



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Comunicato stampa

RAPPORTO DATI STATISTICI 2025: IL MERCATO IMMOBILIARE RITROVA SLANCIO RISPETTO AL 2024

**COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN AUMENTO DEL +6,6%
I MUTUI CRESCONO DEL +18,8%, CON +30,4% DEL CAPITALE EROGATO
VALORI ECONOMICI IN CRESCITA DEL 4,3%**

Il rapporto è pubblicato sul sito <https://dsn.notariato.it/dsn>

Roma, 12 maggio 2026 - Il mercato immobiliare italiano accelera e ritrova nel credito il suo principale volano di crescita. Il 2025 segna la svolta per le compravendite di abitazioni, che registrano un'espansione del +6,6% su base annua, consolidando definitivamente il trend di ripresa avviato nel 2024. È quanto emerge dai **Dati Statistici Notarili (DSN) 2025 elaborati anche in serie storica 2016-2025**, pubblicati oggi e disponibili sul sito: <https://dsn.notariato.it/dsn>. I DSN vengono raccolti ed elaborati sulla base dell'attività di tutti gli studi notarili sul territorio nazionale e sono da considerare dati reali, in quanto rappresentano le effettive transazioni effettuate in Italia nel corso dell'anno.

A trainare la crescita è il comparto dei mutui, protagonista di una decisa inversione di tendenza rispetto alla contrazione del biennio precedente. Con un balzo del +18,8%, il numero di finanziamenti erogati sale a quota 404.530, **con un incremento del 30,4% del capitale erogato**, confermando il progressivo adattamento delle famiglie al nuovo costo del credito e una rinnovata disponibilità degli istituti verso il mercato.

Sotto il profilo delle transazioni, si registra infine **la netta prevalenza di quelle tra privati, sia per l'acquisto di prime e seconde case**, a fronte di una contestuale flessione degli acquisti effettuati dalle imprese e si segnala **un aumento dei valori economici del 4,3%**.

COMPRAVENDITE

Il 2025 segna un anno di espansione per il mercato delle compravendite di abitazioni in Italia consolidando il trend di ripresa già timidamente avviato nel 2024: gli immobili ad uso abitativo, adibiti a prima e seconda casa, registrano un aumento **del 6,6% delle compravendite**.

Si conferma la netta prevalenza delle transazioni tra privati sia per le “prime” che per le “seconde case” (pari all’89,4% del totale degli acquisti), a fronte di una contrazione degli acquisti effettuati presso le imprese in entrambi i segmenti. Tra il 2024 e il 2025 per le compravendite di **prima casa tra privati** si registra un incremento del **11,6%** (il numero passa da 326.066 nel 2024 a 363.805 nel 2025). Per la **prima casa da impresa si registra un calo del 18,5%** (le transazioni scendono da 24.875 nel 2024 a 20.277 nel 2025). Mentre per l’acquisto di **seconda casa tra privati si registra un incremento del 5,4%** (aumentano da 228.843 nel 2024 a 241.184 nel 2025) a fronte di un calo del 6,3% degli acquisti di **seconda casa da impresa**.

ACQUISTI DI ABITAZIONI	2024		2025		Variazione
	N	%	N	%	%
Prima casa tra privati	326.066	51,39	363.805	53,77	+11,57%
Prima casa da impresa	24.875	3,92	20.277	3,00	-18,48%
Seconda casa tra privati	228.843	36,07	241.184	35,65	+5,39%
Seconda casa da impresa	54.714	8,62	51.272	7,58	-6,29%
Totale	634.498	100,00	676.538	100,00	+6,63%

(fonte – elaborazione Dati Statistici notarili 2025)

Ad acquistare sono prevalentemente i soggetti nella fascia 18-35 anni, che rappresentano il 25,6% degli acquirenti totali. La fascia 36-45 segue con il 21,9%. Al contrario, i venditori si concentrano nelle fasce più mature: il 27,1% ha tra i 56 e i 65 anni, mentre il 21,3% appartiene alla fascia 66-75. **L’agevolazione fiscale per l’acquisto della prima casa rimane il principale driver del mercato residenziale.** Nel 2025 sono stati effettuati

437.305 acquisti agevolati, con una crescita del **7,5%** rispetto al 2024. L'agevolazione è richiesta principalmente dai giovani (la fascia 18-35 rappresenta il 35,80% dei casi).

