

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

IV Trimestre 2025

I principali risultati

Nel quarto trimestre del 2025 le valutazioni sui prezzi di vendita delle abitazioni si sono ulteriormente rafforzate in gran parte del territorio nazionale (fig. 1). I margini di sconto sui prezzi richiesti restano estremamente contenuti e i tempi di vendita sono molto brevi nel confronto storico (fig. 2). La quota di agenzie che hanno concluso almeno una compravendita nel trimestre è aumentata, attestandosi su valori elevati.

La domanda mostra segnali di recupero, in particolare nelle aree metropolitane. L'offerta di immobili continua invece a ridursi, con nuovi incarichi a vendere in ulteriore flessione. Le condizioni di accesso al credito incidono in misura molto contenuta sulle cessazioni degli incarichi.

I canoni di locazione continuano a crescere, sebbene ad un ritmo inferiore rispetto al trimestre precedente. La rilevanza delle locazioni brevi, secondo gli agenti immobiliari, rimane elevata in molte città e continua a incidere in modo significativo sulla crescita dei canoni di affitto, mentre l'effetto sui prezzi di vendita è più contenuto. Le attese per l'inizio del 2026 indicano ancora aumenti dei canoni; le prospettive sul mercato immobiliare nazionale risultano in miglioramento, a fronte di indicazioni più caute sui mercati dove opera l'agenzia e sui nuovi incarichi a vendere.

Fig 1: Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)

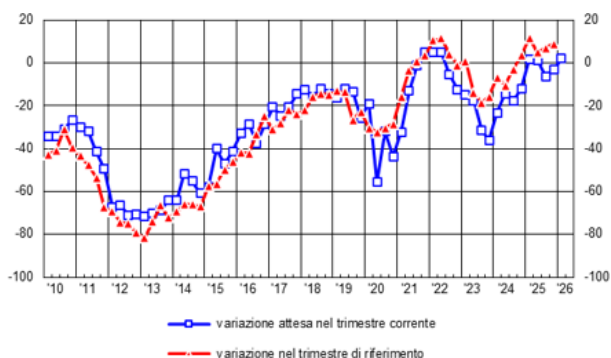


Fig.2: Tempi di vendita e sconto medio sul prezzo richiesto (2)



(1) Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione"; (2) gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali.

La crescita dei prezzi delle abitazioni si rafforza e si diffonde sul territorio nazionale

Nel quarto trimestre del 2025 il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei prezzi di vendita delle abitazioni è salito a 9 punti percentuali, in aumento rispetto al trimestre precedente e allo stesso periodo del 2024 (tavola e fig. 1). Il saldo risulta positivo per la quasi totalità del territorio nazionale, con valori più elevati nelle aree urbane del Centro e in quelle non urbane del Nord-Est. Nel Sud e Isole il saldo complessivo si colloca su livelli pressoché nulli, riflettendo dinamiche differenziate tra le aree urbane, dove prevalgono giudizi di aumento, e quelle non urbane, in cui il saldo resta negativo.

I margini di trattativa restano molto limitati e i tempi di vendita estremamente contenuti

I margini di trattativa restano contenuti: lo sconto medio rispetto ai prezzi richiesti dai venditori si è attestato all'8 per cento, rimanendo su valori prossimi ai minimi della serie storica. Permangono tuttavia differenze territoriali, con scostamenti più limitati nel Nord-Est, dove lo sconto si colloca intorno al 5 per cento, e più ampi nel Sud e Isole, dove risulta circa doppio. I tempi medi di vendita, pari a 5,5 mesi, si confermano su livelli storicamente bassi (tavola e fig. 2).

