



RAPPORTO IMMOBILIARE 2026

Il settore residenziale

con la collaborazione di

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

data di pubblicazione: 21 maggio 2026
periodo di riferimento: anno 2025



PUBBLICAZIONE AI SENSI DEL TESTO UNICO BANCARIO TITOLO VI, CAPO 1-BIS, ART. 120 SEXIESDECIES

RAPPORTO IMMOBILIARE 2026

Il settore residenziale

a cura della **Divisione Servizi**
Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
Direttore: **Gianni Guerrieri**
Settore Osservatorio Mercato Immobiliare
Responsabile: **Maurizio Festa**
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare
Responsabile: **Erika Ghiraldo**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.seomi@agenziaentrate.it

La redazione del Rapporto Immobiliare è stata coordinata da **Erika Ghiraldo**.

Hanno collaborato: **Isidora Barbaccia, Andrea Carretti, Irene Cesarano, Mario Dibilio, Luca Marignoli, Giuseppe Montefrancesco, Alessandro Tinelli**.

La redazione del capitolo 7 è stata coordinata da **Gerardo Nolè**.
Hanno collaborato per il Settore Servizi Estimativi: **Giovanni Caravella, Elisa Cartapati, Francesco Pizzirani**.

per l'**ABI** ha collaborato l'**Ufficio Analisi Economiche del Servizio Studi e Regolamentazione**
Responsabile del Servizio: **Francesco Masala**
Responsabile dell'Ufficio: **Vincenzo D'Apice**
Ha coordinato i lavori: **Pierluigi Morelli**

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

data di pubblicazione: **21 maggio 2026**

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate e dell'ABI limitatamente alla parte che riguarda l'Affordability index. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Presentazione	2
1. Le compravendite	3
1.1 I volumi.....	5
1.2 Le dimensioni	13
1.3 Il fatturato	19
1.4 Il valore monetario dichiarato nelle compravendite residenziali.....	24
1.5 Le pertinenze.....	27
1.6 La nuda proprietà	28
2. I mutui ipotecari	30
2.1 I volumi.....	30
2.2 Le dimensioni	36
2.3 I capitali erogati.....	39
2.4 Tasso medio e durata	44
3. I soggetti nelle compravendite	46
3.1 Gli acquirenti e i venditori	46
4. Dati regionali.....	48
4.1 Le compravendite.....	48
4.2 I mutui ipotecari	52
5. Le principali città	57
5.1 Le compravendite.....	57
5.2 I mutui ipotecari	65
6. Le locazioni.....	67
6.1 Introduzione	67
6.2 Il mercato ordinario di lungo periodo	75
6.3 Il mercato ordinario transitorio.....	77
6.4 Il mercato agevolato di lungo periodo	80
6.5 Il mercato agevolato transitorio.....	82
7. Statistiche su sviluppi immobiliari residenziali	85
7.1 Introduzione: Analisi su sviluppi immobiliari realizzati	85
7.2 Origine dei dati: metodologia adottata, il progetto MAOSI	86
7.3 Dati statistici significativi - Definizioni.....	87
7.4 Presentazione dei risultati acquisiti	88
8. Le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indicatore di accessibilità (<i>affordability index</i>)	112
8.1 L'indice di <i>affordability</i>	112
8.2 Gli andamenti dell'indice di <i>affordability</i> per il complesso delle famiglie	114
8.3 L'indice di <i>affordability</i> a livello regionale	119
Indice delle figure	130
Indice delle tabelle.....	131

Presentazione

Il Rapporto Immobiliare 2026 sul mercato residenziale a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) analizza, come di consueto, i dati di consuntivo del mercato immobiliare delle abitazioni con riferimento all'anno trascorso, desunti dai diversi archivi amministrativi di Catasto, Pubblicità immobiliare, Registro e OMI¹. Al riguardo, si sottolinea che tale Rapporto rientra nei compiti assegnati dal Testo Unico Bancario² in relazione al controllo statistico del mercato residenziale.

Il Rapporto si avvale della collaborazione dell'Associazione Bancaria Italiana per l'elaborazione dell'indice di *affordability*, una misura della possibilità di accesso all'acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie.

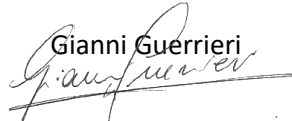
In questa edizione, inoltre, viene presentato l'esito di un progetto di ricerca e sviluppo denominato "Monitoraggio e analisi delle operazioni di sviluppo immobiliare" (MAOSI), finalizzato all'individuazione e al monitoraggio di operazioni di sviluppo residenziale.

Il Rapporto si articola nei seguenti capitoli:

- le compravendite: andamenti dei volumi di compravendite di abitazioni e delle pertinenze; analisi delle dimensioni delle abitazioni compravendute; stima del valore del volume di scambio delle abitazioni (fatturato); andamenti dei volumi di compravendite della nuda proprietà delle abitazioni;
- i mutui ipotecari: analisi delle principali caratteristiche dei mutui ipotecari erogati per l'acquisto delle abitazioni³ relativamente al numero di abitazioni acquistate con mutuo, al capitale erogato complessivo e medio per unità abitativa, alla durata e al tasso di interesse medio iniziale;
- i soggetti nelle compravendite: analisi del profilo dei soggetti che, in qualità di acquirenti o venditori, intervengono nella compravendita di abitazioni;
- i dati regionali: analisi delle compravendite e dei mutui ipotecari che finanziano l'acquisto di abitazioni;
- i dati nelle principali città: analisi delle compravendite e dei mutui ipotecari che finanziano l'acquisto di abitazioni; inoltre, si esaminano con maggior dettaglio i tassi di variazione delle compravendite nei comuni riguardanti il resto della provincia, distinguendo tra la prima cintura urbana e i restanti comuni della provincia;
- le locazioni: analisi delle abitazioni locatate e dei principali sotto mercati;
- gli sviluppi immobiliari residenziali: presentazione dell'esito del progetto di ricerca;
- le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indice di *affordability*, a cura dell'ABI.

Deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2004 al 2024.

Dati e analisi dei singoli mercati immobiliari regionali saranno pubblicati in "Le statistiche regionali", corredate da *focus* provinciali. Si tratta di pubblicazioni a sé stanti, effettuate in collaborazione con le Direzioni regionali e provinciali, disponibili sul sito Internet dell'Agenzia a partire dal 5 giugno 2026.

Gianni Guerrieri


¹ Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web:

[Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

² Si fa riferimento alla norma approvata con il D.lgs. 72/2016 che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato *Osservatorio del mercato immobiliare* che stabilisce: *L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.*

³ Sono analizzati solo quei mutui a garanzia dei quali l'ipoteca è accesa sulla stessa abitazione acquistata.

1. Le compravendite

Nel 2025 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2026, mostra un aumento in volume, rispetto all'anno precedente, del PIL dello 0,5%. Dal lato della domanda interna nel 2025 si registra, in termini di volume, un incremento sul 2024 del 3,5% degli investimenti fissi lordi e dello 0,9% dei consumi finali nazionali⁴.

Nella media 2025, l'aumento degli occupati, pari a 185 mila unità (+0,8% in un anno), si associa alla riduzione sia dei disoccupati (-88 mila, -5,3%) sia degli inattivi di 15-64 anni (-58 mila, -0,5%). Nell'ultima rilevazione del 4° trimestre 2025 secondo l'ISTAT, su base annua, la crescita del costo del lavoro (+2,9%) è più intensa per i contributi sociali (+4,2%) rispetto alle retribuzioni (+2,5%)⁵.

A fronte dell'incremento del PIL, continuano a crescere gli scambi nel settore residenziale che chiude il 2025 con un rialzo del 6,4%, migliorando la crescita osservata nel 2024 (era +1,4%). Dopo il calo osservato nel 2023, era -9,5%, la dinamica dei volumi di compravendita delle abitazioni riprende quindi una tendenza di rialzo. Nel 2025 il mercato residenziale sfiora le 767 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), circa 46 mila unità in più del 2024.

Si specifica che dalle elaborazioni delle compravendite, in termini di NTN, sono esclusi i comuni e le province di Trento e Bolzano dove vige il catasto tavolare⁶.

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2025 rispetto al 2024 (Tabella 1) è evidente che si è interrotta la fase di calo osservata nel 2023 e all'inizio del 2024. L'intero anno è stato caratterizzato da una crescita costante con tassi, che con poche eccezioni, risultano in campo positivo in tutti gli ambiti territoriali analizzati. I comuni non capoluogo chiudono il 2025 con un rialzo più sostenuto rispetto ai capoluoghi, mentre tra le aree è il Nord Ovest a registrare la crescita più elevata grazie al buon risultato del I trimestre dell'anno.

Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2025 su 2024

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 25 / I 24	Var % NTN II 25 / II 24	Var % NTN III 25 / III 24	Var % NTN IV 25 / IV 24	Var % NTN 2025/2024
Nord Ovest	12,2%	9,1%	9,4%	3,2%	8,0%
Nord Est	14,5%	8,4%	8,4%	-2,0%	6,4%
Centro	12,6%	7,5%	8,2%	1,6%	7,0%
Sud	6,0%	5,8%	6,0%	-5,5%	2,5%
Isole	6,6%	7,5%	9,2%	4,3%	6,8%
Capoluoghi	11,5%	7,1%	7,1%	-1,7%	5,4%
Non Capoluoghi	10,8%	8,3%	8,9%	1,3%	6,9%
Italia	11,0%	7,9%	8,3%	0,4%	6,4%

Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite (Figura 1). Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi si riducevano. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014.

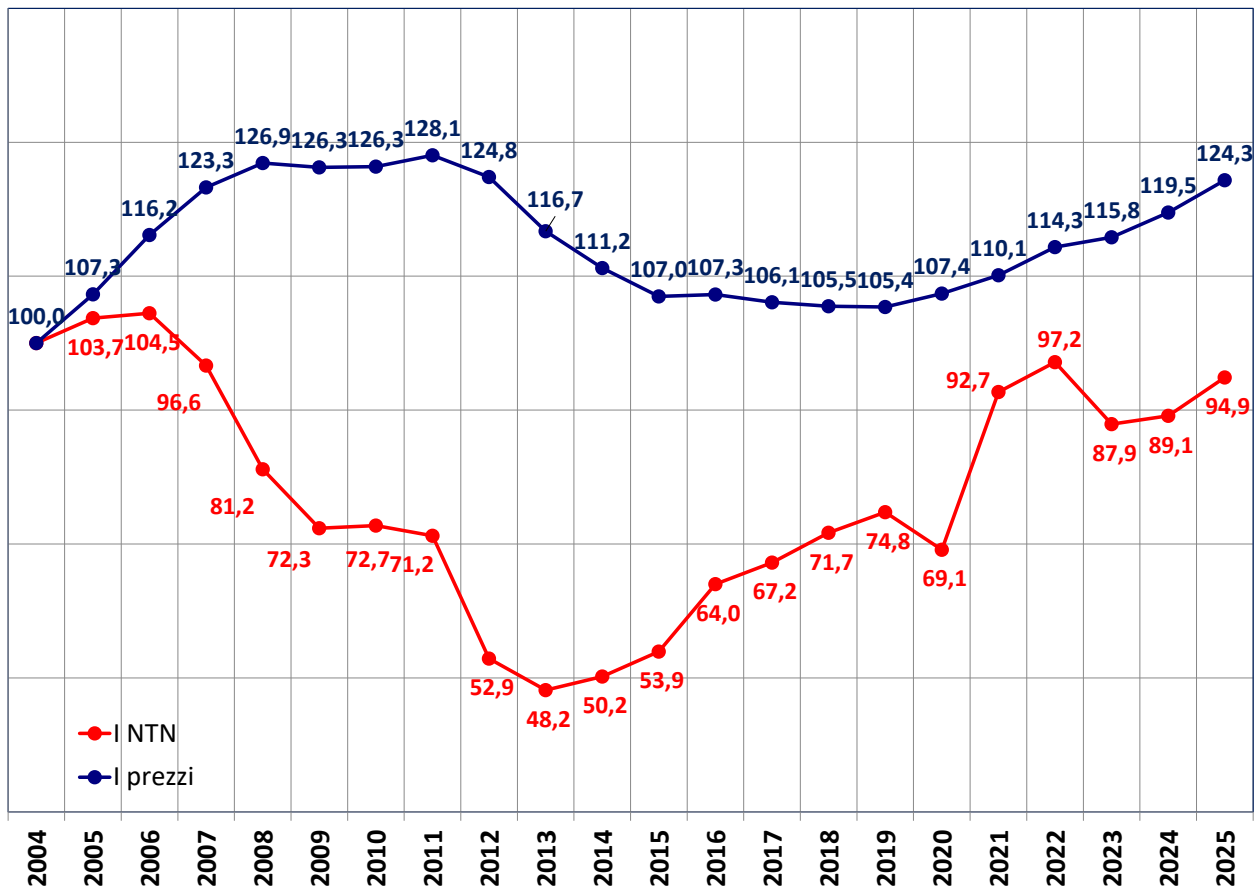
⁴ ISTAT – [Pil e indebitamento delle AP – Anni 2023-2025 – Istat](#)

⁵ ISTAT – [Il mercato del lavoro – IV trimestre 2025 – Istat](#)

⁶ Ai fini della produzione delle statistiche periodiche sul mercato immobiliare sono elaborate le unità immobiliari urbane e i terreni compravenduti situati nel territorio nazionale ad eccezione di quelli nei comuni delle province autonome di Trento (n. 166 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 4 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli-Venezia Giulia (n. 43 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare. Per tali comuni, le statistiche sul mercato immobiliare sono prodotte e riportate annualmente, per il solo comparto residenziale, nelle statistiche regionali (Friuli-Venezia Giulia) e nei focus provinciali (Bolzano e Trento), elaborando i dati disponibili negli archivi del Registro e del Catasto.

Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano ad aumentare rafforzandosi nel 2021 e nel 2022, quando la crescita si approssima al 4%, rimanendo poco superiore all'1% nel 2023 e accentuandosi nel 2024, con un incremento del 3,2%, e nel 2025, +4%.

Figura 1: Indice dei prezzi⁷ e delle compravendite di abitazioni dal 2004



⁷ Si rammenta che a partire dal 2012 l'ISTAT, nell'ambito del programma EUROSTAT, pubblica l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) con la serie storica che ha base 100 nel 2010. L'attuale procedura di produzione dell'indice beneficia della collaborazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Per gli anni 2004 fino al I semestre 2010 l'indice dei prezzi è stato ricostruito sulla base delle quotazioni OMI (si vedano le Note trimestrali sull'andamento del mercato immobiliare fino al IV trimestre 2011 pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, alla pagina web: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Archivio Statistiche - Agenzia delle Entrate. Dal II semestre 2010 è stato utilizzato l'indice IPAB dell'ISTAT ([Istat.it Prezzi abitazioni](http://Istat.it/Prezzi-abitazioni)).

1.1 I volumi

Nel 2025 risulta pari a 766.757 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, con una crescita del 6,4% rispetto al 2024. Si osserva pertanto il proseguimento della tendenza positiva dei volumi avviata nel 2014, interrotta solo dalla contrazione del 2023 e dal marcato calo del 2020 (-7,7%) dovuto alla crisi pandemica.

Rispetto al 2024 la crescita dei volumi di compravendita è più accentuata nell'area del Nord Ovest, in aumento dell'8,0% (Tabella 2). Il numero di abitazioni trasferite cresce anche nel Nord Est, nel Centro e nelle Isole, con un tasso intorno al 7%, mentre nel Sud l'aumento risulta più contenuto e pari al 2,5%. Il rialzo, inoltre, nei comuni non capoluogo risulta prossimo a quello osservato a livello nazionale mentre nei comuni capoluogo è inferiore e pari al 5,4%.

L'intensità del mercato immobiliare (IMI), misurata come quota di stock abitativo compravenduto, risulta nel 2025 pari al 2,20% in media nazionale. Si nota quindi, nel 2025, una stabilità del mercato residenziale, con un modesto guadagno di 0,13 punti percentuali rispetto al 2024. L'IMI è stabile in tutte le aree geografiche, i capoluoghi mantengono nei confronti dei comuni minori una dinamicità di mercato più elevata, 2,53% a livello nazionale.

La Figura 3 presenta l'andamento dei volumi di scambio residenziali a partire dal 2011 in termini di numero indice, a livello nazionale e per aree geografiche, nel dettaglio dei capoluoghi e comuni non capoluogo; la serie presenta un calo fino al 2013. A partire dal 2014, con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole nei quali parte dal 2015, si assiste ad una ripresa del mercato residenziale che al 2019 recupera a livello nazionale, in termini di numero indice rispetto al minimo del 2013, 37,3 punti, portandosi a 104,9. La ripresa risulta più accentuata nei comuni capoluoghi, in cui si registra un incremento dell'indice NTN di oltre 40 punti, rispetto ai 36 punti dei comuni non capoluogo. Successivamente, dopo la brusca flessione del 2020, seguita da una forte ripresa nel 2021 culminata nel picco del 2022 (136,4), nel 2023 l'indice nazionale scende a 123,4, segnando un'inversione di tendenza diffusa su tutto il territorio, sia nei capoluoghi sia nei comuni minori. Dal 2024 si osserva un nuovo rialzo dell'indice NTN che prosegue anche nel 2025, interessando tutte le aree geografiche, nonché capoluoghi e comuni minori, con la sola eccezione di un lieve calo nei comuni capoluogo del Sud.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 4) segue essenzialmente le compravendite, evidenziando un buon aumento in tutti gli ambiti territoriali nel 2025; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto la progressiva risalita dal 2014 fino al 2019, trascinata dalle compravendite nei comuni capoluogo, dove però il mercato ha mostrato i cali più forti nel 2020, comunque recuperati nel biennio successivo. Poi, la ripresa dell'IMI dal 2021 che continua nel 2022 crescendo ulteriormente. Nel 2023 si evidenzia un calo dell'IMI che inverte la serie sia a livello nazionale che in tutte le aree, rimanendo comunque su livelli superiori di quelli rilevati nel 2019, riprendendo una tendenza positiva, fino al 2025, sia nei comuni capoluogo sia nei comuni minori, con la sola eccezione, come per l'indice del NTN, dei comuni capoluogo del Sud.

L'analisi delle compravendite, mostrata in Tabella 3, nelle cinque classi di comuni (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali del mercato⁸, evidenzia che nel 2025 la taglia S, dove sono posizionati quasi il 90% dei comuni (6.747 comuni rispetto ai 7.560 analizzati) con il 37% del mercato nazionale, presenta la crescita dei volumi di compravendita di abitazioni maggiore, pari al 9,0%. Nei mercati di taglia XXL (2 comuni), L (257 comuni) ed M (541 comuni) il tasso annuo di variazione NTN di abitazioni è circa il 5,5%, mentre nella classe XL (13 comuni) la variazione è inferiore e pari al 2,80%.

Il livello dell'IMI, come prevedibile, anche nel 2025, tende ad essere più elevato con il progredire delle taglie dalla S (1,84%, da 1,69% del 2024) alla XXL (2,71%, da 2,58% nel 2024); tutte le taglie presentano differenze positive in termini di variazione, con il massimo di 0,15 punti percentuali rilevato per i comuni della taglia S.

L'andamento dal 2011 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 5) evidenzia una iniziale fase di discesa generale delle compravendite fino al 2013. Dal 2014 la ripresa è visibile in tutti i mercati che, nel grafico degli

⁸ Il parametro soglia che definisce i limiti delle classi è la quota di fatturato stimato per le compravendite delle abitazioni dal 2004 al 2018 in ciascun comune rispetto a quello complessivo nazionale nello stesso periodo. Maggiori dettagli sui criteri adottati sono disponibili nella già citata nota metodologica: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

indici, si dispongono in ordine crescente di taglia, fino al 2019. Nel 2020 l'evidente riduzione riporta il dato ai livelli precedenti il 2018 per le taglie dalla M alla XXL, mentre per la taglia S la perdita è più lieve. Nel 2021, nei mercati di quasi in tutte le taglie, i livelli sono prossimi a quelli del 2008, in maniera più evidente in corrispondenza delle taglie M e XXL. Nel 2021 e 2022 l'indice NTN torna a crescere fino al calo del 2023 in cui assume valori comunque superiori a quelli rilevati nel 2019 per tutte le taglie di mercato. Dal 2024 fino all'ultima annualità considerata, si assiste ad una ulteriore fase di crescita generale delle compravendite per i comuni di tutte le taglie di mercato.

L'andamento dal 2011 dell'IMI, per taglie di mercato (Figura 6), mostra valori crescenti all'aumentare della taglia di mercato ed una dinamica caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, associati alla taglia XXL, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i circa 6.750 comuni della taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Il primo periodo della serie storica, compreso tra il 2011 e il 2013, evidenzia un mercato in crisi con la successiva ripresa a partire dal 2014, il mercato permane in una fase positiva di crescita per tutte le taglie fino al 2019. Nella rilevazione del 2020, la tendenza al rialzo è bruscamente interrotta dalla crisi pandemica. L'andamento degli indici dell'IMI nel biennio del 2021 e 2022 è in crescita in maniera analoga e proporzionale per tutte le taglie di mercato, emerge un distanziamento tra i valori degli indici delle taglie L e XL che nella precedente rilevazione erano molto simili. Le serie dell'IMI nel 2023 presentano un andamento in diminuzione, con valori però ancora superiori a quelli rilevati nel 2019 per tutte le taglie di mercato, fatta eccezione per Roma e Milano, a cui corrisponde un IMI di poco inferiore. Nel 2024 tutte le taglie di mercato presentano un valore dell'IMI in crescita rispetto all'anno precedente, l'unica eccezione riguarda la taglia XXL che mostra un calo, seppur esiguo. Gli indici dell'IMI nel 2025 indicano una crescita per tutte le taglie di mercato.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2025, riportata in Figura 7, mostra come il rialzo dei volumi di compravendita abbia mantenuto sostanzialmente inalterata la distribuzione del NTN in tutto il territorio nazionale. Infatti, sono 4.756 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, erano 4.968 nel 2024 e sono 38 i comuni nei quali non risultano scambi (erano 55 nel 2024).

Infine, la Figura 8 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2025 dalla quale si evince che sono 767 i comuni con un IMI superiore al 3%, numero più elevato rispetto ai 480 del 2024. I comuni con IMI tra il 2% e il 3% sono 2.421, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord (erano 2.178 nel 2024), i restanti 4.372 comuni presentano IMI inferiore al 2%, in gran parte nel Centro e nel Sud dell'Italia.

