dei contratti a canone concordato, -5,1%. Questi ultimi, nella Capitale, rappresentano oltre il 50% dei nuovi contratti. Di contro, aumentano le abitazioni locate per intero con contratto ordinario transitorio e con contratti agevolati per studenti, rispettivamente del 2,8% e del 7,2%. Relativamente ai canoni, si osserva un forte incremento dei contratti ordinari transitori, quasi il 13% in più sul primo trimestre 2024, e dei contratti agevolati per studenti, sia per le abitazioni locate per intero, +11,3%, sia per quelle locate in porzione, +15,4%.

A Milano, ad eccezione dei contratti ordinari di lungo periodo, crescono tutti i segmenti, sia nei volumi sia nei canoni, con il picco dei contratti a canone concordato con, anche in questo trimestre, variazioni oltre l'80%<sup>11</sup>.

Tabella 8

| Ordinario di lungo periodo (ORD_L) |   | I 2025 | Var %<br>I 25 / I 24 |
|------------------------------------|---|--------|----------------------|
| Roma                               | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )             | 2.718  | -12,0%               |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )         | 34     | -4,8%                |
| Milano                             | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )             | 7.175  | -1,3%                |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )         | 98     | -3,5%                |
| Ordinario transitorio (ORD_T)      |   |        |                      |
| Roma                               | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )             | 1.829  | 2,8%                 |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )         | 28     | 12,9%                |
| Milano                             | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )             | 5.311  | 6,0%                 |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )         | 72     | 9,0%                 |
| Agevolato concordato (AGE_C)       |   |        |                      |
| Roma                               | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )             | 6.702  | -5,1%                |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )         | 76     | -0,4%                |
| Milano                             | Abitazioni locate ( <i>numero</i> )             | 1.889  | 81,8%                |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )         | 21     | 86,5%                |
| Agevolato studenti (AGE_S)         |   |        |                      |
| Roma                               | Abitazioni locate per intero ( <i>numero</i> )  | 1.751  | 7,2%                 |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )         | 22     | 11,3%                |
|                                    | Abitazioni locate in porzione ( <i>numero</i> ) | 2.505  | 9,8%                 |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )         | 15     | 15,4%                |
| Milano                             | Abitazioni locate per intero ( <i>numero</i> )  | 467    | 49,2%                |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )         | 6      | 60,9%                |
|                                    | Abitazioni locate in porzione ( <i>numero</i> ) | 540    | 11,8%                |
|                                    | Canone annuo ( <i>milioni di euro</i> )         | 3      | 13,4%                |

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

- Nel I trimestre del 2025 il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei prezzi delle abitazioni ha raggiunto il livello più alto dall'inizio dell'indagine (11,9 punti percentuali da 3,6 nella rilevazione precedente).
- È rimasta nettamente superiore all'80 per cento la quota di agenzie che hanno concluso almeno una transazione nel trimestre di riferimento. Il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione delle transazioni è rimasto pressoché stabile (-13 punti) su livelli sensibilmente inferiori alla media del periodo compreso fra la seconda metà del 2022 e il III trimestre del 2024 (-26 punti).
- Il prezzo finale di vendita è in media del 7,3 per cento inferiore rispetto alle richieste iniziali del venditore, lo sconto più basso dall'inizio della rilevazione. Il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita si è ridotto rispetto alla precedente rilevazione (a 5,2 mesi da 5,7).
- Nel I trimestre del 2025, per quasi il 40 per cento degli agenti il numero degli incarichi da evadere è diminuito rispetto al periodo precedente; tale quota è ancora significativamente superiore a quella degli operatori che ne indicano un incremento. La percentuale di operatori che hanno riscontrato un calo dei nuovi incarichi a vendere ha superato di 26 punti percentuali la quota di coloro che ne hanno registrato un aumento.
- Il divario fra prezzi offerti e domandati resta il motivo principale della cessazione dell'incarico a vendere. In particolare, la quota di agenti che hanno segnalato l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi ritenuti troppo elevati ha raggiunto il livello massimo dal periodo pre-pandemico (56 per cento). Solo il 18 per cento degli operatori, il valore più basso dalla seconda metà del 2019 (circa il 20 nella rilevazione precedente), ha segnalato la difficoltà di ottenere un mutuo tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere.
- Tra gli operatori che attribuiscono una certa rilevanza al fenomeno degli affitti brevi (durata inferiore a 30 giorni) nel proprio mercato di riferimento, il 41 per cento ne registra un impatto negativo sull'offerta di abitazioni negli ultimi 12 mesi (in particolare nelle aree urbane del Centro).
- Per oltre la metà degli agenti, nel I trimestre i canoni di locazione sono risultati in aumento rispetto al periodo precedente. Il saldo fra le risposte di aumento e diminuzione si è pressoché stabilizzato sul livello medio del 2024, dopo la forte crescita registrata dall'inizio del 2021, e resta storicamente molto elevato, soprattutto nelle aree urbane del Centro e del Sud e Isole.
- Le aspettative degli agenti per il trimestre in corso, nel confronto con lo stesso periodo dello scorso anno, sono lievemente più favorevoli, sia rispetto al proprio mercato di riferimento sia rispetto a quello nazionale. Per quest'ultimo, tuttavia, le attese su un orizzonte a due anni sono peggiorate.

---

<sup>12</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 ipotecario<sup>13</sup>, 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 esistenti<sup>14</sup>. 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 OMI<sup>15</sup>.

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 trimestrale<sup>16</sup>. 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.

---

<sup>13</sup> 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.

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

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

<sup>16</sup> 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](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

data di pubblicazione: **10 giugno 2025**

periodo di riferimento: **primo 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.*