



Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

20 novembre 2025

Per informazioni:
statistiche@bancaditalia.it

I principali risultati

Nel terzo 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 (fig. 1). I margini di sconto si sono ridotti e i tempi medi di vendita sono rimasti sui minimi storici (fig. 2). 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 quarto trimestre dell'anno restano favorevoli.

Figura 1

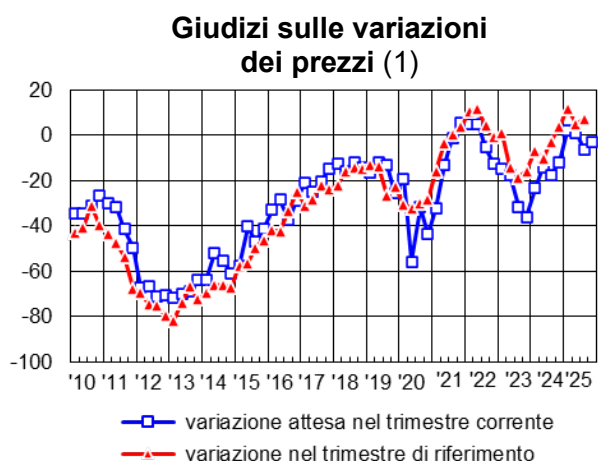
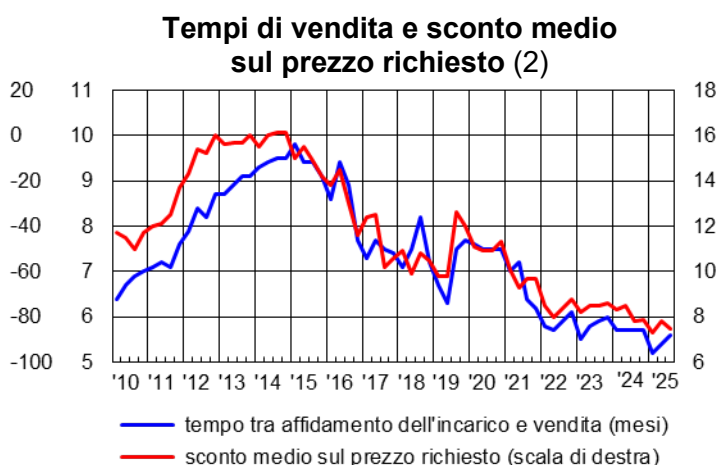


Figura 2



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

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

La crescita dei prezzi delle abitazioni si mantiene robusta in gran parte del territorio nazionale

Nel terzo trimestre del 2025 il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei prezzi delle abitazioni è salito a 7 punti percentuali, da 5 punti del trimestre precedente e in netto aumento rispetto allo stesso periodo del 2024 (tavola e fig. 1). Il saldo è positivo in gran parte del territorio nazionale, a eccezione del Mezzogiorno, dove resta negativo ma in crescita rispetto al trimestre precedente. L'incremento è risultato più marcato nelle aree urbane del Nord-Est e del Centro Italia, dove la quota di agenti che ha segnalato rialzi dei prezzi si è ulteriormente ampliata.

Lo sconto medio continua ad attestarsi sui minimi storici e i tempi di vendita restano molto contenuti

Lo sconto medio rispetto ai prezzi richiesti dai venditori si è leggermente ridotto, al 7,5 per cento (da 7,8 nel trimestre precedente), confermandosi sui livelli più bassi dall'inizio della rilevazione; nelle città più grandi del Nord-Est lo sconto è sceso sotto il 5 per cento. Il tempo medio di vendita è appena salito, a 5,6 mesi (da 5,4), rimanendo anch'esso vicino ai minimi storici (tavola e fig. 2).

La quota di agenzie che hanno concluso almeno una vendita si conferma elevata

La quota di agenzie che hanno concluso almeno una compravendita nel trimestre è rimasta in linea con i livelli osservati dall'inizio dell'anno (86 per cento), un livello particolarmente elevato per il trimestre estivo e superiore di circa 4 punti percentuali alla media dei corrispondenti trimestri del periodo 2020-2024. La maggior parte delle operazioni ha riguardato abitazioni preesistenti, che continuano a rappresentare oltre quattro quinti del totale delle unità compravendute. Il saldo tra le agenzie che segnalano un aumento e quelle che indicano una riduzione delle transazioni intermedie rispetto a un anno prima resta negativo, sebbene in lieve miglioramento rispetto al trimestre precedente.

