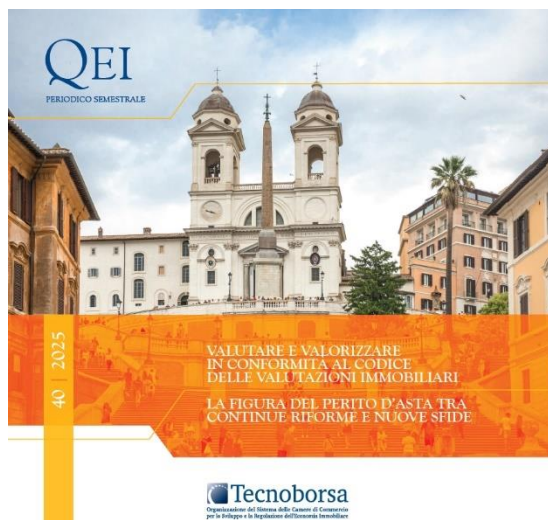


## Panorama di Economia Immobiliare

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.



### E'ONLINE IL QEI N.40 – QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE

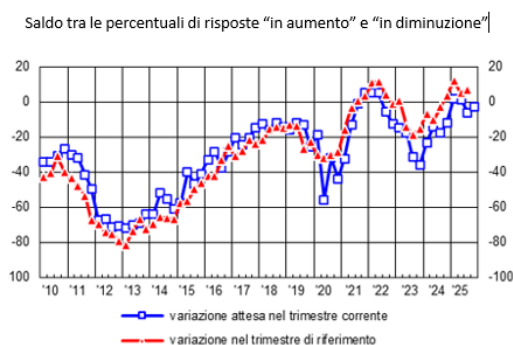
Il nuovo numero dei *Quaderni di Economia Immobiliare* propone un approfondimento sul **tema della valutazione**, di grande rilievo per il mercato immobiliare italiano, trattato attraverso due contributi: *La valutazione e valorizzazione secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari* e *L'evoluzione del ruolo del perito d'asta alla luce delle recenti riforme*.

Il primo testo esamina le metodiche di valutazione e la sostenibilità dei progetti di trasformazione urbana alla luce delle innumerevoli novità normative e scientifiche intervenute negli ultimi anni a livello europeo e nazionale.

Il secondo articolo ripercorre i numerosi interventi normativi che, negli ultimi trent'anni, hanno interessato le esecuzioni immobiliari, illustrando l'evoluzione giuridico-professionale del perito giudiziario e stimatore, protagonista nel tempo di un cambiamento che unisce rigore tecnico, innovazione e crescenti responsabilità.

[QEI n.40](#)

#### Giudizi sulle variazioni dei prezzi



### IL SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, TECNOBorsa E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – III TRIMESTRE 2025

Nel III trimestre del 2025 le valutazioni sui prezzi di vendita delle abitazioni si sono rafforzate in gran parte del territorio nazionale, con una crescita più marcata nelle aree urbane del Nord-Est. I margini di sconto si sono ridotti e i tempi medi di vendita sono rimasti sui minimi storici. La quota di agenzie che hanno concluso almeno una compravendita è rimasta su valori elevati per il trimestre estivo. La domanda mostra segnali di recupero: il saldo

negativo fra giudizi di aumento e diminuzione dei potenziali acquirenti si è attenuato. L'offerta di immobili continua invece a ridursi, con nuovi incarichi a vendere in ulteriore flessione. Le difficoltà di accesso al credito immobiliare si collocano su livelli molto contenuti. In un contesto di condizioni creditizie complessivamente favorevoli, la quota di compravendite finanziate con mutuo e il rapporto tra prestito e valore dell'immobile hanno raggiunto i valori più elevati dalla metà del 2022. Sono significative le pressioni al rialzo sui canoni di locazione, su cui incide il fenomeno degli affitti brevi. Nel complesso le prospettive sul mercato immobiliare per il IV trimestre dell'anno restano favorevoli.

[Comunicato stampa](#)



## CORSI DI FORMAZIONE **TECNOBORSA** – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

Nel I semestre 2026 **Tecnoborsa** organizzerà una serie di corsi di formazione professionale finalizzati all'acquisizione di Crediti Formativi Professionali (CFP) per i soggetti certificati secondo le norme UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014. I corsi hanno ottenuto il patrocinio del Consiglio nazionale dei geometri e geometri laureati.