Tabella 2: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2025	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2025/24	IMI 2025	IMI diff. 2025-24
Nord Ovest	264.009	34,4%	8,0%	2,69%	0,19
Nord Est	146.546	19,1%	6,4%	2,54%	0,15
Centro	153.944	20,1%	7,0%	2,27%	0,14
Sud	129.848	16,9%	2,5%	1,59%	0,03
Isole	72.410	9,4%	6,8%	1,70%	0,10
ITALIA	766.757	100,0%	6,4%	2,20%	0,13
Capoluoghi	NTN 2025	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2025/24	IMI 2025	IMI diff. 2025-24
Nord Ovest	74.216	31,4%	5,6%	2,93%	0,15
Nord Est	43.177	18,2%	5,8%	2,77%	0,14
Centro	65.251	27,6%	7,4%	2,49%	0,17
Sud	31.012	13,1%	-0,2%	1,98%	-0,01
Isole	23.067	9,7%	6,6%	2,16%	0,13
ITALIA	236.723	100,0%	5,4%	2,53%	0,12
Non Capoluoghi	NTN 2025	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2025/24	IMI 2025	IMI diff. 2025-24
Nord Ovest	189.793	35,8%	9,0%	2,60%	0,21
Nord Est	103.369	19,5%	6,6%	2,46%	0,15
Centro	88.694	16,7%	6,7%	2,13%	0,13
Sud	98.836	18,6%	3,3%	1,50%	0,04
Isole	49.343	9,3%	6,8%	1,54%	0,10
ITALIA	530.034	100,0%	6,9%	2,08%	0,13

Figura 2: Distribuzione NTN 2025 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

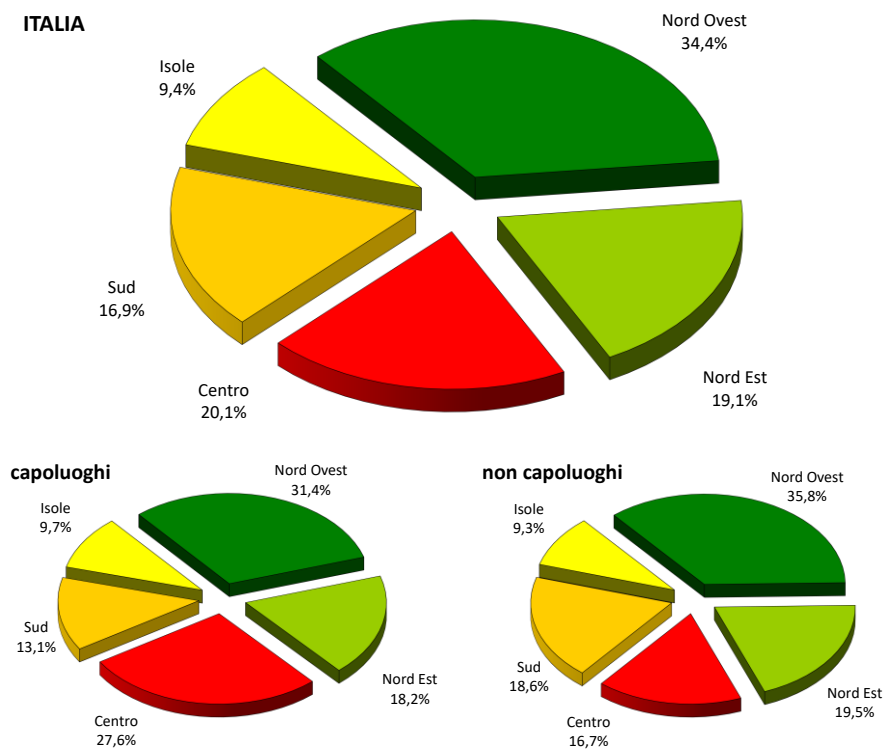


Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

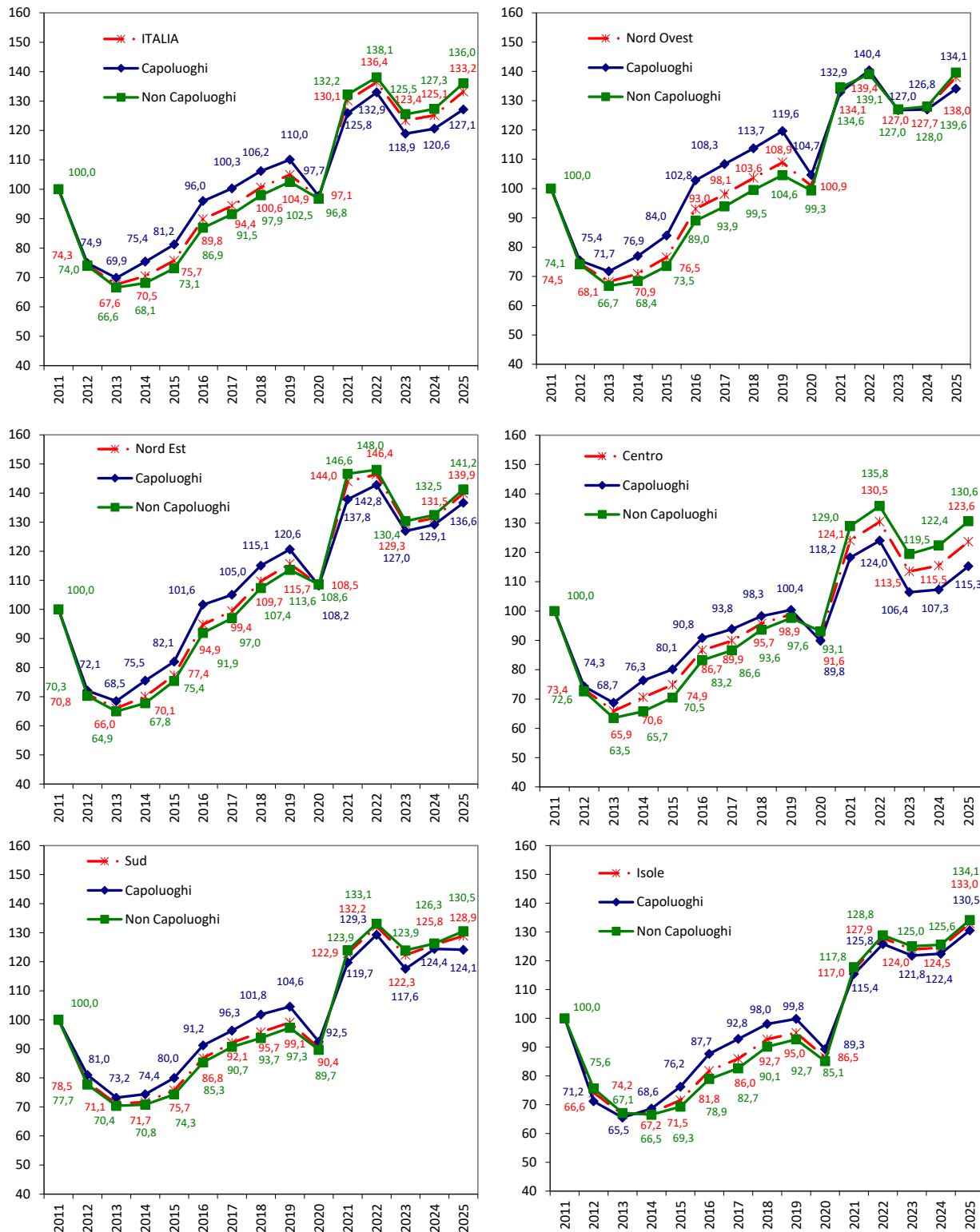


Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

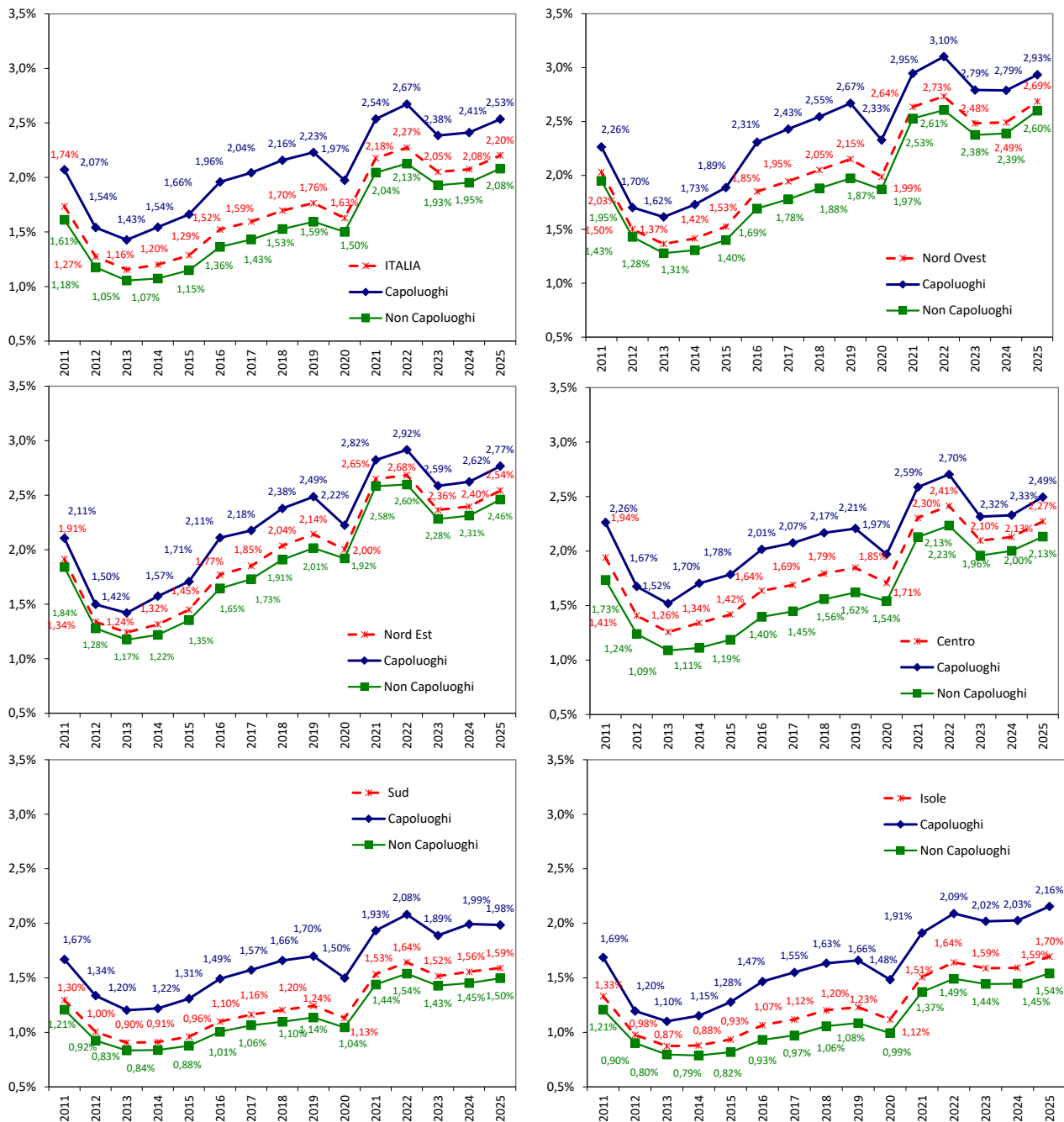


Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2025	Quota NTN 2025 per taglie	Var.% NTN 2025/24	IMI 2025	Differenza IMI 2025 - 24
S	6.747	283.405	37,0%	9,0%	1,84%	0,15
M	541	138.935	18,1%	5,3%	2,34%	0,11
L	257	204.724	26,7%	5,4%	2,52%	0,12
XL	13	77.227	10,1%	2,8%	2,57%	0,07
XXL	2	62.466	8,1%	5,6%	2,71%	0,13
Totale	7.560	766.757	100,0%	6,4%	2,20%	0,13

Figura 5: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni

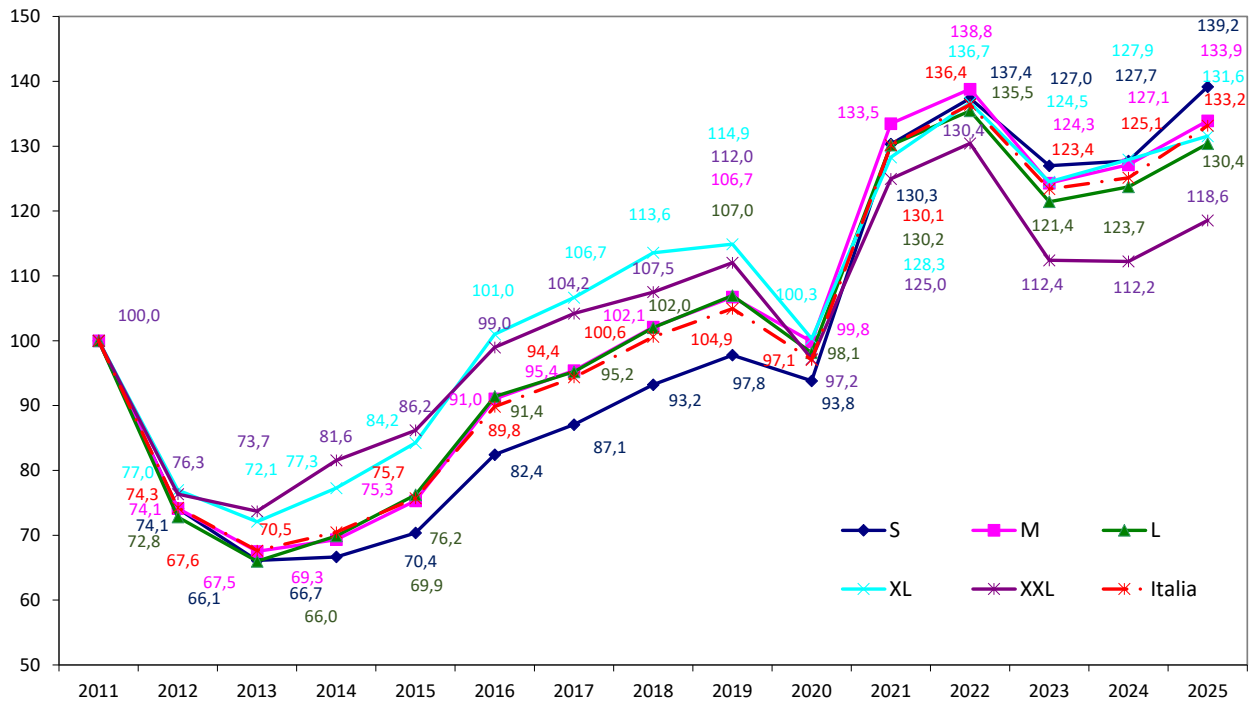


Figura 6: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni

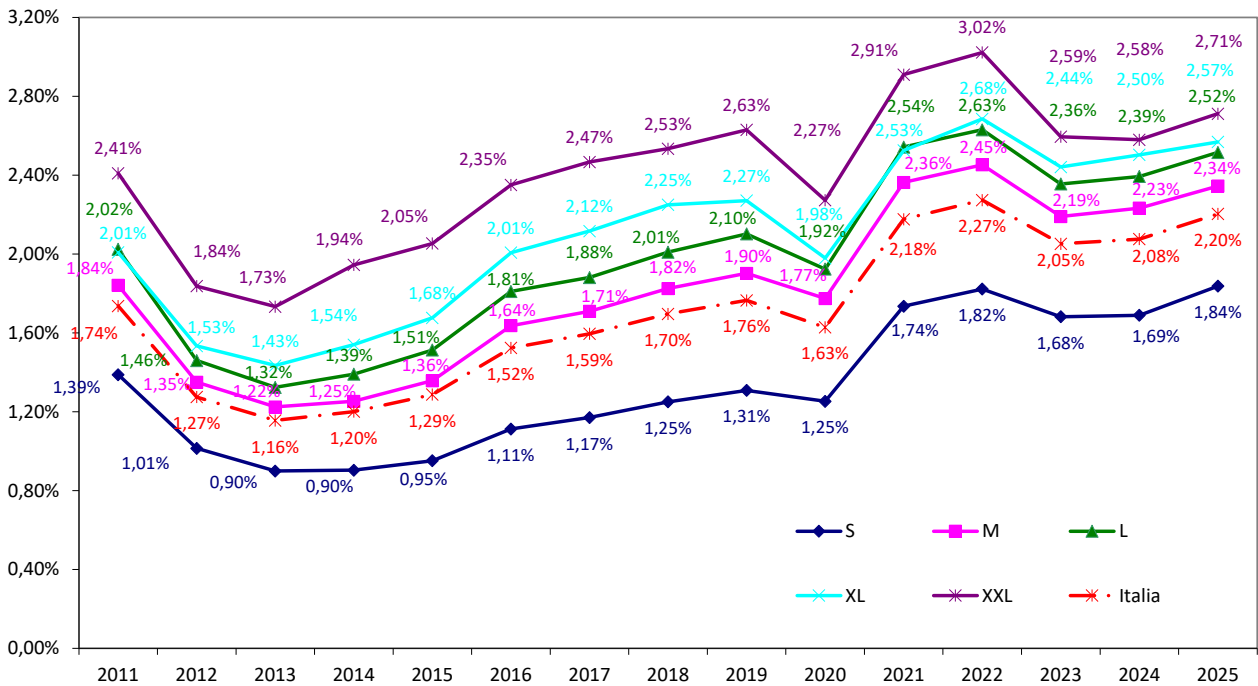


Figura 7: Mappa distribuzione NTN 2025 nei comuni italiani

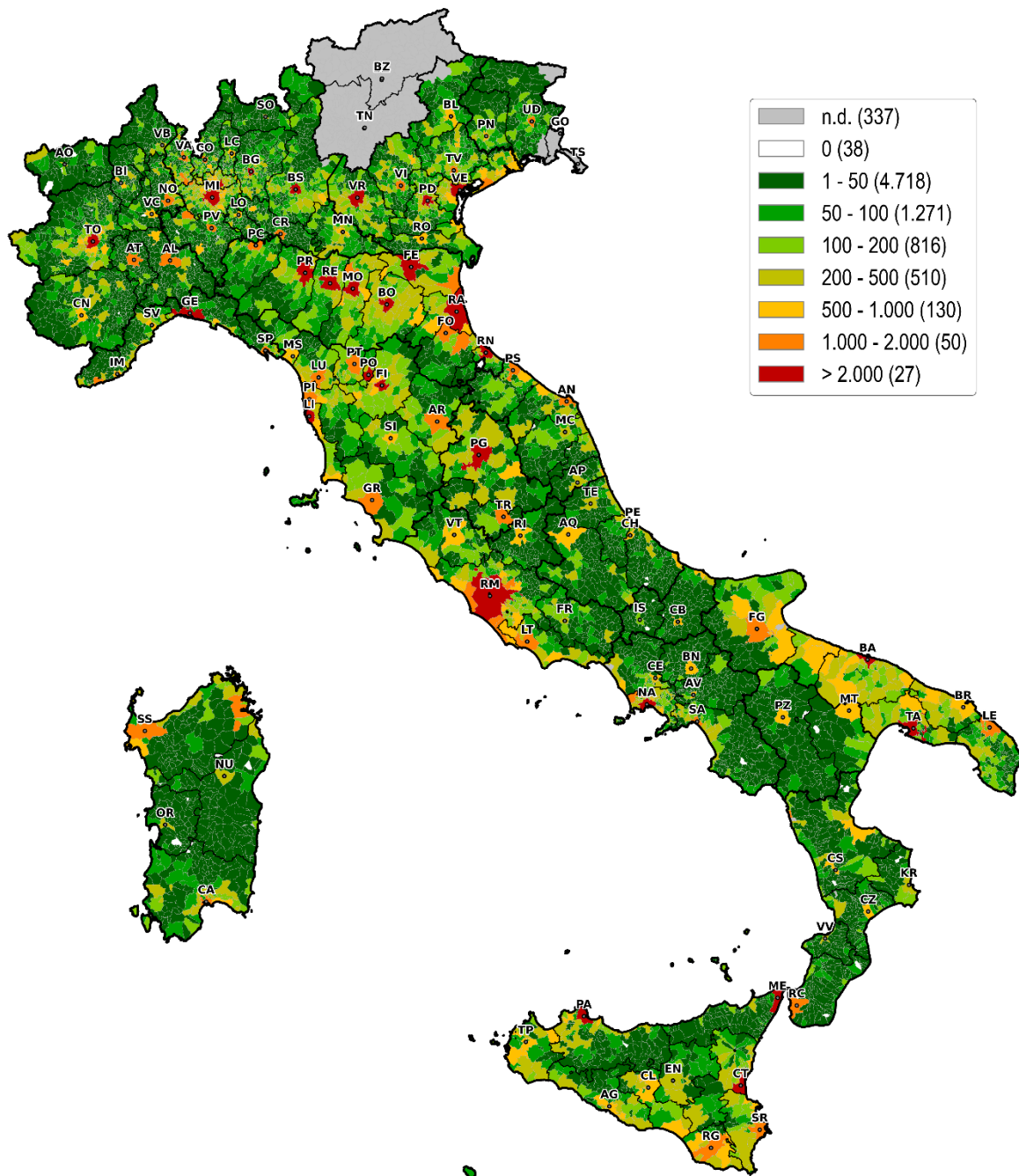
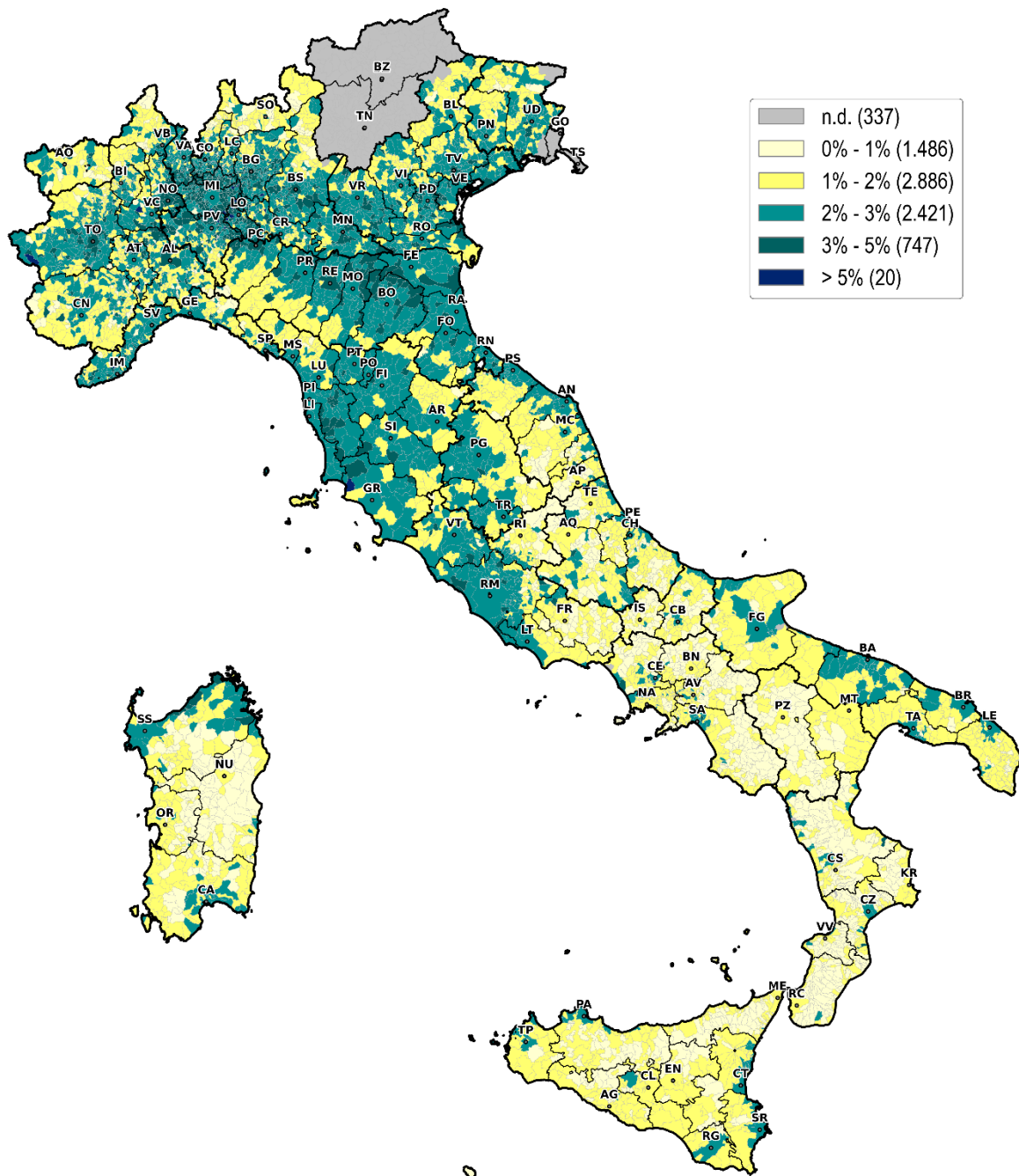


Figura 8: Mappa distribuzione IMI 2025 nei comuni italiani



1.2 Le dimensioni

L'analisi delle compravendite in termini di dimensione delle abitazioni (superficie in m²) mostra dinamiche simili a quelle già osservate in relazione al NTN, sia in termini aggregati sia per aree (Tabella 4). Sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 82 milioni di metri quadrati⁹, in aumento dell'7,4% rispetto al 2024, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 107 m², pressoché stabile rispetto al 2024.