La domanda mostra segnali di recupero, mentre l'offerta continua a ridursi

Il saldo negativo fra giudizi di aumento e diminuzione dei potenziali acquirenti si è attenuato, a -15 punti percentuali, da -19 nel trimestre precedente e -23 punti nello stesso periodo del 2024, con un miglioramento più accentuato nelle aree metropolitane. Dal lato dell'offerta, gli agenti immobiliari continuano a segnalare una riduzione degli incarichi: il saldo relativo agli incarichi da evadere è pari a -32 punti percentuali (-30 nel trimestre precedente e -25 in quello corrispondente) e quello dei nuovi incarichi a vendere si è attestato a -30 punti (-34 nello stesso periodo del 2024; tavola e fig. 3).

Le condizioni di finanziamento restano nel complesso favorevoli

Le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere continuano ad essere la distanza tra i prezzi richiesti dai venditori, giudicati troppo elevati, e il valore delle offerte ricevute, ritenuto troppo basso. Le difficoltà di accesso al credito si mantengono su livelli contenuti, con una quota di agenzie che le segnala tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico pari al 19 per cento. La quota di compravendite finanziate con mutuo (65,9 per cento) e il rapporto tra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile (78,4

¹ L'indagine è stata condotta presso un campione di 1.429 agenzie immobiliari dal 22 settembre al 22 ottobre 2025. Il testo è stato curato da Daniele Pianeselli; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Giuseppe Brignone 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. La nota metodologica, il questionario utilizzato e l'appendice statistica sono disponibili ai seguenti indirizzi:

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2022/metodologia.pdf>

https://www.bancaditalia.it/statistiche/basi-dati/bird/inflazione-e-crescita/questionario-abitazioni/documenti/quest_III_trim_2025.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2025-sondaggio-abitazioni/03/app_stat_III_trim_2025.zip

per cento) si sono riportati su livelli prossimi a quelli registrati prima dell'avvio, nel luglio 2022, del ciclo di rialzo dei tassi d'interesse, confermando condizioni di credito complessivamente favorevoli (tavola e fig. 4).

La crescita dei canoni di locazione prosegue, ma su ritmi più moderati

È proseguita la crescita sostenuta dei canoni di locazione, seppur in misura meno intensa rispetto al trimestre precedente: il saldo fra i giudizi di aumento e diminuzione si è attestato a 41 punti percentuali (da 43 nel secondo trimestre del 2025). La diminuzione del saldo è risultata più pronunciata nelle aree non urbane, in particolare nel Centro e nel Nord-Est. Secondo la maggioranza delle agenzie l'aumento dei canoni è riconducibile soprattutto alla riduzione dell'offerta di abitazioni in locazione, un fattore che si manifesta più frequentemente nei mercati urbani e che gli agenti ascrivono anche alla preferenza dei proprietari per affitti brevi. Il margine medio di sconto rispetto ai canoni richiesti dai locatori si mantiene molto contenuto, intorno al 2 per cento. Per il trimestre in corso restano prevalenti i giudizi di aumento dei canoni, ma il saldo tra previsioni di aumento e di diminuzione si è lievemente ridotto, a 22 da 24 punti percentuali.

La percezione di un impatto delle locazioni brevi sui canoni rimane elevata

La quota di agenzie che considera rilevante il fenomeno delle locazioni brevi è lievemente aumentata rispetto al trimestre precedente, attestandosi sopra al 50 per cento. Tra queste, oltre otto su dieci segnalano un impatto sui canoni di locazione di durata superiore ai trenta giorni; la quota di chi ne giudica l'effetto particolarmente significativo si è mantenuta superiore al 60 per cento. Si è invece leggermente attenuata la percezione di influenza delle locazioni brevi sui prezzi di vendita delle abitazioni, un andamento diffuso su tutto il territorio nazionale. L'effetto sulle compravendite è ricondotto principalmente a una riduzione dell'offerta di immobili destinati alla vendita, indicata da circa quattro operatori su dieci.

Le prospettive sul mercato immobiliare sono favorevoli

Le attese sulla situazione del mercato in cui opera l'agenzia e su quella del mercato immobiliare nazionale sono migliorate rispetto al trimestre precedente e al periodo corrispondente del 2024 (tavola e fig. 5). I giudizi sul livello atteso dei prezzi di vendita per il quarto trimestre dell'anno indicano una lieve diminuzione, ma con saldi nettamente meno negativi rispetto al periodo corrispondente del 2024 (-3 da -12 punti percentuali). Nel Nord-Est e nelle aree urbane del Centro si segnalano invece attese di un moderato aumento dei prezzi. La variazione attesa dei nuovi incarichi a vendere è rimasta sostanzialmente stabile rispetto al terzo trimestre del 2024.