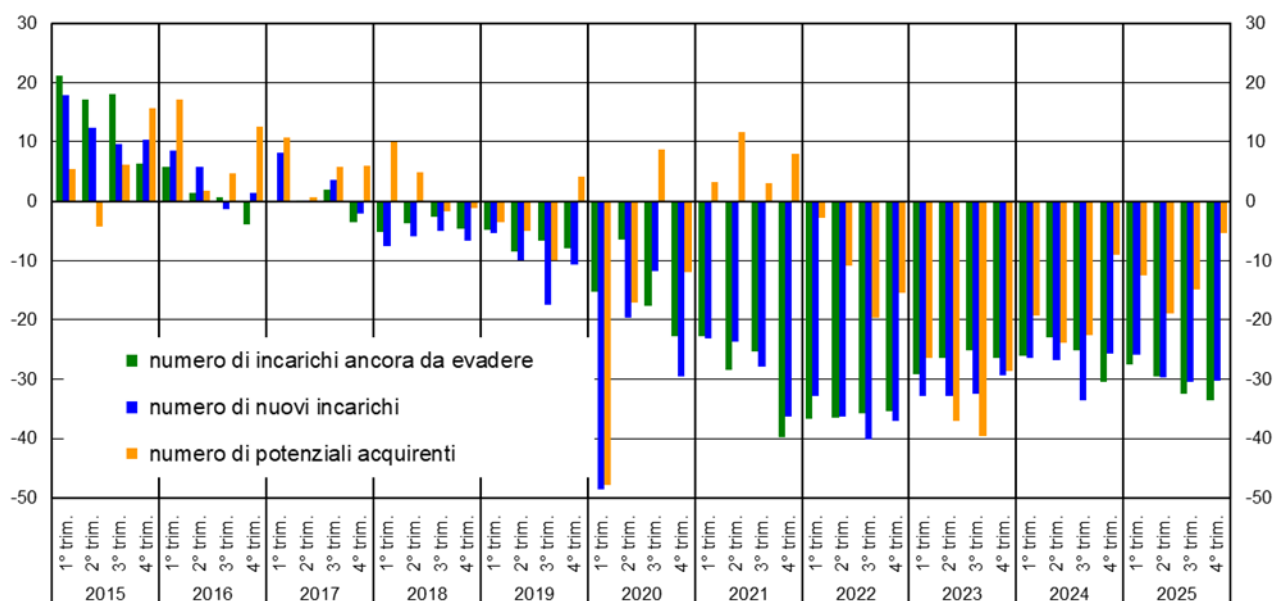
Aumenta la quota di agenzie che hanno concluso compravendite e prosegue il recupero delle transazioni

La quota di agenzie che hanno concluso almeno una compravendita nel periodo di riferimento è ulteriormente aumentata, attestandosi intorno al 90 per cento, un livello molto elevato anche per il trimestre invernale. La crescita ha interessato in modo sostanzialmente omogeneo l'intero territorio nazionale; le compravendite hanno continuato a riguardare prevalentemente abitazioni preesistenti. Si è attenuato il saldo negativo della variazione delle transazioni intermedie sia rispetto al trimestre precedente sia nel confronto con il periodo corrispondente del 2024.

La domanda è in graduale recupero, mentre l'offerta continua a contrarsi

Il saldo negativo tra giudizi di aumento e diminuzione dei potenziali acquirenti si è ulteriormente ridotto, attestandosi a -5 punti percentuali (da -15 nel trimestre precedente e -9 punti nello stesso periodo del 2024), segnalando un graduale rafforzamento della domanda, più marcato nelle aree metropolitane. Dal lato dell'offerta, gli agenti immobiliari continuano a indicare una flessione degli incarichi a vendere: il saldo relativo agli incarichi da evadere si è attestato a -34 punti percentuali; i valori più negativi si riscontrano nelle aree urbane del Centro e in quelle non urbane del Nord-Est, territori che nel trimestre hanno registrato anche dinamiche dei prezzi più sostenute. Il saldo dei nuovi incarichi a vendere è pari a -30 punti, un livello inferiore a quelli osservati nel periodo corrispondente dell'anno precedente (tavola e fig. 3).

