



Consiglio nazionale notariato, compravendite immobili in ripresa in tutti i principali centri urbani»¿

Descrizione

(Adnkronos) â?? Il mercato immobiliare torna a crescere nelle principali citt  italiane. E ? quanto emerge dal focus elaborato dal Consiglio nazionale del notariato sulla base dei Dati statistici notarili (Dsn) 2025, che analizza lâ??andamento delle compravendite e dei mutui a Milano, Torino, Verona, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Palermo e Bari. A livello nazionale, nel 2025 le compravendite di abitazioni crescono del +6,6%, mentre i mutui registrano un incremento del +18,8%, accompagnato da una crescita del +30,4% del capitale complessivamente erogato. Parallelamente aumentano anche i valori economici delle transazioni immobiliari, che raggiungono complessivamente oltre 145 miliardi di euro, con una crescita del +4,3% rispetto al 2024.

Nelle grandi citt  la ripresa appare diffusa, con dinamiche particolarmente sostenute dalle compravendite di prima casa tra privati, mentre continua a mostrare maggiori difficolt  il comparto delle nuove costruzioni e degli acquisti direttamente da impresa. Parallelamente, il mercato conferma la forte centralit  della componente giovanile. Gli under 35 rappresentano nella quasi totalit  delle citt  la fascia prevalente sia tra gli acquirenti che usufruiscono delle agevolazioni prima casa sia tra i contraenti di mutuo. Si rafforza inoltre il peso della seconda casa acquistata tra privati, soprattutto nei grandi centri urbani a vocazione turistica e universitaria, dove lâ??investimento immobiliare continua a rappresentare una forma di tutela patrimoniale e una leva collegata al mercato delle locazioni e degli affitti brevi.

Anche il settore dei mutui mostra segnali di forte ripresa. In quasi tutte le principali citt  si registra un aumento sia del numero dei finanziamenti sia del capitale erogato, con una crescita significativa dei mutui di fascia medio-alta e delle operazioni di surroga. Un andamento che evidenzia una maggiore dinamicit  del mercato del credito e una progressiva ripresa della capacit  di spesa delle famiglie.

Ecco il focus mercato immobiliare per citt  . Milano (con Monza e Brianza): nel 2025 lâ??area ha registrato una crescita complessiva delle compravendite di fabbricati abitativi del +5,63%, passando da 57.798 a 61.054. Il mercato immobiliare   trainato con forza dalle transazioni tra privati: si registrano

infatti 29.798 compravendite di prima casa tra privati, con un incremento del +9,74% rispetto al 2024, accompagnate da un aumento del +4,26% nelle compravendite di seconda casa tra privati (21.592). La tenuta della seconda casa tra privati sottolinea come l'area metropolitana milanese e il comparto brianzolo mantengano un'elevata attrattivit  sia per esigenze abitative, sia per finalit  di investimento. Il settore del nuovo    ovvero gli acquisti direttamente da impresa    mostra invece segnali di sofferenza: le prime case da costruttore segnano un calo del -9,08% (2.473), mentre le seconde case da impresa restano sostanzialmente stabili con una lieve flessione del -0,33%. La componente giovanile si conferma l'anima del mercato residenziale: nel 2025 il 36,98% degli acquirenti di fabbricati con agevolazione prima casa appartiene alla fascia d'et  18-35 anni, seguita dal 28,10% della fascia 36-45 anni.

Il comparto dei mutui evidenzia una dinamica di grande espansione, superando decisamente i volumi dell'anno precedente. Nel 2025 si registra un incremento del +17,20% (44.784 mutui totali), con un'impennata ancora pi  marcata del capitale complessivamente erogato, che raggiunge i 15.221.972.708 euro. Tale crescita si riflette in un valore medio del finanziamento che sale a 339.898 euro (+19,84%). Questo dato indica chiaramente che i cittadini stanno puntando su immobili di pregio pi  elevato o che l'offerta creditizia   diventata pi  generosa nel sostenere acquisti di valore importante. Un segnale di gestione attiva del debito arriva dalle surroghe, che sono cresciute del +8,77%, a dimostrazione del fatto che una parte dei mutuatari ha cercato attivamente di ottimizzare le proprie condizioni contrattuali.