La crescita più accentuata, in termini di superficie residenziale scambiata, si riscontra nel Nord Ovest che, rispetto al 2024, presenta una crescita del 9,0%, seguono, Centro, Isole e Nord Est con una variazione positiva intorno al 7%. Il Sud presenta un incremento inferiore, pari al 4,0%. La superficie media delle abitazioni compravendute nel 2025 è più elevata nel Nord Est, 115,6 m² e più contenuta nel Nord Ovest, 102,2 m².

In tutte le aree del paese, nel 2025, le residenze scambiate nei comuni non capoluogo sono in media più grandi rispetto agli alloggi compravenduti nei comuni capoluogo. Nei comuni minori la superficie compravenduta media risulta in aumento di 1,2 m² rispetto all'anno precedente ed invece per i comuni capoluogo, la superficie media compravenduta è cresciuta di 0,3 m² sul 2024.

In Tabella 5 e in Figura 9 sono riportate le distribuzioni, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, delle compravendite del 2025 (in termini di NTN) per classi di superficie delle abitazioni che confermano come, anche per il 2025, le abitazioni maggiormente compravendute in assoluto siano quelle con superficie tra 50 m² e 85 m², circa 236 mila abitazioni (NTN) pari a circa il 31% del totale degli scambi; quasi 204 mila acquisti hanno riguardato abitazioni con superficie compresa tra 85 m² e 115 m², circa il 26% del totale. La quota di acquisti di abitazioni con superficie tra 115 m² e 145 m² supera il 15% del totale mentre le abitazioni con oltre 145 m² registrano circa il 17% del totale. La quota di acquisti di abitazioni con superficie inferiore ai 50 m² è inferiore ed è circa il 9% del totale

Trasferendo l'analisi nelle aree territoriali, si può osservare che la quota di acquisti di abitazioni nelle classi dimensionali da 50 a 85 m² è maggiore nel Nord Ovest dove è pari al 35% del totale e nel Centro dove supera il 32%. La suddetta classe dimensionale supera il 40% del totale per i comuni capoluoghi nel Nord Ovest e si attesta 36% del totale per il centro. Da notare, inoltre, che nei comuni non capoluogo del Nord Est la quota di compravendite di abitazioni nella classe di superficie oltre a 145 m² supera il 25% del totale.

In termini di variazioni rispetto al 2024, la Tabella 6 mostra tassi positivi per tutti i tagli dimensionali, in particolare i tassi di crescita più elevati si rilevano per gli acquisti delle abitazioni di grandi dimensioni, oltre i 145m², +9,3%. La crescita è più elevata per i comuni non capoluogo, ad eccezione delle abitazioni con superficie inferiore ai 50 m².

In Tabella 7 è riportata la distribuzione dell'IMI per classi di superficie delle abitazioni compravendute nel 2025. Su base nazionale, il segmento con maggiore intensità di mercato, in tutte le aree, rimane quello degli acquisti di abitazioni tra 50 m² e 85 m², con l'IMI al 2,72% a livello nazionale, mentre, se si considerano i soli capoluoghi, l'IMI più elevato, il 3,17%, si rileva nella classe dimensionale più piccola, abitazioni fino a 50 m², e va ben oltre nelle 2 aree settentrionali, 3,76% nel Nord Ovest, 3,43% nel Nord Est. Rimane sotto il 2%, a livello nazionale in tutte le aree, l'IMI relativo alle abitazioni più grandi, oltre 145 m².

⁹ Per i criteri di calcolo della superficie delle abitazioni compravendute (STN) si veda la nota metodologica: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

Tabella 4: Superficie totale e media delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	STN 2025 m ²	Quota STN per area	Var% STN 2025/24	STN media 2025 m ²	Diff. STN media 2025-24 m ²
Nord Ovest	26.987.326	32,9%	9,0%	102,2	0,9
Nord Est	16.936.762	20,7%	7,0%	115,6	0,7
Centro	16.360.991	19,9%	7,7%	106,3	0,7
Sud	13.816.779	16,8%	4,0%	106,4	1,6
Isole	7.910.683	9,6%	7,7%	109,2	1,0
Italia	82.012.540	100,0%	7,4%	107,0	0,9
Capoluoghi	STN 2025 m ²	Quota STN per area	Var% STN 2025/24	STN media 2025 m ²	Diff. STN media 2025-24 m ²
Nord Ovest	6.612.802	28,4%	5,9%	89,1	0,3
Nord Est	4.448.381	19,1%	6,1%	103,0	0,3
Centro	6.486.570	27,9%	7,1%	99,4	-0,3
Sud	3.252.688	14,0%	0,9%	104,9	1,2
Isole	2.470.490	10,6%	7,5%	107,1	0,9
Italia	23.270.931	100,0%	5,7%	98,3	0,3
Non Capoluoghi	STN 2025 m ²	Quota STN per area	Var% STN 2025/24	STN media 2025 m ²	Diff. STN media 2025-24 m ²
Nord Ovest	20.374.524	34,7%	10,1%	107,4	1,1
Nord Est	12.488.381	21,3%	7,4%	120,8	0,8
Centro	9.874.421	16,8%	8,2%	111,3	1,5
Sud	10.564.090	18,0%	5,0%	106,9	1,7
Isole	5.440.193	9,3%	7,8%	110,3	1,0
Italia	58.741.609	100,0%	8,0%	110,8	1,2

Tabella 5: NTN 2025 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	27.348	92.617	70.335	33.645	40.064	264.009
Nord Est	9.922	40.729	40.312	23.327	32.257	146.546
Centro	13.226	50.172	42.022	23.550	24.973	153.944
Sud	14.833	33.957	33.767	25.158	22.134	129.848
Isole	7.723	18.820	17.428	14.193	14.246	72.410
Italia	73.053	236.295	203.863	119.873	133.674	766.757
Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	10.921	30.237	18.833	7.758	6.467	74.216
Nord Est	3.715	13.665	13.390	6.514	5.894	43.177
Centro	5.840	23.482	18.688	9.340	7.900	65.251
Sud	3.153	8.065	8.631	6.527	4.637	31.012
Isole	2.348	5.772	6.011	5.043	3.894	23.067
Italia	25.976	81.221	65.553	35.181	28.792	236.723
Non Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	16.427	62.380	51.502	25.887	33.597	189.793
Nord Est	6.208	27.064	26.922	16.812	26.363	103.369
Centro	7.387	26.689	23.334	14.211	17.073	88.694
Sud	11.680	25.892	25.136	18.631	17.497	98.836
Isole	5.375	13.048	11.417	9.151	10.352	49.343
Italia	47.076	155.074	138.310	84.692	104.882	530.034

Figura 9: Quote NTN 2025 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche

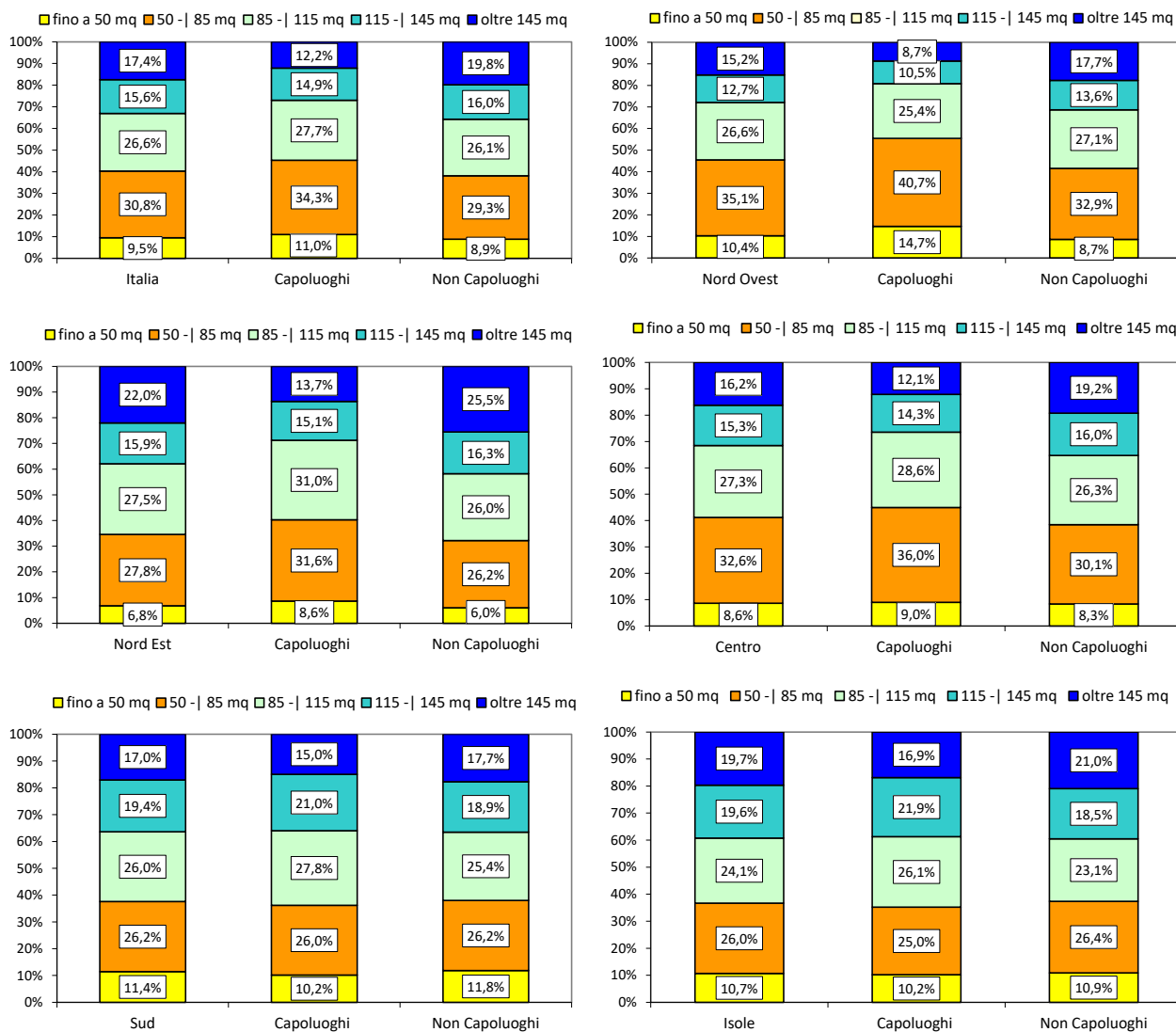


Tabella 6: Variazione NTN 2025/24 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	6,2%	6,4%	8,8%	9,0%	11,1%	8,0%
Nord Est	3,1%	5,8%	7,2%	5,8%	7,6%	6,4%
Centro	4,9%	5,6%	7,5%	7,7%	9,7%	7,0%
Sud	-1,6%	-0,2%	1,6%	5,7%	7,4%	2,5%
Isole	4,4%	4,8%	6,3%	7,6%	10,5%	6,8%
Italia	3,7%	5,0%	6,8%	7,3%	9,3%	6,4%
Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	6,7%	3,9%	7,1%	4,6%	8,8%	5,6%
Nord Est	4,9%	5,5%	6,7%	4,7%	6,1%	5,8%
Centro	8,6%	7,0%	8,4%	7,7%	5,5%	7,4%
Sud	-2,1%	-3,5%	-2,3%	7,3%	1,1%	-0,2%
Isole	3,0%	5,1%	6,8%	7,3%	9,9%	6,6%
Italia	5,4%	4,3%	6,0%	6,3%	6,2%	5,4%
Non Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	5,8%	7,7%	9,4%	10,4%	11,5%	9,0%
Nord Est	2,0%	5,9%	7,4%	6,3%	8,0%	6,6%
Centro	2,1%	4,4%	6,9%	7,8%	11,8%	6,7%
Sud	-1,5%	0,9%	3,0%	5,2%	9,3%	3,3%
Isole	5,1%	4,8%	6,0%	7,8%	10,7%	6,8%
Italia	2,7%	5,4%	7,1%	7,7%	10,2%	6,9%

Tabella 7: IMI 2025 per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	3,18%	3,17%	2,72%	2,34%	1,98%	2,69%
Nord Est	3,07%	3,11%	2,83%	2,38%	1,87%	2,54%
Centro	2,73%	2,81%	2,34%	1,95%	1,67%	2,27%
Sud	1,54%	1,95%	1,79%	1,51%	1,16%	1,59%
Isole	1,63%	2,01%	1,83%	1,62%	1,38%	1,70%
Italia	2,35%	2,72%	2,36%	1,94%	1,63%	2,20%
Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	3,76%	3,23%	2,73%	2,45%	2,19%	2,93%
Nord Est	3,43%	3,13%	2,85%	2,50%	2,06%	2,77%
Centro	3,16%	2,96%	2,44%	2,09%	1,86%	2,49%
Sud	2,22%	2,37%	2,06%	1,84%	1,51%	1,98%
Isole	2,53%	2,51%	2,22%	1,95%	1,79%	2,16%
Italia	3,17%	2,97%	2,51%	2,15%	1,88%	2,53%
Non Capoluoghi	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	2,89%	3,14%	2,71%	2,31%	1,95%	2,60%
Nord Est	2,89%	3,10%	2,82%	2,34%	1,83%	2,46%
Centro	2,46%	2,70%	2,26%	1,86%	1,59%	2,13%
Sud	1,42%	1,85%	1,71%	1,42%	1,09%	1,50%
Isole	1,41%	1,85%	1,68%	1,48%	1,27%	1,54%
Italia	2,06%	2,61%	2,29%	1,87%	1,58%	2,08%

1.3 Il fatturato

I dati relativi al fatturato calcolato¹⁰ per gli acquisiti di abitazioni nel 2025 (Tabella 8) mostrano una stima complessiva che ammonta a circa 124 miliardi di euro, oltre 10 miliardi di euro in più rispetto al 2024, in crescita del 8,8%. Il 58% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, 72,1 miliardi di euro; 29 miliardi di euro, il 23,3%, sono riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro e i restanti 23,2 miliardi di euro, 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, differenziandosi maggiormente nel dettaglio delle aree.

Il fatturato per scambi di abitazioni è in crescita in tutte le aree del paese, con tassi che passano dal massimo del 10,9% nel Nord Ovest al minimo dello 4% nel Sud. Rispetto al 2024, anche il valore medio di un'abitazione compravenduta cresce di 3.500 euro in media nazionale. L'incremento maggiore si osserva al Nord Ovest, 4.700 euro medi in più. Nelle restanti aree l'incremento è più contenuto con il Sud che registra un aumento di 1700 euro medi.

In valore assoluto, il fatturato medio (per unità abitativa) resta sempre più elevato al Centro dove un alloggio è scambiato a circa 188 mila euro, mentre i valori medi rimangono sotto i 116 mila euro nel Sud e nelle Isole. Nei grafici di Figura 11 sono riportati gli andamenti dal 2011 dei numeri indice del fatturato¹¹ per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo; in Figura 12 sono messe a confronto le serie degli indici del fatturato e delle transazioni. È evidente come la dinamica del valore di scambio sia fortemente connessa a quella del NTN, mostrando serie del tutto simili nell'intero periodo, con il fatturato che, per effetto delle variazioni dei prezzi, accentua rialzi o ribassi.

Il fatturato, analizzato negli aggregati di comuni distinti per taglie di mercato, è presentato nei dati della Tabella 9. Ovviamente, al crescere della taglia di mercato cresce il valore medio dell'abitazione compravenduta, passando dai circa 116 mila euro spesi in media nel 2025 per acquistare una casa nei comuni di taglia S, 2.100 euro in più del 2024, ai 338 mila euro spesi per acquistare una casa nelle due metropoli italiane, in aumento di 15.200 euro, mediamente, rispetto al 2024. In termini di variazioni, nel 2025, il fatturato segna una crescita in tutte le taglie di mercato, con variazioni di entità differenti. I comuni della taglia S ed XXL mostrano una crescita di circa l'11%, i comuni di grandezza intermedia, appartenenti ai gruppi della taglia M e L presentano una crescita del fatturato intorno all'8%. Infine, i comuni appartenenti alla taglia XL crescono rispettivamente del 5%.

¹⁰ Si tratta di una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute. Maggiori dettagli sui criteri adottati per la determinazione del fatturato sono disponibili nella già citata nota metodologica: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

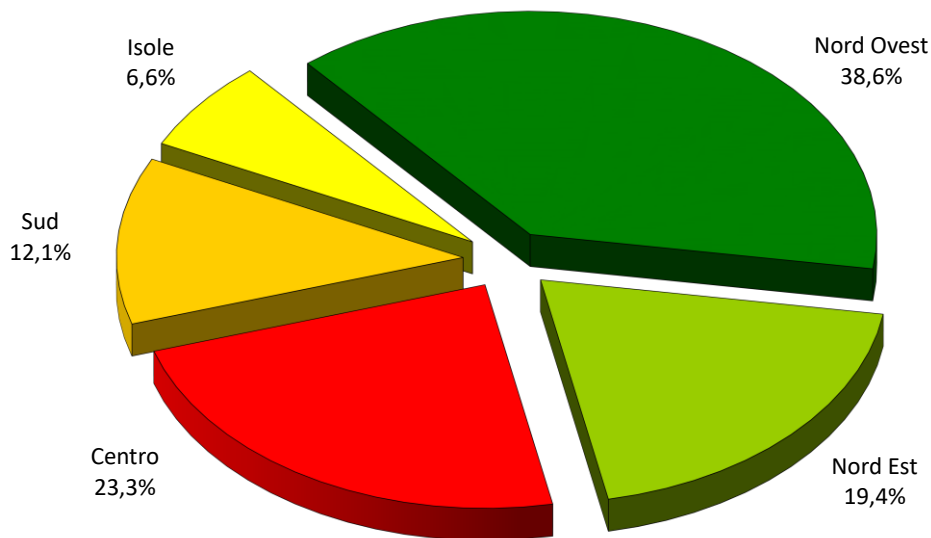
¹¹ La serie storica può ogni anno subire delle variazioni in termini di valore degli indici per effetto della ricostruzione della serie storica dei valori medi comunali calcolati con le quotazioni OMI, che tiene conto di eventuali modifiche delle zonizzazioni comunali o delle tipologie edilizie quotate.