Il 2025 segna in generale un anno di espansione per il **mercato delle compravendite immobiliari in Italia (residenziale, non residenziale e terreni) con una crescita del +5,2%**, consolidando il trend di ripresa già timidamente avviato nel 2024. Sono state rilevate **1.456.433 transazioni di beni immobili**, un dato che evidenzia una ritrovata fiducia degli investitori e delle famiglie. I fabbricati (ad uso abitativo e commerciale e relative pertinenze) costituiscono la colonna portante del mercato immobiliare italiano, con 1.105.367 transazioni, pari al 75,9% dell'intero comparto. Il mercato dei terreni agricoli (188.043, pari al 12,91%) continua a prevalere nettamente su quello dei terreni edificabili (42.146, pari al 2,89%). Per entrambe le tipologie di terreni si è registrato nel 2025 un incremento delle transazioni: +3,7% per quelli agricoli e +3,3% per quelli edificabili.

I VALORI ECONOMICI

Il **2025 si chiude con un dato economico di notevole rilievo per il mercato immobiliare nazionale**: il **valore complessivo delle transazioni** ha raggiunto la cifra di **145.406.811.514 euro** segnando un incremento significativo rispetto ai 139.394.621.914 euro registrati nel 2024. In termini assoluti, si tratta di una **crescita di oltre 6 miliardi di euro (+4,3%** su base annua). L'analisi dei valori mediani conferma e accentua 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.

IL MERCATO DELLE PRIME CASE

Prima casa da privati: il valore mediano si attesta a **125.000 euro del 2025, segnando una crescita rispetto ai 119.000 euro del 2024 e ai 113.000 euro del 2023**. La distribuzione per fasce di prezzo rileva uno spostamento della domanda verso fasce di prezzo superiori: la quota di prime case vendute sotto i 100.000 € è scesa dal 41,2% al 38,2%, mentre la fascia tra 200.000 e 299.999 euro è salita dal 13,1% al 14,4%. In generale 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.

PREZZO DI ACQUISTO PRIMA CASA DA PRIVATI		2024		2025	
Prezzo	N *	%	N *	%	
Fino a 99.999 euro	134.359	41,21	139.100	38,23	
Da 100.000 a 199.999 euro	121.447	37,25	139.018	38,21	
Da 200.000 a 299.999 euro	42.834	13,14	52.405	14,40	
Da 300.000 a 399.999 euro	14.771	4,53	17.952	4,93	
Da 400.000 a 499.999 euro	5.701	1,75	7.052	1,94	
Da 500.000 a 599.999 euro	2.667	0,82	3.228	0,89	
Da 600.000 a 699.999 euro	1.520	0,47	1.840	0,51	
Da 700.000 a 799.999 euro	809	0,25	1.030	0,28	
Da 800.000 a 899.999 euro	517	0,16	614	0,17	
Da 900.000 a 999.999 euro	329	0,10	374	0,10	
Oltre 1.000.000 euro	1.112	0,34	1.192	0,33	
Totale	326.066	100,00	363.805	100,00	

(fonte – elaborazione Dati Statistici notarili 2025)

Prima casa da impresa: il valore mediano è pari a **252.000 euro nel 2025 registrando un calo rispetto ai 260.000 euro del 2024 e ai 255.000 euro del 2023**. Quasi la metà degli acquisti da impresa (47,7%) si colloca nella fascia di prezzo tra 200.000 e 400.000 euro.