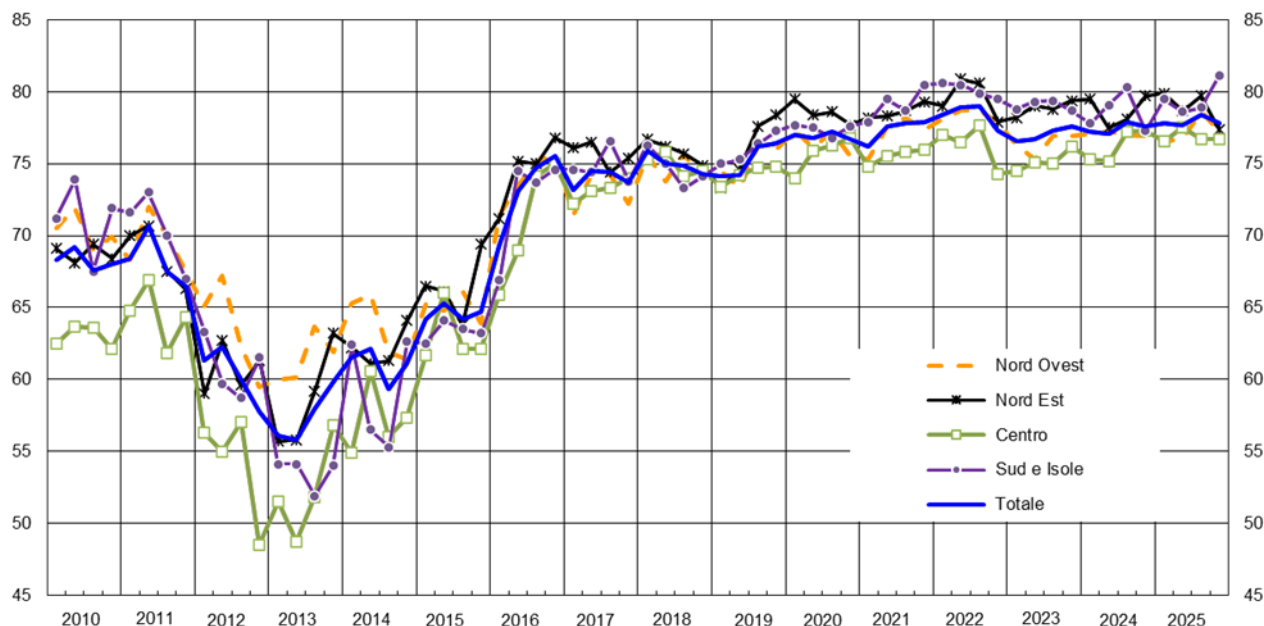
Fig. 3: Mandati a vendere e numero di potenziali acquirenti
(saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")



Le condizioni di finanziamento restano favorevoli

Le cessazioni degli incarichi a vendere continuano a essere riconducibili soprattutto allo scostamento tra i prezzi richiesti dai venditori e le offerte formulate dagli acquirenti, ritenute insufficienti. Le condizioni di accesso al credito incidono in misura contenuta sulle interruzioni degli incarichi a vendere: la quota di agenzie che le segnala tra le principali cause di cessazione dell'incarico è rimasta sostanzialmente stabile (al 18 per cento). La quota di acquisti assistiti da mutuo e il rapporto tra prestito e valore dell'immobile (64 e 78 per cento, rispettivamente), pur registrando una lieve riduzione rispetto al trimestre precedente, si collocano su livelli elevati nel confronto storico (tavola e fig. 4).

Fig. 4: Rapporto tra prestito e valore dell'immobile nelle opinioni delle agenzie
(valori percentuali)



La crescita dei canoni di locazione prosegue, ma con segnali di attenuazione nelle aree urbane

I canoni di locazione continuano a crescere, sebbene ad un ritmo inferiore: il saldo tra i giudizi di aumento e diminuzione si è ridotto a 38 punti percentuali, da 41 nel terzo trimestre del 2025, con una flessione più marcata nelle aree urbane, ad eccezione di quelle del Nord-Est. Secondo la maggioranza delle agenzie, l'andamento dei canoni continua a riflettere soprattutto la riduzione dell'offerta di abitazioni in locazione, in particolare nel Centro Italia, anche in relazione alla diffusione degli affitti brevi. Il margine di sconto sui canoni richiesti resta molto contenuto, intorno al 2 per cento. Con riferimento alle attese per il primo trimestre del 2026, restano prevalenti le indicazioni di aumento dei canoni, con un saldo pari a 25 punti percentuali, di 12 punti inferiore a quello registrato nello stesso trimestre dell'anno precedente.

Le locazioni brevi continuano a essere percepite come un fattore rilevante per il mercato degli affitti

La rilevanza delle locazioni brevi è segnalata da una quota ancora ampia di agenzie, intorno al 55 per cento, con incidenze più elevate nelle aree urbane del Centro e del Sud e Isole. Tra queste agenzie, oltre otto su dieci continuano a indicare effetti al rialzo sui canoni di locazione di durata superiore ai trenta giorni; la quota di chi ne valuta l'impatto come particolarmente rilevante è tuttavia in lieve calo rispetto al trimestre precedente. Le ricadute sulle compravendite si manifestano prevalentemente in una riduzione dell'offerta di immobili destinati alla vendita.

Le attese sul mercato immobiliare rimangono caute

Nel confronto con il periodo corrispondente dello scorso anno le valutazioni prospettiche indicano un miglioramento delle aspettative sul mercato immobiliare nazionale, mentre i giudizi relativi al mercato in cui opera l'agenzia risultano lievemente meno favorevoli (tavola e fig. 5). Le attese sui prezzi di vendita per il trimestre successivo tornano a collocarsi su valori leggermente positivi, dopo i saldi negativi registrati nei due trimestri precedenti. Le previsioni sui nuovi incarichi a vendere restano improntate alla prudenza, con saldi ancora negativi e sostanzialmente stabili rispetto al periodo precedente.

