

## Panorama di Economia Immobiliare

Dicembre 2025/Gennaio 2026



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.41 – QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE

Il primo capitolo del nuovo numero dei **Quaderni di Economia Immobiliare** offre una lettura strutturale e di lungo periodo dell'evoluzione del mercato abitativo in Italia, con un focus specifico su Roma, **attraverso vent'anni di indagini condotte da Tecnoborsa sulle famiglie**. L'analisi mette in relazione le dinamiche immobiliari con i principali cambiamenti demografici, economici e sociali, evidenziando come, a fronte del calo della popolazione residente, continui a crescere la domanda abitativa per effetto dell'aumento del numero di nuclei familiari e della loro progressiva frammentazione.

Il secondo approfondisce il rapporto tra turismo, grandi eventi e mercato immobiliare nella Capitale, analizzando in particolare l'impatto del Giubileo 2025 e, in prospettiva, dei futuri eventi di rilevanza internazionale.

Nel terzo si analizza il comportamento delle famiglie italiane nei processi di acquisto, vendita e locazione, soffermandosi su tre snodi fondamentali: il ruolo dell'intermediazione immobiliare, le modalità di valutazione degli immobili e il ricorso al credito.

Il quarto ed ultimo capitolo approfondisce l'analisi del precedente, con un focus specifico sul contesto romano mettendone in luce le peculiarità, evidenziando una crescente attenzione alla valutazione preventiva degli immobili e da una domanda di servizi avanzati.

[QEI n.41](#)

In una nuova sezione dedicata del sito **Tecnoborsa** [l'evoluzione delle dinamiche dell'abitare](#) viene proposta una lettura strutturata dei risultati delle **indagini Tecnoborsa sul mercato immobiliare residenziale**, con riferimento ai **comportamenti delle famiglie**, alle **dinamiche decisionali** e alle **prospettive evolutive della domanda**. I contenuti sono organizzati per ambiti tematici – **acquisto, vendita, affitto e intenzioni future** – e sono concepiti per accompagnare la consultazione di **grafici dinamici**, attraverso i quali possono essere selezionati i singoli quesiti di indagine per analizzarne l'andamento nel tempo.



### CORSI DI FORMAZIONE STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE – LIVELLO BASE ED AVANZATO

I corsi organizzati da **Tecnoborsa** forniscono la giusta preparazione, secondo gli **Standard internazionali di valutazione immobiliare IVS**, gli **Standard Europei di Valutazione EVS** e il **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.

Sono funzionali al conseguimento di **crediti formativi professionali per:**

- **soggetti certificati ai sensi norme UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014.**
- **per i Geometri iscritti all'albo**, i quali potranno conseguire i Crediti Formativi Professionali (CFP) ai sensi del disposto del D.P.R. n. 137/2012 e successivo Regolamento per la formazione professionale continua, emanato dal CNGeGL ed approvato dal Ministero della Giustizia.

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 svolgono attività di valutazione immobiliare e che richiedano un aggiornamento in linea con gli standard richiesti dal mercato.

Per il programma e modulo d'iscrizione cliccare sui seguenti link:

[Corso di formazione Standard di Valutazione Immobiliare – Livello Base](#)

[Corso di formazione Standard di Valutazione Immobiliare – Livello Avanzato](#)



## L'INTELLIGENZA ARTIFICIALE GENERATIVA PER LA CREAZIONE E GESTIONE DI CONTENUTI VISIVI

Il percorso formativo è dedicato **all'applicazione dell'Intelligenza Artificiale generativa nelle attività operative e comunicative delle Agenzie Immobiliari.** I moduli sono riservati agli agenti immobiliari iscritti al REA della Camera di Commercio di Roma e sono realizzati con il sostegno dell'Ente camerale.

Il corso si articola in **due sessioni formative.**

Successivamente alla prima giornata che si è conclusa con esito positivo e ampia partecipazione c'è in programma una seconda sessione per il **3 febbraio 2026.**

Nel corso delle giornate vengono affrontati i seguenti temi:

- Fondamenti dell'AI generativa: come funzionano i modelli text-to-image e le loro implicazioni strategiche.
- Integrazione canva e AI: utilizzo degli strumenti di ai generativa integrati in canva per la creazione di immagini, elementi grafici e mock-up.
- Ottimizzazione dei prompt: tecniche avanzate per la stesura di istruzioni efficaci (prompt engineering) per ottenere risultati grafici mirati e di livello.
- Gestione e ritocco immagini: applicazione dell'AI per l'editing, l'adattamento e la gestione professionale delle immagini con l'utilizzo di canva (rimozione sfondi, ritaglio intelligente, variazioni stilistiche).
- Creazione di contenuti coerenti: strategie per l'uso dell'AI generativa mantenendo brand identity e coerenza visiva.

Per il programma e modulo d'iscrizione [cliccare qui](#)

## LA NEWSLETTER IN PILLOLE

### IL MATTONE TORNA A CRESCERE: SEGNALI POSITIVI NELLE COMPRAVENDITE E NEGLI AFFITTI

Nel primo trimestre del 2025 il mercato immobiliare mostra segnali di rafforzamento, con una crescita delle compravendite rispetto sia al periodo precedente sia all'anno precedente. L'andamento positivo è sostenuto soprattutto dal comparto abitativo, che concentra la gran parte delle transazioni e registra un'espansione diffusa, più marcata nel Nord del Paese. Più stabile, e con differenze territoriali, il comparto degli immobili a uso economico, mentre il Centro evidenzia una dinamica più debole rispetto alle altre aree.

Anche nel terzo trimestre del 2025 prosegue la fase espansiva del mercato delle abitazioni, con una crescita diffusa degli scambi su tutto il territorio nazionale. La domanda resta sostenuta soprattutto nei comuni minori e nelle aree del Nord e delle Isole, mentre aumenta l'interesse per abitazioni di dimensioni più ampie. Gli acquisti sono trainati in larga parte dalle famiglie che beneficiano delle agevolazioni "prima casa", con una preferenza per il patrimonio abitativo esistente. Parallelamente, il mercato della locazione continua a espandersi, grazie in particolare alle formule agevolate e ai contratti per studenti, con un aumento dei canoni soprattutto nelle grandi città come Roma e Milano.

