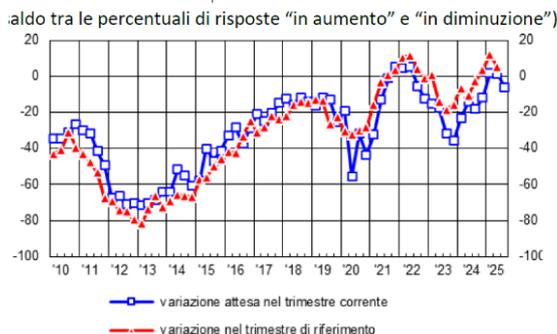




Una fotografia sull'andamento dell'economia immobiliare italiana, i temi di spicco, i dati e gli aspetti tecnici e normativi del settore, con una selezione degli articoli più rilevanti.

FIGURA 1 – GIUDIZI SULLE VARIAZIONI DEI PREZZI



SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA - Il Trimestre 2025

Secondo l'indagine condotta presso un campione di agenti immobiliari dal 16 giugno al 16 luglio 2025, nel II trimestre di quest'anno i prezzi delle abitazioni sono risultati ancora in crescita, seppur in misura più moderata rispetto al trimestre precedente. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali dei venditori e i tempi di vendita hanno registrato un lieve aumento, pur mantenendosi su livelli prossimi ai minimi storici dall'inizio della rilevazione.

La domanda di abitazioni resta solida, con un lieve incremento dei potenziali acquirenti segnalato dagli agenti rispetto allo stesso periodo dello scorso anno; dal lato dell'offerta si è osservato un calo dei nuovi incarichi.

Il principale motivo di cessazione degli incarichi a vendere resta il divario tra i prezzi richiesti e quelli offerti; di contro, per il settimo trimestre consecutivo, continuano a diminuire le difficoltà di accesso al credito per l'acquisto di abitazioni.

Viene confermata dagli agenti la crescita dei canoni di locazione delle abitazioni, pur con segnali di rallentamento: si osservano infatti un leggero incremento del margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali e aspettative di aumento dei canoni più moderate per il trimestre in corso.

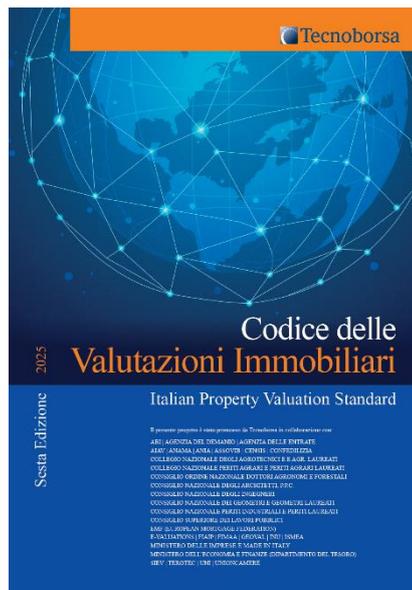
Oltre la metà degli agenti immobiliari ha evidenziato la rilevanza degli affitti brevi nel proprio mercato di riferimento, con effetti significativi sia sui prezzi sia sulla disponibilità degli alloggi.

[Comunicato stampa](#)

CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI DI TECNOBORSA – VI EDIZIONE

Nel mese di settembre si è tenuta la presentazione tecnica della **sesta edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**. Il volume è stato illustrato nell'ambito di un incontro riservato al **Comitato Tecnico-Scientifico** composto da rappresentanti di Istituzioni pubbliche, esperti del settore, Ordini professionali, associazioni di categoria e sistema bancario, tutti attivamente coinvolti nel percorso di confronto e aggiornamento che ha portato alla redazione di questa nuova edizione che introduce le rilevanti innovazioni normative intervenute in epoca recente, riportate principalmente nelle sezioni dedicate alle:

- normative di riferimento a livello nazionale ed europeo
- norme che identificano le caratteristiche dei valutatori (periti);
- i più aggiornati standard valutativi internazionali (IVS) e gli standard europei (EVS);
- normative applicabili alle opere di trasformazione urbana



È possibile acquistare il volume collegandosi al seguente link:

<https://www.tecnoborsa.com/pubblicazioni/il-codice-delle-valutazioni-immobiliari/>



INTELLIGENZA ARTIFICIALE- APPROCCI E STRUMENTI INNOVATIVI PER AGENZIE IMMOBILIARI

Nell'ambito dei percorsi di formazione e aggiornamento realizzati da **Tecnoborsa** segnaliamo questo Programma formativo gratuito, riservato agli agenti immobiliari iscritti al REA della Camera di Commercio di Roma, realizzato grazie al sostegno dello stesso Ente camerale.

Dopo il successo degli incontri precedenti, il percorso formativo prosegue con le seguenti date:

- **7 Ottobre 2025 - Ottimizzazione delle strategie aziendali con l'IA generativa**
- **14 Ottobre 2025 - Case studies esempi nell'utilizzo dell'IA nella comunicazione d'impresa**

E' possibile aderire anche ai singoli incontri seguendoli online su piattaforma dedicata oppure in presenza, fino ad esaurimento posti, presso la sede della Borsa Immobiliare di Roma.

[Programma e modulo d'iscrizione](#)

PRINCIPALI EVIDENZE

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI ANCORA IN CRESCITA, MA IL RITMO RALLENTA

Nel II trimestre 2025 sono state scambiate oltre 201 mila abitazioni, pari a un incremento dell'8,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il Nord Ovest (+9,2%) e il Nord Est (+8,5%) trainano il mercato, mentre il Sud cresce più lentamente (+6%). Da segnalare anche l'aumento medio delle superfici acquistate (+9%), segno di un interesse crescente per abitazioni di metratura più ampia.

COMPRAVENDITE DI NUOVE COSTRUZIONI IN CALO, FAMIGLIE ORIENTATE SULL'USATO

Le abitazioni esistenti guadagnano terreno con un +9,1%, mentre le nuove costruzioni subiscono una contrazione del 7,2%. La quota di nuove unità rimane marginale, sotto il 6% del totale. Questo trend conferma una preferenza strutturale delle famiglie verso l'usato.

GRANDI CITTÀ A DUE VELOCITÀ: SPICCANO TORINO E PALERMO

Le otto principali città italiane mostrano complessivamente una crescita del 6%. Torino e Palermo segnano rialzi superiori al 10%, Milano cresce del 6,6%, mentre Roma (+4,1%) e Firenze (+3,9%) registrano incrementi più contenuti. Napoli rappresenta l'unica eccezione negativa, con un lieve calo delle transazioni.