L'offerta formativa è rivolta a professionisti e tecnici – Ingegneri, Architetti, Agronomi, Geometri, Periti Agrari, Periti Edili, Agrotecnici, Agenti Immobiliari, nonché società di investimento e finanziamento – che svolgano attività di valutazione immobiliare e che richiedano un aggiornamento in linea con gli standard richiesti dal mercato.

- **STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE – LIVELLO BASE ED AVANZATO**

I corsi forniscono la giusta preparazione, secondo gli **Standard internazionali di valutazione immobiliare IVS**, gli **Standard Europei di Valutazione EVS** e al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa** per redigere una stima immobiliare usando il linguaggio tecnico e le teorie universalmente riconosciute dagli esperti e dal comparto bancario.

- **METODICHE DI STIMA: DUE DILIGENCE E INTELLIGENZA ARTIFICIALE IN CONFORMITÀ AL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI**

Poiché il valore di mercato è influenzato dalla "commerciabilità giuridica" e dalla "commerciabilità economica" dell'immobile, ai fini della stima è necessario effettuare un'accurata Due Diligence. Il Rapporto estimativo, inoltre, può essere oggetto di revisione mediante il supporto dell'Intelligenza Artificiale (IA) in conformità con quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari. Il Corso di aggiornamento è finalizzato ad offrire ai professionisti valutatori esperti indicazioni funzionali all'adozione delle migliori pratiche estimative.

- **STIMA DEL «VALORE DI MERCATO» E DEL “PROPERTY VALUE” IN CONSIDERAZIONE DEI RISCHI ESG E DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

Ai fini della stima del “valore di mercato” e del “*property value*” è necessario individuare innumerevoli caratteristiche dell'immobile, nonché i rischi climatici e ambientali e più in generale le variabili esogene che potrebbero incidere sul valore dell'asset, in linea con quanto prevedono i migliori standard internazionali e secondo quanto esposto nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Il Corso di aggiornamento è finalizzato ad offrire ai professionisti valutatori esperti indicazioni funzionali all'adozione delle migliori pratiche estimative.

Sono inoltre previsti dei moduli dedicati all'**applicazione dell'Intelligenza Artificiale** nelle attività delle Agenzie Immobiliari. **Si tratta di corsi riservati agli agenti immobiliari iscritti al REA della Camera di Commercio di Roma, essendo sostenuti dall'Ente camerale.**

### EDILIZIA IN MOVIMENTO: SETTEMBRE SORPRENDE AL RIALZO

*La produzione nel settore delle costruzioni torna a crescere su base mensile, mostrando una tenuta migliore del previsto. Il trimestre resta leggermente negativo, ma il confronto annuo restituisce un quadro più robusto. La fase attuale sembra caratterizzata da oscillazioni congiunturali, ma con una tendenza strutturale ancora positiva.*

### EUROPA A DUE VELOCITÀ: CANTIERI IN CHIAROSCURO

*Nell'area euro la produzione nel settore delle costruzioni si contrae, mentre il dato complessivo dell'UE resta stabile. Il quadro appare molto disomogeneo: alcuni paesi registrano balzi record, mentre altri segnano rallentamenti marcati. Le differenze tra segmenti – edifici, ingegneria civile e attività specializzate – confermano un settore ancora in cerca di equilibrio.*

### MERCATO IMMOBILIARE: LA RIPRESA RALLENTA MA NON SI FERMA

*Nel 2025 l'espansione iniziata nel 2024 mostra segni di normalizzazione. Le compravendite continuano a crescere, soprattutto quelle assistite da mutuo, e i prezzi mantengono un andamento moderatamente positivo. Si osserva però una maggiore cautela nelle famiglie, con una parte della domanda che si sposta verso la locazione, in attesa di condizioni più favorevoli.*

### CREDITO ALLE FAMIGLIE IN CRESCITA: MUTUI ANCORA SOSTENUTI

*I prestiti mostrano un ritmo stabile di espansione, con le famiglie che continuano a beneficiare di condizioni relativamente favorevoli. Il TAEG sui mutui per l'acquisto di abitazioni si muove leggermente al rialzo ma resta su livelli gestibili. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere restano stabili.*

### PRESTITI IN AUMENTO PER IL DECIMO MESE: IL CREDITO NON RALLENTA

*Viene evidenziato un contesto di finanziamenti ancora dinamico, con rialzi diffusi per famiglie e imprese. I tassi rimangono più bassi rispetto al 2023 e il margine tra prestiti e raccolta conferma condizioni complessivamente favorevoli. La qualità del credito continua a migliorare, con un calo costante dei crediti deteriorati.*