### PREZZI DELLE CASE IN SALITA: IL MERCATO CONSOLIDA LA RIPRESA

Nel terzo trimestre del 2025 anche i prezzi delle abitazioni continuano a crescere, confermando un quadro di rafforzamento del mercato residenziale. L'aumento interessa sia le abitazioni nuove, in misura più marcata, sia quelle esistenti e si inserisce in un contesto di volumi di compravendita in espansione. Nel complesso dell'anno, la dinamica dei prezzi evidenzia un trend positivo e stabile, segnalando una domanda ancora sostenuta sia per l'uso abitativo sia per l'investimento.

### MUTUI IN ESPANSIONE: CRESCE IL RICORSO AL CREDITO NEGLI ACQUISTI DI CASA

Nel mercato residenziale continua a rafforzarsi il ricorso al mutuo ipotecario. Una quota sempre più ampia di famiglie finanzia l'acquisto dell'abitazione attraverso il credito. La crescita è diffusa su base annua in tutte le aree del Paese, con un andamento particolarmente dinamico nelle regioni settentrionali e nel Mezzogiorno. Sul piano congiunturale emerge invece una lieve flessione nel Centro, a fronte di segnali positivi nel resto del territorio nazionale, confermando un mercato del credito immobiliare complessivamente in fase di consolidamento. Il costo del denaro resta più contenuto rispetto allo scorso anno e sostiene una crescita significativa delle risorse complessivamente impiegate per l'acquisto delle abitazioni, confermando il ruolo centrale dei mutui nel dinamismo del mercato immobiliare.

Inoltre, i finanziamenti alle famiglie, inclusi quelli per l'acquisto di abitazioni, mostrano una progressiva riduzione della quota a tasso variabile.

Parallelamente prosegue il miglioramento della qualità dei bilanci bancari, grazie a una riduzione significativa dei crediti deteriorati rispetto ai livelli storicamente più elevati. Un quadro che restituisce l'immagine di un sistema creditizio più equilibrato, resiliente e orientato alla stabilità.

### CASE DONATE, COMPRAVENDITE PIÙ SICURE: SVOLTA STORICA NELLE REGOLE

Con l'entrata in vigore delle nuove disposizioni, acquistare un immobile di provenienza donativa diventa finalmente un'operazione più certa e tutelata. La riforma supera le criticità che per anni hanno frenato la circolazione di questi beni, eliminando il rischio di restituzione dell'immobile da parte degli eredi nei confronti degli acquirenti in buona fede. Restano garantiti i diritti dei legittimari, che vengono però ricondotti a un diritto di credito, rafforzando l'equilibrio tra tutela familiare e sicurezza giuridica del mercato immobiliare.

### FIDUCIA IN CHIAROSCURO: CONSUMATORI CAUTI, IMPRESE DIVISE TRA SLANCI E FRENATE

All'inizio dell'anno il clima di fiducia mostra un lieve miglioramento complessivo, sostenuto da aspettative più positive sul quadro economico generale. I consumatori guardano con moderato ottimismo al futuro, pur mantenendo prudenza sulle condizioni personali e correnti. Tra le imprese emergono dinamiche differenziate: segnali di rafforzamento nei servizi e nella manifattura si affiancano a un arretramento nelle costruzioni e nel commercio al dettaglio, delineando uno scenario economico caratterizzato da luci e ombre.

## **INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – dicembre 2025/gennaio 2026**

### **ANDAMENTO DEL MERCATO**

- Mercato immobiliare: compravendite di fonte notarile - I trimestre 2025 – Istat
- Il mercato delle abitazioni: III trimestre 2025 – Agenzia delle Entrate (OMI)
- Prezzi delle abitazioni: III Trimestre 2025 – Istat
- Produzione nelle costruzioni - novembre 2025 – Istat
- Permessi di costruire - III trimestre 2025 – Istat
- Prezzi alla produzione delle costruzioni - novembre 2025 – Istat

### **MUTUI**

- Il ricorso al mutuo nel mercato delle abitazioni: III trimestre 2025 – Agenzia delle Entrate (OMI)
- Mercato immobiliare: mutui di fonte notarile - I trimestre 2025 – Istat
- Banche e moneta, serie nazionali: novembre 2025 – Banca d’Italia
- Rapporto Mensile: gennaio 2026 – ABI

### **ALTRE NEWS**

- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: dicembre 2025 – Istat
- Donazioni immobiliari: in vigore dal 18 dicembre nuove regole per garantire acquisti sicuri – Consiglio Nazionale del Notariato
- Fiducia dei consumatori e delle imprese: gennaio 2026 – Istat

