



## DATI STATISTICI NOTARILI

## ANALISI 2025

### COMPRAVENDITE

***Nel 2025 si conferma il trend positivo relativo alle compravendite di immobili abitativi: l'anno si conclude con 676.538 transazioni, allineandosi al dato del 2024 (nel 2022 si erano registrate 589.486 transazioni, nel 2023 547.838 transazioni e nel 2024 634.498 transazioni di immobili abitativi). Restano al Nord i maggiori volumi di scambio sia per i beni mobili, che per i beni immobili. La Regione nella quale sono stati scambiati più immobili rimane la Lombardia con il 19,17 % degli immobili scambiati sull'intero territorio nazionale. Seguono il Piemonte con il 9,10% e il Lazio con un 8,88%. La fascia d'età in cui viene effettuato un maggior acquisto di fabbricati si conferma quella tra 18-35 anni, con una percentuale nell'intero 2025 pari al 25,60 % delle transazioni.***

Con riferimento ai **beni mobili (Tab. 5)**, l'anno si conclude con un totale di **161.512 transazioni**, registrando una lieve flessione rispetto al 2024 (con 165.726 transazioni). Il comparto è dominato dalle **cessioni di azioni e quote di società**, che con 115.641 atti rappresentano il **71,60%** del totale dei beni mobili. Le cessioni di azienda seguono con 32.601 transazioni (20,18%). Interessante il dato sugli aeromobili (121 vendite totali) e sulle imbarcazioni (468 vendite), che mantengono volumi di nicchia ma stabili.

A livello territoriale (**Tab. 6**), la **Lombardia** si conferma il mercato più dinamico con il **24,49%** dei trasferimenti nazionali, seguita dal Lazio (11,27%) e dall'Emilia Romagna (9,48%).

L'analisi di dettaglio del settore immobiliare evidenzia come i **fabbricati** costituiscano la colonna portante del mercato, con **1.105.367 transazioni**, pari al **75,90%** dell'intero comparto, in aumento rispetto alle 1.040.871 dell'anno 2024 (**Tab. 9**).

Se osserviamo il **trend semestrale**, si riscontra un **aumento delle compravendite** passato dalle **538.242** del I semestre alle **567.125** del II semestre (e pertanto un **aumento tra i due semestri pari al 5,37 %**).

Approfondendo il settore relativo alla **compravendita di immobili abitativi**, si evidenzia **un aumento delle compravendite rispetto al 2024. In particolare, nel 2025 sono state rilevate 676.538 transazioni, rispetto alle 634.498 transazioni del 2024.**

Il mercato dei terreni agricoli (188.043 atti, 12,91%) continua a prevalere nettamente su quello dei terreni edificabili (42.146 atti, 2,89%), confermando un interesse primario per l'asset agricolo rispetto a quello dello sviluppo edilizio.

La **Lombardia** si conferma la regione leader per volumi assoluti riguardo alle compravendite immobiliari (279.230 atti, il 19,17 % del totale). La **Valle d'Aosta**, in linea con gli anni precedenti, è la Regione con il tasso più alto di compravendite in rapporto alla popolazione, con **4.167 transazioni ogni 100.000 abitanti**, a fronte di una media nazionale di 2.471 **(Tab. 10).**

Il Nord Italia drena oltre la metà degli scambi nazionali (53,45%). In particolare, il **Nord Ovest** detiene il **32,05%** delle compravendite, mentre il Nord Est il 21,40%. Il Centro si attesta al 19,22%, il Sud al 18,10% e le Isole al 9,22% **(Tab. 11).**

I mesi estivi e di fine anno registrano i picchi di attività. **Luglio** è il mese con il maggior numero di transazioni (161.146, pari all'11,06% del totale annuo), seguito da **dicembre** (154.170, 10,59%). Il minimo stagionale si conferma ad **agosto**, con solo il **3,03%** delle operazioni annuali **(Tab. 12).**

**Le tabelle relative al genere e alle fasce d'età confermano tendenze consolidate.** Si riscontra una sostanziale parità tra maschi e femmine nell'acquisto di fabbricati, con una leggera prevalenza maschile (343.740 maschi contro 307.828 femmine nel solo primo semestre **(Tab. 13).**

Ad acquistare sono prevalentemente i soggetti nella fascia **18-35 anni**, che rappresentano il **25,60%** degli acquirenti totali **(Tab. 14).** La fascia 36-45 segue con il 21,87%. Al contrario, i venditori **(Tab. 16)** si concentrano nelle fasce più mature: il **27,05%** ha tra i 56 e i 65 anni, mentre il 21,27% appartiene alla fascia 66-75.

L'agevolazione per l'acquisto della **prima casa** rimane il principale driver del mercato residenziale **(Tab. 17).** Nel 2025 sono stati effettuati **437.305 acquisti agevolati**, con una crescita del **3,20%** tra il primo e il secondo semestre. L'agevolazione è richiesta principalmente dai giovani (fascia 18-35: 35,80% dei casi **(Tab. 20)**). Questo dato conferma che circa il 65% delle compravendite di fabbricati abitativi avviene usufruendo dei benefici fiscali per l'abitazione principale **(Tab. 21).**

Si conferma la netta prevalenza delle compravendite immobiliari effettuate da privati rispetto alle vendite effettuate dalle imprese. Per i fabbricati abitativi, l'**89,42%** delle vendite è effettuato da soggetti privati (363.805 prima casa + 241.184 seconda casa tra privati), mentre le imprese coprono solo il restante 10,58% (**Tab. 21**). Anche nei fabbricati strumentali (come tali intendendosi i fabbricati diversi da quelli abitativi), l'**83,02%** delle vendite avviene tra privati (**Tab. 22**), dato in linea con il 2024, in cui ammontavano all'**82,13%**.

Il rapporto sulle compravendite si chiude con le tabelle sul credito di imposta dalla quale si può ricavare che la fascia d'età privilegiata per alienare la prima casa e sostituirla con un'altra prima casa è rimasta la fascia d'età 36-45 (che riscontra una percentuale pari al 30,09 %) (**Tab. 23 e Tab. 24**).

In sintesi, il mercato immobiliare del 2025 descritto dai dati notarili rivela un sistema in salute, sostenuto dalla domanda dei giovani acquirenti, dall'efficacia delle agevolazioni "prima casa" e da una solida tenuta dei volumi nelle regioni settentrionali, con la Lombardia che continua a svolgere il ruolo di baricentro economico del Paese.

Consiglio Nazionale del Notariato © 2026