Tabella 8: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

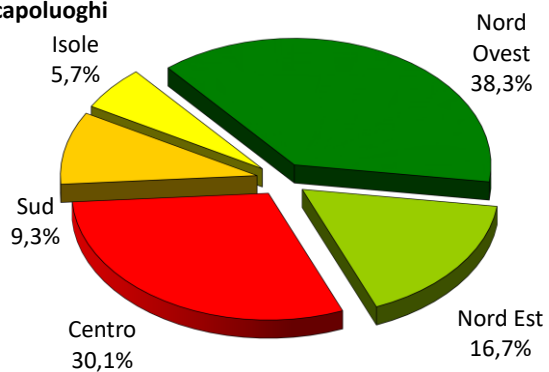
Area	Stima fatturato 2025 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2025/24	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2025-24 €
Nord Ovest	47,9	38,6%	10,9%	181.600	4.700
Nord Est	24,1	19,4%	8,2%	164.700	2.800
Centro	29,0	23,3%	8,5%	188.300	2.500
Sud	15,0	12,1%	4,0%	115.600	1.700
Isole	8,2	6,6%	8,9%	113.800	2.200
ITALIA	124,3	100,0%	8,8%	162.100	3.500
Capoluogo	Stima fatturato 2025 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2025/24	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2025-24 €
Nord Ovest	19,4	38,3%	9,8%	261.900	10.000
Nord Est	8,5	16,7%	8,6%	196.500	5.000
Centro	15,3	30,1%	9,2%	234.100	3.700
Sud	4,7	9,3%	0,7%	152.200	1.300
Isole	2,9	5,7%	9,3%	125.300	3.200
ITALIA	50,8	100,0%	8,5%	214.600	6.000
Non Capoluogo	Stima fatturato 2025 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2025/24	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2025-24 €
Nord Ovest	28,5	38,8%	11,7%	150.200	3.500
Nord Est	15,6	21,3%	8,0%	151.300	1.800
Centro	13,7	18,7%	7,8%	154.600	1.500
Sud	10,3	14,0%	5,6%	104.100	2.200
Isole	5,3	7,3%	8,6%	108.400	1.800
ITALIA	73,5	100,0%	9,0%	138.700	2.800

Figura 10: Quote fatturato 2025 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

ITALIA



capoluoghi



non capoluoghi

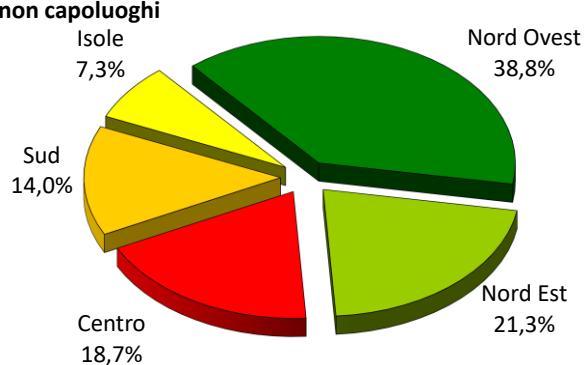


Figura 11: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi

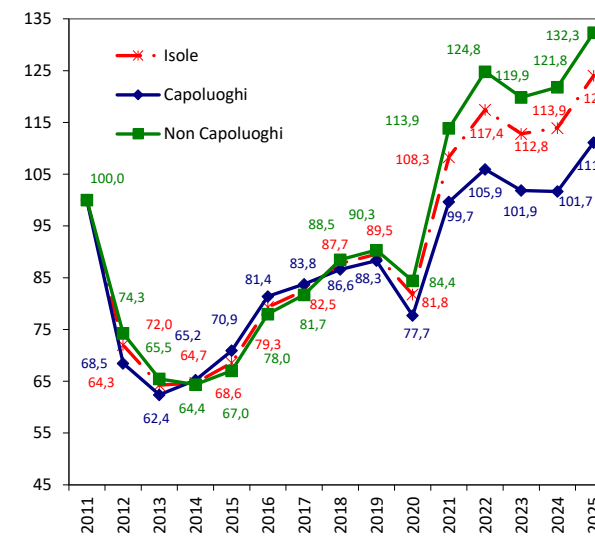
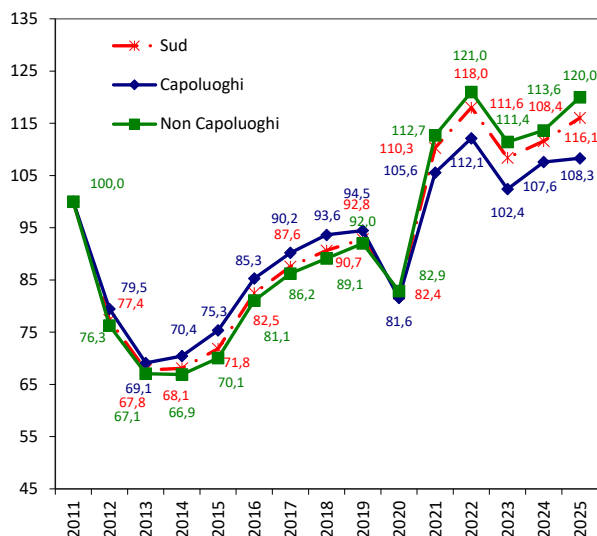
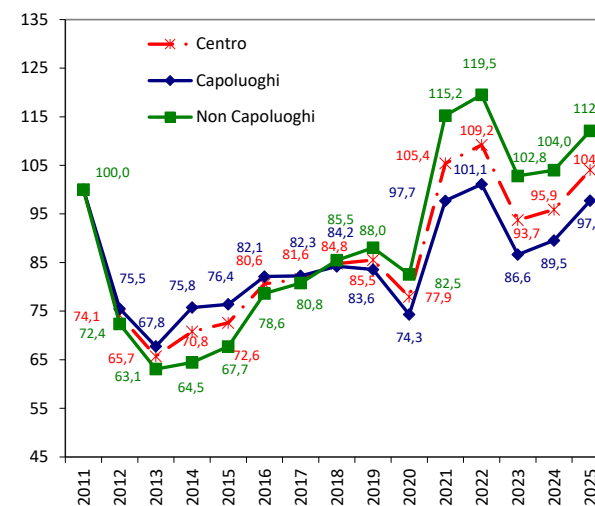
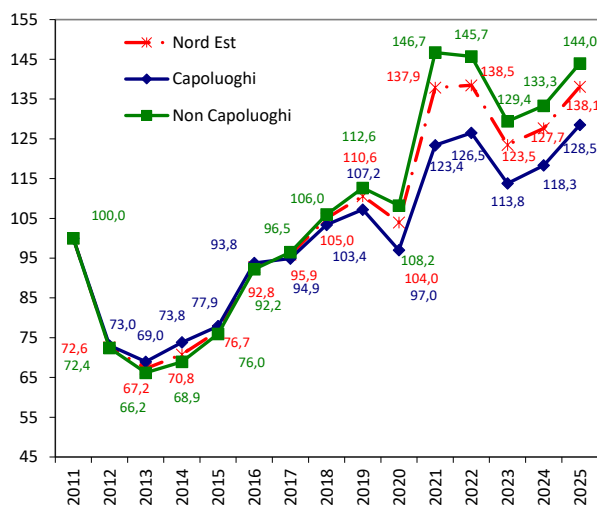
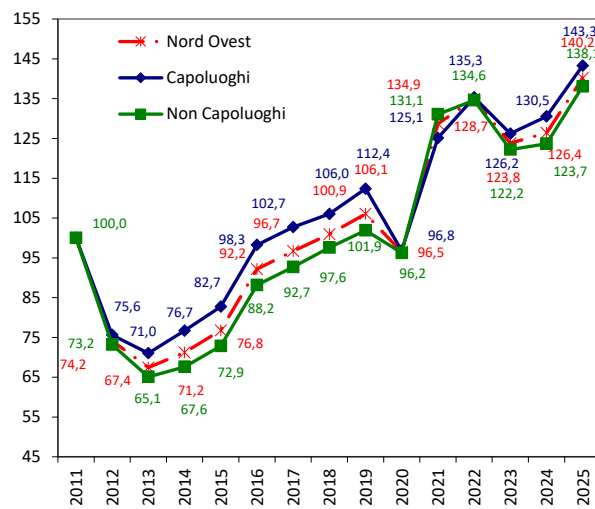
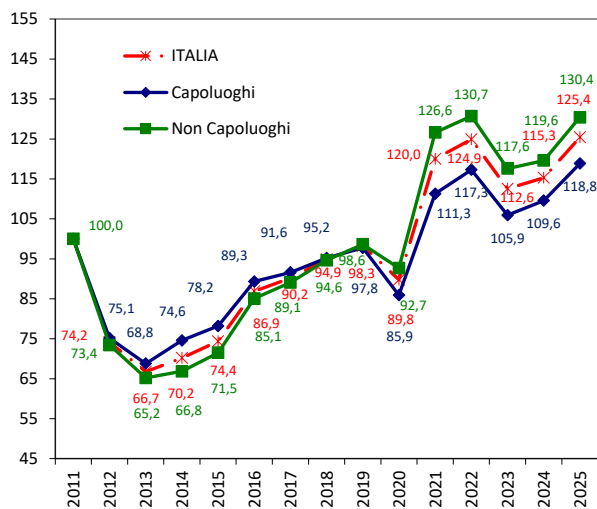


Figura 12: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche

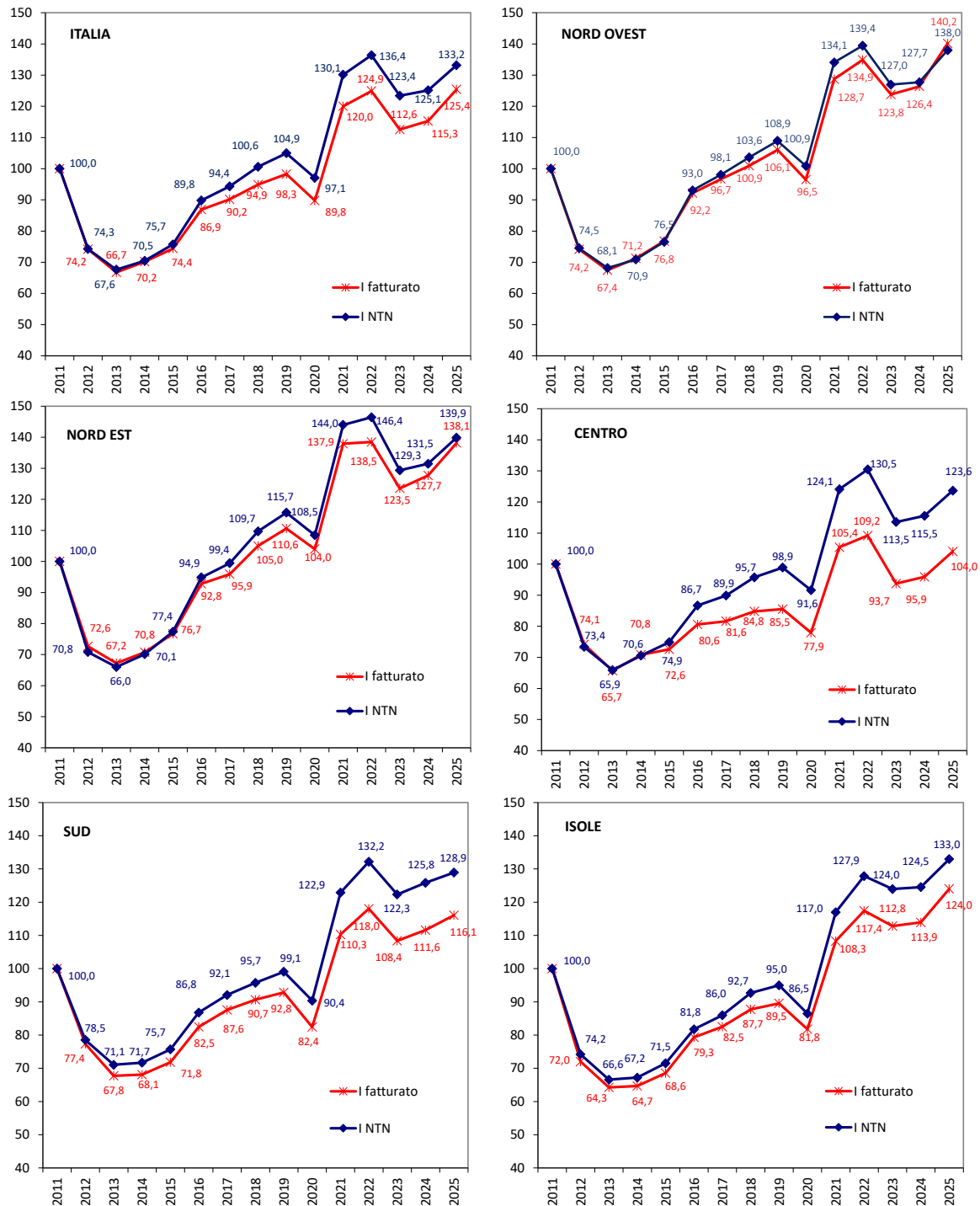


Tabella 9: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	Stima fatturato 2025 mld €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2025/24	Stima fatt. medio u.i. €	Fatt. medio u.i. Diff. 2025-24 €
S	6.747	32,9	26,5%	11,0%	116.100	2.100
M	541	20,9	16,8%	8,5%	150.500	4.300
L	257	34,4	27,7%	7,6%	167.900	3.400
XL	13	15,0	12,0%	4,9%	193.800	3.900
XXL	2	21,1	17,0%	10,6%	338.500	15.200
ITALIA	7.560	124,3	100,0%	8,8%	162.100	3.500

1.4 Il valore monetario dichiarato nelle compravendite residenziali

Questo paragrafo è dedicato al Valore Monetario Dichiarato¹² (d'ora in avanti VMD) con riferimento agli atti di compravendita stipulati nel 2025 afferenti alle abitazioni ed eventuali unità pertinenziali. Si ribadisce che, anche se il VMD rappresenta anch'esso una stima della reale entità monetaria dichiarata per l'acquisto di immobili residenziali, tale stima approssima in misura migliore il valore effettivo di quanto lo approssimi il "fatturato" (utilizzato nel paragrafo precedente), risultato di una quotazione media¹³ comunale, applicata alla superficie di tutte le abitazioni compravendute, escludendo quindi le pertinenze. Se da un lato, infatti, il valore del "fatturato" riguarda le sole abitazioni ed è stimato con una quotazione media per tutti gli immobili in un comune, senza quindi tener conto di fattori posizionali né della vetustà né dello stato di conservazione degli immobili, il VMD, che riguarda i corrispettivi dichiarati in atto per il complesso degli immobili transati, include il prezzo delle eventuali pertinenze (box, posti auto, cantine o soffitte) compravendute con le abitazioni e ingloba in sé i fattori che influenzano il prezzo, dalle caratteristiche posizionali a quelle intrinseche ed estrinseche degli immobili. Le differenze tra i due valori, oltre che dalla bontà delle quotazioni OMI, dipendono quindi dalla composizione delle abitazioni compravendute rispetto alla presenza di pertinenze e alla distribuzione di caratteristiche di maggiore o minor apprezzamento.

I dati elaborati sono riportati in Tabella 10 dove è messo in evidenza il VMD calcolato per tutte le annualità dal 2011 e le sue variazioni annuali poste a confronto con quelle del NTN e del "fatturato"; in Figura 13 è presentato il grafico della serie storica dei due valori stimati. L'andamento del VMD evidenzia una diminuzione, nel periodo di crisi del 2012 e 2013, più accentuata di quella registrata con il "fatturato". Anche la fase di ripresa del 2014 e del 2015 è meno marcata se si guarda al VMD. Negli anni successivi VMD e fatturato registrano, all'incirca, le stesse variazioni. Nel 2024, dopo il calo del 2023 il VMD torna a crescere segnando un rialzo del 5,1%, tasso più elevato rispetto a quanto osservato con riferimento al valore monetario degli scambi, misurato con il fatturato, e superiore anche al tasso di variazione riferito alle compravendite di abitazioni in termini di NTN. Nel 2025 il VMD mostra un incremento del 9% rispetto al 2024, in linea con l'incremento riscontrato per il fatturato (+8,8%).

In Tabella 11 sono riportati i valori del VMD stimati nel 2025, nel dettaglio delle aree territoriali, e il confronto con il dato del 2024. In Figura 14 il grafico mostra la serie storica del VMD per area territoriale, in termini di indice con base l'anno 2011. Emerge l'andamento del VMD nel Nord Est che trascina la ripresa degli scambi tra il 2014 e il 2019 e che nel 2020 contiene la perdita intorno al 4%, rimanendo in vetta con il suo valore dell'indice tra le aree, anche per il 2025.

¹² Si tratta del Valore Monetario Dichiarato rilevato sulla base dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita nei quali sono state scambiate abitazioni (e relative pertinenze), così come risultanti dalle note di registrazione delle transazioni. Maggiori dettagli sui criteri adottati per la determinazione del VMD sono disponibili nella già citata nota metodologica: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

¹³ Si consideri che detta quotazione media è il risultato della media dei valori centrali dell'intervallo delle quotazioni; valori centrali che per loro natura non è detto siano rappresentativi della media in quanto è sconosciuta (o comunque non elaborata) la distribuzione interna all'intervallo.

Tabella 10: NTN, fatturato e VMD residenziale dal 2011

Anno	Stima VMD mld €	var% annua VMD	var% annua NTN	var% annua fatturato
2011	103,4	-	-	-
2012	74,6	-27,9%	-25,7%	-25,8%
2013	64,8	-13,1%	-8,9%	-10,0%
2014	65,5	1,1%	4,2%	5,1%
2015	67,3	2,7%	7,5%	6,0%
2016	79,7	18,4%	18,6%	16,8%
2017	82,3	3,3%	5,0%	3,8%
2018	85,9	4,4%	6,6%	5,2%
2019	89,5	4,2%	4,3%	3,6%
2020	83,6	-6,6%	-7,5%	-8,6%
2021	115,1	37,7%	34,1%	33,7%
2022	124,1	7,8%	4,8%	4,1%
2023	111,0	-10,5%	-9,5%	-9,9%
2024	116,7	5,1%	1,4%	2,4%
2025	127,2	9,0%	6,4%	8,8%

Figura 13: Valore stimato fatturato e VMD in miliardi di euro

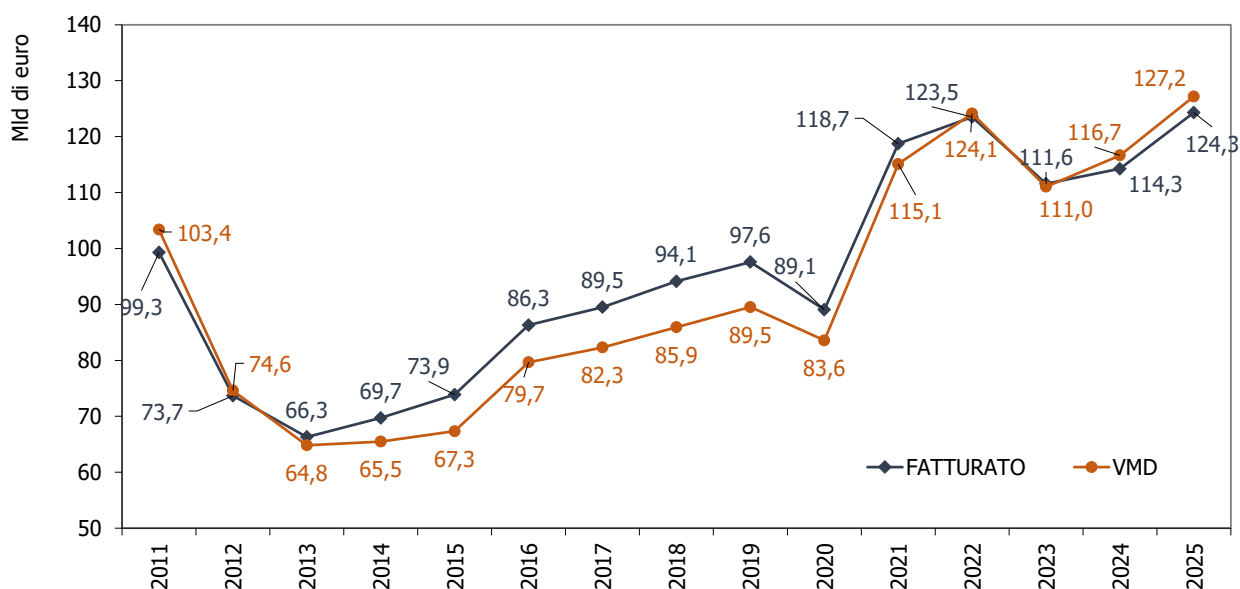
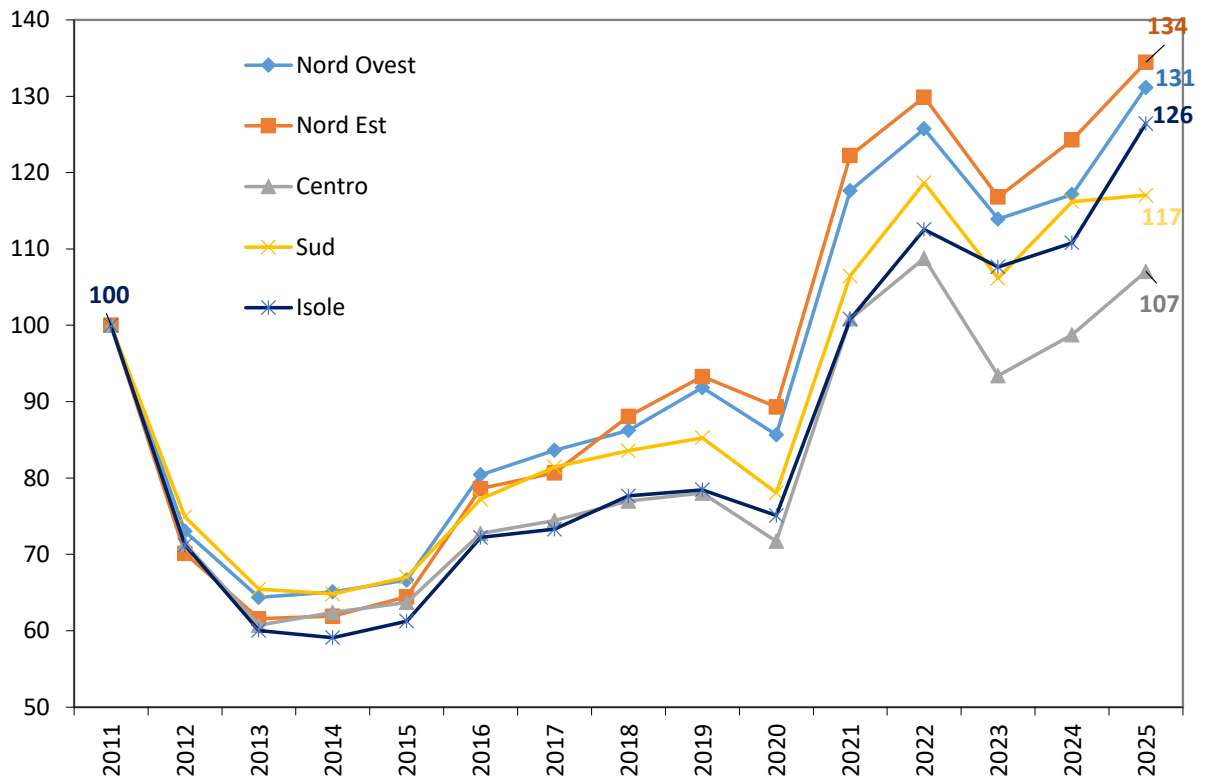


Tabella 11: Stima del VMD totale e medio per unità e variazione annua per area

Area	NTN 2025	Variazione % NTN 2025/24	Stima VMD 2025 mld €	Variazione % VMD 2025/24	VMD medio u.i. 2025 €	VMD medio u.i. diff. 2025-24 €
Nord Ovest	264.009	8,0%	48,0	12,0%	181.800	6.350
Nord Est	146.546	6,4%	25,1	8,2%	171.400	2.800
Centro	153.944	7,0%	30,5	8,4%	197.900	2.450
Sud	129.848	2,5%	15,2	0,7%	116.700	2.050
Isole	72.410	6,8%	8,4	14,1%	116.300	7.450
ITALIA	766.757	6,4%	127,2	9,0%	165.800	3.950

Figura 14: Numeri indice VMD per aree geografiche



1.5 Le pertinenze

In questo paragrafo sono riportati i dati di consuntivo 2025 relativi al mercato dei depositi pertinentenziali e dei box/posti auto¹⁴ (Tabella 12). A livello nazionale sono stati scambiati poco più di 162 mila depositi pertinentenziali, con un incremento medio del 7,3% rispetto alla precedente annualità e valori positivi in tutte le aree ad eccezione del Sud; i migliori risultati in termini di variazioni sono riscontrabili nelle aree del Nord Ovest (+9,5%), del Nord Est (+8,8%) e delle Isole (+8,2%). Anche gli scambi di box e posti auto, con più di 435 mila NTN, mostrano un aumento, pari a 5,4 punti percentuali medi rispetto al 2024. Tra le aree la variazione positiva del Centro è in linea con il dato nazionale, il massimo incremento del NTN si è registrato nelle Nord Ovest, +8,3%, mentre l'unica variazione negativa è presente nel Sud (-4,4%).

Considerando infine il quoziente IMI, indicatore dell'intensità del mercato in relazione allo stock disponibile, con una media nazionale del 3,31% questo risulta più elevato per i depositi scambiati nelle aree del Nord, intorno ai 4,5 punti percentuali, e del Centro, con IMI pari al 2,87% mentre al Sud e nelle Isole rimane al di sotto del 2%. Relativamente a box e posti auto, con un IMI aggregato che si attesta sui 2,68 punti percentuali, si riscontra una minor variabilità del dato tra le diverse aree geografiche che presentano un massimo, pari al 2,86% nel Nord Ovest, e un minimo del 2,14% nel Sud.