## ANDAMENTO DEL MERCATO

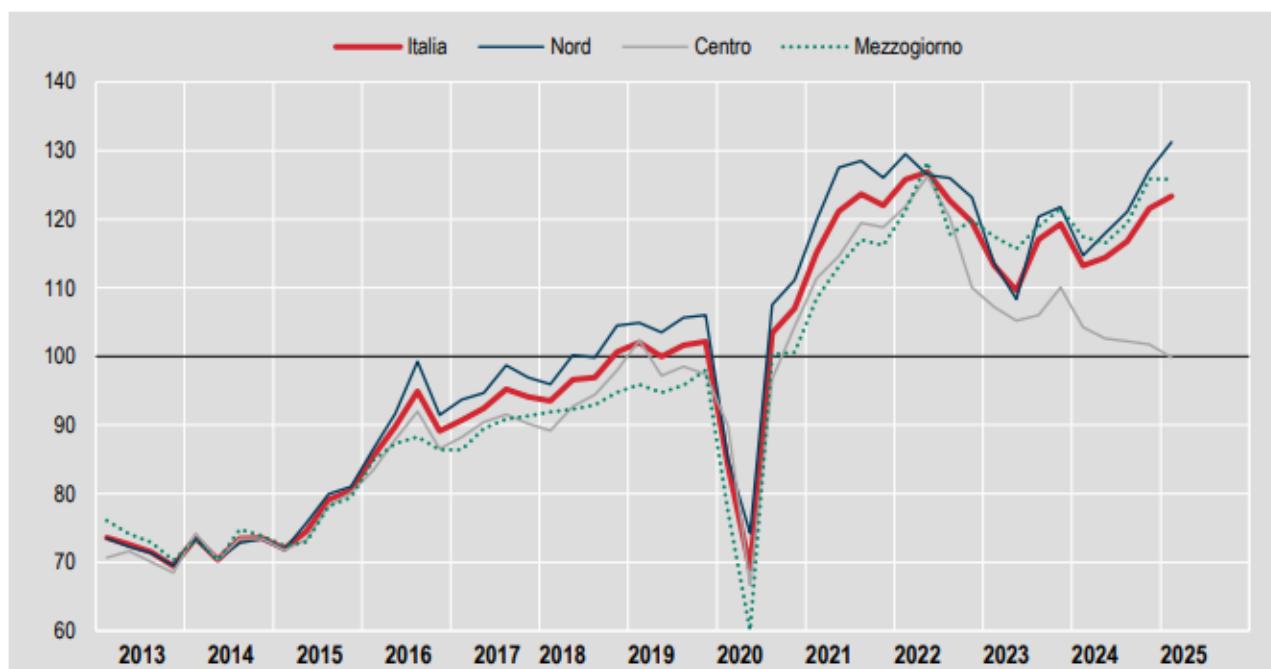
### MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE DI FONTE NOTARILE - I TRIMESTRE 2025 – ISTAT

Nel I trimestre 2025 sono 228.623 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. Il dato è in crescita sia rispetto al trimestre precedente (+1,5% – dato destagionalizzato) sia su base annua (+8,7% – dato grezzo).

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

#### INDICE GENERALE DELLE COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI PER RIPARTIZIONE (a)

I trimestre 2013 – I trimestre 2025, dati destagionalizzati (base 2010=100)



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

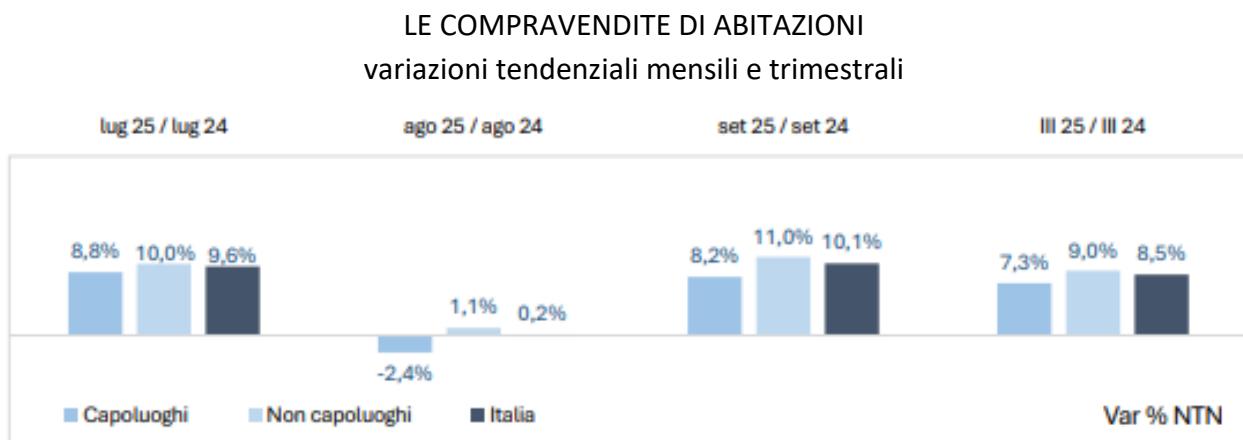
Il 93,8% delle convenzioni stipulate riguarda i trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (214.545), il 5,8% quelli a uso economico (13.311) e lo 0,3% quelli a uso speciale e multiproprietà (767).

Rispetto al I trimestre 2024 le transazioni immobiliari crescono nel comparto abitativo (+9,5%) e rimangono sostanzialmente stabili nel comparto economico (-0,5%). A livello territoriale, il comparto abitativo aumenta su base annua nel Nord-ovest (+17,2%), nel Nord-est (+13,2%), nelle Isole (+6,9%) e al Sud (+6,1%), mentre diminuisce nel Centro (-4,0%). Il comparto economico è in calo al Centro (-8,7%) e nel Nord-est (-4,8%), mentre è in crescita al Sud (+9,3%), nel Nord-ovest e nelle Isole (entrambe +1,2%). Nell'ambito del comparto abitativo le compravendite aumentano sia nei piccoli (+9,6%) sia nei grandi centri (+9,2%), mentre nel comparto economico risultano in calo nei grandi centri (-2,1%) e restano sostanzialmente stabili nei piccoli (+0,5%)

### IL MERCATO DELLE ABITAZIONI: III TRIMESTRE 2025 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel III trimestre del 2025 prosegue la crescita degli scambi di abitazioni iniziata nel II trimestre del 2024. A livello nazionale, in questo trimestre sono state compravendute quasi 175 mila abitazioni, circa 14 mila in più rispetto allo stesso periodo del 2024, +8,5%. 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 7,3% e i secondi del 9%. L'incremento di acquisti di abitazioni è più marcato nell'area del Nord ovest e delle Isole +9,5%. Nel Nord Est e nel Centro le abitazioni compravendute crescono rispettivamente dell'8,5% e dell'8,3% mentre al Sud la crescita si ferma al 6,3%. Le superfici, in termini di STN, delle abitazioni scambiate nel III trimestre 2025 segnano un rialzo leggermente superiore a quello osservato per i volumi, +9,1%. 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 luglio e settembre, +9,6% e +10,1% in media nazionale.