Grafici e Tavola

Figura 3

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

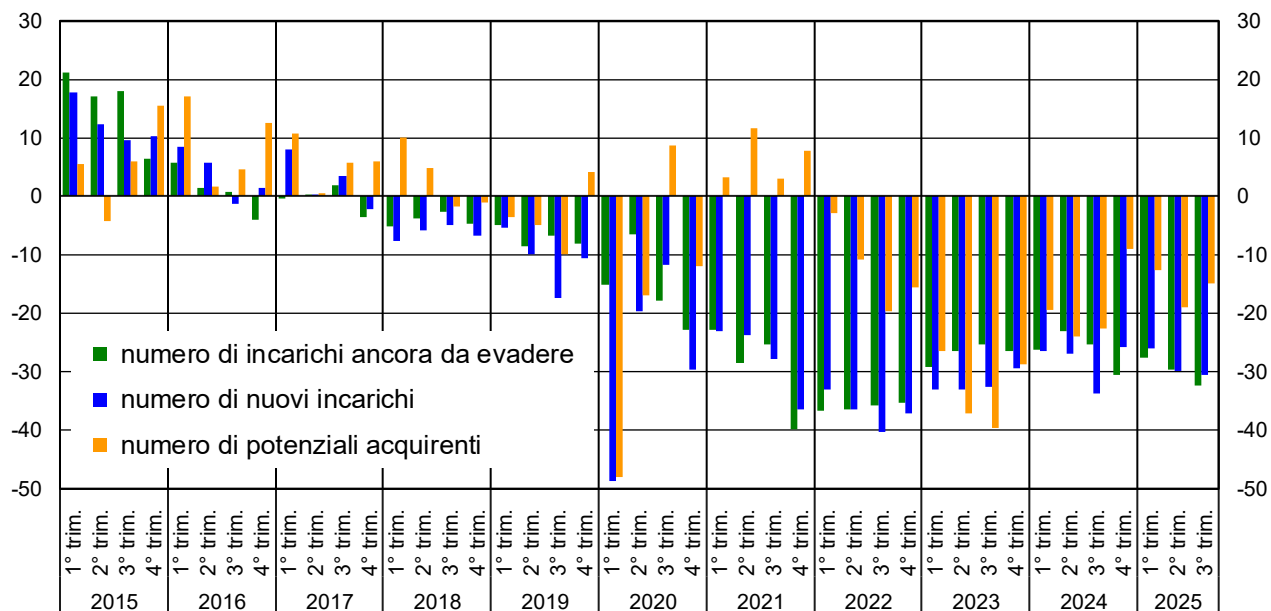


Figura 4

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

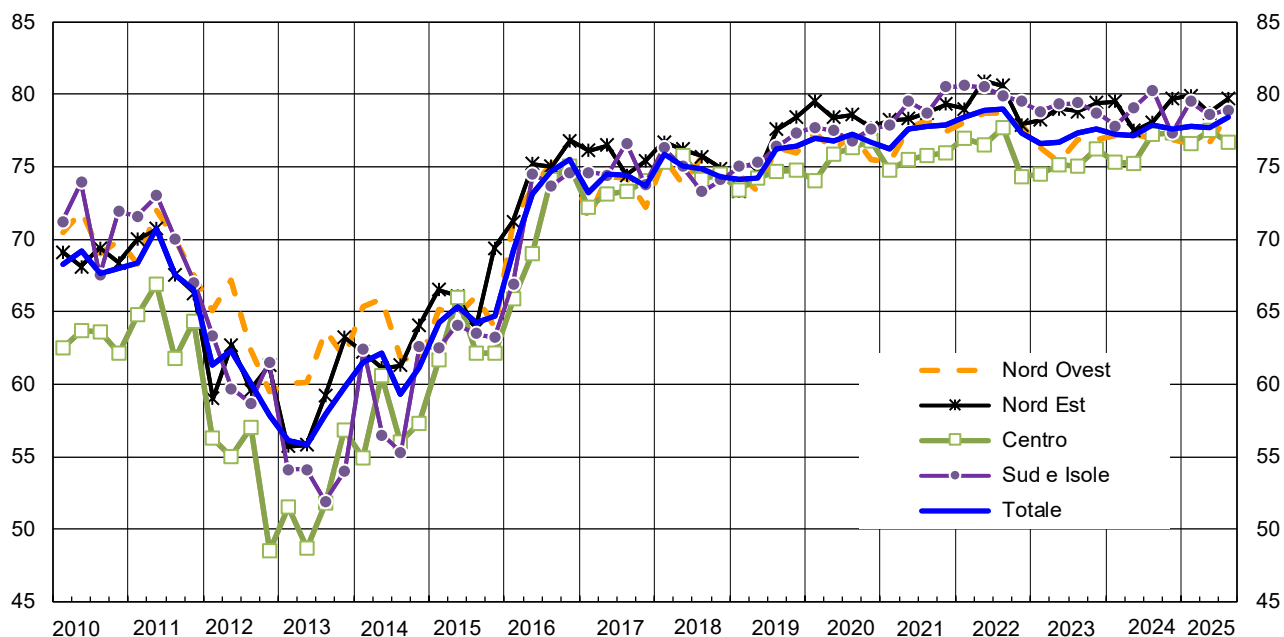
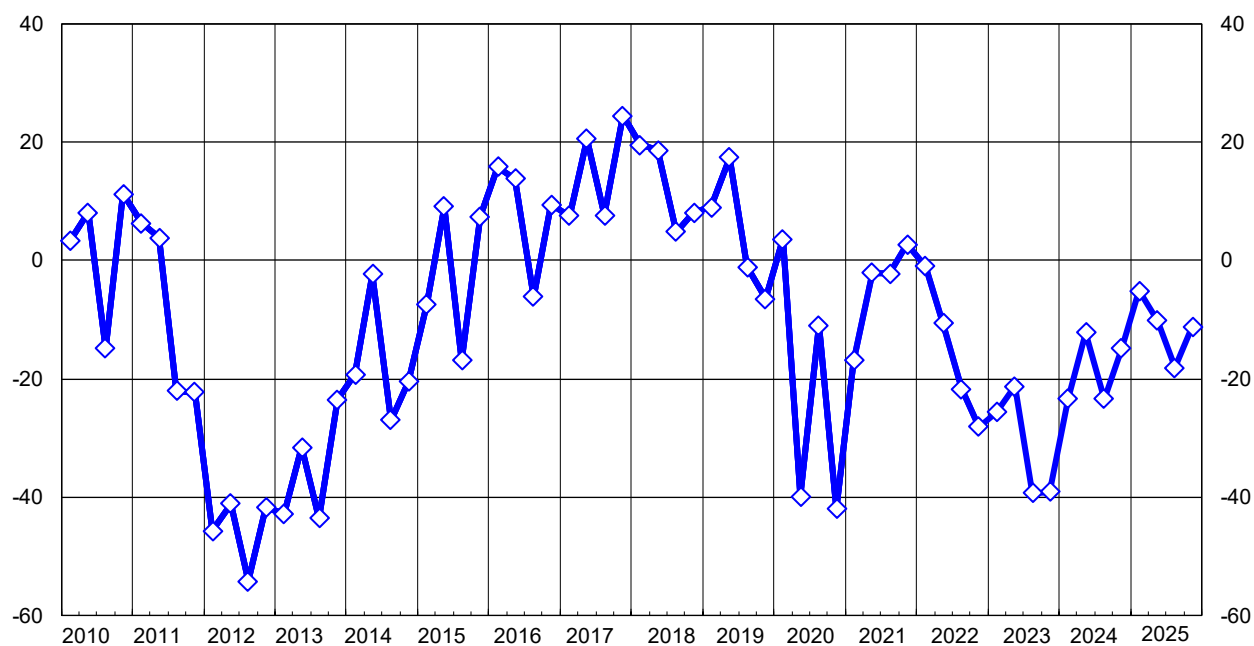


Figura 5

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



Principali risultati dell'indagine (1)
(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2024 3° trim.	2024 4° trim.	2025 1° trim.	2025 2° trim.	2025 3° trim.
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	82,4	88,9	85,1	86,4	85,8
Sconto medio	7,8	7,9	7,3	7,8	7,5
Tempi di vendita (mesi)	5,7	5,7	5,2	5,4	5,6
Quota di acquisti finanziati con mutuo	63,7	65,2	63,9	63,1	65,9
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,9	77,6	77,8	77,7	78,4
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	-2,9	3,6	11,9	5,0	7,1
Incarichi da evadere	-25,2	-30,5	-27,5	-29,5	-32,4
Nuovi incarichi a vendere	-33,6	-25,7	-25,9	-29,8	-30,4
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	-11,8	1,9	1,3	-6,2	-3,0
Nuovi incarichi a vendere	-8,3	-4,5	-9,7	-25,7	-7,9
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-14,9	-5,1	-10,1	-18,1	-11,2
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-15,4	-7,5	-12,2	-15,2	-11,7
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	80,0	77,0	82,1	81,3	79,5
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	46,3	50,8	44,9	42,6	40,9
Nuovi incarichi a locare	-33,6	-37,7	-34,3	-31,2	-31,4
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	28,0	37,8	30,4	24,1	22,0

(1) Le tavole statistiche contenenti tutti i dati raccolti nell'indagine sono disponibili all'indirizzo: <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/index.html>. – (2) Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli (diminuzione).