### TASSI STABILI: UNA PAUSA CHE MANDA SEGNALI DI FIDUCIA

*La stabilità dei tassi riflette una fase in cui l'inflazione è ormai prossima all'obiettivo e la crescita, pur moderata, si mantiene. Il Consiglio direttivo della Bce conferma un approccio graduale e guidato dai dati, in un contesto ancora influenzato da tensioni geopolitiche e incertezze globali. L'orientamento prudente mira a preservare equilibrio e prevedibilità.*

### MUTUI: IL VARIABILE TORNA COMPETITIVO E SFIDA IL FISSO

*Le simulazioni del trimestre mostrano che, grazie agli spread ridotti, il variabile può offrire un risparmio significativo nel medio periodo. La preferenza per il tasso fisso rimane comunque prevalente, spinta da una maggiore avversione al rischio. L'analisi evidenzia inoltre un aumento dell'importo medio erogato e una crescita delle richieste da parte degli under 36.*

#### **FIDUCIA IN RIALZO: FAMIGLIE E IMPRESE VEDONO SPIRAGLI POSITIVI**

*I dati di ottobre mostrano un generale miglioramento del clima di fiducia. Tra i consumatori cresce l'ottimismo sulla situazione personale e sulle prospettive future. Le imprese registrano un aumento della fiducia nell'industria, nelle costruzioni e, soprattutto, nel commercio al dettaglio, mentre i servizi restano più cauti.*

#### **BENESSERE DEL PAESE: INDICATORI IN MIGLIORAMENTO, MA IL DIVARIO RESTA**

*Il BES segnala progressi in molti ambiti, ma anche differenze territoriali significative. Le regioni del Centro-Nord mostrano livelli di benessere superiori alla media nazionale nella maggior parte degli indicatori; al contrario, molte aree del Mezzogiorno continuano a registrare performance inferiori. Migliorano però numerosi indicatori strutturali nel lungo periodo, in particolare riferiti ad innovazione, sicurezza e benessere soggettivo.*

**ANDAMENTO DEL MERCATO**

- Produzione nelle costruzioni: Settembre 2025 – Istat
- La produzione nel settore delle costruzioni – Eurostat
- 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2025 – Nomisma

**MUTUI**

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Monthly Outlook Economia e Mercati Finanziari-Creditizi: novembre 2025 – Abi
- Bollettino economico – Bce
- Bussola Mutui: III Trimestre 2025 – Crif, Mutui Supermarket

**ALTRE NEWS**

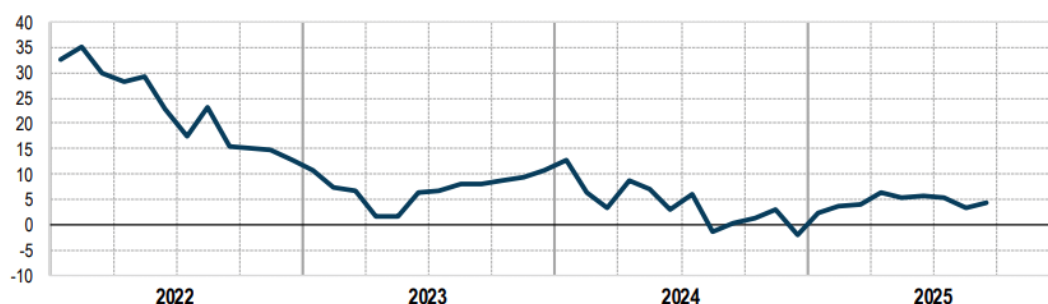
- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: ottobre 2025 – Istat
- Fiducia dei consumatori e delle imprese: ottobre 2025 – Istat
- Rapporto sul Benessere equo e sostenibile – Istat

## ANDAMENTO DEL MERCATO

### PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: SETTEMBRE 2025 – ISTAT

A settembre 2025 è stato stimato che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti dello 0,9% rispetto ad agosto. Nella media del III trimestre 2025, la produzione nelle costruzioni diminuisce dello 0,6% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, l'indice corretto per gli effetti di calendario registra un incremento del 4,4%, mentre l'indice grezzo cresce dell'8,2%. Nella media dei primi nove mesi del 2025, l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta del 4,7%, mentre l'indice grezzo cresce del 3,4%.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI  
(variazioni percentuali tendenziali)



### LA PRODUZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI – EUROSTAT

A settembre 2025, rispetto ad agosto 2025, la produzione destagionalizzata nel settore delle costruzioni è diminuita dello 0,5% nell'area dell'euro ed è rimasta stabile nell'UE, secondo le prime stime di Eurostat. Ad agosto 2025, la produzione nel settore delle costruzioni è diminuita dello 0,2% nell'area dell'euro e dello 0,8% nell'UE.