**La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche che hanno fruito dell'agevolazione fiscale “prima casa” (proxy degli acquisti di abitazioni principali) supera il 73% nel III trimestre 2025, in aumento rispetto al trimestre precedente.**

I dati relativi alle compravendite di abitazioni di nuova costruzione mostrano una flessione rispetto all'omologo trimestre del 2024, -9,6%, anche se risale al 6% la loro quota rispetto al totale delle unità scambiate. **Gli acquisti di abitazioni esistenti aumentano del 10%.**

**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 tendenziale del 6,2%. I rialzi sono diffusi in tutte le città ad eccezione di Bologna e Firenze, che mostrano una leggera flessione. Nel III trimestre del 2025, Milano mostra l'incremento più elevato, circa il 12% in più rispetto alle compravendite di abitazioni realizzate nello stesso trimestre del 2024, seguita da Palermo con volumi in aumento dell'8,5%. Rialzi per circa il 6% si osservano a Torino, +6,5%, Roma, +6,4%, e a Napoli, +6%, mentre il mercato si mostra sostanzialmente stabile a Genova, +0,2%. A Roma, Bologna, Milano e Firenze la quota di acquisti di abitazioni delle PF con mutuo ipotecario supera il 50% in questo trimestre. Roma è la città con la quota più elevata di acquisti di abitazioni con agevolazione “prima casa”, più dell'85%, e Milano è la città con la quota maggiore di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, 9,5%.**

Nel III trimestre del 2025 risultano registrate nuove locazioni per quasi 252 mila abitazioni, segnando un aumento del 2,5% rispetto allo stesso trimestre del 2024. L'espansione del mercato è trainata dai comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.), dove le nuove locazioni crescono del 3,3%, mentre nei comuni non a.t.a. l'incremento è più contenuto (+0,8%). Il canone annuo complessivo, che raggiunge circa 2,1 miliardi di euro, registra un incremento tendenziale del 7% circa, sostenuto dalla crescita sia nei comuni a.t.a. sia nei comuni non a.t.a.

**Nel dettaglio dei diversi segmenti di mercato, si conferma la flessione dei contratti ordinari di lungo periodo (ORD\_L), con un calo del 3,4% su base annua, stessa diminuzione osservata nei comuni a.t.a., mentre il relativo canone annuo mostra una sostanziale stabilità (circa 677 milioni di euro, +0,7%). Crescono invece, rispetto al III trimestre del 2024, i contratti ordinari transitori (ORD\_T), +3,7% nel numero**

di abitazioni locate e +7,6% nel canone annuo; dinamiche analoghe, ma lievemente più contenute, si riflettono nei comuni a.t.a. In deciso incremento anche le locazioni a canone concordato (AGE\_C), che registrano un aumento tendenziale dell'8,8% negli immobili locati e del 14,5% nel canone annuo complessivo. Ancora in questo trimestre, è il segmento delle locazioni agevolate per studenti (AGE\_S) a evidenziare i tassi tendenziali di crescita più elevati: le abitazioni locate per intero aumentano del 9% (canone annuo +14,9%), mentre quelle locate in porzione crescono del 15,2%, con canoni in rialzo del 18,5% rispetto allo stesso trimestre del 2024.

I dati relativi alle nuove locazioni residenziali nelle metropoli di Roma e Milano delineano, nel III trimestre del 2025, un quadro di crescita per entrambe le città. A Roma si registrano poco più di 13 mila abitazioni locate, con un incremento del 5,5% rispetto allo stesso periodo del 2024, associato a un aumento del canone annuo che raggiunge 169 milioni di euro, in crescita dell'8,4%. A Milano le nuove locazioni superano le 17 mila unità, quasi l'8% in più su base tendenziale, con il relativo canone annuo complessivo, pari a 243 milioni di euro, che aumenta del 9%.

#### **PREZZI DELLE ABITAZIONI: III TRIMESTRE 2025 – ISTAT**

Secondo le stime preliminari, nel III trimestre 2025 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB), acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento, evidenzia una variazione del +0,6% rispetto al trimestre precedente e del +3,8% nei confronti dello stesso periodo del 2024 (era +3,9% nel II trimestre 2025).

La crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che aumentano dell'1,4% (da +1,1% del trimestre precedente), sia ai prezzi delle abitazioni già esistenti che salgono del 4,2%, in leggera decelerazione rispetto al II trimestre (+4,4%).

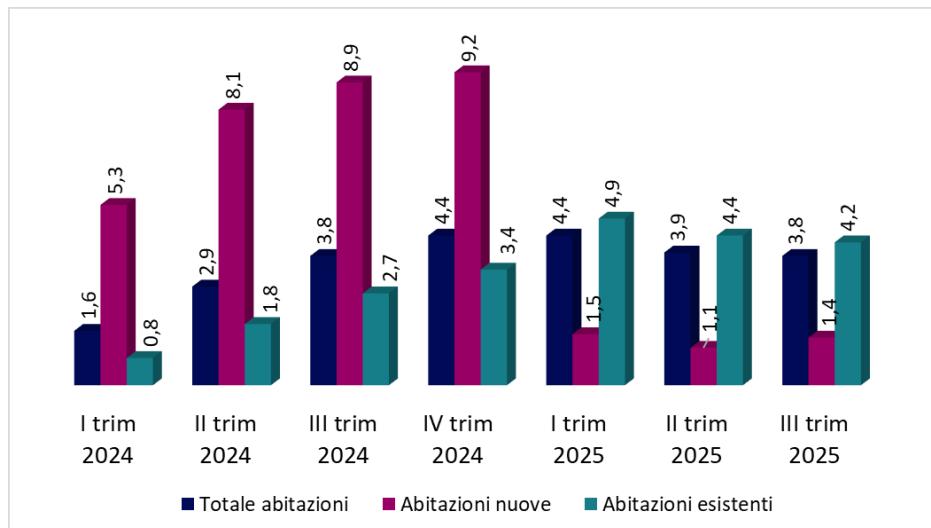
Questi andamenti si registrano in un contesto di crescita dei volumi di compravendita: +8,5% la variazione tendenziale registrata nel III trimestre 2025 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale (da +8,1% del trimestre precedente).