LOCAZIONI IN CRESCITA SPINTE DAGLI STUDENTI E DAI CANONI AGEVOLATI

Le locazioni residenziali aumentano dell'1,5% a livello nazionale, con oltre 238 mila contratti stipulati nel II trimestre 2025. Particolarmente vivaci i segmenti degli studenti (+10% per interi appartamenti e +14% per stanze) e dei canoni concordati (+4% nel numero di contratti e +8,3% nei canoni annui). Roma e Milano confermano il loro ruolo guida: +2% nelle locazioni a Roma, +5% a Milano, con canoni in crescita rispettivamente del 7,4% e del 6,5%.

IMMOBILI NON RESIDENZIALI: SEGNALE DI RECUPERO PER UFFICI, NEGOZI E DEPOSITI

Con 64 mila transazioni, il comparto non residenziale cresce del 5% su base annua. Il terziario-commerciale rappresenta oltre metà degli scambi (+6,2%), grazie al buon andamento di negozi (+6,1%) e depositi commerciali (+5,1%). Tornano a crescere anche gli uffici, interrompendo la fase negativa degli ultimi trimestri. Molto significativo il balzo di alcune categorie specializzate (B/4, D/2, D/5, D/8), che segnano +25%.

PREZZI DELLE ABITAZIONI IN CRESCITA: ROMA GUIDA, MILANO RECUPERA TERRENO

L'indice IPAB aumenta del 2,7% nel II trimestre 2025 rispetto al precedente e del 3,9% su base annua. La crescita tendenziale dell'IPAB si deve soprattutto ai prezzi delle abitazioni già esistenti, che aumentano del 4,5% e, in misura più contenuta, a quelli delle nuove abitazioni che salgono dell'1,1%. Roma registra un rialzo del 4,4%, confermandosi la città più dinamica, mentre Milano (+2,0%) torna in terreno positivo dopo mesi di stagnazione. Torino cresce dell'1,9%, ma in netto rallentamento rispetto al trimestre precedente. Il Nord Est si conferma l'area più vivace con prezzi in aumento del 5,4%.

IMMOBILI GREEN PREMIANO: TENGONO IL VALORE MENTRE I BROWN SI SVALUTANO

Tra 2021 e 2025 gli immobili in classe A-B hanno mantenuto e persino incrementato il loro valore (+2%), mentre quelli in classe F-G hanno perso il 4%. Nei grandi centri urbani la forbice di prezzo tra "green" e "brown" supera i 1.000 €/mq, confermando il peso crescente della sostenibilità nella valutazione degli immobili.

COSTRUZIONI E CANTIERI IN RIPRESA CON PRODUZIONE E PREZZI IN AUMENTO

A luglio 2025 la produzione nelle costruzioni cresce dello 0,7% sul mese e del 5,2% su base annua. Anche i prezzi alla produzione restano positivi (+1% annuo per edifici residenziali e non residenziali), segnale di una filiera edilizia in consolidamento.

MUTUI IPOTECARI IN AUMENTO, TASSI IN CALO E SOFFERENZE BANCARIE AI MINIMI STORICI

Il 46% degli acquisti di abitazioni avviene tramite mutuo ipotecario, in crescita di oltre 4 punti percentuali rispetto al 2024. Nel trimestre sono stati erogati 12,4 miliardi di euro di finanziamenti, +2,7 miliardi sullo stesso periodo dell'anno precedente. Nelle grandi città come Roma, Milano, Bologna e Firenze oltre il 50% delle compravendite è sostenuto da mutuo.

Il tasso medio sui nuovi mutui si attesta al 3,31%, in netta riduzione rispetto al 4,42% di fine 2023. Contestualmente, i crediti deteriorati netti delle banche scendono a 29,5 miliardi di euro, pari all'1,41% dei prestiti totali, il livello più basso degli ultimi dieci anni.

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Le compravendite e locazioni di abitazioni: Il trimestre 2025 – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate
- Le compravendite di immobili non residenziali: Il trimestre 2025 – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate
- Mercato immobiliare, compravendite di fonte notarile: IV trimestre 2024 – Istat
- Prezzi delle abitazioni: Il trimestre 2025 – Istat
- Prezzi delle case in Italia: negli ultimi 4 anni gli immobili green hanno mantenuto il loro valore (+2%) meglio di quelli nelle classi energetiche peggiori (-4%) – Crif
- Produzione nelle costruzioni: Luglio 2025 – Istat
- Prezzi alla produzione delle costruzioni: Luglio 2025 – Istat

MUTUI

- Banche e moneta, serie nazionali: luglio 2025 – Banca d’Italia
- Rapporto mensile: Settembre 2025 – Abi
- Le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario: Il trimestre 2025 – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate
- Mercato immobiliare, mutui di fonte notarile: IV trimestre 2024 – Istat
- Decisioni di politica monetaria – Banca Centrale Europea

ALTRE NEWS

- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: agosto 2025 – Istat
- Conti economici nazionali: anni 2023- 2024 – Istat
- Fiducia dei consumatori e delle imprese: Settembre 2025 – Istat

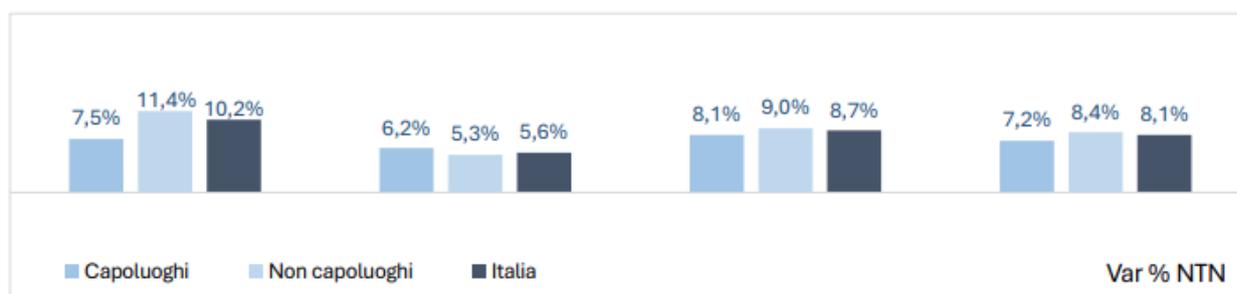
ANDAMENTO DEL MERCATO

LE COMPRAVENDITE E LOCAZIONI DI ABITAZIONI: II TRIMESTRE 2025 – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Prosegue, anche se in rallentamento, la crescita degli scambi di abitazioni iniziata nel II 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.