Nel settembre 2025, rispetto al settembre 2024, la produzione nel settore delle costruzioni è diminuita dello 0,3% nell'area dell'euro ed è aumentata dello 0,5% nell'UE.

LA PRODUZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI (2011=100)



Dal confronto mensile emerge che nell'area **dell'euro** a settembre 2025, rispetto ad agosto 2025, la produzione nel settore delle costruzioni è diminuita dell'1,3% per la costruzione di edifici, aumentata dello 0,2% per l'ingegneria civile ed è diminuita dello 0,5% per le attività edili specializzate.

Nell'UE, la produzione nel settore **edile** è aumentata dell'1,5% per l'ingegneria civile, è diminuita dello 0,7% per la costruzione di edifici e dello 0,1% per le attività edili specializzate.

Tra gli Stati membri per i quali sono disponibili dati, i maggiori cali mensili della produzione nel settore delle costruzioni sono stati registrati nella **Repubblica Ceca** (-3,3%), in **Spagna** (-1,5%) e **Francia** (-1,3%). Gli aumenti più elevati sono stati osservati in **Ungheria** (+16,3%), **Romania** (+7,7%) e **Slovenia** (+5,0%).

Dal confronto annuale compare che nell'area **dell'euro** a settembre 2025, rispetto a settembre 2024, la **produzione nel settore delle costruzioni** è diminuita del 4,1% per la costruzione di edifici, è aumentata del 2,0% per l'ingegneria civile e dello 0,9% per le attività edili specializzate.

Mentre nell'UE, la produzione nel settore **edile** è diminuita del 2,5% per la costruzione di edifici, è aumentata del 2,6% per l'ingegneria civile e dell'1,5% per le attività edili specializzate.

Tra gli Stati membri per i quali sono disponibili dati, i maggiori incrementi annui della produzione nel settore delle costruzioni sono stati registrati in **Slovenia** (+25,7%), **Slovacchia** (+18,7%) e **Ungheria** (+15,1%). I cali più significativi sono stati osservati in **Spagna** (-4,8%), **Austria** (-3,1%) e **Germania** (-2,2%).

### **3° OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE 2025 – NOMISMA**

*“L’attuale ciclo espansivo del settore immobiliare, avviatosi nel II semestre del 2024 e giunto al suo apice nel I semestre del 2025, mostra segnali di attenuazione nella seconda metà dell’anno in corso, prospettando una crescita moderata ma costante per i prossimi tre anni”* – è quanto emerge dal 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2025 realizzato da Nomisma che ha analizzato le performance immobiliari a livello nazionale e nei 13 principali mercati italiani: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

La bassa inflazione, il recupero del potere di acquisto delle famiglie e i tassi di interesse sui mutui ancora contenuti, hanno favorito l’aumento di capitale erogato dalle banche a sostegno dell’acquisto dell’abitazione e il proseguimento della crescita delle compravendite. Il preconsuntivo sulle compravendite di abitazioni nel 2025 prevede un incremento stimato nell’ordine del +5,5% che conferma la fase di ripresa del mercato iniziata nell’ultimo trimestre del 2024.

A trainare il comparto dell’acquisto di abitazioni sono state proprio le compravendite assistite da mutuo che sono cresciute del +25,5% in termini tendenziali nel I semestre 2025. Al contrario, quelle sostenute da liquidità, hanno mostrato una sostanziale stabilità.

I prezzi delle abitazioni nel corso dell’anno registrano una crescita moderata ma costante. Da quanto emerge dall’Osservatorio, nell’ultimo semestre dell’anno si registra una crescita dei prezzi delle abitazioni del +0,6%, più contenuta rispetto al + 1,3% del I semestre. Questo aumento è riconducibile ad un effetto trattativa positivo, che ha limitato la correzione al ribasso della domanda, mentre le aspettative dei venditori si sono stabilizzate.

Nel II semestre dell’anno viene rilevato uno spostamento di quota della domanda potenziale d’acquisto verso la locazione (rispettivamente del 49% e 51%). Secondo gli agenti intervistati, la crescita della domanda di affitto pari a 4 punti percentuali nell’ultimo anno è da imputarsi principalmente al fatto che la locazione rappresenta una soluzione temporanea in attesa di condizioni di mercato più favorevoli per l’acquisto e, in seconda battuta, alla capacità di rispondere meglio ai cambiamenti che stanno investendo il mondo del lavoro e gli stili di vita, oltre a consentire di impiegare la liquidità in altre forme di investimento.