Tabella 12: NTN ed IMI e variazione annua Depositi pertinentenziali e Box e posti auto per area

Depositi pertinentenziali					
Area	NTN 2025	Quota NTN per Area	Var. % NTN 2025/24	IMI 2025	IMI diff. 2025 - 24
Nord Ovest	75.548	46,6%	9,5%	4,58%	0,10
Nord Est	27.035	16,7%	8,8%	4,43%	0,11
Centro	32.235	19,9%	6,2%	2,87%	0,10
Sud	20.008	12,3%	-1,0%	1,81%	-0,05
Isole	7.402	4,6%	8,2%	1,77%	0,12
ITALIA	162.229	100,0%	7,3%	3,31%	0,10
Box e posti auto					
Area	NTN 2025	Quota NTN per Area	Var. % NTN 2025/24	IMI 2025	IMI diff. 2025 - 24
Nord Ovest	178.626	41,0%	8,3%	2,86%	0,21
Nord Est	113.905	26,2%	4,7%	2,79%	0,11
Centro	78.517	18,0%	5,7%	2,66%	0,13
Sud	44.770	10,3%	-4,4%	2,14%	-0,12
Isole	19.718	4,5%	7,5%	2,18%	0,14
ITALIA	435.536	100,0%	5,4%	2,68%	0,12

¹⁴ Come specificato nella nota metodologica e rinviando a quest'ultima per maggiori dettagli, sono stati convenzionalmente definiti "depositi pertinentenziali" le unità censite negli archivi catastali nella categoria C/2 con superficie catastale fino a 30 m² e "box e posti auto" le unità censite negli archivi catastali alle categorie C/6 e C/7 con superficie fino a 50 m².

1.6 La nuda proprietà

Nel paragrafo che segue è riportata l'analisi delle compravendite del diritto di nuda proprietà sulle abitazioni¹⁵. Va innanzitutto evidenziato che tali transazioni (NTN_{np}) rappresentano una quota esigua, il 3,2%, del totale delle abitazioni compravendute (NTN). Nel 2025, il volume di compravendite del diritto di nuda proprietà per le abitazioni in Italia è in diminuzione, -10,6% rispetto al 2024 (Tabella 13). Quasi un terzo degli scambi è concentrato nel Nord Ovest (Figura 15). Il decremento delle compravendite di nuda proprietà è più marcato nei comuni minori, -10,9% rispetto ai comuni capoluogo, -10,1%.

In Figura 16 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN_{np} dal 2011, per l'Italia, per i comuni capoluogo e i non capoluogo e il confronto con l'andamento del numero indice del NTN. Osservando l'andamento degli indici del NTN_{np}, è evidente la generalizzata decrescita del volume di compravendite fino al 2013 senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. A partire dal 2014, come per le compravendite della piena proprietà, si osserva una risalita fino al 2017, anno in cui la serie degli scambi per il diritto di nuda proprietà evidenzia un'inversione di tendenza con un leggero ribasso; invece, nel mercato della piena proprietà gli acquisti proseguono il trend di crescita fino al 2019. Nel 2019 si registra una ripresa anche nel mercato della nuda proprietà. La contrazione del 2020 investe entrambi i mercati. Dal 2021 si apre una fase di crescita che per il mercato della nuda proprietà culmina nel 2023 con il picco più alto dell'intera serie. Nel mercato della piena proprietà la fase di crescita si interrompe nel 2022, registrando un ribasso nel 2023. Nel 2024 c'è un ribasso nel mercato della nuda proprietà e di contro un rialzo nel mercato della piena proprietà. Nell'ultimo anno della serie, le compravendite di nuda proprietà continuano a diminuire nonostante la crescita nazionale della piena proprietà.

Tabella 13: NTN_{np} e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN np 2025	Quota NTN np per Area	Var.% NTN np 2025/24
Nord Ovest	7.843	32,1%	-11,3%
Nord Est	4.458	18,2%	-14,4%
Centro	5.219	21,4%	-9,6%
Sud	4.650	19,0%	-9,3%
Isole	2.271	9,3%	-4,9%
ITALIA	24.441	100,0%	-10,6%
Capoluoghi	NTN np 2025	Quota NTN np per Area	Var.% NTN np 2025/24
Nord Ovest	2.493	31,1%	-9,2%
Nord Est	1.311	16,4%	-17,3%
Centro	2.287	28,6%	-7,1%
Sud	1.148	14,3%	-12,3%
Isole	769	9,6%	-4,2%
ITALIA	8.007	100,0%	-10,1%
Non Capoluoghi	NTN np 2025	Quota NTN np per Area	Var.% NTN np 2025/24
Nord Ovest	5.350	32,6%	-12,3%
Nord Est	3.146	19,1%	-13,1%
Centro	2.932	17,8%	-11,4%
Sud	3.502	21,3%	-8,3%
Isole	1.503	9,1%	-5,3%
ITALIA	16.434	100,0%	-10,9%

¹⁵ Si tratta più frequentemente, circa il 60%, di compravendite nelle quali ci sono soggetti che acquistano separando la nuda proprietà e l'usufrutto. Per maggiori dettagli sulla definizione di NTN_{np} si veda la già citata Nota metodologica: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

Figura 15: Distribuzione NTN_{np} 2025 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

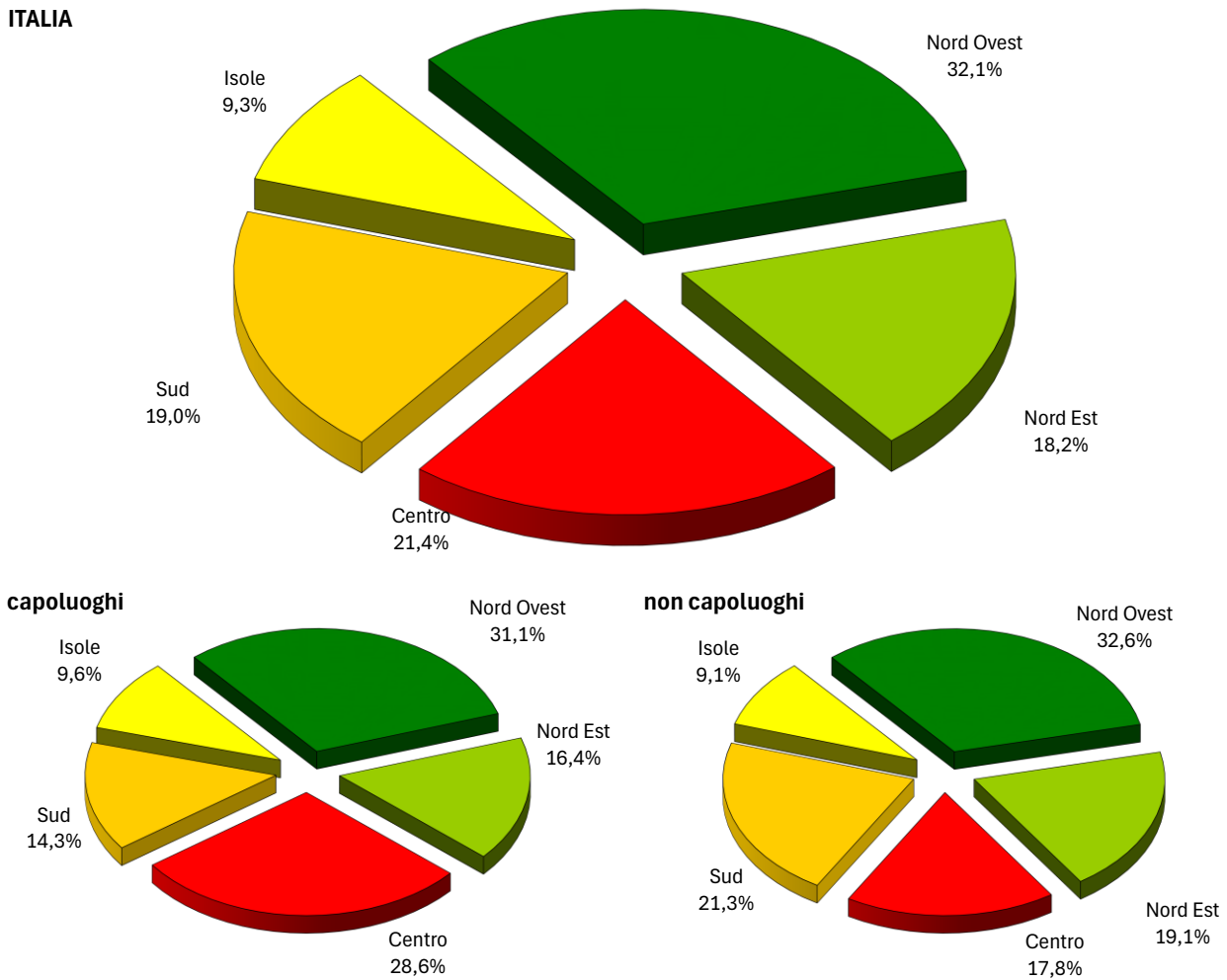
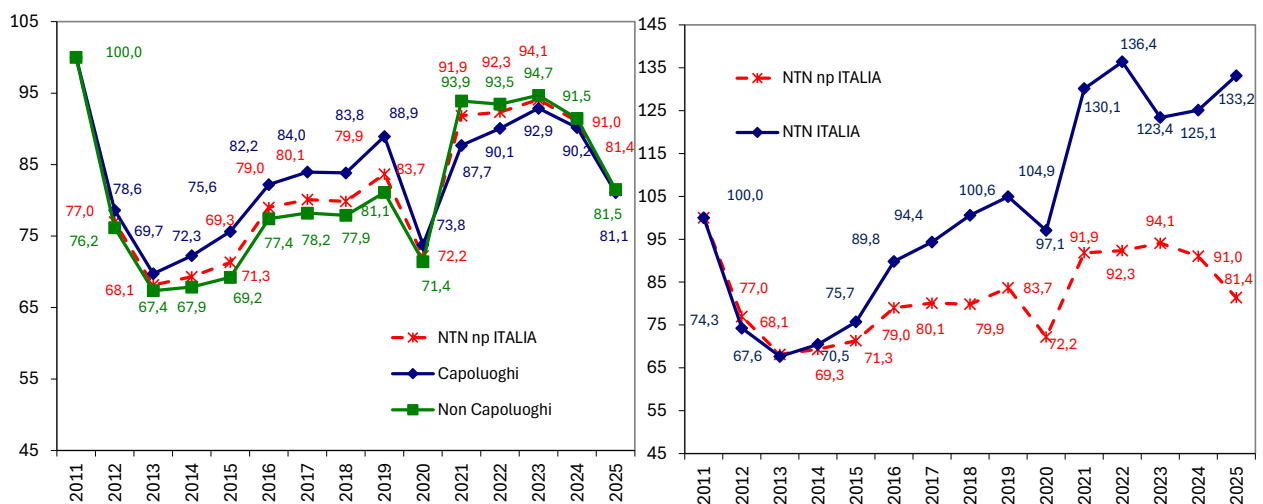


Figura 16: Numero indice NTN_{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia



2. I mutui ipotecari

2.1 I volumi

Nel corso del 2025 sono stati registrati circa 334 mila acquisti di abitazioni assistiti da mutuo ipotecario (NTN IP), circa 52 mila in più rispetto al 2024, +18,3% (Tabella 14). Le compravendite assistite da mutuo ipotecario registrano quindi una decisa conferma della tendenza positiva osservata già a partire dal 2024 (+4,5%), dopo i due anni precedenti di calo dei livelli coincidenti con la fase di rialzo dei tassi di interesse (si veda par. 2.4). Tra le aree del paese, si registrano valori di crescita in linea con il dato nazionale nelle aree del Nord, del Centro e delle Isole, e una variazione tendenziale più contenuta al Sud, +14,5%.

Sul totale delle abitazioni acquistate da persone fisiche (NTN PF), quelle effettuate con l'ausilio di un mutuo ipotecario hanno riguardato il 45,9% degli scambi, incidenza ancora in aumento, rispetto al 2024, di 4,5 punti percentuali, quando era del 41,7% circa. Si osserva anche in questo caso una conferma della ripresa riscontrata lo scorso anno, dopo la flessione registrata nel 2023 (Figura 17), che riguarda tutte le aree del paese, arrivando quasi al 52% nel Nord Est, circa il 48% nel Nord Ovest e nel Centro, e al di sotto del 40% nel Sud e nelle Isole.

L'analisi distinta tra capoluoghi e comuni non capoluogo, mostra un aumento molto simile del NTN IP nei capoluoghi (+18,5%) e nei comuni minori (+18,3%). Si può inoltre osservare come la quota più elevata di acquisti di abitazioni con mutuo rispetto all'insieme delle compravendite di PF sia nei comuni capoluogo del Centro, 55,8%, mentre rimanga sotto il 35% nei piccoli centri del Sud e delle Isole.

L'analisi del *trend* del numero di acquisti con ipoteca, effettuata con l'ausilio della serie degli indici del NTN IP a base fissa 2011, riportati in Figura 18, ben evidenzia, per tutte le aree geografiche una crescita sostenuta, soprattutto nei comuni capoluogo a partire dal 2014, che ha consentito un recupero rispetto alle forti riduzioni del periodo precedente. Tale andamento, che aveva comunque subito un primo rallentamento già nel 2019, inverte bruscamente il segno nel 2020, con un assottigliamento della distanza dei valori dell'indice tra capoluoghi e comuni minori. Nel 2021 si assiste ad un netto aumento dell'indice per tutte le aree geografiche, sia nei comuni capoluogo che nei comuni minori. Nel 2022 il dato si stabilizza ovunque, mostrando un lieve calo solo nel Nord Est e nel Nord Ovest, soprattutto in corrispondenza dei comuni minori. Nel 2023 il calo è evidente in tutte le aree, per poi invertire la tendenza nel 2024, in cui si assiste a un aumento generalizzato, più evidente per i capoluoghi del Nord-Est e del Sud. Nell'ultima rilevazione la crescita è evidente in tutte le aree, mostrando maggiore rilevanza nei capoluoghi del Nord Est e nei comuni minori del Centro.

In Figura 19 sono confrontati gli andamenti dal 2011 della serie dei numeri indice del complesso delle compravendite di abitazioni relative alle sole persone fisiche (NTN PF), delle compravendite delle persone fisiche assistite da ipoteca (NTN IP) e delle compravendite riconducibili alle stesse persone fisiche di abitazioni sulle quali non si è accesa ipoteca (NTN PF no IP). La comparazione degli indici, per ciascun anno, sottolinea come il maggior contributo alla crescita degli acquisti sia dovuto a quelli effettuati con mutuo. L'analisi di confronto evidenzia, infatti, come nei periodi di espansione i tassi di crescita delle NTN IP siano più accentuati del NTN relativo alle PF e soprattutto del NTN per le quali non si è fatto ricorso al credito ipotecario (NTN PF no IP). In altri termini, l'aumento delle compravendite assistite da ipoteca trascina in campo positivo le compravendite delle persone fisiche, mentre rimangono stabili, o in discesa, le compravendite delle persone fisiche non assistite da ipoteca. In modo analogo, nei periodi di ribasso del mercato, le compravendite con ipoteca mostrano le flessioni maggiori. Quanto osservato si presenta in modo analogo in tutte le aree del paese. Dopo la crescita accentuata di tutti e tre gli indici in esame rilevata nel 2021 e stabilizzata nel 2022, nel 2023 la tendenza si inverte per tutte le aree e in modo più evidente per i capoluoghi. Le compravendite delle persone fisiche assistite da mutuo (NTN IP) mostrano valori più bassi dell'indice a conferma della natura pro-ciclica della componente mutui. Nel 2024 si rileva la tendenza a una leggera crescita, che risulta più marcata nel 2025, ma è sufficiente a riportare le NTN IP al ruolo di componente determinante del mercato, osservata fino al 2022, solo per le aree del Nord Est e del Centro.

La Tabella 15 riporta i principali indicatori dei volumi di acquisti con mutuo ipotecario, per i comuni aggregati secondo la taglia (dimensione) del loro mercato. L'aumento riscontrato a livello nazionale, del 18,3%, è

confermato per i comuni di “taglia” L e XL, mentre si hanno tassi di crescita più elevati per i comuni del gruppo di taglia S, che mostrano un incremento, rispetto al 2024, che arriva a circa il 20%. Le variazioni sono inferiori per i comuni di taglia M: il rialzo è del 17,3%. In Figura 20 è riportata la mappa tematica, a livello comunale, della distribuzione dell’incidenza dei mutui sulle corrispondenti compravendite di abitazioni (NTN PF), che evidenzia come un minore ricorso al credito sia diffuso nei comuni del Sud e delle Isole.

Tabella 14: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN IP 2025	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2025/24	INC-NTN PF 2025	INC-NTN PF diff. 2025-24
Nord-Ovest	119.962	35,9%	19,1%	48,0%	4,3
Nord-Est	71.833	21,5%	19,3%	51,8%	5,3
Centro	72.137	21,6%	18,5%	49,2%	4,8
Sud	45.368	13,6%	14,5%	36,9%	3,6
Isole	24.459	7,3%	18,9%	35,4%	3,5
Italia	333.759	100,0%	18,3%	45,9%	4,5
Capoluoghi	NTN IP 2025	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2025/24	INC-NTN PF 2025	INC-NTN PF diff. 2025-24
Nord-Ovest	33.745	29,9%	19,2%	48,3%	5,2
Nord-Est	21.763	19,3%	19,8%	53,4%	6,1
Centro	34.562	30,6%	18,5%	55,8%	5,5
Sud	13.452	11,9%	13,5%	46,1%	5,2
Isole	9.358	8,3%	20,1%	42,8%	5,2
Italia	112.879	100,0%	18,5%	50,5%	5,5
Non Capoluoghi	NTN IP 2025	Quota NTN-IP per Area	Var% NTN IP 2025/24	INC-NTN PF 2025	INC-NTN PF diff. 2025-24
Nord-Ovest	86.217	39,0%	19,1%	47,8%	3,9
Nord-Est	50.071	22,7%	19,0%	51,2%	5,0
Centro	37.575	17,0%	18,5%	44,5%	4,3
Sud	31.917	14,4%	14,9%	34,0%	3,2
Isole	15.100	6,8%	18,2%	31,9%	2,8
Italia	220.880	100,0%	18,3%	43,9%	4,0

Figura 17: Incidenza NTN IP su NTN PF serie storica nazionale, capoluoghi e non capoluoghi