COMPRAVENDITE DI IMMOBILI RESIDENZIALI PER TIPOLOGIA COMUNI

(var. % II trim 24-II trim 25)

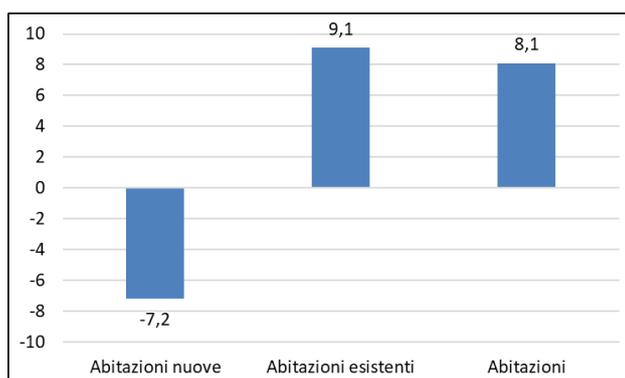


La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche che hanno fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa" (proxy degli acquisti di abitazioni principali) è prossima al 73% nel II trimestre 2025, stabile rispetto al trimestre precedente.

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 II trimestre del 2024.

COMPRAVENDITE DI IMMOBILI RESIDENZIALI PER TIPOLOGIA DI ABITAZIONE

(var. % II trim 24-II trim 25)



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%.

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 II trimestre 2025 sale di oltre il 5%, pari a un volume complessivo prossimo a 1,9 miliardi di euro.

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 II 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 II trimestre 2024.

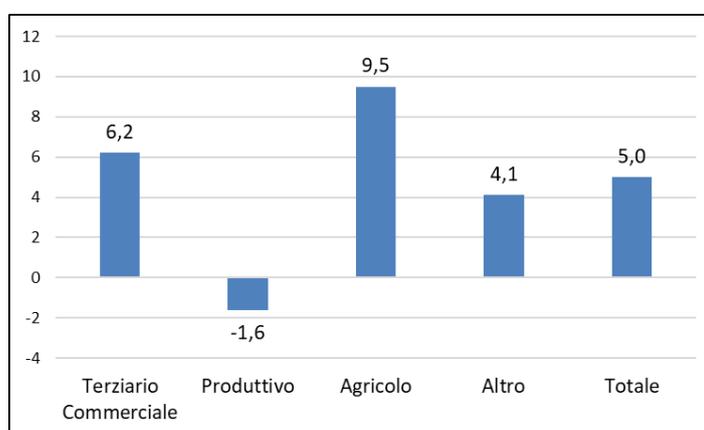
I dati relativi alle locazioni residenziali nelle metropoli di Roma e Milano raccontano due realtà in espansione: il mercato di Roma registra circa 12 mila abitazioni locate nel II trimestre 2025, in aumento del 2% rispetto allo stesso periodo del 2024, a fronte di una crescita del canone annuo pattuito 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%.

LE COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI: II TRIMESTRE 2025 – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In Italia, nel II trimestre 2025, sono stati compravenduti circa 64 mila immobili a destinazione non residenziale, il 5% in più rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il settore terziario-commerciale registra oltre la metà degli scambi, con una variazione tendenziale del 6,2%, dovuta in particolare all'aumento del NTN nel comparto dei depositi commerciali, +5,1% e dei negozi, +6,1%. La crescita dei volumi investe anche il mercato degli uffici che arretra, così, la tendenza negativa osservata negli ultimi due trimestri. Per lo stesso comparto terziario-commerciale si segnala, inoltre, l'incremento delle compravendite di immobili delle categorie B/4, D/2, D/5, D/8, prossimo al 25%. In rialzo anche il NTN nel settore agricolo e gli scambi di immobili classificati in Altro, rispettivamente +9,5% e +4,1% sull'omologo trimestre del 2024; l'unica flessione che si rileva nel periodo riguarda le transazioni di unità immobiliari nel settore produttivo, in calo dell'1,6% tendenziale.

COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI

(VAR. % II TRIM 24-II TRIM. 25)



MERCATO IMMOBILIARE, COMPRAVENDITE DI FONTE NOTARILE: IV TRIMESTRE 2024 – ISTAT

Nel IV trimestre 2024 sono 284.812 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. La variazione percentuale rispetto al trimestre precedente (dato destagionalizzato) è pari a +3,9%, mentre su base annua (dato grezzo) l'incremento è pari a +2,7%.

Nel confronto congiunturale le compravendite del comparto abitativo sono in aumento nel Nord-est (+6,8%), al Sud (+6,3%), nel Nord-ovest (+4,0%) e nelle Isole (+3,0%), mentre risultano invariate al Centro. Le compravendite di immobili a uso economico sono in aumento al Sud (+7,5%) e nelle Isole (+2,1%), sostanzialmente stabili nel Nord-ovest (-0,1%) e in diminuzione nel Centro (-3,9%) e nel Nord-est (-2,8%).

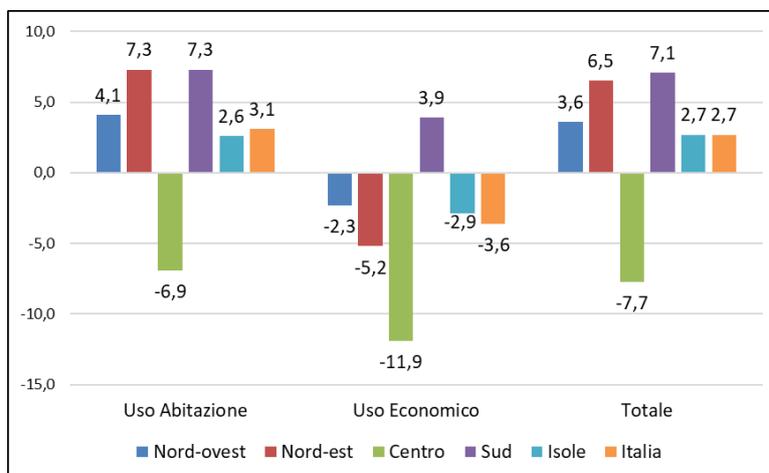
Il 93,7% delle convenzioni stipulate riguarda i trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (266.848), il 5,9% quelli a uso economico (16.908) e lo 0,4% quelli a uso speciale e multiproprietà (1.056).