Secondo l’Osservatorio Immobiliare di Nomisma, il sovraffollamento che si è venuto a determinare sul segmento della locazione ha impresso una nuova spinta ai canoni, che crescono del +3,5% su base tendenziale. Nel complesso, il mercato mostra delle differenze per tipologia di contratto: i contratti ordinari



diminuiscono del -2%, mentre quelli transitori e quelli per studenti registrano aumenti significativi (rispettivamente +3,1% e +9,5%).

Considerando i tempi medi di assorbimento nel mercato residenziale il Rapporto mette in luce come negli ultimi dieci anni il trend che ha caratterizzato l'evoluzione dei tempi di vendita di abitazioni sia risultato discendente, anche se la più recente congiuntura evidenzia un consolidamento dei livelli raggiunti. Per concludere una trattativa di vendita di un'abitazione occorrono in media 4,7 mesi; sul fronte della locazione, invece, i tempi si sono stabilizzati intorno agli 1,9 mesi.

Secondo le previsioni di Nomisma, per il triennio 2026-2028 le compravendite registreranno una crescita moderata (+0,9% nel 2026, +0,7% nel 2027 e +1,4% nel 2028), oltrepassando quota 780mila transazioni al termine del 2028.

I prezzi delle abitazioni faranno registrare una crescita destinata a perdere progressivamente di intensità nel triennio di previsione con tassi inferiori all'inflazione: +1% nel 2026, +0,7% nel 2027, +0,5% nel 2028.

La componente corporate del mercato, invece, si muove oggi in un contesto internazionale complesso, segnato da rallentamento economico, tensioni geopolitiche e timori legati all'inflazione. Nonostante queste difficoltà, il nostro Paese mostra segnali di resilienza e riesce a trasmettere fiducia agli investitori.

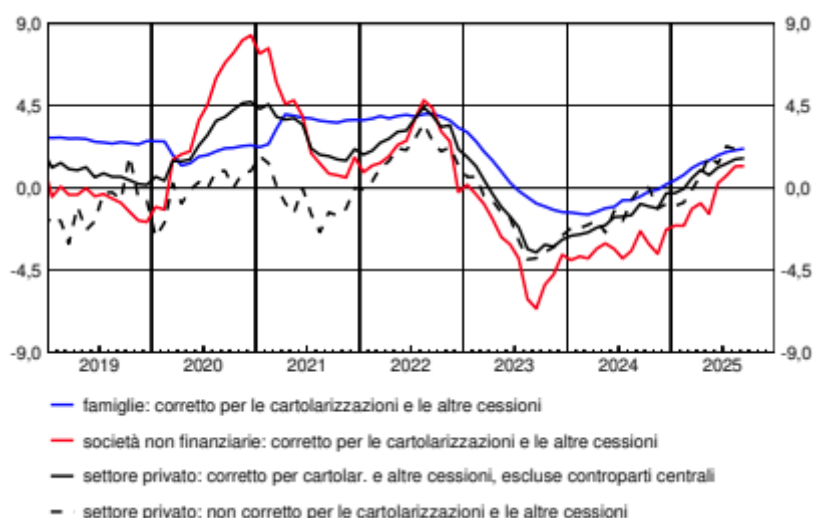
**Nel complesso, gli investitori stanno diversificando i portafogli e ampliando le tipologie di asset su cui puntare. L'Italia, pur in un quadro globale incerto, continua ad attrarre capitali: nei primi nove mesi dell'anno in corso gli investimenti hanno raggiunto 7,8 miliardi di euro, con un incremento del +21,9% rispetto allo stesso periodo del 2024. Il preconsuntivo Nomisma indica che entro fine anno si potrebbe arrivare a 11,5 miliardi, confermando la vitalità del settore e la sua capacità di tenuta, in linea con altri mercati dell'Europa meridionale.**

## MUTUI

### BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In settembre i prestiti al settore privato sono aumentati dell'1,6% sui dodici mesi (come nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 2,2% (2,1 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dell'1,2% (come nel mese precedente). I depositi del settore privato sono aumentati del 3,0% (2,7 in agosto); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 3,2% (2,7 in agosto).

PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA  
(variazioni percentuali sui 12 mesi)



In settembre il Tasso Annuale Effettivo Globale (TAEG) sui nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si è collocato al 3,71% (3,67 in agosto); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione



iniziale del tasso fino a 1 anno è stata dell'11,5% (16,4 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,24% (10,29 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 3,38% (3,39 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 3,04%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,63% (come nel mese precedente).