PREZZO DI ACQUISTO PRIMA CASA DA IMPRESA		2024		2025	
Prezzo	N *	%	N *	%	
Fino a 99.999 euro	2.692	10,82	2.434	12,00	
Da 100.000 a 199.999 euro	5.308	21,34	4.547	22,42	
Da 200.000 a 299.999 euro	7.167	28,81	5.821	28,71	
Da 300.000 a 399.999 euro	5.059	20,34	3.857	19,02	
Da 400.000 a 499.999 euro	2.334	9,38	1.708	8,42	
Da 500.000 a 599.999 euro	1.044	4,20	776	3,83	
Da 600.000 a 699.999 euro	488	1,96	404	1,99	
Da 700.000 a 799.999 euro	268	1,08	208	1,03	

Da 800.000 a 899.999 euro	159	0,64	129	0,64
Da 900.000 a 999.999 euro	89	0,36	84	0,41
Oltre 1.000.000 euro	267	1,07	309	1,52
Totale	24.875	100,00	20.277	100,00

(fonte – elaborazione Dati Statistici notarili 2025)

IL MERCATO DELLE SECONDE CASE

Seconda casa da privati: l'investimento nella seconda casa continua a mostrare dinamiche differenziate a seconda del soggetto venditore. Negli scambi **tra privati** il **68,6%** delle transazioni avviene sotto la soglia dei 99.000 euro, indicando un mercato spesso rivolto a immobili situati in aree non metropolitane o da ristrutturare. In generale, l'87% delle transazioni è sotto i 200.000 euro di valore.

PREZZO DI ACQUISTO SECONDA CASA DA PRIVATI		2024		2025	
Prezzo	N *	%	N *	%	
Fino a 99.999 euro	158.282	69,17	165.340	68,55	
Da 100.000 a 199.999 euro	41.753	18,25	44.482	18,44	
Da 200.000 a 299.999 euro	15.173	6,63	16.360	6,78	
Da 300.000 a 399.999 euro	5.987	2,62	6.657	2,76	
Da 400.000 a 499.999 euro	2.720	1,19	2.987	1,24	
Da 500.000 a 599.999 euro	1.467	0,64	1.607	0,67	
Da 600.000 a 699.999 euro	977	0,43	1.003	0,42	
Da 700.000 a 799.999 euro	570	0,25	637	0,26	
Da 800.000 a 899.999 euro	387	0,17	406	0,17	
Da 900.000 a 999.999 euro	268	0,12	296	0,12	
Oltre 1.000.000 euro	1.259	0,55	1.409	0,58	
Totale	228.843	100,00	241.184	100,00	

(fonte – elaborazione Dati Statistici notarili 2025)

Seconde case da impresa: in linea con il mercato delle prime case da impresa, calano anche gli acquisti di seconde case **da impresa**, il valore mediano nel 2025 scende a 153.450

euro rispetto ai 170.000 nel 2024. Il 39,2% delle transazioni avviene sotto la soglia dei 99.000 euro.

PREZZO DI ACQUISTO SECONDA CASA DA IMPRESA		2024		2025	
Prezzo	N *	%	N *	%	
Fino a 99.999 euro	19.906	36,38	20.103	39,21	
Da 100.000 a 199.999 euro	10.002	18,28	9.439	18,41	
Da 200.000 a 299.999 euro	8.701	15,90	7.556	14,74	
Da 300.000 a 399.999 euro	5.624	10,28	4.849	9,46	
Da 400.000 a 499.999 euro	2.833	5,18	2.460	4,80	
Da 500.000 a 599.999 euro	1.647	3,01	1.394	2,72	
Da 600.000 a 699.999 euro	1.030	1,88	922	1,80	
Da 700.000 a 799.999 euro	740	1,35	649	1,27	
Da 800.000 a 899.999 euro	568	1,04	431	0,84	
Da 900.000 a 999.999 euro	426	0,78	397	0,77	
Oltre 1.000.000 euro	3.237	5,92	3.072	5,99	
Totale	54.714	100,00	51.272	100,00	

(fonte – elaborazione Dati Statistici notarili 2025)

IL SEGMENTO DEL LUSO

Il segmento del **lusso** mantiene la sua attrattività: gli immobili con valore superiore a **1 milione di euro** crescono negli acquisti sia di prima casa da privati, sia da impresa, così di seconde case da privati. Scendono solo gli acquisti di seconde case di lusso da impresa.