Rispetto al IV trimestre 2023 le transazioni immobiliari crescono nel comparto abitativo (+3,1%) e diminuiscono nel comparto economico (-3,6%). A livello territoriale, su base annua, il settore abitativo aumenta nel Nord-est e al Sud (entrambi +7,3%), nel Nord-ovest (+4,1%) e nelle Isole (+2,6%), mentre diminuisce nel Centro (-6,9%). Il settore economico è in calo al Centro (-11,6%), nel Nord-est (-5,2%), nelle Isole (-2,9%) e nel Nord-ovest (-2,3%), mentre è in crescita al Sud (+3,7%). Nell'ambito del comparto abitativo le compravendite restano sostanzialmente stabili nei grandi

centri (-0,2%) e aumentano nei piccoli (+5,6%), mentre in quello economico risultano in calo sia nei grandi sia nei piccoli centri (rispettivamente -6,3% e -1,9%).

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE

(Var. % IV trim. 2023 - IV trim. 2024)

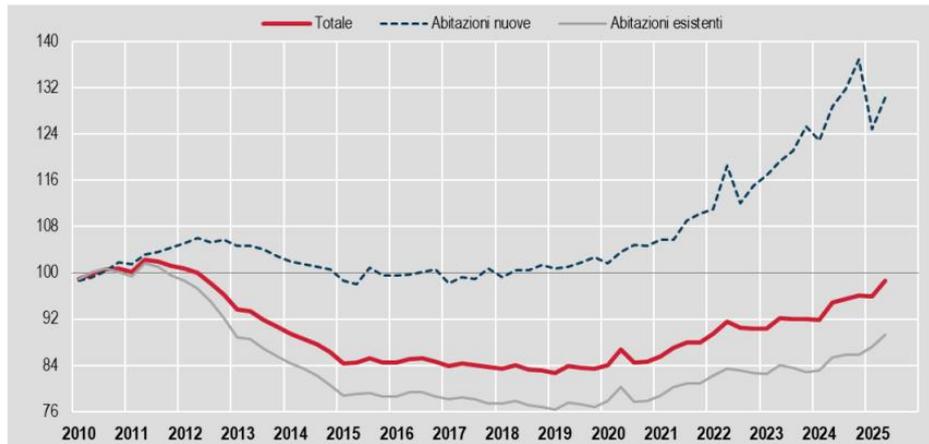


PREZZI DELLE ABITAZIONI: II TRIMESTRE 2025 – ISTAT

Secondo le stime preliminari, nel II trimestre 2025 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta del 2,7% rispetto al trimestre precedente e del 3,9% nei confronti dello stesso periodo del 2024 (era +4,4% nel I 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 I trimestre). Questi andamenti si manifestano in un contesto di crescita lievemente attenuata dei volumi di compravendita: +8,1% la variazione tendenziale registrata nel II trimestre 2025 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale (dopo l'11,2% del trimestre precedente). Su base congiunturale, la dinamica di aumento dell'IPAB (+2,7%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove (+4,4%) sia a quelli delle già esistenti (+2,4%). Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2025 è pari a +3,5% (-0,9% per le abitazioni nuove e +4,4% per quelle già esistenti). I prezzi delle abitazioni sono in crescita, sia su base congiunturale sia su base annua, in tutte le ripartizioni. In particolare, il tasso di crescita tendenziale più marcato si registra nel Nord-Est (+5,4%, in accelerazione rispetto al +5,2% del trimestre precedente) e riflette principalmente l'aumento dei prezzi delle abitazioni già esistenti (+6,5%) e, in misura decisamente più contenuta, delle nuove (+0,8%). Nelle altre ripartizioni, i prezzi registrano una dinamica più contenuta: +3,8% nel Centro (in decelerazione dal +4,7%), +3,6% nel Sud e Isole (da +4,7%) e +3,4% nel Nord-Ovest (da +3,8%). Su base tendenziale, i prezzi delle abitazioni registrano aumenti in tutte le città per le quali viene diffuso l'IPAB. A Roma si registra un incremento su base annua del 4,4% (in rallentamento rispetto al +6,5% del trimestre precedente); seguono Milano, dove si evidenzia un rialzo tendenziale del 2,0% (in forte ripresa dopo il -0,1% del I trimestre) e Torino, che segna una crescita pari all'1,9% (in decelerazione dal +6,4% del trimestre precedente).

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)

I trim. 2010 - II trim. 2025 (base 2010=100) (a) (b)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.
(b) I dati del secondo trimestre 2025 sono provvisori.

Nel II trimestre del 2025, l'IPAB continua a mostrare andamenti in sensibile crescita congiunturale e tendenziale in tutte le ripartizioni geografiche. Su base congiunturale, l'aumento è più marcato nel Nord-Ovest (+3,1%, da -0,3%) e nel Nord-Est (+3,9%, da -0,4%) e relativamente più contenuto nelle altre ripartizioni geografiche, dove la crescita dei prezzi nel Centro si attesta a +1,7% (da 0,0%) e nel Sud e Isole a +1,9% (da +0,3%). Su base tendenziale, la variazione più ampia si registra nel Nord-Est (+5,4%, in accelerazione dal +5,2% del I trimestre 2025); nelle altre ripartizioni i tassi di crescita sono più contenuti e in rallentamento: nel Nord-Ovest si passa da +3,8% a +3,4%, nel Centro da +4,7% a +3,8% e nel Sud e Isole da +4,7% a +3,6%. Guardando alle singole componenti, la dinamica tendenziale dell'IPAB riflette principalmente quella delle abitazioni già esistenti. In particolare, nel Nord-Ovest e nel Nord-Est, i prezzi di queste ultime salgono rispettivamente del 4,1% e del 6,5%, mentre quelli delle abitazioni nuove risultano stabili o in lieve aumento (rispettivamente 0,0% e +0,8%). Il Centro mostra un andamento simile al Sud e Isole: i prezzi delle nuove crescono, del 4,3% e del 4,1% rispettivamente, mentre quelli delle già esistenti registrano tassi di crescita del 4,1% e 3,9%.