#### **MONTHLY OUTLOOK ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI-CREDITIZI: NOVEMBRE 2025 – ABI**

**A ottobre 2025, l'ammontare dei prestiti a imprese e famiglie è cresciuto dell'1,5% rispetto ad un anno prima;** a settembre 2025 i prestiti alle famiglie erano cresciuti del 2,2% e quelli alle imprese dell'1,2%. Per le famiglie è il decimo mese consecutivo in cui si è registrato un incremento e per le imprese è il quarto mese consecutivo in cui sono cresciuti i finanziamenti.

**A ottobre 2025: il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è stato il 3,30% (3,28% nel mese precedente; 4,42% a dicembre 2023); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è stato il 3,56% (3,38% nel mese precedente; 5,45% a dicembre 2023); il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è stato il 3,95% (3,94% nel 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 a ottobre 2025 è stato di 188 punti base.**

A settembre 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) ammontavano a 29,4 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 risultati in calo di circa 167 miliardi. A settembre 2025 i crediti deteriorati netti rappresentavano l'1,41% dei crediti totali. Tale rapporto era inferiore rispetto a marzo 2025 (1,48%; 1,51% a dicembre 2024; 9,8% a dicembre 2015).

#### **BOLLETTINO ECONOMICO – BCE**

Nella riunione del 30 ottobre 2025 il Consiglio direttivo ha deciso di mantenere invariati i tre tassi di interesse di riferimento della BCE. **L'inflazione resta prossima all'obiettivo del 2% a medio termine e la valutazione delle prospettive di inflazione condotta dal Consiglio resta pressoché invariata.** L'economia ha continuato a crescere nonostante il difficile contesto mondiale. Un mercato del lavoro robusto, la solidità dei bilanci del settore privato e le passate riduzioni dei tassi di interesse stabilite dal Consiglio direttivo rimangono fattori importanti alla base della sua capacità di tenuta. **Tuttavia, le prospettive sono ancora incerte, soprattutto a causa delle attuali controversie commerciali e delle tensioni geopolitiche a livello mondiale. 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, seguirà un approccio guidato dai dati, secondo il 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. Il Consiglio direttivo non intende vincolarsi a un particolare percorso dei tassi.

#### **BUSSOLA MUTUI: III TRIMESTRE 2025 – CRIF, MUTUI SUPERMARKET**

**L'aumento del costo dei mutui a tasso fisso ha impattato negativamente la domanda di mutui surroga che è più sensibile al prezzo dei mutui.** Nel III trimestre, la domanda di mutui surroga sul canale online ha rappresentato il 26%, in forte contrazione rispetto al 38% registrato nel I semestre dell'anno.

Nel III trimestre, il livello dei migliori spread applicati ai nuovi mutui a tasso variabile si posiziona attorno allo 0,4%, valore dimezzato rispetto allo 0,8% registrato nel I trimestre 2025. I migliori spread applicati sui mutui a tasso fisso rimangono ai minimi storici e sono stati prossimi allo 0%. In questo contesto i migliori mutui a tasso variabile offrono la prospettiva di rate più basse rispetto ai corrispondenti mutui a tasso fisso per i prossimi 3 o 4 anni.

**Tuttavia, la preferenza per il tasso fisso rimane forte e persistente:** nel III trimestre 2025 il tasso fisso spiega ancora il 94% del totale delle richieste sul canale online, seppur in lieve calo rispetto ai trimestri precedenti.

**Tale dinamica è dovuta all'applicazione di spread più bassi sui tassi fissi rispetto ai tassi variabili da parte del sistema bancario ed all'evidente avversione al rischio di volatilità dei tassi di interesse da parte della quasi totalità dei richiedenti il mutuo.** Per quanto riguarda le richieste di mutui con finalità surroga e sostituzione, sul canale online la componente a tasso fisso spiega anch'essa il 95% delle preferenze.

Entrando nel dettaglio delle migliori offerte di mutuo a tasso fisso e a tasso variabile presenti oggi sul mercato, la Bussola Mutui propone una simulazione prendendo a riferimento un mutuo per acquisto casa di importo pari a 140.000 euro, con valore dell'immobile 220.000 euro e durata 25 anni: un richiedente di 35 anni può oggi rilevare un migliore tasso fisso pari al 2,73% e ottenere una rata mensile di 644 euro. Per la medesima operazione la migliore offerta di mutuo a tasso variabile presenta oggi un tasso variabile del 2,19% con una rata mensile di 606 euro. Inoltre, secondo le attuali previsioni sull'andamento dell'Euribor, la rata variabile dovrebbe rimanere inferiore alla corrispondente rata fissa per i prossimi 4 anni, promettendo, nel medesimo periodo, un risparmio superiore ai 1.700 euro.