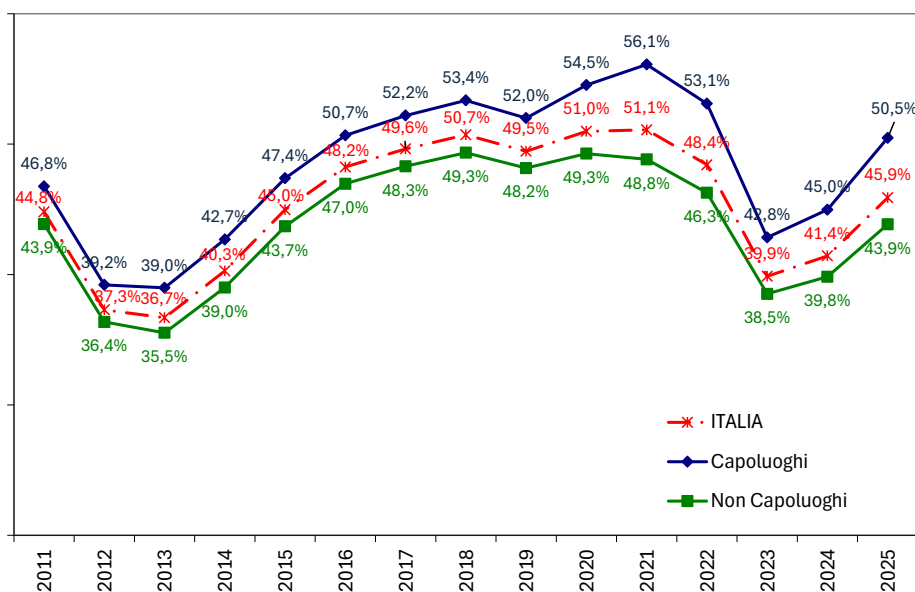


Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

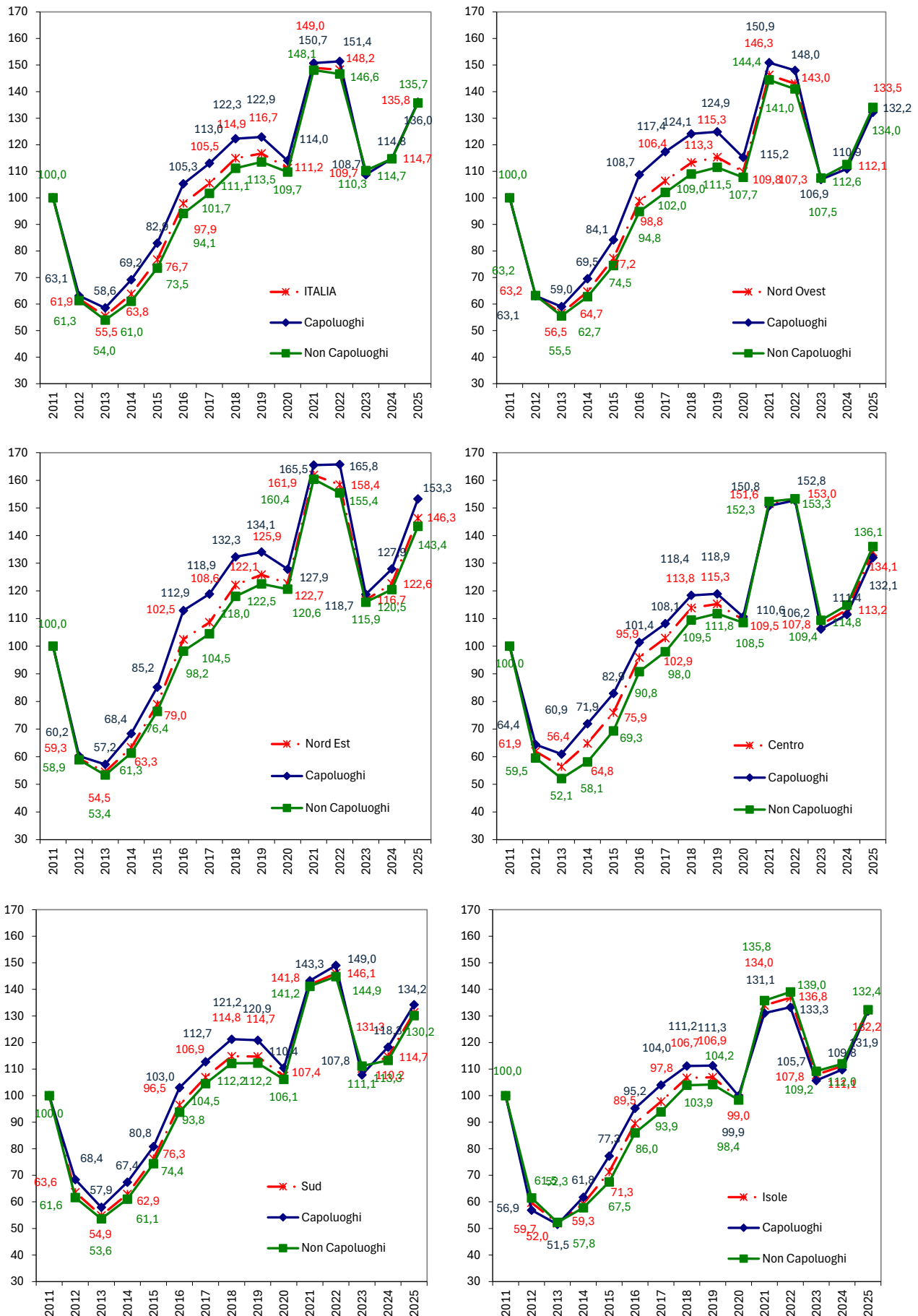


Figura 19: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche

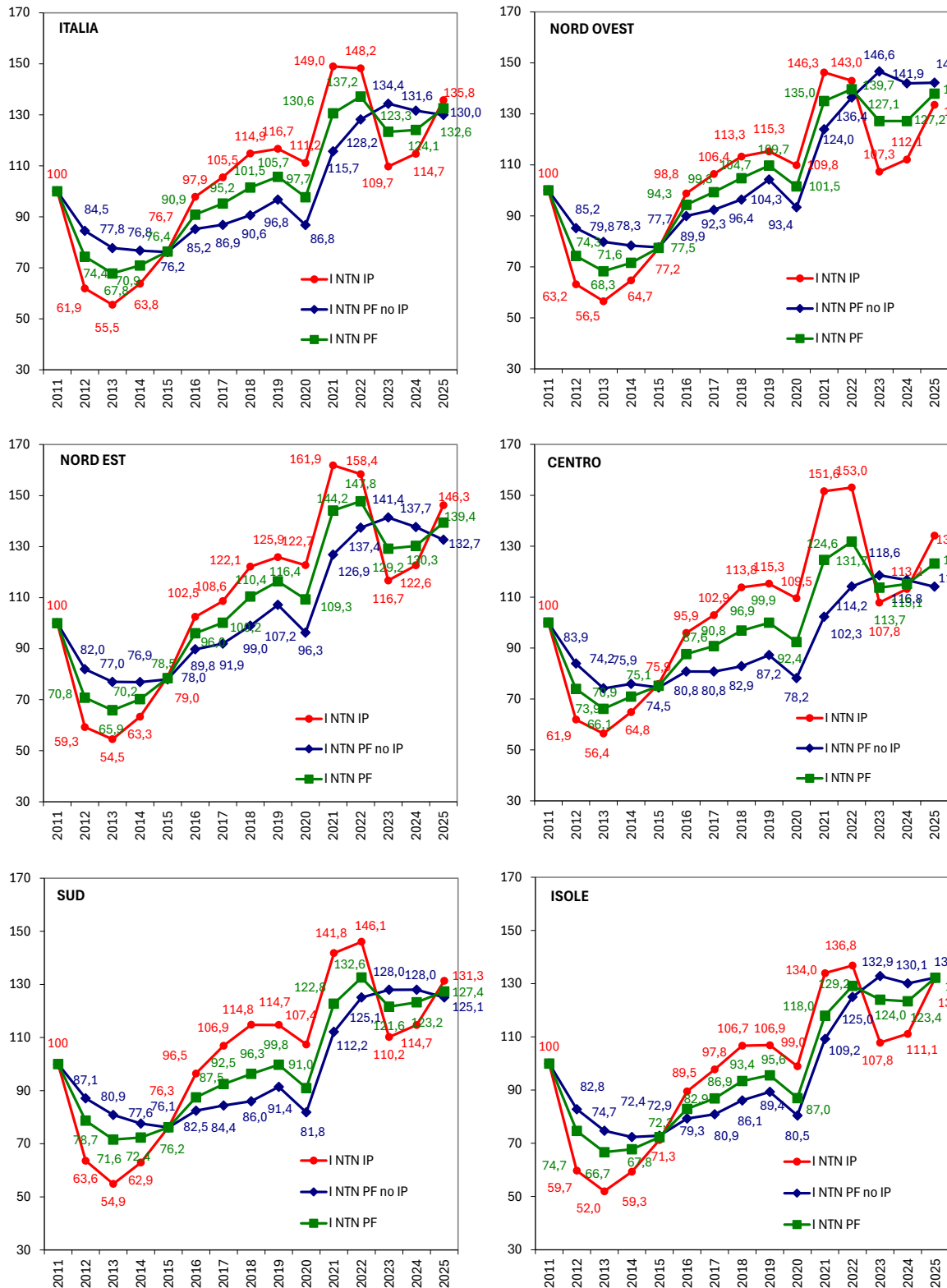
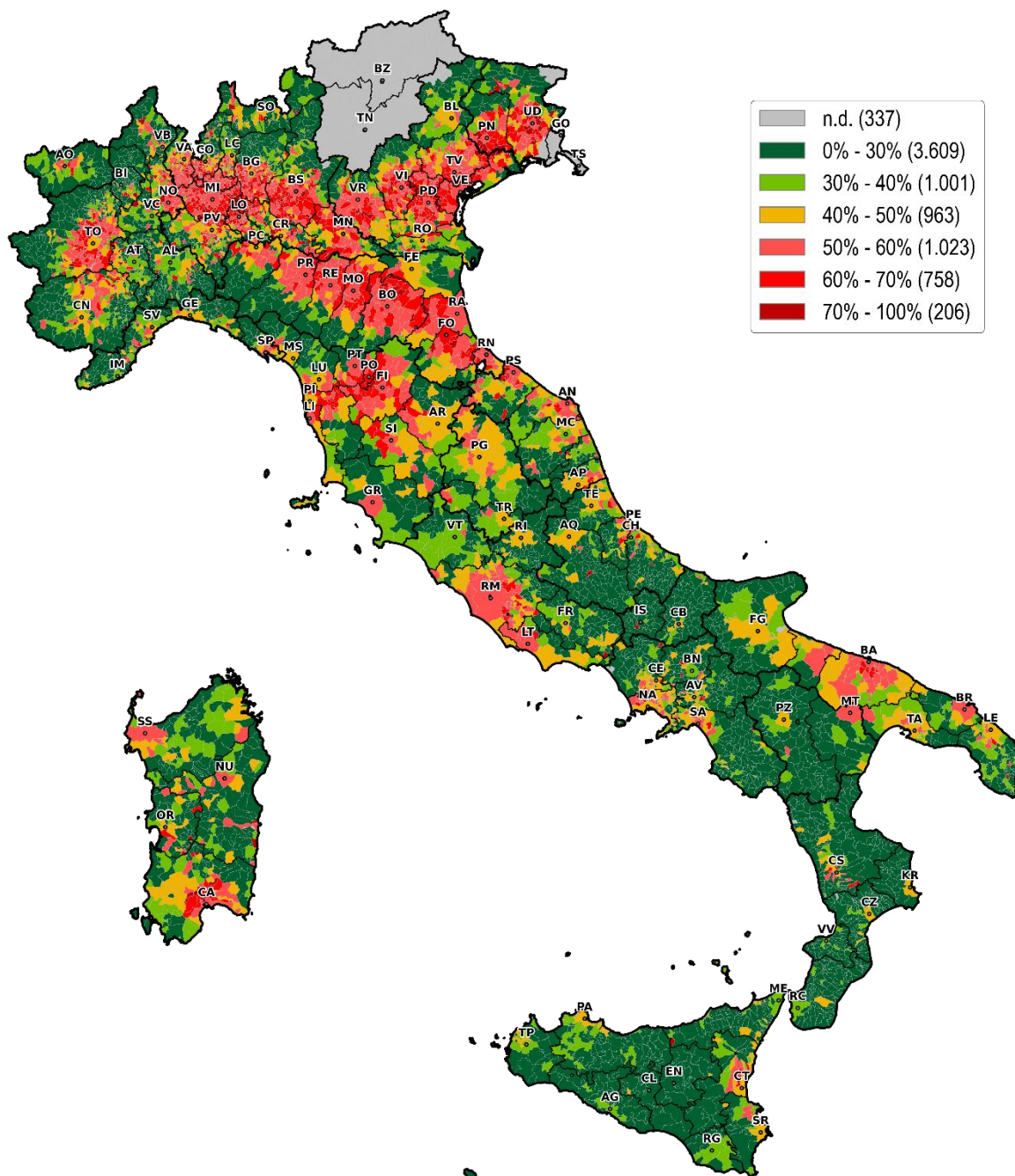


Tabella 15: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie mercato	N. Comuni	NTN IP 2025	Quota NTN IP per taglia	Var% NTN IP 2025/24	INC-NTN PF 2025	INC-NTN PF diff. 2025-24
S	6.747	105.234	31,5%	19,7%	39,1%	3,4
M	541	64.052	19,2%	17,3%	48,6%	4,7
L	257	95.375	28,6%	18,1%	49,1%	5,0
XL	13	35.697	10,7%	18,1%	48,7%	5,9
XXL	2	33.402	10,0%	17,2%	56,7%	5,8
ITALIA	7.560	333.759	100,0%	18,3%	45,9%	4,5



Figura 20: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2025 su NTN persone fisiche nei comuni italiani



2.2 Le dimensioni

La distribuzione delle abitazioni acquistate con mutuo ipotecario distinta per classi di superficie, mostrata in Tabella 16, rispecchia quella già esaminata per il complesso delle compravendite (Tabella 5); l'unica differenza risiede nel fatto che, mentre per le NTN il taglio di abitazione maggiormente compravenduto è quello compreso tra 50 m² e 85 m², gli acquisti con ipoteca, le NTN IP, riguardano per la maggior parte abitazioni con superficie compresa tra 85 m² e 115 m². Tutti i tagli dimensionali, nel 2025, presentano una variazione positiva rispetto al dato dell'anno precedente, in misura differente al dato nazionale (Tabella 17), molto più accentuata per le residenze più piccole, fino a 50 m² (+20,2%) e oltre i 145 m²(+20,1%) e a di sotto del 18% per gli acquisti con ipoteca di alloggi oltre tra i 50 m² e i 115 m². La variazione positiva delle NTN IP per le classi dimensionali è nel complesso più contenuta nei comuni minori rispetto ai comuni capoluogo, tranne che per la taglia oltre 145 m², in cui la condizione è opposta. Per la taglia fino a 50 m² nei capoluoghi le NTN IP crescono di circa 2 punti in più rispetto ai non capoluoghi.

L'incidenza degli acquisti con mutuo (Tabella 18), come naturale aspettarsi, tende a salire al crescere della dimensione e dunque del valore degli immobili, salvo diminuire leggermente per la taglia più grande. Il fenomeno si riscontra quasi su tutto il territorio sia nei grandi sia nei piccoli comuni.

Nella Tabella 19, Tabella 20 e Tabella 21 è riportata la distribuzione delle compravendite assistite da mutuo ipotecario (NTN IP), la variazione rispetto al 2024 e l'incidenza di acquisti di abitazione con mutuo (INC IP) per taglie di mercato dei comuni. L'incidenza delle NTN IP rispetto alle NTN PF nel 2025 è minima per gli alloggi fino a 50 m² acquistati nei comuni di taglia S, circa il 12% degli acquisti, ed è massima, oltre il 61% per le abitazioni tra 115 e 145m² acquistate nelle 2 metropoli (taglia XXL).

Infine, nei grafici della Figura 21 e della Figura 22 sono riportate le distribuzioni degli acquisti di abitazioni con mutuo per i capoluoghi e i non capoluoghi e per le diverse aggregazioni di comuni per taglia di mercato.

Tabella 16: NTN IP 2025 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	6.730	38.905	36.753	17.680	19.895	119.962
Nord Est	2.454	17.971	21.724	12.686	16.998	71.833
Centro	3.598	22.553	22.010	12.435	11.541	72.137
Sud	1.172	8.495	14.239	11.933	9.529	45.368
Isole	842	4.549	6.433	6.483	6.151	24.459
Italia	14.795	92.473	101.160	61.217	64.114	333.759
Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	3.273	13.243	10.094	4.129	3.006	33.745
Nord Est	1.109	6.605	7.506	3.551	2.992	21.763
Centro	2.111	12.226	10.526	5.224	3.863	33.948
Sud	359	2.880	4.361	3.551	2.300	13.452
Isole	222	1.551	2.761	2.789	2.036	9.358
Italia	7.074	36.504	35.248	19.243	14.196	112.265
Non Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	3.456	25.662	26.659	13.551	16.889	86.217
Nord Est	1.344	11.366	14.218	9.135	14.007	50.071
Centro	1.487	10.328	11.484	7.211	7.678	38.188
Sud	813	5.615	9.878	8.382	7.229	31.917
Isole	620	2.998	3.672	3.694	4.116	15.100
Italia	7.721	55.969	65.911	41.974	49.919	221.494

Tabella 17: Variazione 2025/2024 NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	21,1%	17,8%	18,7%	19,4%	21,8%	19,1%
Nord Est	21,5%	21,8%	18,6%	16,8%	19,0%	19,3%
Centro	19,4%	16,9%	18,2%	19,5%	20,7%	18,5%
Sud	15,3%	12,0%	12,5%	17,2%	16,5%	14,5%
Isole	20,8%	16,5%	16,5%	20,4%	21,6%	18,9%
Italia	20,2%	17,7%	17,5%	18,5%	20,1%	18,3%
Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	21,7%	18,1%	20,4%	16,6%	21,2%	19,2%
Nord Est	23,5%	21,3%	20,0%	16,1%	19,2%	19,8%
Centro	22,1%	18,0%	18,4%	19,2%	17,2%	18,4%
Sud	12,7%	12,1%	9,4%	22,4%	10,9%	13,5%
Isole	12,5%	16,7%	20,4%	20,5%	22,8%	20,1%
Italia	21,3%	18,0%	18,2%	18,8%	18,1%	18,4%
Non Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	20,5%	17,6%	18,0%	20,2%	21,9%	19,1%
Nord Est	19,8%	22,1%	17,8%	17,1%	19,0%	19,0%
Centro	15,7%	15,7%	18,1%	19,8%	22,6%	18,5%
Sud	16,5%	11,9%	13,9%	15,1%	18,5%	14,9%
Isole	24,0%	16,4%	13,8%	20,3%	21,1%	18,2%
Italia	19,3%	17,5%	17,1%	18,4%	20,6%	18,3%

Tabella 18: Incidenza NTN IP su NTN PF 2025 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	26,9%	44,2%	54,5%	55,1%	52,9%	48,0%
Nord Est	26,6%	46,6%	56,3%	57,2%	56,5%	51,8%
Centro	29,0%	47,1%	54,6%	55,0%	49,6%	49,2%
Sud	8,6%	26,4%	44,0%	49,5%	46,2%	36,9%
Isole	11,7%	25,4%	38,3%	47,2%	45,6%	35,4%
Italia	21,9%	41,2%	51,7%	53,3%	51,2%	45,9%
Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	33,0%	46,2%	56,0%	56,3%	50,9%	48,3%
Nord Est	32,1%	51,1%	58,5%	57,5%	55,5%	53,4%
Centro	39,1%	55,4%	59,9%	60,0%	54,4%	55,8%
Sud	13,1%	37,9%	52,6%	56,9%	53,5%	46,1%
Isole	10,4%	28,6%	47,8%	57,2%	55,7%	42,8%
Italia	29,9%	47,6%	56,4%	57,7%	53,9%	50,5%
Non Capoluoghi	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	22,9%	43,2%	54,0%	54,7%	53,2%	47,8%
Nord Est	23,4%	44,3%	55,1%	57,1%	56,8%	51,2%
Centro	21,2%	40,1%	50,5%	51,8%	47,5%	44,6%
Sud	7,5%	22,8%	41,0%	46,9%	44,3%	34,0%
Isole	12,2%	24,0%	33,3%	41,8%	41,8%	31,9%
Italia	17,6%	37,9%	49,5%	51,6%	50,5%	43,9%

Figura 21: Quote NTN IP 2025 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi

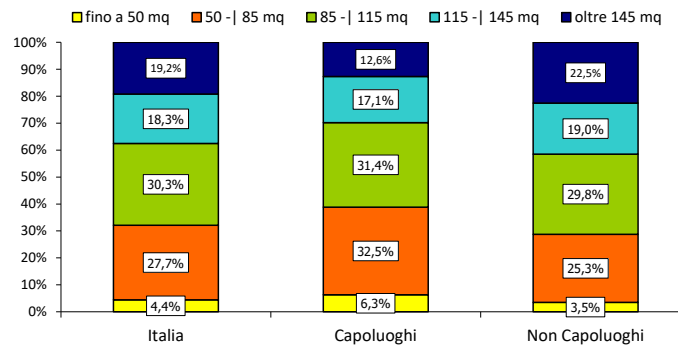


Tabella 19: NTN IP 2025 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
S	2.673	21.777	29.040	21.033	30.710	105.234
M	2.164	16.424	20.162	12.725	12.576	64.052
L	4.287	28.105	31.023	17.574	14.386	95.375
XL	1.832	11.803	11.985	6.135	3.941	35.697
XXL	3.838	14.363	8.950	3.749	2.501	33.402
Italia	14.795	92.473	101.160	61.217	64.114	333.759

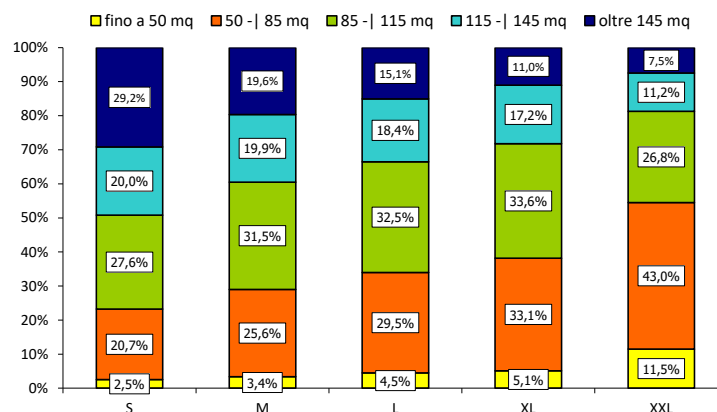
Tabella 20: Variazione 2025/2024 NTN IP per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
S	18,0%	20,6%	18,3%	18,4%	21,4%	19,7%
M	25,3%	16,7%	15,9%	17,1%	19,5%	17,3%
L	15,6%	16,1%	18,6%	20,4%	18,8%	18,1%
XL	29,6%	18,6%	16,1%	18,3%	17,6%	18,1%
XXL	20,2%	16,9%	16,9%	16,0%	17,4%	17,2%
Italia	20,2%	17,7%	17,5%	18,5%	20,1%	18,3%

Tabella 21: Incidenza NTN IP su NTN PF 2025 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	fino a 50 m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
S	11,8%	30,5%	43,5%	47,1%	48,1%	39,1%
M	20,6%	42,3%	54,3%	56,5%	55,4%	48,6%
L	24,7%	44,4%	55,4%	56,7%	54,6%	49,1%
XL	22,0%	45,2%	57,4%	58,3%	52,2%	48,7%
XXL	44,6%	58,0%	60,8%	61,3%	53,4%	56,7%
Italia	21,9%	41,2%	51,7%	53,3%	51,2%	45,9%

Figura 22: Quote NTN IP 2025 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni



2.3 I capitali erogati

Il capitale complessivo finanziato¹⁶ per l'acquisto di abitazioni ammonta, nel 2025, a oltre 47 miliardi di euro, oltre 9 miliardi in più rispetto al 2024, in aumento di circa il 25%. La Tabella 22, che fornisce i dettagli per aree geografiche dell'entità del capitale e della variazione, rispetto al 2024, mostra aumenti con percentuali che oscillano tra il +19,4% del Sud e il +26,6% del Nord Ovest.

Nel 2025, il capitale medio unitario finanziato con mutuo ipotecario è poco più di 141 mila euro, in aumento di 7.400 euro rispetto al 2024. Il valore massimo di tale dato si conferma nel Centro, con oltre 152 mila euro finanziati in media per l'acquisto di un'abitazione (circa 175 mila nei capoluoghi); nelle Isole il capitale medio è di 125 mila euro circa (poco di più nei comuni capoluogo rispetto ai comuni minori). La distribuzione del capitale tra le aree, mostrata nel grafico di Figura 23, evidenzia che la quota preponderante del capitale è erogata nelle aree del Nord, oltre il 58%.

Nella Figura 24 e nella Figura 25 sono riportati i grafici degli andamenti, per aree geografiche distinguendo altresì i capoluoghi e i non capoluoghi, dell'indice del capitale erogato e del capitale medio per unità abitativa. L'evoluzione degli indici del capitale erogato mostra, come per il NTN IP, all'ascesa positiva iniziata nel 2014, soprattutto nei comuni capoluogo con ritmi impetuosi nei primi anni facciano seguito progressivi segnali di rallentamento a partire dal 2018 fino alla nuova flessione, in alcuni casi lieve, del 2020. Segue una risalita in tutte le aree del paese sia nei capoluoghi sia nei comuni non capoluoghi nel 2021; nel 2022 il dato si presenta generalmente stabile, o in leggera crescita in tutte le aree. Nel 2023 gli indici hanno una tendenza generalizzata verso il basso in tutte le aree, al Nord e al Centro più accentuata per i comuni capoluogo. Nel 2024 si osserva una tendenza positiva analoga in tutte le aree, che si conferma e si rafforza nell'ultima rilevazione.

In Tabella 23 si esamina la distribuzione del capitale erogato per taglie di mercato dei comuni. Le variazioni rispetto all'anno precedente hanno tutte percentuali positive che oscillano dal +23,8% della tipologia di comuni di taglia XXL, al +26,5% per i comuni appartenenti alla taglia S. Il capitale medio erogato per unità compravenduta dalle persone fisiche cresce all'aumentare della dimensione del mercato, passando dai 121 mila euro circa per il mercato di taglia S ai 217 mila euro per la taglia XXL, che in questa taglia registra 11.500 mila euro in più rispetto al 2024 per unità compravenduta.

Moltiplicando la superficie delle abitazioni acquistate con ipoteca, da persone fisiche, per la quotazione media comunale è stata effettuata una stima del valore di scambio delle abitazioni ipotecate. Come mostrato in Tabella 24, il valore delle abitazioni compravendute avvalendosi di mutuo, nel 2025, si è assestato intorno ai 59,7 miliardi di euro; il capitale erogato rappresenta quindi il 79% della spesa di acquisto¹⁷, in aumento

¹⁶ Il capitale erogato è l'ammontare monetario che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell'immobile posto a garanzia.

¹⁷ Il rapporto tra capitale erogato e valore di scambio delle abitazioni compravendute rappresenta una *proxy* della misura media del *loan to value*. In effetti, tale rapporto, anche in ragione del fatto che il valore di scambio è calcolato sulle sole abitazioni compravendute escludendo eventuali pertinenze, più che un risultato può essere assunto quale parametro della politica più o meno prudentiale seguita dal sistema creditizio.



rispetto al 2024. La quota di valore finanziato è più elevata nei comuni non capoluogo, oltre l'85%; minima nei capoluoghi del Nord Ovest, il 62,4% circa e massima nei comuni non capoluogo delle Isole, oltre il 96%.

