



DATI STATISTICI NOTARILI

ANALISI 2025

VALORI ECONOMICI

Il 2025 si chiude con un dato economico di grande rilievo per il mercato immobiliare nazionale: il valore complessivo delle transazioni ha raggiunto la cifra di 145.406.811.514 euro, segnando una crescita robusta rispetto al 2024. L'analisi dei flussi finanziari tra il primo e il secondo semestre evidenzia un incremento della massa monetaria pari a oltre 8,3 miliardi di euro (+12,2%), a fronte di un aumento del numero di atti del 4,68%. Tale scostamento suggerisce un progressivo innalzamento dei prezzi medi e uno spostamento della domanda verso immobili di maggior valore qualitativo.

L'analisi dei valori mediani conferma il divario strutturale tra le compravendite effettuate tra privati e quelle che vedono come venditore un'impresa, riflesso della differente dotazione tecnologica ed energetica degli immobili (**Tab. 66 e Tab. 66.1**).

Prima Casa da privati: il valore mediano si attesta a **125.000 euro** nel secondo semestre, in crescita rispetto ai 119.000 euro del 2024. La distribuzione per fasce di prezzo mostra che il **76,4%** degli immobili acquistati da privati ha un valore inferiore ai 200.000 euro, confermando la centralità di questo segmento per le famiglie italiane (**Tab. 67**).

Prima Casa da impresa: il valore mediano sale significativamente a **262.500 euro** confermando una tendenza di crescita costante (era 255.000 nel 2023 e 220.000 nel 2021) (**Tab. 66**). Questo incremento è attribuibile alla qualità costruttiva superiore (classi energetiche elevate) e all'incidenza dei costi delle materie prime che hanno spinto verso l'alto i listini del nuovo. Il **47,7%** degli acquisti da impresa si colloca infatti nella fascia tra 200.000 e 400.000 euro (**Tab. 68**).

L'investimento nella seconda casa continua a mostrare dinamiche differenziate.

Negli scambi tra privati, la maggior parte dei valori rimane contenuta: il **68,55%** delle transazioni avviene sotto la soglia dei **99.000 euro** indicando un mercato spesso rivolto a immobili da ristrutturare o situati in aree non metropolitane (**Tab. 69**).

Negli acquisti da impresa, il valore mediano balza a **165.000 euro** nel secondo semestre (**Tab. 66**). Resta vivace il segmento del lusso: nel 2025, gli immobili con valore superiore a 1 milione di euro rappresentano lo **0,59%** delle compravendite di seconde case tra privati (**Tab. 69**) e il **5,99%** delle seconde case acquistate da impresa (**Tab. 70**), a conferma dell'attrattività degli immobili di pregio nelle località turistiche e nei centri storici.

Il settore dei **Fabbricati strumentali (Tab. 71 e Tab. 72)**: mostra una netta distinzione di valore. Gli acquisti da impresa presentano un valore mediano di **135.000 euro**, mentre quelli da privati si fermano a **25.000 euro**, riflettendo la diversa natura dei beni (grandi asset produttivi vs piccoli locali commerciali o magazzini).

Il comparto dei **terreni agricoli** si conferma caratterizzato da valori unitari modesti, con il **57,14%** dei contratti che non supera i 10.000 euro. Per i terreni edificabili, il **57,35%** delle transazioni si colloca sotto la soglia dei 20.000 euro, segnale di un mercato composto prevalentemente da piccoli lotti o aree situate in zone periferiche. (**Tab. 73 e Tab. 74**).