MUTUI

Il comparto dei mutui nel **2025** evidenzia un segnale di **netta ripresa**, consolidando l'inversione di tendenza già intravista nel corso del 2024. Dopo il biennio di forte contrazione dovuto al verticale innalzamento dei tassi di interesse, le rilevazioni mostrano un aumento del numero totale di finanziamenti erogati, che raggiunge quota **404.530**, rispetto ai circa

340.000 del 2024. **L'incremento annuo, pari al +18,8%**, riflette una rinnovata fiducia da parte delle famiglie e un progressivo adattamento al nuovo contesto del costo del credito. Il capitale complessivo erogato per finanziamenti ipotecari su immobili segna una crescita significativa, attestandosi a circa **75,6 miliardi di euro, con un incremento del +30,4% rispetto al 2024**. Tale dinamica è accompagnata da un aumento del **valore medio del singolo mutuo, che sale a 195.227 euro rispetto ai 178.247 del 2024 (+ 9,5%)** riflettendo la pressione inflattiva sui prezzi degli immobili e la progressiva selezione verso profili di mutuatari con maggiore solidità finanziaria. Sotto il profilo delle tipologie di finanziamento:

- I **mutui ipotecari** rappresentano la quasi totalità delle operazioni (**94,8%**).
- Le **surroghe**, pur rimanendo su livelli storicamente bassi, incidono per il **4,5%** del totale (18.616 atti), mostrando una sostanziale stabilità rispetto al 4,8% dell'anno precedente.

Per quanto riguarda l'importo dei mutui, la **fascia** più rappresentativa è quella dei finanziamenti compresi tra **50.000 e 199.999 euro** che coprono il **79%** del totale. Tutte le altre fasce di finanziamento sono in crescita rispetto al 2024.

MUTUI. CAPITALE EROGATO E RILEVATO DALLE NOTE DI ISCRIZIONE IPOTECARIE A FRONTE DI GARANZIA BENI IMMOBILI	2024		2025	
	N	%	N	%
Fino a 49.999 euro	11.483	3,53	11.067	2,86
Da 50.000 a 99.999 euro	102.414	31,48	108.598	28,03
Da 100.000 a 149.999 euro	106.186	32,64	128.045	33,05
Da 150.000 a 199.999 euro	52.281	16,07	69.224	17,87
Da 200.000 a 249.999 euro	23.071	7,09	31.522	8,14
Da 250.000 a 299.999 euro	10.583	3,25	14.280	3,69
Da 300.000 a 349.999 euro	5.455	1,68	7.149	1,85
Da 350.000 a 399.999 euro	2.656	0,82	3.489	0,90
Da 400.000 a 449.999 euro	1.954	0,60	2.440	0,63
Da 450.000 a 499.999 euro	1.101	0,34	1.456	0,38
Oltre 500.000 euro	8.185	2,52	10.113	2,61
Totale	325.369	100,00	387.383	100,00

(fonte – elaborazione Dati Statistici notarili 2025)

A livello geografico, il **Nord** continua a trainare il mercato creditizio, assorbendo oltre il **58%** del totale nazionale (Nord-Ovest 33,70% e Nord-Est 24,53%). La Lombardia si conferma la regione con il maggior volume in termini assoluti (94.376, pari al 23,33% nazionale).

Il dato demografico più rilevante è la centralità della fascia under 35, che rappresenta il 40,7% dei contraenti totali (473.102 soggetti). Questo dato sottolinea come le politiche di sostegno ai giovani continuino a essere il vero motore del settore. Segue la fascia 36-45 anni, che copre il 29,6% delle operazioni.

PER CONSULTARE IL RAPPORTO: <https://dsn.notariato.it/dsn>

Dati Statistici Notarili è un rapporto a cura del Notariato italiano. La rilevazione sull'attività notarile è stata condotta in modalità informatica dal Consiglio Nazionale del Notariato tramite Notartel S.p.A., Società informatica del Notariato – Società Benefit, che ha elaborato i dati dei notai in esercizio su tutto il territorio italiano. Il materiale è pubblicato sul sito <https://dsn.notariato.it/dsn>

PER ULTERIORI INFORMAZIONI

Ufficio Relazioni con i Media - Consiglio Nazionale del Notariato
ufficiostampa@notariato.it – Tel. 06/362091