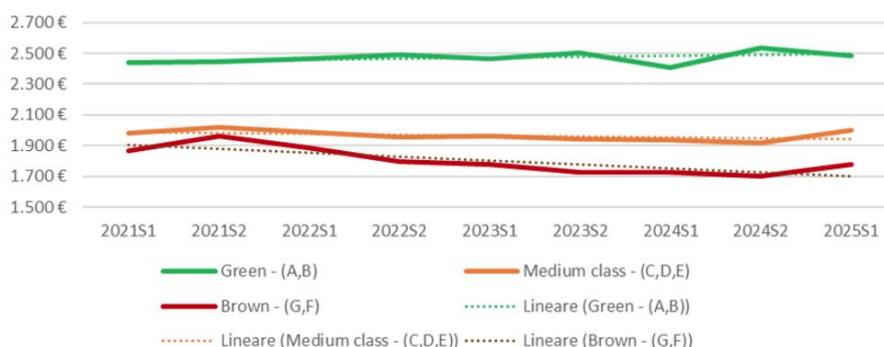
Con riferimento a Torino, Milano e Roma gli andamenti dei prezzi delle abitazioni risultano piuttosto eterogenei. A Torino, la dinamica tendenziale dei prezzi evidenzia una marcata decelerazione rispetto al trimestre precedente (da +6,4% a +1,9%). Il rallentamento è influenzato dal deciso calo dei prezzi delle abitazioni nuove (da +15,5% del I trimestre a -5,0% del II), mentre quelli delle già esistenti continuano a crescere, seppur a un ritmo più contenuto (da +5,2% a +2,8%). A livello congiunturale si osserva una moderata diminuzione dell'IPAB pari a -0,8%, sintesi del forte calo dei prezzi delle abitazioni nuove (da +0,9% a -13,1%) e dell'aumento contenuto di quelli delle abitazioni già esistenti (da +0,5% a +1,0%). A Milano la crescita su base annua dei prezzi delle abitazioni accelera, attestandosi al +2,0% (da -0,1% del I trimestre). In particolare, fanno da traino i prezzi delle abitazioni già esistenti che crescono del 3,9% (da +3,8% del trimestre precedente), cui si aggiunge la flessione meno ampia rispetto al trimestre precedente di quelli delle nuove (da -12,9% a -2,0%). A livello congiunturale l'aumento dell'IPAB (+4,7%) è riconducibile a entrambe le componenti: i prezzi delle abitazioni nuove salgono del 17,3% e quelli delle abitazioni già esistenti del 2,0%. A Roma, la crescita tendenziale dell'IPAB prosegue, seppur attenuata (da +6,5% a +4,4%). Entrambe le componenti mostrano segnali di rallentamento: i prezzi delle abitazioni già esistenti aumentano del 4,7% (da +6,1%) e quelli delle nuove del +6,1%, registrando un netto ridimensionamento rispetto al +12,7% del I trimestre. L'aumento su base congiunturale è

pari all'1,0%, sintesi della flessione dei prezzi delle abitazioni nuove (-3,1%) e di un incremento per quelli delle già esistenti (+1,6%).

PREZZI DELLE CASE IN ITALIA: NEGLI ULTIMI 4 ANNI GLI IMMOBILI GREEN HANNO MANTENUTO IL LORO VALORE (+2%) MEGLIO DI QUELLI NELLE CLASSI ENERGETICHE PEGGIORI (-4%) – CRIF

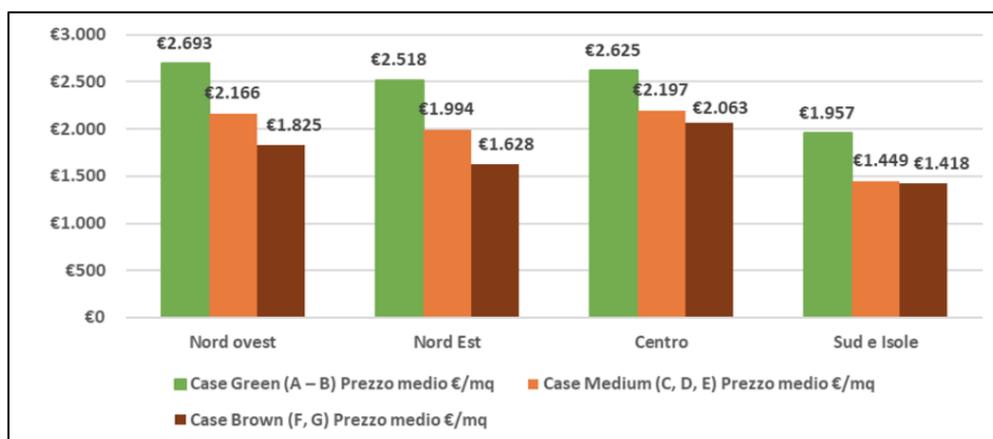
Dall'indagine CRIF, con dati aggiornati a giugno 2025, emerge **un divario di prezzo al metro quadro fra gli immobili "green" e quelli delle altre classi energetiche**. Nonostante nell'ultimo semestre di rilevazioni ci sia stato un rimbalzo con una ricucitura della distanza, **negli ultimi 4 anni i prezzi degli immobili "green" (classi A e B) si collocano al di sopra di quelli mediamente performanti dal punto di vista energetico (classi dalla C alla E) nella misura circa di 500 €/mq, mentre il divario si aggira mediamente sui 700 €/mq se si confrontano gli immobili "green" con quelli "brown" (classi F e G)**. Confrontando i dati di giugno 2021 con giugno 2025 emerge che **gli immobili green hanno mantenuto il loro valore, con un trend leggermente incrementale dei prezzi (+2% il prezzo medio al mq), mentre gli immobili delle classi energetiche peggiori tendono a deprezzarsi (-4%)**.

PREZZI MEDI IMMOBILI ACQUISTATI CON MUTUI
IN BASE ALLE CLASSI ENERGETICHE (e/mq)



Nel I semestre dell'anno, con riferimento alle **diverse aree geografiche**, emerge come i mercati immobiliari del Nord Italia mostrino differenze più rilevanti di prezzo **fra le abitazioni "green" e "brown"** rispetto a quelli del Centro-Sud. Infatti, **nelle macroaree settentrionali si evidenzia un divario che supera ampiamente gli 800 €/mq mentre nel Centro-Sud questo gap è più contenuto, anche se comunque significativo (fino a 561 €/mq)**.