In questa fase, l'importanza del credito bancario a sostegno dello sviluppo del mercato immobiliare è confermata dall'ulteriore crescita della percentuale di compravendite residenziali assistite da mutuo, che nel III trimestre 2025 risulta pari al 45,9%, in crescita rispetto al 41,4% del medesimo trimestre dell'anno precedente.

Al contempo, l'importo medio erogato è stato pari a 136.540 euro, in aumento rispetto al trimestre precedente, a fronte dei 152.720 euro mediamente richiesti.

La fascia di importo compresa tra i 50.000 e i 99.999 euro spiega circa il 30% dei mutui erogati mentre il 68% delle erogazioni prevede una durata superiore ai 20 anni, percentuale in lieve crescita rispetto al I trimestre 2025.

Nell'ultimo trimestre osservato le richieste di mutuo con importo inferiore ai 100.000 euro spiegano il 28% del totale delle istruttorie presentate sul canale online, rimasto costante rispetto a quello registrato nel II trimestre. Al contempo, la fascia di richiedenti con età inferiore ai 36 anni si attesta al 33% del totale, in crescita rispetto 29% del trimestre precedente.

## **ALTRE NEWS**

**INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: OTTOBRE 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 ottobre 2025 è sceso del -0,2% rispetto al mese precedente ed è salito del +1,1% rispetto allo stesso mese del 2024 e del +1,8% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.**

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

(\*) Indice generale FOI (base di riferimento 2015=100, il coefficiente di raccordo con la precedente base 2010=100 è 1,071)

#### FIDUCIA DEI CONSUMATORI E DELLE IMPRESE: OTTOBRE 2025 – ISTAT

**A ottobre 2025 si stima un miglioramento sia del clima di opinione dei consumatori (da 96,8 a 97,6) sia dell'indicatore composito del clima di fiducia delle imprese (da 93,7 a 94,3).**

Tra i consumatori, si evidenzia un complessivo miglioramento delle opinioni, soprattutto sulla situazione personale e su quella futura; più cauto il progresso sulla situazione economica generale e sulla situazione corrente. In dettaglio, il clima personale sale da 96,0 a 97,0, quello futuro cresce da 92,6 a 94,1, il clima economico aumenta da 98,8 a 99,3 e il clima corrente passa da 99,9 a 100,2.

Con riferimento alle imprese, l'indice di fiducia aumenta nell'industria (nella manifattura passa da 87,4 a 88,3 e nelle costruzioni sale da 101,6 a 103,3) e, soprattutto nel commercio al dettaglio (da 101,8 a 105,0) mentre diminuisce nei servizi di mercato (da 95,6 a 95,0).

Quanto alle componenti degli indici di fiducia, nell'industria e nel commercio al dettaglio tutte le variabili sono in miglioramento mentre nei servizi di mercato, giudizi sugli ordini e sull'andamento degli affari in peggioramento si uniscono ad attese sugli ordini in aumento.

#### RAPPORTO SUL BENESSERE EQUO E SOSTENIBILE – ISTAT

**Poco più di un terzo (34,3%, 47 indicatori) dei 137 indicatori Bes per i quali è possibile il confronto con l'anno precedente migliora in modo significativo; il 26,3% degli indicatori è su livelli peggiori (36) e il 39,4%, la quota più consistente, risulta stabile (54 indicatori).** Il quadro per dominio è variegato: migliorano 7 indicatori su 13 del dominio Lavoro e conciliazione dei tempi di vita, ma allo stesso tempo 5 peggiorano; il dominio Qualità dei servizi si divide tra 6 indicatori in miglioramento e 6 in peggioramento sui 16 totali; migliorano circa la metà degli indicatori di Istruzione e formazione. In Sicurezza e Politica e istituzioni si osserva la maggiore quota di indicatori in peggioramento nell'ultimo anno.

Nel lungo periodo il quadro è più positivo: oltre la metà degli indicatori migliora (70 su 128), solo 16 peggiorano, mentre per un terzo di essi non è possibile individuare una tendenza univoca. Tutti gli indicatori di Sicurezza migliorano, come anche oltre i tre quarti degli indicatori di Innovazione, ricerca e creatività, Politica e istituzioni e Benessere soggettivo. **Nel dominio Relazioni sociali si rileva la maggiore quota di indicatori in peggioramento (4 su 9).**

Per tutte le regioni del Nord e del Centro, escluso il Lazio, nell'ultimo anno disponibile, il 60% o più dei 134 indicatori regionali analizzati mostra livelli di benessere migliori della media Italia, con punte del 70% e oltre per le due Province autonome di Trento e Bolzano/*Bozen*, il Veneto e il Friuli-Venezia Giulia. Al contrario, in tutte le regioni del Mezzogiorno, a eccezione dell'Abruzzo, la maggioranza degli indicatori registra valori peggiori di quelli nazionali; in Campania e in Puglia ciò accade per più di sette indicatori su 10.

