



Immobili: Rapporto dati statistici notarili, +6,6% compravendite e +18,8% mutui

Descrizione

(Adnkronos) Il mercato immobiliare italiano accelera e ritrova nel credito il suo principale volano di crescita. Il 2025 segna la svolta per le compravendite di abitazioni, che registrano un'espansione del +6,6% su base annua, consolidando definitivamente il trend di ripresa avviato nel 2024. E' quanto emerge dai Dati Statistici Notarili (Dsn) 2025 elaborati anche in serie storica 2016-2025, pubblicati oggi e disponibili sul sito: <https://dsn.notariato.it/dsn>. I Dsn vengono raccolti ed elaborati sulla base dell'attività di tutti gli studi notarili sul territorio nazionale e sono da considerare dati reali, in quanto rappresentano le effettive transazioni effettuate in Italia nel corso dell'anno.

A trainare la crescita il comparto dei mutui, protagonista di una decisa inversione di tendenza rispetto alla contrazione del biennio precedente. Con un balzo del +18,8%, il numero di finanziamenti erogati sale a quota 404.530, con un incremento del 30,4% del capitale erogato, confermando il progressivo adattamento delle famiglie al nuovo costo del credito e una rinnovata disponibilità degli istituti verso il mercato. Sotto il profilo delle transazioni, si registra infine la netta prevalenza di quelle tra privati, sia per l'acquisto di prime e seconde case, a fronte di una contestuale flessione degli acquisti effettuati dalle imprese e si segnala un aumento dei valori economici del 4,3%.

Il 2025 segna un anno di espansione per il mercato delle compravendite di abitazioni in Italia consolidando il trend di ripresa già timidamente avviato nel 2024: gli immobili ad uso abitativo, adibiti a prima e seconda casa, registrano un aumento del 6,6% delle compravendite. Si conferma la netta prevalenza delle transazioni tra privati sia per le prime che per le seconde case (pari all'89,4% del totale degli acquisti), a fronte di una contrazione degli acquisti effettuati presso le imprese in entrambi i segmenti. Tra il 2024 e il 2025 per le compravendite di prima casa tra privati si registra un incremento del 11,6% (il numero passa da 326.066 nel 2024 a 363.805 nel 2025). Per la prima casa da impresa si registra un calo del 18,5% (le transazioni scendono da 24.875 nel 2024 a 20.277 nel 2025). Mentre per l'acquisto di seconda casa tra privati si registra un incremento del 5,4% (aumentano da 228.843 nel 2024 a 241.184 nel 2025) a fronte di un calo del 6,3% degli acquisti di seconda casa da impresa. Ad acquistare sono prevalentemente i soggetti nella fascia 18-35 anni, che rappresentano il 25,6% degli acquirenti totali. La fascia 36-45 segue con il 21,9%. Al contrario, i venditori si concentrano nelle fasce più mature: il 27,1% ha tra i 56 e i 65 anni, mentre il 21,3% appartiene alla fascia 66-75. L'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa rimane il

principale driver del mercato residenziale. Nel 2025 sono stati effettuati 437.305 acquisti agevolati, con una crescita del 7,5% rispetto al 2024. L'agevolazione è richiesta principalmente dai giovani (la fascia 18-35 rappresenta il 35,80% dei casi).

Il 2025 segna in generale un anno di espansione per il mercato delle compravendite immobiliari in Italia (residenziale, non residenziale e terreni) con una crescita del +5,2%, consolidando il trend di ripresa già timidamente avviato nel 2024. Sono state rilevate 1.456.433 transazioni di beni immobili, un dato che evidenzia una ritrovata fiducia degli investitori e delle famiglie. I fabbricati (ad uso abitativo e commerciale e relative pertinenze) costituiscono la colonna portante del mercato immobiliare italiano, con 1.105.367 transazioni, pari al 75,9% dell'intero comparto. Il mercato dei terreni agricoli (188.043, pari al 12,91%) continua a prevalere nettamente su quello dei terreni edificabili (42.146, pari al 2,89%). Per entrambe le tipologie di terreni si è registrato nel 2025 un incremento delle transazioni: +3,7% per quelli agricoli e +3,3% per quelli edificabili.

Il 2025 si chiude con un dato economico di notevole rilievo per il mercato immobiliare nazionale: il valore complessivo delle transazioni ha raggiunto la cifra di 145.406.811.514 euro segnando un incremento significativo rispetto ai 139.394.621.914 euro registrati nel 2024. In termini assoluti, si tratta di una crescita di oltre 6 miliardi di euro (+4,3% su base annua). L'analisi dei valori mediani conferma e accentua il divario strutturale tra le compravendite effettuate tra privati e quelle che vedono come venditore un'impresa, riflesso della differente dotazione tecnologica ed energetica degli immobili.