Anche su base congiunturale, l'aumento dell'IPAB (+0,6%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia a quelli delle già esistenti, in crescita rispettivamente del 2,5% e dello 0,3%.

In media, nei primi tre trimestri del 2025, i prezzi delle abitazioni aumentano del 4,1% rispetto allo stesso periodo del 2024; quelli delle abitazioni nuove crescono del +1,3% e quelli delle abitazioni già esistenti del +4,5%.

Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2025 è pari a +3,8% (+0,3% per le abitazioni nuove e +4,5% per le abitazioni già esistenti).

#### **INDICE IPAB – VARIAZIONE % RISPETTO ALLO STESSO TRIMESTRE DELL'ANNO PRECEDENTE**



Fonte: elaborazioni **Tecnoborsa** su dati Istat

## **PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI - NOVEMBRE 2025 – ISTAT**

A novembre 2025 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca dell'1,2% rispetto a ottobre.

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

Su base tendenziale, sia l'indice grezzo sia l'indice corretto per gli effetti di calendario registrano un incremento del 3,2% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 20, come a novembre 2024).

Nella media dei primi undici mesi del 2025, l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta del 4,8%, mentre l'indice grezzo cresce del 3,9%.

## **PERMESSI DI COSTRUIRE - III TRIMESTRE 2025 – ISTAT**

Nel III trimestre 2025, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, si stima una crescita congiunturale sia del numero di abitazioni (+5,8%), sia della superficie utile abitabile (+6,6%), al netto dei fattori stagionali.

L'edilizia non residenziale registra un incremento dell'11,0% rispetto al trimestre precedente.

Nel III trimestre dell'anno, la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, è pari a 13.342 unità; la superficie utile abitabile, è di poco superiore a 1,19 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale si attesta poco al di sotto dei 2,89 milioni di metri quadrati.

Nel trimestre in esame, il settore residenziale mostra un calo, rispetto al III trimestre 2024, del numero di abitazioni (-0,6%) e un incremento della superficie utile abitabile (+5,7%).

La superficie dei fabbricati non residenziali cresce dell'11,1% confrontata con lo stesso periodo dell'anno precedente.

## **PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI - NOVEMBRE 2025 – ISTAT**

A novembre 2025, i prezzi alla produzione delle costruzioni per Edifici residenziali e non residenziali crescono dello 0,3% su base mensile e del 2,1% su base annua (da +1,6% di ottobre); quelli di Strade e ferrovie aumentano dello 0,5% in termini congiunturali e dell'1,0% in termini tendenziali (era +0,4% a ottobre).

Nel trimestre settembre-novembre 2025, rispetto al precedente, i prezzi di Edifici residenziali e non residenziali aumentano dello 0,3%, quelli di Strade e ferrovie rimangono invariati.

## **MUTUI**

### **IL RICORSO AL MUTUO NEL MERCATO DELLE ABITAZIONI: III TRIMESTRE 2025 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)**

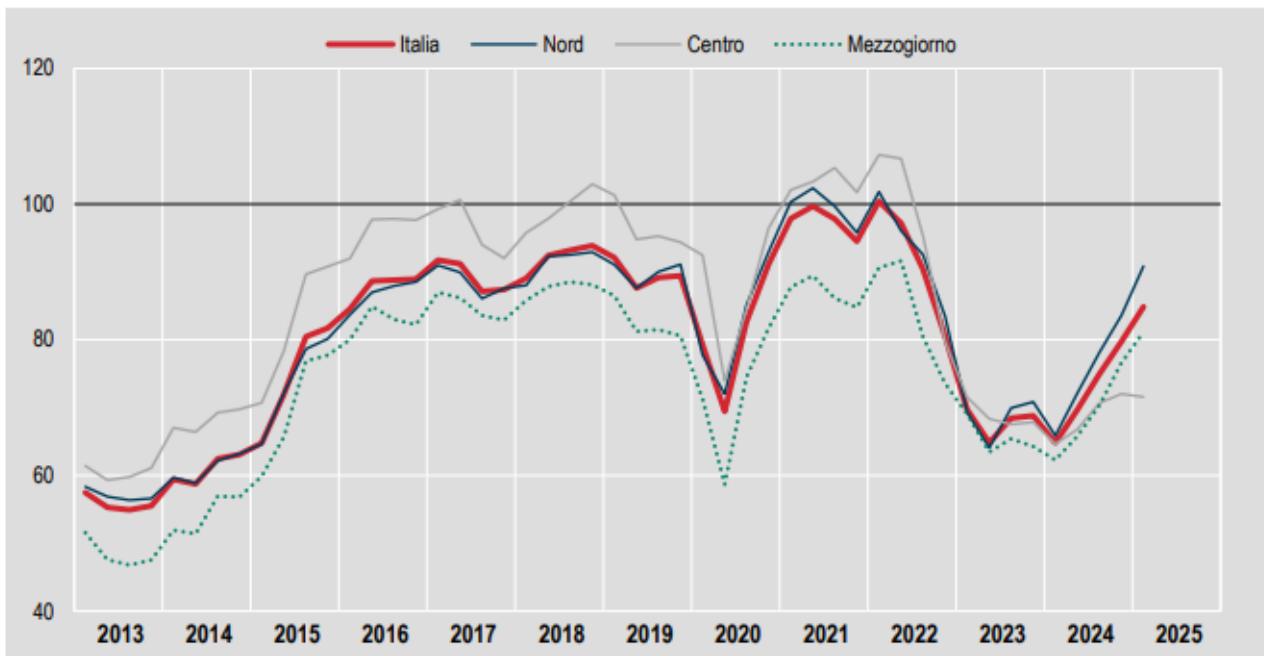
**Gi acquisti delle PF assistiti da mutuo ipotecario sono circa il 47% del totale, un punto percentuale in più del trimestre precedente e oltre 3 punti in più rispetto allo stesso trimestre del 2024, nonostante il tasso di interesse medio iniziale sia tornato a crescere. Il tasso alla prima rata, in questo III trimestre dell'anno, si attesta al 3,35%, 7 punti base in più del precedente trimestre, ma 18 in meno del tasso osservato nello stesso trimestre del 2024.** Il capitale che ha finanziato gli acquisti di abitazioni è di circa 11 miliardi di euro, oltre 1,8 miliardi in più del capitale che ha finanziato i mutui ipotecari nel III trimestre del 2024.