Tabella 22: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Capitale 2025 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var% Capitale 2025/24	Capitale Unitario 2025 €	Capitale Unitario diff. 2025-24 €
Nord-Ovest	17,5	37,2%	26,6%	146.200	8.600
Nord-Est	9,9	21,0%	25,8%	137.800	7.200
Centro	11,0	23,3%	24,2%	152.400	7.000
Sud	5,7	12,1%	19,4%	125.500	5.100
Isole	3,1	6,5%	25,7%	125.100	6.700
Italia	47,2	100,0%	24,9%	141.400	7.400
Capoluoghi	Capitale 2025 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var% Capitale 2025/24	Capitale Unitario 2025 €	Capitale Unitario diff. 2025-24 €
Nord-Ovest	5,9	32,5%	26,3%	175.400	9.900
Nord-Est	3,2	17,6%	26,6%	147.800	8.000
Centro	6,0	33,2%	24,5%	174.800	8.300
Sud	1,9	10,2%	17,0%	138.100	4.100
Isole	1,2	6,5%	28,5%	127.400	8.400
Italia	18,2	100,0%	24,9%	161.500	8.300
Non Capoluoghi	Capitale 2025 miliardi €	Quota Capitale per Area	Var% Capitale 2025/24	Capitale Unitario 2025 €	Capitale Unitario diff. 2025-24 €
Nord-Ovest	11,6	40,1%	26,8%	134.800	8.100
Nord-Est	6,7	23,1%	25,4%	133.400	6.700
Centro	4,9	17,1%	23,8%	131.700	5.600
Sud	3,8	13,3%	20,6%	120.300	5.700
Isole	1,9	6,5%	23,9%	123.800	5.700
Italia	29,0	100,0%	24,9%	131.100	6.900

Figura 23: Quote capitale erogato nel 2025 per aree geografiche

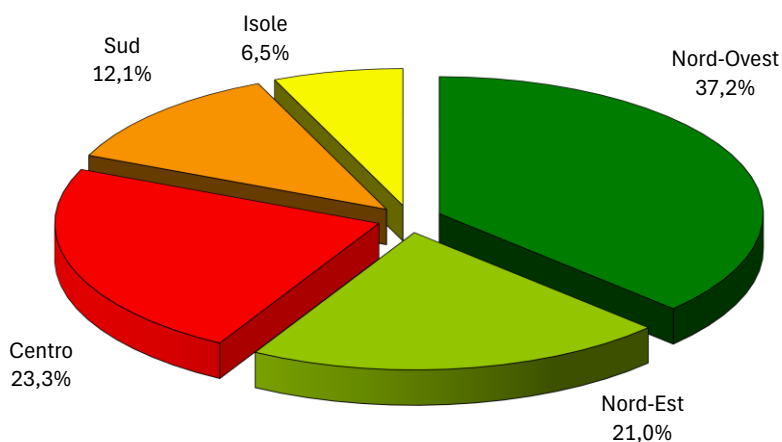


Figura 24: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

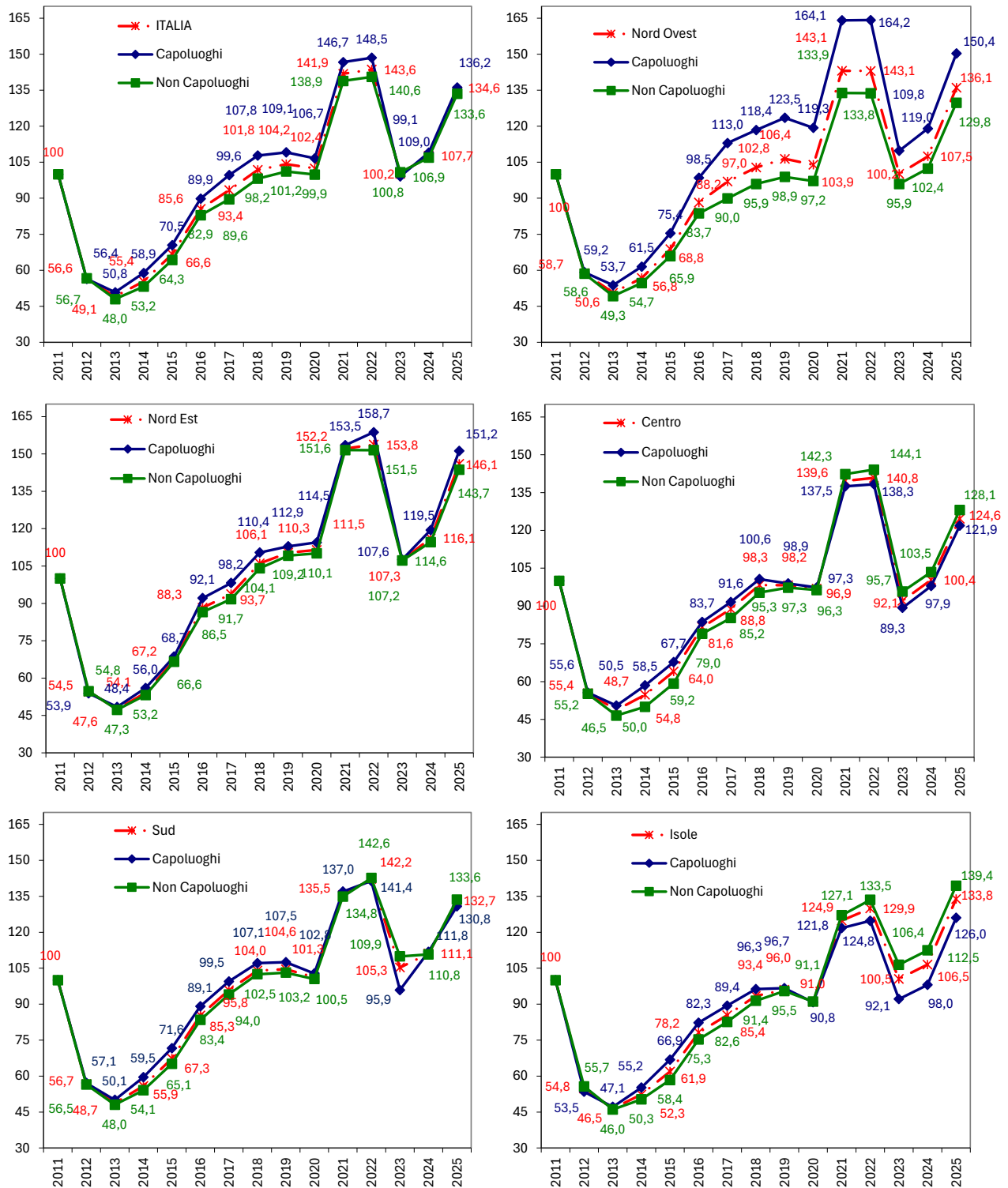


Figura 25: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

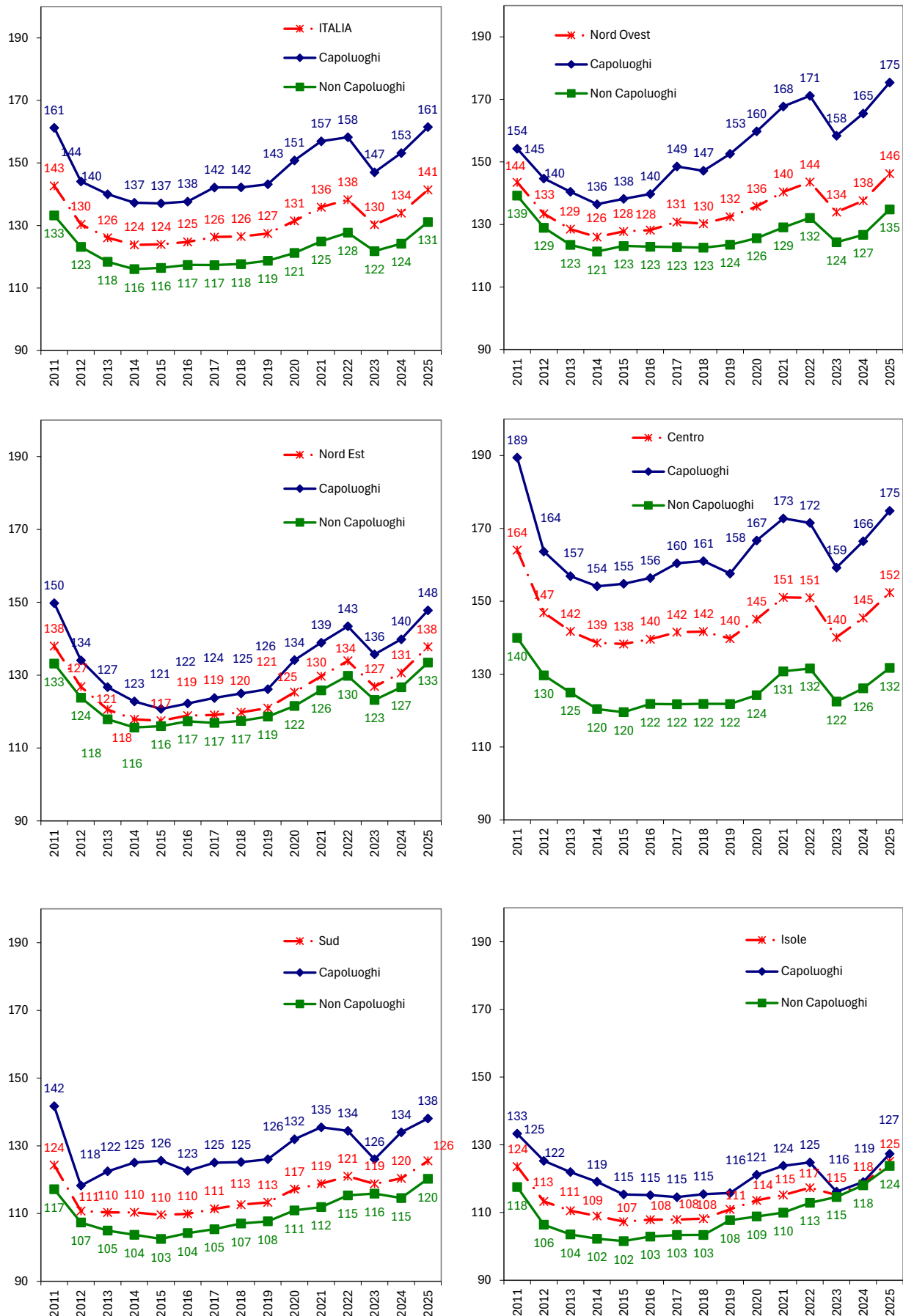




Tabella 23: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	Capitale 2025 miliardi €	Quota Capitale per taglie	Var.% capitale 2025/24	Capitale unitario 2024 €	Capitale unit. diff. 2025-24 €
S	12,8	27,0%	26,5%	121.300	6.500
M	8,7	18,4%	24,9%	135.300	8.200
L	13,3	28,1%	24,2%	139.000	6.900
XL	5,3	11,1%	24,3%	147.300	7.300
XXL	7,2	15,4%	23,8%	217.000	11.500
Italia	47,2	100,0%	24,9%	141.400	7.400

Figura 26: Quote capitale erogato nel 2025 per taglie di mercato dei comuni

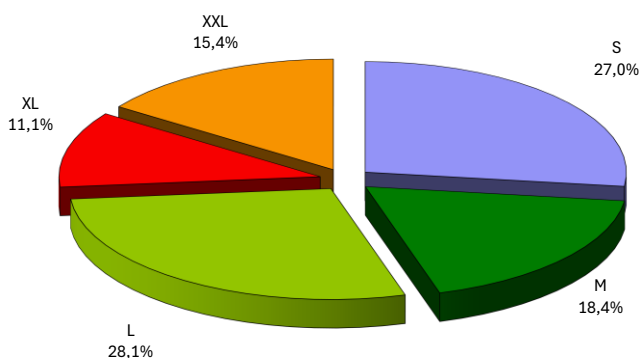


Tabella 24: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale sul fatturato per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato NTN IP 2025	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2025	INC Capitale diff. 2025-24	INC Capitale Valore 2024
Nord Ovest	23,3	39,1%	75,2%	2,1	73,2%
Nord Est	12,3	20,6%	80,6%	2,9	77,6%
Centro	14,4	24,2%	76,2%	2,5	73,7%
Sud	6,4	10,7%	89,5%	2,5	87,0%
Isole	3,3	5,5%	92,6%	2,8	89,9%
Italia	59,7	100%	79,0%	2,4	76,7%
Capoluoghi	Stima fatturato NTN IP 2025	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2025	INC Capitale diff. 2025-24	INC Capitale Valore 2024
Nord Ovest	9,5	36,8%	62,4%	1,2	61,2%
Nord Est	4,4	17,0%	73,4%	2,2	71,3%
Centro	8,3	32,1%	73,1%	2,2	70,9%
Sud	2,3	8,8%	81,8%	1,9	79,8%
Isole	1,4	5,3%	87,7%	3,7	84,0%
Italia	25,8	100%	70,8%	1,8	69,0%
Non Capoluoghi	Stima fatturato NTN IP 2025	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2025	INC Capitale diff. 2025-24	INC Capitale Valore 2024
Nord Ovest	13,8	40,8%	84,0%	2,8	81,3%
Nord Est	7,9	23,3%	84,5%	3,4	81,1%
Centro	6,2	18,2%	80,3%	3,0	77,3%
Sud	4,1	12,0%	93,9%	2,7	91,1%
Isole	1,9	5,7%	96,1%	2,2	93,8%
Italia	33,9	100%	85,3%	2,9	82,4%

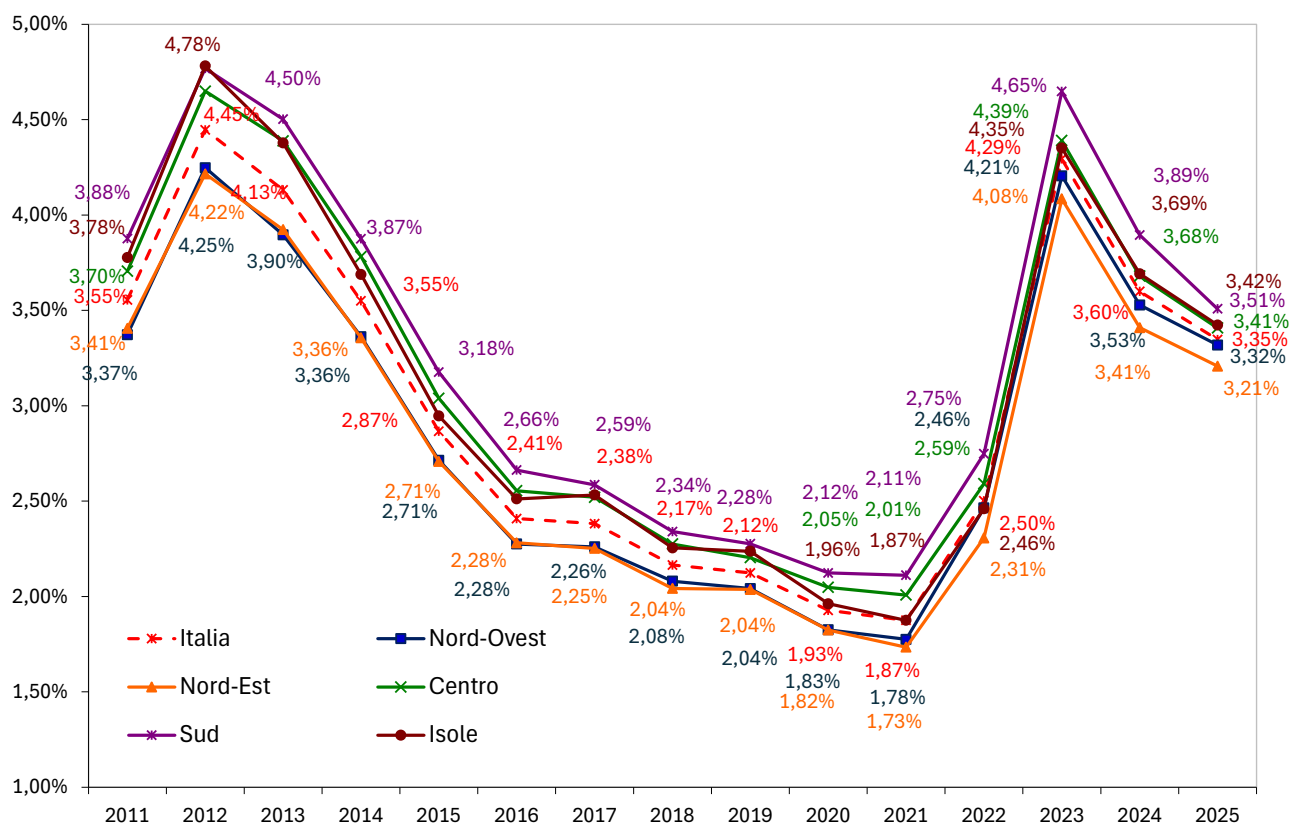
2.4 Tasso medio e durata

Nel 2025, il tasso medio iniziale¹⁸ applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni diminuisce, rispetto al 2024, di 0,25 punti percentuali portandosi al 3,35%, restando così a livelli più bassi anche in questa annualità, dopo il picco riscontrato nel 2023 e il primo calo rilevato nel 2024. L'analisi per aree geografiche, Tabella 25, evidenzia un tasso medio più elevato al Sud, 3,51%, mentre i tassi più bassi si registrano nel Nord Est, 3,21% e Nord Ovest, 3,32%. Il calo più consistente si è avuto nel Sud, 0,39 punti percentuali in meno nell'ultimo anno. La durata media del mutuo¹⁹ è in leggero aumento a 25,6 anni e risulta analoga tra le aree del Paese con uno scarto a favore del Centro (Figura 28). La rata media, in diminuzione del 3,3%, si attesta intorno ai 650 euro mensili. Il calo maggiore si registra al Sud, -4,6%, mentre nel Nord Ovest si osserva il calo più contenuto, -2,9%. Il valore più alto della rata si riscontra al Centro nonostante la maggiore durata dei mutui, segno di erogazioni medie più consistenti (Figura 29).

Tabella 25: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Area	Tasso medio 2025	Differenza tasso medio 2025/24	Durata media 2025 anni	Differenza durata media 2025/24 anni	Rata media mensile 2025 €	Var% Rata media 2025/24
Nord-Ovest	3,32%	-0,21	25,4	0,3	€ 669	-2,9%
Nord-Est	3,21%	-0,20	25,4	0,3	€ 627	-3,0%
Centro	3,41%	-0,27	26,3	0,2	€ 699	-3,3%
Sud	3,51%	-0,39	25,4	0,2	€ 597	-4,6%
Isole	3,42%	-0,27	25,4	0,3	€ 582	-3,5%
Italia	3,35%	-0,25	25,6	0,3	€ 650	-3,3%

Figura 27: Andamento tasso d'interesse medio iniziale per aree geografiche



¹⁸ Si tratta del tasso di interesse stabilito alla data della sottoscrizione dell'atto di finanziamento, così come dichiarato nelle iscrizioni ipotecarie, e applicato per la prima rata del mutuo.

¹⁹ Tempo, espresso in anni, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.

Figura 28: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche

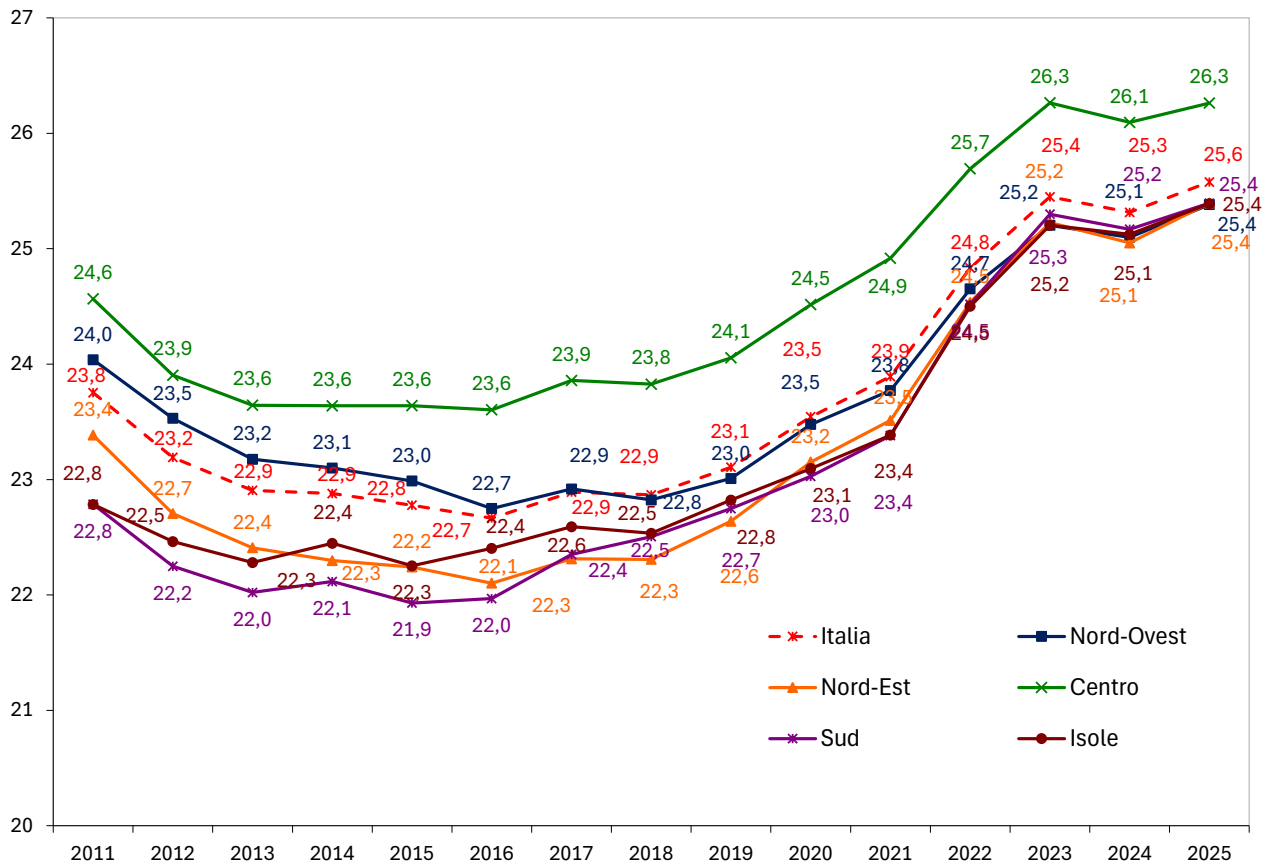
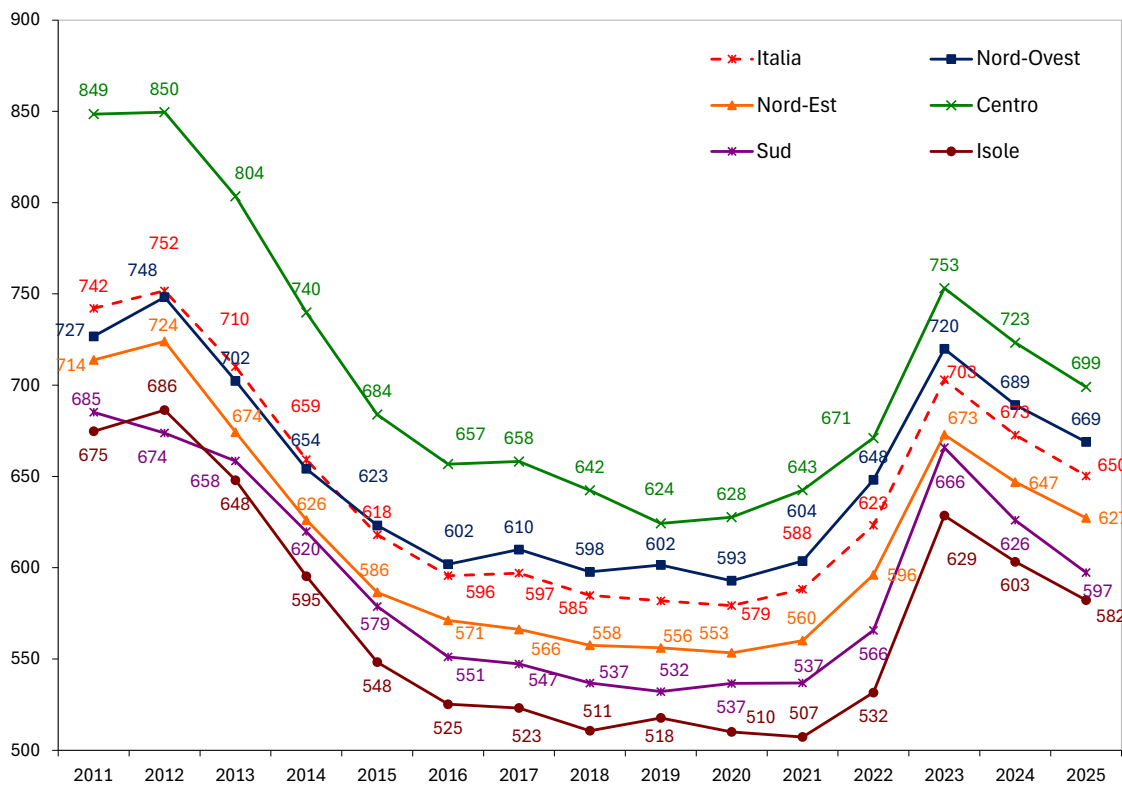


Figura 29: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche





3. I soggetti nelle compravendite

3.1 Gli acquirenti e i venditori

In questo capitolo si intende rappresentare sinteticamente il profilo dei soggetti che, in qualità di acquirenti o venditori, intervengono nella compravendita di abitazioni per il diritto di piena proprietà, limitando per ora l'analisi alla sola annualità in esame.