L'analisi per scaglioni di importo evidenzia uno spostamento verso l'alto: i mutui nella fascia tra 250.000 e 300.000 euro sono balzati del +42,06%, mentre la crescita pi  impressionante riguarda i finanziamenti tra 450.000 e 500.000 euro (+55,14%). Anche i grandi tagli, oltre i 500.000 euro, crescono del +27,56%. In controtendenza risultano i piccoli prestiti fino a 50.000 euro (-7,77%). Infine, il numero di individui che hanno sottoscritto un finanziamento   aumentato del +18,20% (61.387 soggetti totali). Gli under 35 rimangono la categoria dominante con il 43,32% del totale dei contraenti e una crescita del +19,26%. Tuttavia, l'incremento percentuale pi  significativo si osserva nella fascia 56-65 anni (+23,79%), suggerendo un ritorno al credito anche per chi ha una posizione economica pi  consolidata.

Torino: nel 2025 ha registrato una crescita complessiva delle compravendite dell'8,88%, passando da 31.699 a 34.513 unit . Il mercato immobiliare torinese   trainato con decisione dalle transazioni tra privati: si registrano infatti 18.506 compravendite di prima casa tra privati, con un incremento del +12,15% rispetto al 2024. Anche il segmento delle seconde case tra privati mostra dinamismo, con 13.018 atti e una crescita del +6,25%. Al contrario, il comparto del nuovo appare pi  statico. Le prime case da impresa segnano una lieve flessione del -1,73% (740), mentre le seconde case da impresa registrano una crescita contenuta del +2,55% (2.249). La componente giovanile   il vero motore del mercato: il 35,57% degli acquirenti che hanno usufruito delle agevolazioni prima casa ha un'et  compresa tra i 18 e i 35 anni.

Il comparto dei mutui a Torino manifesta una forte vitalit  nel 2025. Si registra un incremento del +20,04% nel numero di atti (18.858 totali) rispetto al 2024. Anche il capitale totale erogato   cresciuto sensibilmente, raggiungendo i 2.744.797.595 euro (+17,48%). Il valore medio del finanziamento si attesta a 145.551 euro (-2,13%), suggerendo che l'aumento dei volumi sia trainato da una platea

più ampia di mutuatari. Le surroghe crescono del +9,85% (903), indicando una ricerca di ottimizzazione dei costi del debito da parte delle famiglie torinesi. Si osserva inoltre una decisa spinta verso i finanziamenti di fascia medio-alta: i mutui compresi tra 200.000 e 300.000 euro registrano crescite superiori al 33-35%, mentre i grandi importi oltre i 500.000 euro crescono del +6,45%.

Il numero di individui che hanno sottoscritto un mutuo è aumentato del +24,93%, per un totale di 13.294 soggetti. La crescita è trainata in modo massiccio dagli under 35, che rappresentano la categoria prevalente con un incremento del +31,97%.

Verona: nel 2025 il mercato immobiliare registra una crescita complessiva dell'1,82% delle compravendite. La prima casa tra privati cresce del +3,15%, consolidandosi come principale segmento del mercato. In forte contrazione invece la prima casa acquistata da impresa (-34,42%), mentre le seconde case da impresa crescono del +12,60%, confermando l'attrattività della città per gli investimenti immobiliari. Verona si conferma inoltre una città particolarmente dinamica per i giovani: oltre il 34% degli acquirenti con agevolazione prima casa appartiene alla fascia 18-35 anni. I mutui ipotecari nel 2025 sono cresciuti del 18,09% con un totale di 7.298 atti rispetto ai 6.180 del 2024. Il capitale complessivamente erogato cresce del +29,3%, passando da 1,32 a 1,70 miliardi di euro. Il valore medio del finanziamento sale a 234.064 euro, mentre si registra un forte incremento dei mutui di fascia medio-alta, in particolare tra 200.000 e 250.000 euro (+43,9%). Le surroghe crescono del +17,8%, segnale di una maggiore attenzione all'ottimizzazione delle condizioni di finanziamento.