Confrontando gli andamenti per dominio, in Salute, Istruzione e formazione, Lavoro e conciliazione dei tempi di vita, Benessere economico, Relazioni sociali e Qualità dei servizi è piuttosto chiara la divisione tra le regioni

del Centro-Nord (dove generalmente almeno la metà degli indicatori è su livelli migliori dell'Italia) e quelle del Mezzogiorno (generalmente in posizione arretrata rispetto all'Italia per almeno la metà degli indicatori). Per i domini Paesaggio e patrimonio culturale e Innovazione, ricerca e creatività i risultati migliori si concentrano in poche regioni del Centro-Nord, mentre diverse altre regioni di questa stessa area registrano risultati peggiori di quelli nazionali per la metà o più degli indicatori.

La configurazione territoriale è diversa nei domini Politica e istituzioni, Sicurezza e Benessere soggettivo, nei quali si riscontrano risultati prevalentemente migliori o peggiori tanto per le regioni centro-settentrionali quanto per le meridionali. **In particolare, nel dominio Sicurezza sono in netto svantaggio le regioni in cui si trovano i contesti metropolitani più grandi: il Lazio, in modo particolare, ma anche la Toscana, la Lombardia, la Campania e l'Emilia-Romagna.**

Nel dominio Ambiente le differenze territoriali appaiono piuttosto sfumate, perché la maggior parte delle misure registra differenze piuttosto contenute rispetto all'Italia, anche se in alcune regioni si rilevano vantaggi e svantaggi piuttosto marcati per più di un indicatore.

Il confronto con l'Europa (media Ue27), possibile per 39 indicatori, 22 dei quali disponibili anche distinti per genere, mostra una situazione peggiore per l'Italia per 18 indicatori, migliore per 11 indicatori.

**Rispetto al contesto europeo, l'Italia presenta significativi svantaggi nel mercato del lavoro**, con un tasso di occupazione al 67,1%, 8,7 punti sotto la media Ue27; il divario si accentua tra le donne, tra le quali il tasso scende al 57,4% in Italia (70,8% Ue27). Particolarmente elevata è anche la forbice tra le persone che lavorano in *part-time* involontario (8,5% Italia; 3,2% Ue27) soprattutto tra le lavoratrici (13,7% Italia; 4,8% Ue27).

**L'Italia è al di sotto della media Ue27 anche per alcuni indicatori del dominio Istruzione e Formazione, con solo il 31,6% dei 25-34enni laureati, contro il 44,1% nell'Ue27** e il 66,7% delle persone di 25-64 anni che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado (80,5% Ue27).

Sul fronte dell'innovazione e della ricerca, l'Italia investe meno in ricerca e sviluppo (1,37% del Pil, contro il 2,22% dell'Ue27). La percentuale di lavoratori con formazione universitaria nelle professioni scientifico-tecnologiche è inferiore di 7,4 punti rispetto alla media europea (26,7% Italia vs 34,1% Ue27).

Condizioni di benessere peggiori rispetto alla media dell'Unione europea si osservano anche per alcuni indicatori del dominio Benessere economico; **nel 2024 il rischio di povertà in Italia è al 18,9%, superiore alla media Ue27 (16,2%). La disuguaglianza del reddito netto è anche più alta (5,5% Italia vs 4,7% Ue27).** Tuttavia, il sovraccarico del costo dell'abitazione colloca l'Italia in vantaggio, 3,1 punti percentuali al di sotto della media europea (8,2%); ciò avviene anche per gli indicatori relativi alla deprivazione materiale e sociale e alla difficoltà ad arrivare a fine mese.

Per i domini Salute e Sicurezza, l'Italia mostra risultati positivi rispetto alla media Ue27 per la mortalità evitabile (17,6 rispetto a 25,8 per 10mila abitanti della media europea). **La speranza di vita è di 84,1 anni, superiore alla media Ue27 di 81,7 anni, e il tasso di omicidi è tra i più bassi d'Europa (0,6 rispetto a 0,9 per 100mila abitanti in Ue27).**