## **MERCATO IMMOBILIARE: MUTUI DI FONTE NOTARILE - I TRIMESTRE 2025 – ISTAT**

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sono 88.820. Rispetto al trimestre precedente la variazione percentuale è +6,4% (dato destagionalizzato), mentre su base annua è +31,5% (dato grezzo). Su base congiunturale l'aumento interessa il Nord-ovest (+11,0%), il Sud (+6,1%), il Nord-est e le Isole (entrambi +5,5%); il Centro, al contrario, è in calo (-0,7%). Su base annua la crescita interessa tutto il territorio nazionale (Nord-ovest +40,5%, Nord-est +35,0%, Sud +31,3%, Isole +28,9%, Centro +13,2% e piccoli e grandi centri, rispettivamente +32,9% e +29,8%).

## INDICE GENERALE DI MUTUI, FINANZIAMENTI E ALTRE OBBLIGAZIONI CON IPOTECHE PER RIPARTIZIONE

(a). I trimestre 2013 - I trimestre 2025, dati destagionalizzati (base 2010=100).



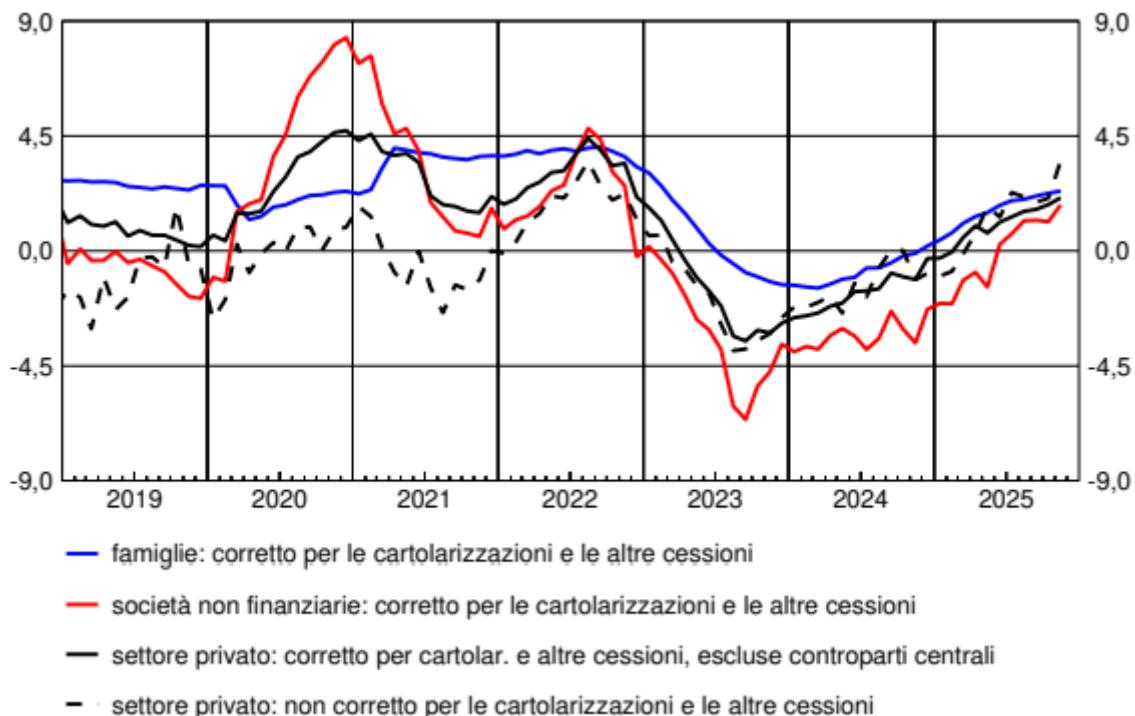
(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

## BANCHE E MONETA, SERIE NAZIONALI: NOVEMBRE 2025 – BANCA D’ITALIA

In novembre i prestiti al settore privato sono aumentati del 2,1% sui dodici mesi (1,8 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 2,3% (come nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dell’1,8% (1,1 in ottobre). I depositi del settore privato sono aumentati del 2,6% (come nel mese precedente); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 2,8% (4,9 in ottobre).