Bologna: nel 2025 registra una crescita complessiva delle compravendite del +6,42%, passando da 15.316 a 16.299. Il mercato è trainato dalle transazioni tra privati: la prima casa tra privati cresce del +13,71%, passando da 8.247 a 9.378, mentre le seconde case tra privati aumentano del +2,31%, da 5.141 a 5.260. In flessione il comparto del nuovo: le prime case da impresa segnano un -13,50%, passando da 689 a 596, e le seconde case da impresa un -14,04%, da 1.239 a 1.065. La componente giovanile resta centrale: il 37,16% degli acquirenti di prima casa appartiene alla fascia 18-35 anni. I mutui crescono del +18,61%, passando da 9.880 a 11.719, mentre i mutui ipotecari aumentano del +20,22%, da 9.151 a 11.001. Il capitale erogato supera i 2 miliardi di euro, raggiungendo 2.057.540.176 euro. Crescono in particolare i finanziamenti di importo elevato: +39,78% nella fascia 200.000-250.000 euro (da 905 a 1.265) e +60,47% nella fascia 400.000-450.000 euro (da 43 a 69). Gli under 35 rappresentano il 41,59% dei contraenti di mutuo, passando da 4.946 a 6.282 soggetti (+27,01%).

Firenze: nel 2025 registra una crescita contenuta ma positiva delle compravendite (+1,16%, passando da 11.770 a 11.906). Le compravendite di prima casa tra privati crescono del +3,74%, passando da 6.302 a 6.538, mentre le seconde case tra privati registrano una lieve flessione (-4,97%, da 4.310 a 4.096). Il mercato del nuovo continua a mostrare dinamiche differenziate: le prime case da impresa calano del -17,03%, passando da 323 a 268, mentre le seconde case da impresa crescono del +20,24%, da 835 a 1.004. Gli under 35 rappresentano il 34,61% degli acquirenti con agevolazione prima casa. Nel 2025 il comparto dei mutui cresce del +17,91%, passando da 7.437 a 8.769, con un capitale erogato pari a oltre 1,68 miliardi di euro. Aumentano soprattutto i finanziamenti di fascia medio-alta: +48,33% tra 250.000 e 300.000 euro (da 300 a 445) e +76,19% nella fascia 300.000-350.000 euro (da 126 a 222). Le surroghe crescono del +23,98%, passando da 392 a 486, mentre gli under 35 rappresentano il 38,42% dei contraenti, passando da 3.186 a 4.061 (+27,46%).

Roma: nel 2025 registra una crescita complessiva delle compravendite del +7,80%, passando da 53.333 a 57.495. A trainare il mercato sono le compravendite tra privati: la prima casa tra privati cresce del +9,69%, passando da 32.921 a 36.112, mentre le seconde case tra privati aumentano del +8,07%, da 13.366 a 14.445. Le prime case acquistate da impresa segnano invece una flessione del -10,70%, passando da 3.214 a 2.870, mentre le seconde case da impresa crescono del +6,16%, da 3.832 a 4.068. La componente giovanile continua a rappresentare una quota rilevante del mercato: il 33,67% degli acquirenti con agevolazione prima casa appartiene alla fascia 18-35 anni. Il mercato dei mutui mostra una decisa ripresa: nel 2025 gli atti crescono del +17,28%, passando da 31.116 a 36.494, e il capitale erogato supera i 7,6 miliardi di euro. Particolarmente dinamici i mutui di importo elevato: +32,38% nella fascia 250.000-300.000 euro (da 1.541 a 2.040) e +61,38% nella fascia 450.000-500.000 euro (da 145 a 234). Le surroghe crescono del +20,75%, passando da 1.475 a 1.781, mentre gli under 35 rappresentano il 36,64% dei contraenti di mutuo, passando da 12.371 a 15.425 soggetti (+24,69%).