Prima casa da privati: il valore mediano si attesta a 125.000 euro del 2025, segnando una crescita rispetto ai 119.000 euro del 2024 e ai 113.000 euro del 2023. La distribuzione per fasce di prezzo rileva uno spostamento della domanda verso fasce di prezzo superiori: la quota di prime case vendute sotto i 100.000 € è scesa dal 41,2% al 38,2%, mentre la fascia tra 200.000 e 299.999 euro è salita dal 13,1% al 14,4%. In generale il 76,4% degli immobili acquistati da privati ha un valore inferiore ai 200.000 euro confermando la centralità di questo segmento per le famiglie italiane. Prima casa da impresa: il valore mediano è pari a 252.000 euro nel 2025 registrando un calo rispetto ai 260.000 euro del 2024 e ai 255.000 euro del 2023. Quasi la metà degli acquisti da impresa (47,7%) si colloca nella fascia di prezzo tra 200.000 e 400.000 euro.

L'investimento nella seconda casa continua a mostrare dinamiche differenziate a seconda del soggetto venditore. Negli scambi tra privati il 68,6% delle transazioni avviene sotto la soglia dei 99.000 euro, indicando un mercato spesso rivolto a immobili situati in aree non metropolitane o da ristrutturare. In generale, l'87% delle transazioni è sotto i 200.000 euro di valore. Seconde case da impresa: in linea con il mercato delle prime case da impresa, calano anche gli acquisti di seconde case da impresa, il valore mediano nel 2025 scende a 153.450 euro rispetto ai 170.000 nel 2024. Il 39,2% delle transazioni avviene sotto la soglia dei 99.000 euro. Il segmento del lusso mantiene la sua attrattività: gli immobili con valore superiore a 1 milione di euro crescono negli acquisti sia di prima casa da privati, sia da impresa, così come di seconde case da privati. Scendono solo gli acquisti di seconde case di lusso da impresa.

Il comparto dei mutui nel 2025 evidenzia un segnale di netta ripresa, consolidando l'inversione di tendenza già intravista nel corso del 2024. Dopo il biennio di forte contrazione dovuto al verticale innalzamento dei tassi di interesse, le rilevazioni mostrano un aumento del numero totale di finanziamenti erogati, che raggiunge quota 404.530, rispetto ai circa 340.000 del 2024. L'incremento annuo, pari al +18,8%, riflette una rinnovata fiducia da parte delle famiglie e un progressivo adattamento al nuovo contesto del costo del credito. Il capitale complessivo erogato per finanziamenti ipotecari su immobili segna una crescita significativa, attestandosi a circa 75,6 miliardi di euro, con un incremento del +30,4% rispetto al 2024. Tale dinamica è accompagnata da un aumento del valore medio del singolo mutuo, che sale a 195.227 euro rispetto ai 178.247 del 2024 (+ 9,5%) riflettendo la pressione inflattiva sui prezzi degli immobili e la progressiva selezione verso profili di mutuatari con maggiore solidità finanziaria. Sotto il profilo delle tipologie di finanziamento: i mutui ipotecari rappresentano la quasi totalità delle operazioni (94,8%); le surroghe, pur rimanendo su livelli storicamente bassi, incidono per il 4,5% del totale (18.616 atti), mostrando una sostanziale stabilità rispetto al 4,8% dell'anno precedente.

Per quanto riguarda l'importo dei mutui, la fascia più rappresentativa è quella dei finanziamenti compresi tra 50.000 e 199.999 euro che coprono il 79% del totale. Tutte le altre fasce di finanziamento sono in crescita rispetto al 2024. A livello geografico, il Nord continua a trainare il mercato creditizio, assorbendo oltre il 58% del totale nazionale (Nord-Ovest 33,70% e Nord-Est 24,53%). La Lombardia si conferma la regione con il maggior volume in termini assoluti (94.376, pari al 23,33% nazionale). Il dato demografico più rilevante è la centralità della fascia under 35, che rappresenta il 40,7% dei contraenti totali (473.102 soggetti). Questo dato sottolinea come le politiche di sostegno ai giovani continuino a essere il vero motore del settore. Segue la fascia 36-45 anni, che copre il 29,6% delle operazioni.

???

economia

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione

Maggio 12, 2026

Autore

redazione