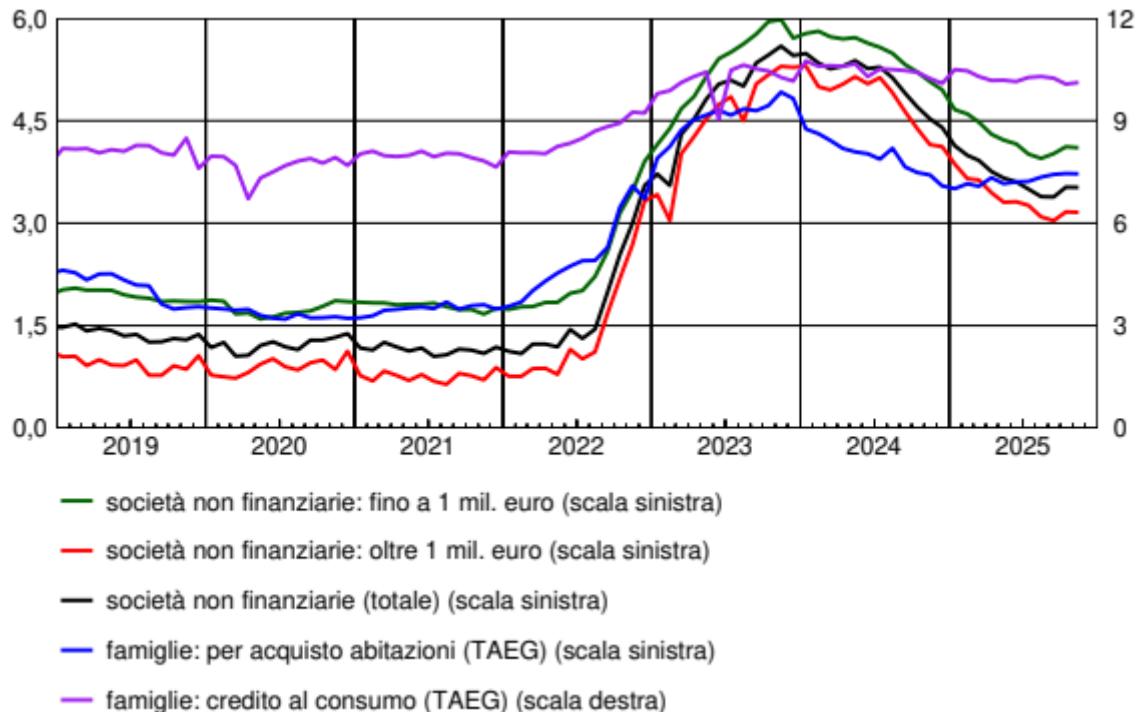
### PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA

(variazioni percentuali sui 12 mesi)



In novembre il Tasso Annuale Effettivo Globale (TAEG) sui nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si è collocato al 3,72% (3,73 in ottobre); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 14,9% (16,1 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,12% (10,07 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 3,52% (3,53 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 4,10%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 3,16%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,63% (come in ottobre).

TASSI DI INTERESSE BANCARI SUI PRESTITI IN EURO PER SETTORE: NUOVE OPERAZIONI  
(valori percentuali)

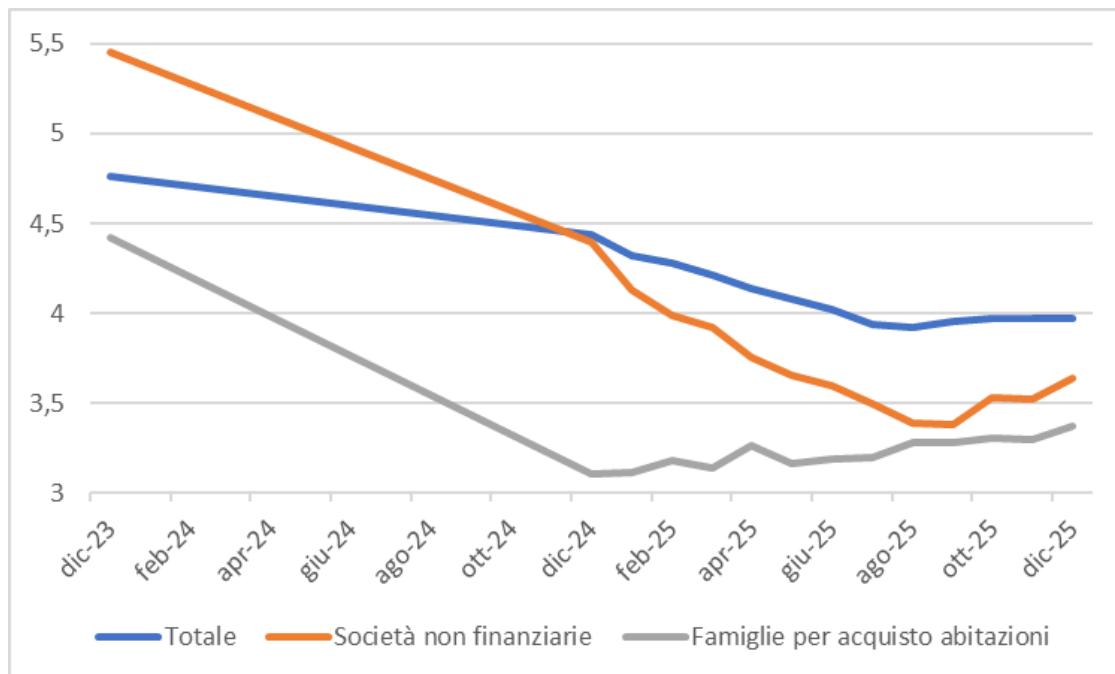


#### RAPPORTO MENSILE: GENNAIO 2026 – ABI

A dicembre 2025, l'ammontare dei prestiti a imprese e famiglie è cresciuto del 2,3% su base annua, in accelerazione rispetto a novembre (+2,1%), quando i prestiti alle famiglie erano cresciuti del 2,3% e quelli alle imprese dell'1,8%. Per le famiglie è il dodicesimo mese consecutivo in cui si è registrato un incremento e per le imprese è il sesto mese consecutivo in cui sono cresciuti i finanziamenti.

A dicembre 2025: il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è rimasto invariato al 3,97%; il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è stato il 3,37% (3,30% nel mese precedente; 4,42% a dicembre 2023); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è stato il 3,64% (3,52% nel mese precedente; 5,45% a dicembre 2023).

## TASSI D'INTERESSE BANCARI SUI PRESTITI IN EURO A FAMIGLIE E SOCIETÀ NON FINANZIARIE IN ITALIA



Il margine (spread) sulle nuove operazioni (differenza tra i tassi sui nuovi prestiti e la nuova raccolta) con famiglie e società non finanziarie a dicembre 2025 è stato di 213 punti base.