PREZZI MEDI AL MQ DELLE ABITAZIONI ACQUISTATE CON MUTUI
IN BASE ALLE CLASSI ENERGETICHE A ALLE AREE*

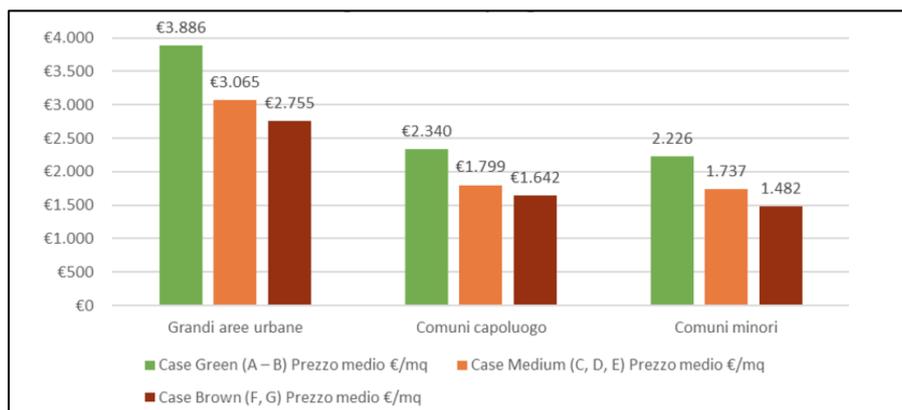


*aree Nielsen

L'analisi per **tipologia di Comune** conferma che le differenze maggiori si riscontrano nei mercati in cui in termini assoluti gli immobili assumono valori più elevati. Infatti, in relazione alle **grandi aree urbane** il **deprezzamento** tra gli immobili di Classe A e B e quelli delle classi intermedie si colloca **oltre gli 800 €/mq**, mentre il divario supera i **1.100 €/mq** fra gli immobili "green" e quelli "brown". Nei **Comuni capoluogo** e nei **Comuni minori** il **divario** è invece rispettivamente nell'ordine di **500-550 €/mq** e di **700-750 €/mq**.

I prezzi delle abitazioni acquistate con mutui in base alle classi energetiche – Focus per aree Nielsen e tipologia di Comune (giugno 2025).

PREZZI MEDI AL MQ DELLE ABITAZIONI ACQUISTATE CON MUTUI
IN BASE ALLE CLASSI ENERGETICHE A ALLA TIPOLOGIA DI COMUNE

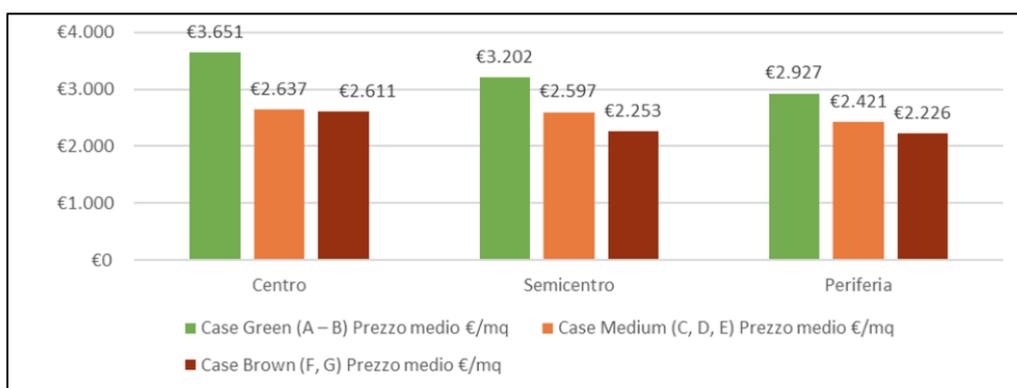


Dall'analisi delle diverse **zone urbane**, emerge chiaramente come il **divario del centro urbano rispetto alle altre aree cittadine sia molto significativo**. Per gli immobili collocati nei centri urbani, infatti, il differenziale tra immobili "green" e "brown" si attesta intorno ai **1.000 €/mq (40%)** mentre nel caso della periferia scende a **700 €/mq (31%)**.

Tuttavia va anche evidenziato che il differenziale fra le abitazioni "green" e quelle "brown" nei centri urbani (40%) rimane sostanzialmente analogo alla differenza fra le case "green" e quelle intermedie (38%); di conseguenza, in queste localizzazioni centrali è molto penalizzante posizionarsi nella fascia intermedia. Al contrario, nelle **aree periferiche** è meno evidente il **divario fra le case "green" e le intermedie**- circa **500 €/mq (21%)** – rispetto a quello fra "green" e abitazioni "brown" peggiori in chiave energetica - **700 €/mq (31%)**.

I prezzi delle abitazioni acquistate con mutui in base alle classi energetiche – Focus per tipologia di zone urbane (giugno 2025).

PREZZI MEDI AL MQ DELLE ABITAZIONI ACQUISTATE CON MUTUI
IN BASE ALLE CLASSI ENERGETICHE A ALLA ZONA URBANA



PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: LUGLIO 2025 – ISTAT

A luglio 2025 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni cresca dello 0,7% rispetto a giugno.

Nella media del trimestre maggio – luglio 2025 la produzione nelle costruzioni aumenta dell'1,3% nel confronto con il trimestre precedente.

In termini tendenziali, sia l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi di calendario sono stati 23 come a luglio 2024), sia l'indice grezzo registrano un incremento del 5,2%.

Nella media dei primi sette mesi del 2025, l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta del 4,7%, mentre l'indice grezzo cresce del 3,1%.

PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI: LUGLIO 2025 – ISTAT

A luglio 2025, i prezzi alla produzione delle costruzioni per Edifici residenziali e non residenziali aumentano dello 0,1% su base mensile e dell'1,0% su base annua (da +1,8% di giugno); quelli di Strade e ferrovie crescono dello 0,2% in termini congiunturali mentre sono stazionari in termini tendenziali (era +0,3% a giugno).

Nel trimestre maggio-luglio 2025, rispetto al precedente, i prezzi di Edifici residenziali e non residenziali aumentano dello 0,1%, quelli di Strade e ferrovie diminuiscono dello 0,4%.

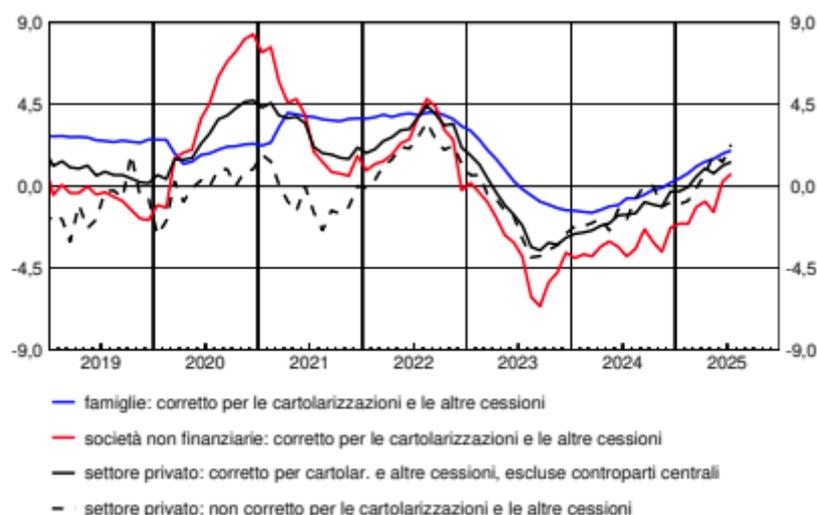
MUTUI

BANCHE E MONETA, SERIE NAZIONALI: LUGLIO 2025 – BANCA D'ITALIA

In luglio i prestiti al settore privato sono aumentati dell'1,3% sui dodici mesi (1,1 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 2,0% (1,8 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dello 0,7% (0,3 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono aumentati del 2,9% (0,5 in giugno); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 2,7% (1,4 in giugno).

PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA

(variazioni percentuali sui 12 mesi)

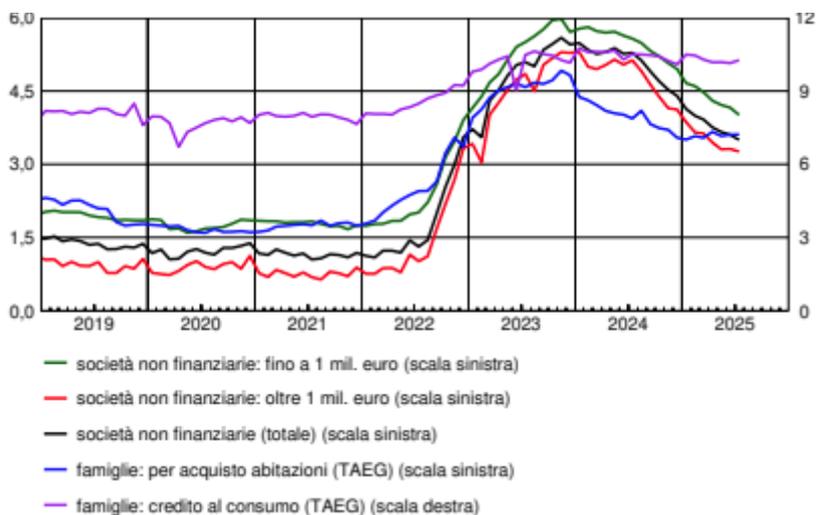


In luglio il Tasso Annuale Effettivo Globale (TAEG) sui nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si è collocato al 3,61% (3,60 in giugno); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è

stata dell'11,1% (8,8 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,27% (10,15 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 3,50% (3,60 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 4,01%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 3,26%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,65% (0,67 nel mese precedente).

TASSI DI INTERESSE BANCARI SUI PRESTITI IN EURO PER SETTORE: NUOVE OPERAZIONI

(valori percentuali)



RAPPORTO MENSILE: SETTEMBRE 2025 – ABI

Nei primi 11 giorni di settembre 2025: Il tasso Euribor a 3 mesi è stato in media del 2,05%, in aumento di 7 punti base rispetto al livello minimo registrato a giugno 2025 (1,98%). Il tasso lordo dei BOT a sei mesi è stato in media del 2,00% in aumento di 7 punti base rispetto al livello minimo registrato a giugno 2025 (1,93%). Il tasso IRS a 10 anni è stato in media del 2,67% in aumento di 44 punti base rispetto a dicembre 2024 (2,23%), quando aveva toccato il livello minimo. Il tasso lordo dei BTP a 10 anni è stato in media del 3,57% superiore di 23 punti base rispetto a dicembre 2024 (3,34%). Ad agosto 2025: il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è sceso al 3,42% dal 3,50% del mese precedente e dal 5,45% di dicembre 2023; il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è stato il 3,31% (3,20% nel mese precedente; 4,42% a dicembre 2023); il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è sceso al 3,92% dal 3,94% del mese precedente.

Il margine (spread) sulle nuove operazioni (differenza tra i tassi sui nuovi prestiti e la nuova raccolta) con famiglie e società non finanziarie ad agosto 2025 è di 201 punti base.

Ad agosto 2025, l'ammontare dei prestiti a imprese e famiglie è cresciuto dell'1,4% rispetto ad un anno prima, in lieve accelerazione rispetto al +1,3% del mese precedente; a luglio 2025 i prestiti alle famiglie erano cresciuti del 2,0% e quelli alle imprese dello 0,7%. Per le famiglie è l'ottavo mese consecutivo in cui si registra un incremento e per le imprese è il secondo mese consecutivo in cui crescono i finanziamenti.

A luglio 2025 i crediti deteriorati netti (cioè l'insieme delle sofferenze, inadempienze probabili ed esposizioni scadute e/o sconfinanti calcolato al netto delle svalutazioni e degli accantonamenti già effettuati dalle banche) sono leggermente diminuiti a 29,5 miliardi di euro, da 30,2 miliardi di marzo 2025 (31,3 miliardi a dicembre 2024). Rispetto al loro livello massimo, 196,3 miliardi raggiunti nel 2015, sono in calo di circa 167 miliardi.

A luglio 2025 i crediti deteriorati netti rappresentavano l'1,41% dei crediti totali. Tale rapporto è inferiore rispetto a marzo 2025 (1,48%; 1,51% a dicembre 2024; 9,8% a dicembre 2015).

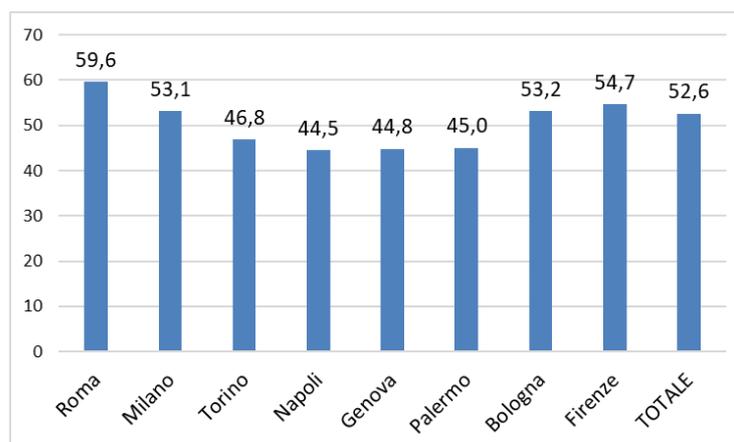
LE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI CON MUTUO IPOTECARIO: II TRIMESTRE 2025 – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

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 II 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 II trimestre del 2024.

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%.