Napoli: nel 2025 registra una crescita complessiva delle compravendite del +6,93%, passando da 17.978 a 19.223. La crescita è trainata dalle transazioni tra privati: le compravendite di prima casa tra privati aumentano del +12,75%, passando da 8.960 a 10.102, mentre le seconde case tra privati crescono del +5,36%, passando da 7.108 a 7.489. Continua invece a soffrire il comparto del nuovo: le prime case da impresa registrano un calo del -22,52%, passando da 444 a 344, mentre le seconde case da impresa diminuiscono del -12,14%, da 1.466 a 1.288. Oltre il 39% degli acquirenti di prima casa appartiene alla fascia 18-35 anni.

Nel 2025 il comparto dei mutui torna a crescere con un incremento del +21,38%, passando da 8.046 a 9.766, e del +33,38% del capitale erogato, che raggiunge 1.685.429.576 euro. Il valore medio del finanziamento sale a 172.581 euro (+9,89%). Particolarmente rilevante il raddoppio delle surroghe (+101,20%). Crescono soprattutto i mutui di fascia medio-alta e i finanziamenti oltre i 500.000 euro (+44,83%). Gli under 35 rappresentano la categoria più numerosa tra i contraenti di mutuo con 4.883 soggetti, mentre il numero complessivo dei contraenti cresce del +14,75%, raggiungendo 11.999 soggetti.

Palermo: nel 2025 registra una delle performance più dinamiche tra le grandi città italiane, con una crescita complessiva delle compravendite del +25,91%, passando da 9.753 a 12.280. La prima casa tra privati cresce del +33,58%, passando da 5.152 a 6.882, mentre le seconde case tra privati aumentano del +15,19%, raggiungendo quota 4.618. In forte crescita anche il comparto delle imprese: le prime case da impresa aumentano del +30,37, raggiungendo 249 compravendite, mentre le seconde case da impresa crescono del +32,42%, arrivando a 531. Gli under 35 rappresentano il 38,70% degli acquirenti con agevolazione prima casa. Complessivamente, le compravendite agevolate prima casa passano da 7.726 a 9.458. Anche il mercato dei mutui mostra una forte espansione: +43,57% nel numero di mutui, passati da 3.785 a 5.434, e +39,24% del capitale erogato, che raggiunge 753.907.155 euro. Crescono in particolare i mutui nelle fasce tra 100.000 e 149.999 euro (+53,93%) e tra 150.000 e 199.999 euro (+65,64%), ma si registra un forte incremento anche nelle fasce alte, con i mutui tra 350.000 e 399.999 euro che segnano un +152,94%. Le surroghe aumentano del +24,06%, passando da 133 a 165, mentre gli under 35 rappresentano il 39,41% dei contraenti di mutuo, con 2.968 soggetti. Complessivamente i contraenti passano da circa 5.348 a 7.532 soggetti (+40,84%).

Bari E BAT (Barletta-Andria-Trani): nel 2025 registra una crescita complessiva delle compravendite del +3,53%, passando da 18.338 a 18.986. Il mercato Ã¨ sostenuto dalle transazioni tra privati: la prima casa tra privati cresce del +15,18%, raggiungendo 10.745 compravendite, mentre le seconde case tra privati aumentano del +9,90%, arrivando a 6.426. Continua invece la forte contrazione del comparto del nuovo: le prime case da impresa crollano del -55,48%, passando da 1.669 a 743, mentre le seconde case da impresa diminuiscono del -28,20%, attestandosi a 1.072. Gli under 35 rappresentano il 39,27% degli acquirenti con agevolazione prima casa.

Nel 2025 i mutui crescono del +15,15%, passando da 9.233 a 10.632, e del +20,10% nel capitale erogato, che raggiunge 1.783.740.975 euro. Aumentano soprattutto i finanziamenti di importo medio-alto e i mutui superiori a 500.000 euro (+31,90%), che raggiungono 215 operazioni. Le surroghe crescono del +13,05%, passando da 452 a 511, mentre gli under 35 restano la categoria prevalente tra i contraenti con 6.431 soggetti (+10,65%). Complessivamente, i contraenti di mutuo aumentano del +13,97%, raggiungendo 15.223 soggetti.

â??

economia

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione

Giugno 10, 2026

Autore

redazione