Fig. 5: Condizioni del mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre corrente
(saldo tra le percentuali di risposte "favorevoli" e "sfavorevoli")

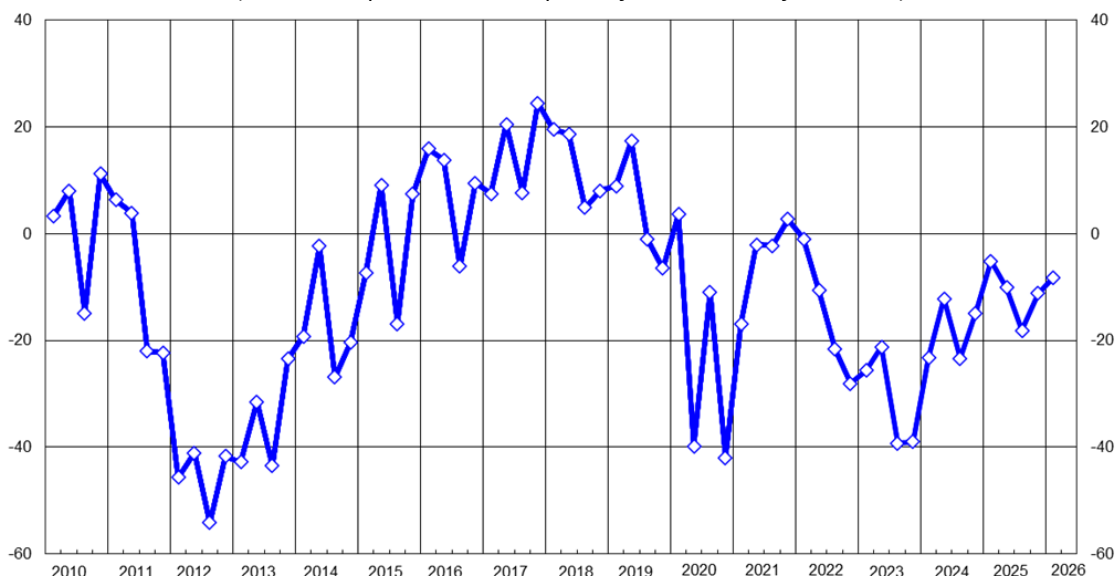


TAVOLA 1 – PRINCIPALI RISULTATI DELL'INDAGINE

(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2024 4° trim.	2025 1° trim.	2025 2° trim.	2025 3° trim.	2025 4° trim.
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	88,9	85,1	86,4	85,8	89,8
Sconto medio	7,9	7,3	7,8	7,5	7,7
Tempi di vendita (mesi)	5,7	5,2	5,4	5,6	5,5
Quota di acquisti finanziati con mutuo	65,2	63,9	63,1	65,9	63,8
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,6	77,8	77,7	78,4	77,8
<u>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</u>					
Prezzi di vendita	3,6	11,9	5,0	7,1	9,0
Incarichi da evadere	-30,5	-27,5	-29,5	-32,4	-33,6
Nuovi incarichi a vendere	-25,7	-25,9	-29,8	-30,4	-30,2
<u>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</u>					
Prezzi di vendita	1,9	1,3	-6,2	-3,0	2,6
Nuovi incarichi a vendere	-4,5	-9,7	-25,7	-7,9	-8,9
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-5,1	-10,1	-18,1	-11,2	-8,2
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-7,5	-12,2	-15,2	-11,7	-7,1
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	77,0	82,1	81,3	79,5	76,5
<u>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</u>					
Canoni di locazione	50,8	44,9	42,6	40,9	37,9
Nuovi incarichi a locare	-37,7	-34,3	-31,2	-31,4	-32,4
<u>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</u>					
Canoni di locazione	37,8	30,4	24,1	22,0	25,4

(2) Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli (diminuzione).

L'indagine è stata condotta presso un campione di circa 1500 agenzie immobiliari dal 7 gennaio al 6 febbraio 2026. Il testo è stato curato da Daniele Pianeselli; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Anna Maria Stellati per la parte editoriale e Roberto Marano per gli aspetti grafici). L'Indagine è condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa (referenti Valentina Canali e Alice Ciani) e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare; referenti Maurizio Festa e Gianni Guerrieri). Si ringraziano le agenzie immobiliari che hanno partecipato all'indagine. I dati, raccolti esclusivamente per finalità di analisi economica, sono trattati ed elaborati in forma aggregata, nel rispetto della normativa sulla privacy.