QUOTA ACQUISTI PF CON MUTUO IPOTECARIO

(val. %)



MERCATO IMMOBILIARE, MUTUI DI FONTE NOTARILE: IV TRIMESTRE 2024 – ISTAT

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sono 98.608. Rispetto al trimestre precedente la variazione percentuale è +5,9%, mentre su base annua è +16,9%. L'aumento interessa tutto il territorio nazionale sia su base congiunturale (Isole +9,1%, Sud +8,4%, Nord-est +8,1%, Nord-ovest +4,9% e Centro +1,9%) sia su base annua (Nord-est +21,9%, Isole +20,5%, Sud +18,9%, Nord-ovest +17,7%, Centro +6,4% e piccoli e grandi centri, rispettivamente +19,8% e +13,3%).

Nell'intero anno 2024, il mercato immobiliare con 950.240 convenzioni notarili di compravendita registra un andamento in crescita rispetto all'anno precedente (+1,7% nel complesso; +1,8% il settore abitativo e +1,0% il comparto economico). I mutui, con 331.013 convenzioni, sono in aumento del 7,2%.

DECISIONI DI POLITICA MONETARIA – BANCA CENTRALE EUROPEA

Il Consiglio direttivo, l'11 settembre 2025, ha deciso di mantenere invariati i tre tassi di interesse di riferimento della BCE. L'inflazione si attesta attualmente intorno all'obiettivo di medio termine del 2% e la valutazione delle prospettive di inflazione condotta dal Consiglio direttivo resta pressoché invariata. Le nuove proiezioni degli esperti della BCE tracciano un quadro dell'inflazione simile a quello dell'esercizio previsivo di giugno. Ne emerge che l'inflazione complessiva si collocherebbe in media al 2,1% nel 2025, all'1,7% nel 2026 e all'1,9% nel 2027; l'inflazione al netto della componente energetica e alimentare si porterebbe in media al 2,4% nel 2025, all'1,9% nel 2026 e all'1,8% nel 2027. L'economia dovrebbe crescere dell'1,2% nel 2025, con una correzione al rialzo rispetto allo 0,9% atteso a giugno. La crescita prevista per il 2026 risulta ora lievemente inferiore, all'1,0%, mentre per il 2027 resta invariata, all'1,3%. Il Consiglio direttivo è determinato ad assicurare che l'inflazione si stabilizzi sull'obiettivo del 2% a medio termine. Per definire l'orientamento di politica monetaria adeguato, il Consiglio direttivo seguirà un approccio guidato dai dati in base al quale le decisioni vengono adottate di volta in volta a ogni riunione. In particolare, le decisioni del Consiglio direttivo sui tassi di interesse saranno basate sulla valutazione delle prospettive di inflazione e dei rischi a esse associati, considerati i nuovi dati economici e finanziari, nonché della dinamica dell'inflazione di fondo e dell'intensità della trasmissione della politica monetaria, senza vincolarsi a un particolare percorso dei tassi. I tassi di interesse sui depositi presso la banca centrale, sulle operazioni di rifinanziamento principali e sulle operazioni di rifinanziamento marginale rimarranno invariati al 2,00%, al 2,15% e al 2,40%, rispettivamente.

ALTRE NEWS

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: AGOSTO 2025 – ISTAT

L'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi, che si utilizza per adeguare periodicamente i valori monetari dei canoni di affitto, nel mese di agosto 2025 è rimasto invariato rispetto al mese precedente, è cresciuto del +1,4% rispetto allo stesso mese del 2024 e del +2,3% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.

Periodo di riferimento: **agosto 2025**

Indice generale FOI*	+121,8
Variazione % rispetto al mese precedente	+0,0
Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+1,4
Variazione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+2,3

CONTI ECONOMICI NAZIONALI: ANNI 2023- 2024 – ISTAT

Nel 2024 il Pil ai prezzi di mercato è risultato pari a 2.199.619 milioni di euro correnti, con una revisione al rialzo di 7.437 milioni rispetto alla stima di marzo scorso. Per il 2023 il livello del Pil è stato rivisto verso l'alto di 11.212 milioni di euro.

Nel 2024 il tasso di variazione del Pil in volume è stato pari a 0,7%, invariato rispetto alla stima del marzo scorso. Sulla base dei nuovi dati, nel 2023 il Pil in volume è aumentato dell'1,0%, con una revisione positiva di 0,3 punti percentuali rispetto alla stima di marzo.

Nel 2024 gli investimenti fissi lordi sono aumentati in volume dello 0,5%, i consumi finali nazionali dello 0,6%, le esportazioni di beni e servizi sono risultate stazionarie e le importazioni sono scese dello 0,4%.

Il valore aggiunto in volume nel 2024 è aumentato del 2,0% nel settore dell'agricoltura, silvicoltura e pesca, dell'1,1% nelle costruzioni e dello 0,8% nel settore dei servizi, mentre è risultato stazionario nell'industria in senso stretto.

L'indebitamento netto delle Amministrazioni pubbliche in rapporto al Pil è stato pari nel 2024 a -3,4% (-7,2% nel 2023).

Il saldo primario (indebitamento netto meno la spesa per interessi) è risultato pari a +0,5% del Pil (-3,5% nel 2023).

FIDUCIA DEI CONSUMATORI E DELLE IMPRESE: SETTEMBRE 2025 – ISTAT

A settembre 2025 si stima un miglioramento del clima di opinione dei consumatori (da 96,2 a 96,8) e un incremento marginale dell'indicatore composito del clima di fiducia delle imprese (da 93,6 a 93,7).

Tra i consumatori, si evidenzia un complessivo miglioramento delle opinioni sulla situazione economica generale, sulla situazione corrente e su quella futura: il clima economico sale da 97,0 a 98,8, il clima corrente aumenta da 99,2 a 99,9 e il clima futuro cresce da 92,2 a 92,6; il clima personale rimane sostanzialmente stazionario (da 95,9 a 96,0).

Con riferimento alle imprese, l'indice di fiducia aumenta nelle costruzioni e nei servizi di mercato (da 101,3 a 101,5 e da 95,1 a 95,6, rispettivamente) mentre rimane invariato nella manifattura (a 87,3) e diminuisce nel commercio al dettaglio (da 102,7 a 101,6).

Quanto alle componenti degli indici di fiducia, nella manifattura migliorano i giudizi sugli ordini mentre peggiorano le attese sul livello della produzione; le scorte di prodotti finiti sono giudicate stabili rispetto al mese scorso. **Nelle costruzioni un'evoluzione positiva dei giudizi sugli ordini si unisce ad attese sull'occupazione in diminuzione.**

Nel comparto dei servizi di mercato aumentano decisamente le attese sugli ordini mentre i giudizi sugli ordini e sull'andamento degli affari si deteriorano. In relazione al commercio al dettaglio, si evidenzia un marcato peggioramento dei giudizi sulle vendite e un aumento delle scorte di magazzino; crescono le attese sulle vendite.