A novembre 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 29,7 miliardi di euro, da 30,1 miliardi di giugno 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. I crediti deteriorati netti rappresentavano l'1,42% dei crediti totali. Tale rapporto era inferiore rispetto a giugno 2025 (1,46%; 1,51% a dicembre 2024; 9,8% a dicembre 2015).

### ALTRE NEWS

#### INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: DICEMBRE 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 dicembre 2025 è salito del +0,2% rispetto al mese precedente, del +1,1% rispetto allo stesso mese del 2024 e del +2,2% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.

Periodo di riferimento: DICEMBRE 2025

Indice generale FOI*	+121,5
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	+2,2

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

## **DONAZIONI IMMOBILIARI: IN VIGORE DAL 18 DICEMBRE NUOVE REGOLE PER GARANTIRE ACQUISTI SICURI – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO**

**Dal 18 dicembre 2025 comprare una casa che il venditore ha ricevuto come donazione non sarà più un rischio.** È questa la novità introdotta dal DDL Semplificazioni 2025 per mettere fine a un problema che per anni ha bloccato migliaia di compravendite in Italia. Fino ad oggi, se un acquirente comprava un immobile di provenienza donativa poteva correre il rischio che, dopo anni dalla firma del rogito e pur avendo pagato tutto regolarmente, gli eredi del donante originario potessero chiedergli di restituire la casa. **Secondo le vecchie regole, gli eredi esclusi dalla donazione e lesi dalla medesima nella loro quota di legittima, potevano agire (esercitando l'azione di riduzione) anche e direttamente contro i terzi acquirenti, chiedendo la restituzione del bene entro i dieci anni successivi alla morte del donatario.** Con la riforma non sarà più possibile far valere i propri diritti sul bene donato che è stato venduto, ma per gli eredi legittimari (coniuge, figli e - nei casi previsti- i genitori) che sono stati lesi dalla donazione non scompare la tutela: essi vantano un diritto di credito nei confronti del donatario, come già avviene in altri paesi europei. “Il Notariato rivendica con orgoglio e soddisfazione la paternità di questa riforma che ha portata storica e va incontro ai cittadini rendendo più certe e sicure le donazioni dei beni immobili”, commenta il Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato. “Da oltre un decennio proponevamo questa importante semplificazione che adegua il diritto delle successioni alle mutate esigenze della società. Le tutele pensate ormai tanto tempo fa hanno creato negli ultimi decenni grande precarietà nella circolazione dei beni immobili donati, determinando la possibilità per chi acquistava un bene donato di vederselo portare via anni dopo l’acquisto effettuato in buona fede. Questa semplificazione, dunque, rafforza la sicurezza del sistema giuridico lasciando intatta la tutela degli eredi e darà un nuovo impulso alla circolazione dei beni immobili donati. **Nel 2024 sono state 217.749 le donazioni di beni immobili, in crescita del 6,8% rispetto all’anno precedente perché cresce il numero di anziani che desidera sistemare le proprie questioni patrimoniali, mentre sono ancora in grado di farlo con lucidità e volontà, e le donazioni rappresentano uno strumento efficace per regolare in vita la futura successione, garantendo ai beneficiari una gestione più semplice e certamente meno conflittuale.** Le nuove regole si applicheranno subito alle successioni aperte dopo il 18 dicembre 2025 (data di entrata in vigore delle nuove norme). Per le successioni già aperte prima di questa data, resteranno in vigore le vecchie norme solo se l’azione di riduzione o l’atto di opposizione alla donazione siano stati o verranno notificati e trascritti entro 6 mesi dalla data di entrata in vigore della norma. Superata questa finestra temporale, il nuovo regime diventerà valido, indistintamente, per tutte le ipotesi. Il DDL Semplificazioni 2025 prevede un’altra importante novità: per chi eredita una casa o un terreno diventa più facile la trascrizione dell’accettazione tacita nei registri immobiliari, secondo il principio della continuità delle trascrizioni previsto dal nostro ordinamento.

## **FIDUCIA DEI CONSUMATORI E DELLE IMPRESE: GENNAIO 2026 – ISTAT**

A gennaio 2026, l’indice di fiducia dei consumatori sale lievemente da 96,6 a 96,8 e l’indicatore composito del clima di fiducia delle imprese aumenta da 96,6 a 97,6.

Tra i consumatori, si evidenzia un lieve miglioramento delle opinioni sul quadro economico nazionale e sulla situazione futura mentre le valutazioni sulla sfera corrente e personale sono improntate ad una maggior cautela: il clima economico aumenta da 97,0 a 97,4 e quello futuro sale da 91,6 a 92,3; il clima personale passa da 96,4 a 96,6 e quello corrente rimane sostanzialmente stabile.

Con riferimento alle imprese, l’indice di fiducia aumenta decisamente nei servizi di mercato (da 100,2 a 103,4) e sale anche nella manifattura (da 88,5 a 89,2) mentre diminuisce nelle costruzioni (da 101,0 a 99,8) e, soprattutto, nel commercio al dettaglio (da 106,9 a 102,5).

Quanto alle componenti degli indici di fiducia, nell'industria manifatturiera giudizi sugli ordini e aspettative sul livello della produzione sono in miglioramento mentre emerge un accumulo di scorte di magazzino. **Gli imprenditori che operano nel comparto delle costruzioni giudicano il livello degli ordini e/o piani di costruzione in deciso peggioramento rispetto al mese scorso e prevedono una stabilità del livello di occupazione presso l'azienda.**

In merito ai servizi di mercato, si evidenzia un netto progresso di tutte le componenti; al contrario, nel commercio al dettaglio si stima un peggioramento significativo sia nelle valutazioni sulle vendite correnti e prospettiche, sia nel giudizio sulle giacenze di magazzino.