

COMUNICATO STAMPA

Mercato immobiliare residenziale in crescita nel 2025
Scambiate 767mila abitazioni (+6,4%) per 124 miliardi di euro (+8,8%)
Il 46% degli acquisti di persone fisiche assistiti da mutuo ipotecario

Andamento positivo per il mercato immobiliare nel 2025, che ha fatto registrare quasi 767mila compravendite, con un balzo in avanti del 6,4%. In crescita anche il fatturato relativo agli acquisti, che ammonta a circa 124 miliardi di euro, oltre 10 miliardi in più rispetto al 2024 (+8,8%). Sono alcuni dei dati contenuti nel [Rapporto Immobiliare Residenziale](#) realizzato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana (ABI). Il Report contiene un'analisi dettagliata delle compravendite, dei mutui ipotecari e delle nuove locazioni, anche con riferimento alle regioni e alle principali città italiane, e la stima aggiornata sulle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto della casa (Indice di *affordability*).

Casa, crescono gli acquisti - Sono 766.757 le abitazioni scambiate lo scorso anno, circa 46mila in più rispetto al 2024 (+6,4%). L'aumento delle compravendite interessa tutte le aree del Paese, con il Nord Ovest che registra la crescita più importante (+8%), seguito a stretto giro dal Centro (+7%). Segno positivo anche per le isole (+6,8%) e per il Nord Est (+6,4%), mentre il Sud mostra una crescita più contenuta (+2,5%). I dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane per popolazione (Roma, Milano, Torino, Napoli, Genova, Palermo, Bologna, Firenze) presentano un quadro eterogeneo: la crescita è più accentuata per il mercato residenziale di Palermo, di Torino e di Roma.

Il valore delle compravendite - I dati relativi al fatturato calcolato per gli acquisti di abitazioni nel 2025 mostrano una stima complessiva che ammonta a circa 124 miliardi di euro, (+8,8% rispetto al 2024). Di questi, il 58% riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, il 23,3% sono riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro e il 18,7% riguarda scambi di residenze del Sud e delle Isole. Le variazioni del fatturato rispetto al 2024 non presentano differenze significative tra comuni capoluogo e non capoluogo. Un quarto del valore del fatturato nazionale si concentra nelle otto principali città italiane, con un valore stimato che ammonta complessivamente a circa 31,3 miliardi di euro.

Le locazioni - Superano il milione di unità le abitazioni locate con un nuovo contratto registrato nel 2025, in crescita dell'1,5% rispetto al 2024, che rappresentano quasi il 7% dello stock potenzialmente disponibile. I nuovi contratti di locazione a canone di mercato, con durata a partire

da 3 anni, calano del 2,4% rispetto all'anno precedente, mentre sono in crescita i nuovi contratti di locazione agevolati a canone concordato, +6% circa. È in crescita anche il canone annuo di locazione complessivo che sfiora i 7 miliardi di euro, +5,4% sul 2024.

I mutui ipotecari - Sul totale delle abitazioni acquistate da persone fisiche, quelle effettuate con l'ausilio di un mutuo ipotecario hanno riguardato il 45,9% degli scambi, per un capitale erogato pari a 47,2 miliardi di euro, +25% rispetto al 2024.

L'indice di Accessibilità (Affordability)¹ - Le condizioni di accesso all'acquisto di un'abitazione si mantengono favorevoli nel confronto storico. Nel 2025 l'indice di affordability si è attestato al 12,6% (dal 12,7% del 2024), collocandosi su livelli elevati, sia a livello nazionale sia nelle singole regioni, rispetto alla media storica del periodo 2004-2025 (9,8% a livello nazionale). L'andamento dell'indice rispetto al 2024 riflette due dinamiche contrapposte: l'effetto negativo dell'aumento del prezzo relativo delle abitazioni (che riduce l'indice per -0,4 punti percentuali) e il contributo positivo della riduzione del tasso di interesse sui mutui residenziali (che aumenta l'indice per +0,3 punti percentuali).

Roma, 21 maggio 2026

AGENZIA DELLE ENTRATE

Via Giorgione, 106 – 00147 ROMA | www.agenziaentrate.gov.it



INFORMAZIONI PER I GIORNALISTI

Ufficio Stampa

06.50545093

entrate.ufficiostampa@agenziaentrate.it

INFORMAZIONI PER I CONTRIBUENTI

800.909696 (da fisso - numero verde gratuito)

06.976176.89 (da cellulare)

+39 0645470468 (da estero)

Relazioni con i Media
Associazione Bancaria Italiana
salastampa@abi.it

¹ L'indice di accessibilità al mercato della casa (housing affordability) indica in che misura la famiglia media italiana può permettersi di accedere, indebitandosi, all'acquisto di un'abitazione di prezzo e dimensioni medie. In sintesi, l'acquisto di una casa risulta accessibile se la rata del mutuo necessario a finanziare l'acquisto della casa stessa non supera una determinata quota del reddito familiare, convenzionalmente individuata nel 30% del reddito disponibile. Metodologicamente, quindi, l'indice viene calcolato misurando l'incidenza della rata del mutuo sul reddito medio delle famiglie e valutando quanto questo valore si discosta dalla soglia di sostenibilità del 30%. Se il differenziale così calcolato è positivo vi è accessibilità, viceversa, se l'indice risulta negativo. Maggiore è il valore dell'indice più alto è il grado di accessibilità.