Nel 2025, nel mercato delle compravendite di abitazioni intervengono circa 2,4 milioni di soggetti, per il 56% in qualità di venditori e per il restante 44% come acquirenti. La quasi totalità degli acquirenti, il 96%, è una persona fisica (PF) e per il 4% si tratta di persone non fisiche (PNF), tra i venditori la quota di PNF sale al 6% mentre il 94% sono PF.

Considerando le sole PF e distinguendo le stesse per classi di età, la distribuzione lato acquirenti e lato venditori, come è ragionevole attendersi, risulta diversa e speculare (Tabella 26) con le differenze maggiori nelle classi estreme dei più giovani e dei più anziani. Si può, infatti, osservare come gli acquisti di abitazioni nel 2025 siano in maggior parte effettuati da soggetti con età compresa tra 31 e 50 anni, che rappresentano quasi il 50% del totale dei soggetti acquirenti. Di contro, i venditori si collocano per lo più, il 50%, nella fascia di età oltre i 60 anni. Gli acquirenti più giovani, fino a 30 anni di età, sono circa il 15% mentre come venditori rappresentano una quota esigua, solo il 2,6%. È accentuata anche la differenza di quota nella classe di età tra 31 e 40 anni tra compratori, che vanno poco oltre il 26%, e dei venditori, che risultano solo l'8,3%. È solo per coloro che hanno un'età compresa tra 51 e 60 anni che la quota percentuale dei soggetti nei due gruppi è più vicina, con i venditori al 24% e gli acquirenti con il 19% circa.

Tabella 26: Distribuzione % del numero di soggetti PF acquirenti e venditori per classi di età

Classi di Età	% Acquirenti PF*	% Venditori PF*
fino a 30	15,3%	2,6%
31 - 40	26,6%	8,3%
41 - 50	21,9%	14,4%
51 - 60	18,6%	24,2%
61 - 70	12,1%	25,9%
over 70	5,5%	24,6%
Totale PF	100%	100%

* La direzione delle barre è da dx a sx per gli acquirenti e da sx a dx per i venditori

Distinguendo i soggetti, non in termini di età alla data della compravendita, ma in relazione all'anno di nascita si ottiene una distribuzione degli acquirenti e dei venditori per generazione²⁰ come mostrato in Tabella 27. Permane, tra acquirenti e venditori, una distribuzione speculare, ma in questa classificazione appare in modo più marcato la concentrazione dei venditori nati tra il '46 e il '65 del secolo scorso, appartenenti a quella che viene definita la generazione *baby boom* che, nel 2025, rappresenta quasi il 44% dei soggetti venditori di abitazioni. Dal lato degli acquirenti invece, ad avere effettuato in maggior quota l'acquisto di un'abitazione, quasi il 70%, sono i nati tra il 1966 e il 1995, che comprende la generazione X (nati tra il 1966 e il 1980) e la generazione dei Millennial (nati tra il 1981 e il 1995).

²⁰ L'aggregazione degli anni di nascita è tratta dalla classificazione di generazione adottata dall'ISTAT nel RAPPORTO ANNUALE 2016, Capitolo 2 - Le trasformazioni demografiche e sociali: una lettura per generazione. In particolare, l'ISTAT propone una classificazione di generazione, non ufficiale, in relazione al fatto che i nati all'inizio e alla fine di ogni generazione sono accomunati dall'aver sperimentato l'ingresso nella vita adulta in corrispondenza di periodi storici che hanno rappresentato una "rottura" nel *continuum* della storia.

Tabella 27: Distribuzione % del numero di soggetti PF acquirenti e venditori per generazioni

Anno di nascita	% Acquirenti PF*	% Venditori PF*
Prima del 1945	1,1%	9,7%
Trail 1946 e il 1965	18,1%	43,6%
Trail 1966 e il 1980	29,7%	30,9%
Trail 1981 e il 1995	38,2%	13,6%
Dopo il 1995	12,8%	2,2%
Totale PF	100%	100%

* La direzione delle barre è da dx a sx per gli acquirenti e da sx a dx per i venditori

Rivolgendo l'attenzione alle compravendite di abitazioni con mutuo, sono principalmente i più giovani ad acquistare un'abitazione con l'ausilio di un finanziamento garantito da ipoteca. Nel 2025, infatti, il 64% degli acquirenti fino a 30 anni e circa il 67% degli acquirenti con età tra 31 e 40 anni acquista l'abitazione con ipoteca. Come ci si attende, la percentuale scende al crescere dell'età degli acquirenti (Figura 30).

Nella Tabella 28 sono confrontate le distribuzioni dell'età delle PF che acquistano con mutuo e senza. I soggetti che acquistano con l'ausilio di un finanziamento sono concentrati, per il 39%, nella classe di età tra 31 e 40 anni, mentre quasi un quarto del totale dei soggetti che acquistano senza ipoteca ha tra 51 e 60 anni, seguiti, con percentuali poco più basse, dagli acquirenti con età compresa tra 41 e 50 anni.

Figura 30: Distribuzione degli acquirenti PF per acquisto con e senza ausilio di ipoteca per classi di età

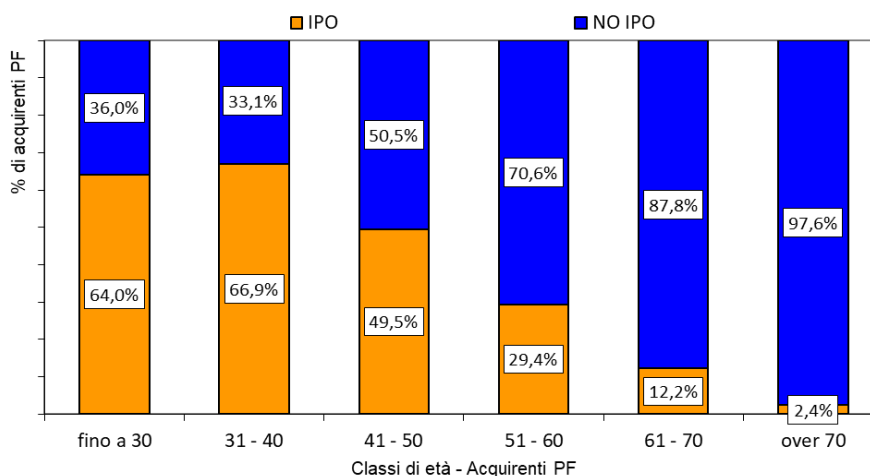


Tabella 28: Distribuzione del numero di soggetti per classi di età che acquistano con e senza mutuo ipotecario

Classi di Età	% acquirenti con mutuo	% acquirenti senza mutuo
fino a 30	21,5%	10,1%
31 - 40	39,1%	16,1%
41 - 50	23,9%	20,3%
51 - 60	12,0%	24,1%
61 - 70	3,2%	19,4%
over 70	0,3%	9,9%
Totale PF	100%	100%

4. Dati regionali

4.1 Le compravendite

L'incremento degli scambi di abitazioni registrata a livello nazionale, +6,4% rispetto al 2024, è confermato in quasi tutte le regioni seppure con intensità diverse (Tabella 29). Le regioni con la maggiore quota di scambi sul totale nazionale sono la Lombardia, 21%, e il Lazio, quasi il 10%, e presentano entrambe una crescita delle compravendite, rispettivamente del 7% e del 5,6%. Anche le altre regioni con quote consistenti di mercato, l'Emilia-Romagna, il Piemonte e il Veneto guadagnano rispettivamente, 7,3%, 10,1% e 5,2% rispetto al 2024. I tassi di crescita maggiore, superiori al 15%, si registrano in Valle d'Aosta, segue l'Umbria, con incrementi di circa il 10%, e ancora seguono i mercati di Toscana e Calabria, pur rappresentando una quota del NTN in valore assoluto più esigua. Per contro, la Puglia presenta una live variazione negativa dello 0,9.

In termini di intensità delle compravendite in relazione allo stock immobiliare, il valore dell'IMI, che a livello nazionale è del 2,2%, è massimo in Lombardia, 2,85%, pari a 2,65% in Emilia-Romagna, ed è circa 2,5% in Veneto e Piemonte.

Nelle regioni del Sud, l'IMI assume valore massimo in Puglia (1,86%) e minimo in Basilicata dove solo l'1,15% dello stock di abitazioni è compravenduto nel 2025.

L'analisi degli acquisti di abitazioni per il diritto di nuda proprietà (NTN_{np}) mostra variazioni di entità differente tra le regioni. La contrazione dei volumi scambiati nel complesso nazionale, -10,6% rispetto al 2024, è il risultato di saldi negativi in quasi tutte le regioni ad eccezione dei mercati della Valle d'Aosta +20,4%, dell'Umbria, +2,7% e della Basilicata, +1,2%. Tra le regioni con saldi negativi, il tasso più basso è registrato nelle regioni dell'Emilia-Romagna, -17,5%, Calabria -14% e Liguria -13,4% (Tabella 30). Lombardia e Lazio sono le regioni con la maggior quota di questo mercato e hanno tassi di variazione rispettivamente pari a -11,5% e -8,6%.

La Tabella 31 riporta il valore di scambio (fatturato) stimato per le abitazioni compravendute nelle diverse regioni. Si osserva una tendenza analoga a quanto rilevato per i volumi. Dell'intero fatturato stimato, come visto pari a circa 124 miliardi di euro, la maggior quota, 32,7 miliardi, riguarda le compravendite di abitazioni ubicate nella sola regione Lombardia, in crescita dell'11%, circa 3,3 miliardi di euro in più del 2024. Il fatturato nel 2025 è in crescita rispetto alla precedente annualità in tutte le regioni: a guadagnare di più sono Valle d'Aosta, Umbria e Lombardia. Le regioni con crescita di fatturato intorno al 10%, rispetto al 2024, sono Toscana, Liguria, Calabria, Emilia-Romagna, Sardegna e Piemonte. Il fatturato medio per abitazione rimane prossimo a 200 mila euro in Toscana, Lazio, Liguria e Lombardia; di contro, resta sotto i 100 mila euro in Calabria, Basilicata, Molise e Sicilia.

In Figura 31 è presentata la mappa tematica regionale con la distribuzione dei valori stimati per gli scambi delle abitazioni nel 2025.

Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per regione

Regione	NTN 2025	Quota NTN per Regione	Var.% NTN 2025/24	IMI 2025	IMI diff. 2025-24
Abruzzo	16.764	2,2%	1,1%	1,84%	0,01
Basilicata	4.243	0,6%	4,8%	1,15%	0,05
Calabria	17.991	2,3%	9,4%	1,29%	0,11
Campania	43.874	5,7%	3,3%	1,50%	0,04
Emilia-Romagna	68.348	8,9%	7,3%	2,65%	0,18
Friuli- Venezia Giulia	11.040	1,4%	7,7%	2,29%	0,16
Lazio	73.830	9,6%	5,6%	2,29%	0,11
Liguria	28.327	3,7%	8,2%	2,39%	0,18
Lombardia	162.189	21,2%	7,0%	2,85%	0,18
Marche	17.410	2,3%	3,9%	1,96%	0,07
Molise	3.516	0,5%	6,4%	1,50%	0,09
Piemonte	70.932	9,3%	10,1%	2,53%	0,23
Puglia	43.461	5,7%	-0,9%	1,86%	-0,02
Sardegna	18.820	2,5%	6,2%	1,78%	0,10
Sicilia	53.590	7,0%	7,0%	1,67%	0,11
Toscana	51.566	6,7%	9,4%	2,39%	0,20
Umbria	11.139	1,5%	10,9%	2,17%	0,21
Valle d'Aosta	2.561	0,3%	15,5%	1,86%	0,24
Veneto	67.159	8,8%	5,2%	2,49%	0,12
ITALIA	766.757	100,0%	6,4%	2,20%	0,13

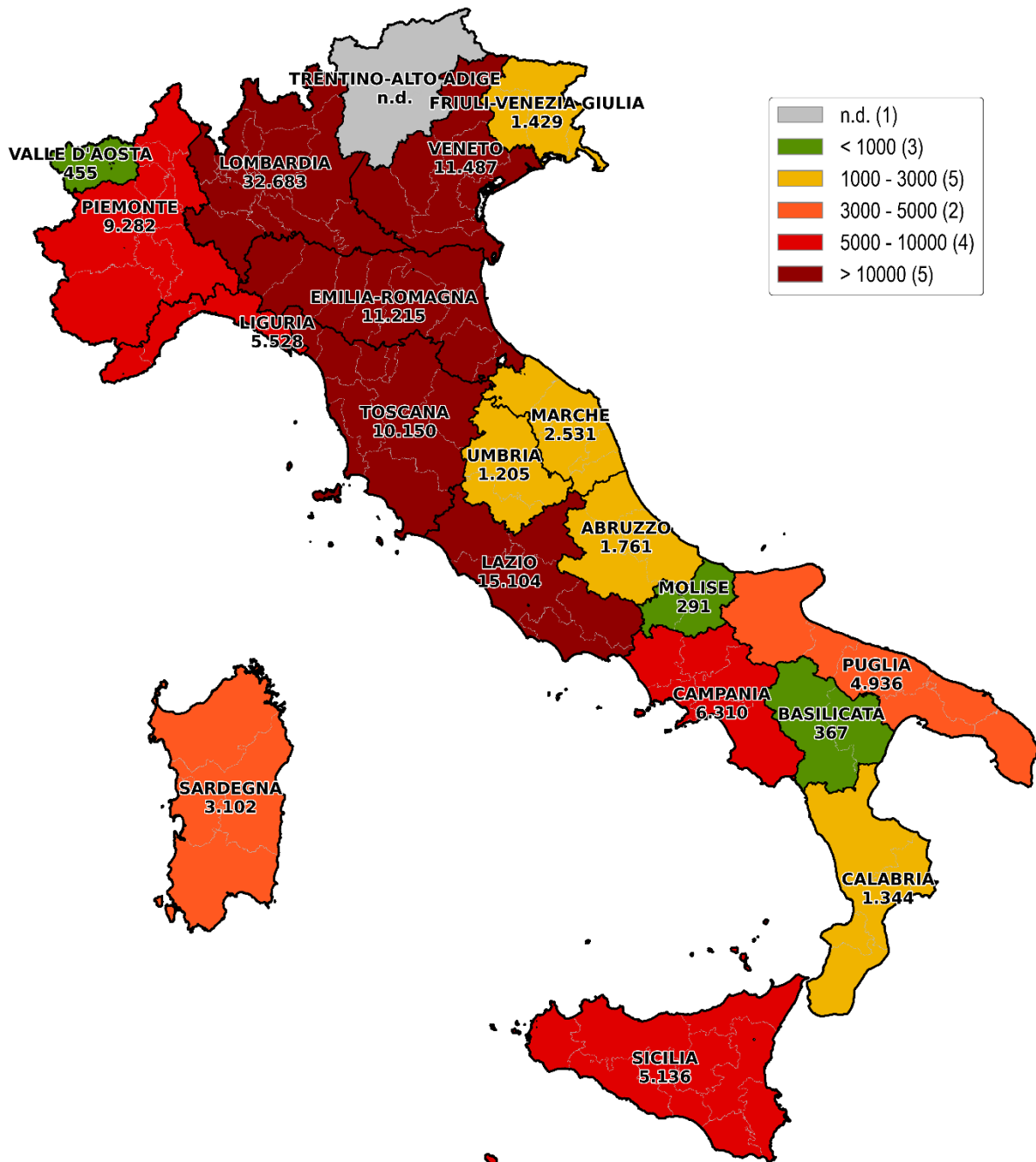
Tabella 30 : NTN np e variazione annua per regione

Regione	NTN np 2025	Quota NTN np per Regione	Var.% NTN np 2025/24
Abruzzo	548	2,2%	-12,5%
Basilicata	126	0,5%	1,2%
Calabria	605	2,5%	-14,0%
Campania	1.917	7,8%	-5,5%
Emilia-Romagna	1.933	7,9%	-17,5%
Friuli- Venezia Giulia	310	1,3%	-3,6%
Lazio	2.503	10,2%	-8,6%
Liguria	1.188	4,9%	-13,4%
Lombardia	4.354	17,8%	-11,5%
Marche	556	2,3%	-10,9%
Molise	97	0,4%	-8,3%
Piemonte	2.139	8,8%	-11,4%
Puglia	1.357	5,6%	-11,9%
Sardegna	556	2,3%	-12,2%
Sicilia	1.715	7,0%	-2,3%
Toscana	1.771	7,2%	-12,9%
Umbria	390	1,6%	2,7%
Valle d'Aosta	162	0,7%	20,4%
Veneto	2.215	9,1%	-12,9%
ITALIA	24.441	100,0%	-10,6%

Tabella 31 Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione

Regione	Stima fatturato 2025 mln €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2025/24	Stima fatturato medio u.i. €	Fatt. medio u.i. diff. 2025-24 €
Abruzzo	1.761	1,4%	3,5%	105.000	2.500
Basilicata	367	0,3%	3,5%	86.400	-1.000
Calabria	1.344	1,1%	10,0%	74.700	400
Campania	6.310	5,1%	5,9%	143.800	3.500
Emilia-Romagna	11.215	9,0%	9,3%	164.100	2.900
Friuli- Venezia Giulia	1.429	1,1%	8,8%	129.400	1.300
Lazio	15.104	12,2%	8,3%	204.600	5.100
Liguria	5.528	4,4%	9,4%	195.100	2.100
Lombardia	32.683	26,3%	11,0%	201.500	7.300
Marche	2.531	2,0%	5,4%	145.400	2.100
Molise	291	0,2%	7,9%	82.700	1.200
Piemonte	9.282	7,5%	10,9%	130.900	1.000
Puglia	4.936	4,0%	0,2%	113.600	1.300
Sardegna	3.102	2,5%	9,1%	164.800	4.400
Sicilia	5.136	4,1%	8,7%	95.800	1.500
Toscana	10.150	8,2%	9,0%	196.800	-900
Umbria	1.205	1,0%	14,1%	108.200	3.000
Valle d'Aosta	455	0,4%	20,1%	177.700	6.800
Veneto	11.487	9,2%	7,1%	171.000	2.900
ITALIA	124.313	100,0%	8,8%	162.100	3.500

Figura 31: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2025 nelle regioni italiane



4.2 I mutui ipotecari

Nel 2025, come visto, il numero di abitazioni acquistate con l'ausilio di mutuo ipotecario, NTN IP, è aumentato a livello nazionale, +18,3%, facendo registrare oltre 50 mila transazioni con mutuo in più rispetto all'anno precedente (Tabella 32). Il segno positivo nella variazione del NTN IP è presente in tutte le regioni, gli aumenti maggiori si registrano in Umbria (23,7%), Molise, 23,2% e Toscana 22,6%. Nelle restanti regioni la variazione tendenziale varia tra il +10,9% della Puglia e il +21,3% del Piemonte.

In termini di incidenza, nel 2025, gli acquisti con mutuo sul totale delle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche, a livello nazionale, come si è visto, è al 45,9%, in aumento rispetto al 2024 di 4,5 punti percentuali. Tuttavia, sono solo cinque le regioni che hanno una quota di acquisti con mutuo che supera il 50%, tra cui una del Centro, il Lazio, e le restanti appartenenti alle aree del Nord, Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Lombardia e Veneto.

Rispetto al 2024, l'incidenza risulta in aumento in tutte le regioni, in particolar modo in Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Veneto, Toscana e Marche, dove aumenta di oltre 5 punti percentuali.

L'ammontare di capitale erogato, in aumento per il totale nazionale di circa il 25%, nel dettaglio tutte le regioni mostrano una crescita (Tabella 33). Gli incrementi più consistenti si riscontrano in Toscana, +30,2%, in Umbria, +29%, Molise 23,2% e in Sicilia e Friuli-Venezia Giulia che presentano una crescita del capitale pari a 27,3%. Le regioni che mostrano variazioni positive meno accentuate sono la Puglia (+14,6%) e Abruzzo (+15,8%). Dei complessivi 47,2 miliardi circa di capitale erogati a livello nazionale, il 40% finanzia l'acquisto di abitazioni ubicate in Lombardia e nel Lazio, con quote rispettivamente del 27,2% e del 12,7%.

Il valore del capitale unitario mostrato nella stessa tabella, di fatto riflette le differenze delle quotazioni medie delle abitazioni e delle superfici medie che si apprezzano tra le diverse regioni. Nel 2025, infatti, il capitale erogato per un'unità abitativa risulta massimo nella Valle D'Aosta, circa 173 mila euro, e minimo, circa 96 mila euro, in Molise.

Il tasso di interesse, applicato alla prima rata, a livello nazionale è pari a 3,35% ed è in calo in tutte le regioni. La diminuzione risulta superiore a quella registrata a livello medio nazionale (-0,25%) in alcune regioni del Centro e del Sud, con il calo più elevato in Campania, -0,53 punti percentuali e in Calabria -0,33 punti percentuali e in Sicilia e nel Lazio in cui il tasso di interesse scende di 0,32 punti percentuali rispetto al 2024 (Tabella 34). In valore assoluto, il tasso medio iniziale più basso si riscontra in Friuli-Venezia Giulia, 3,17%.

La contrazione dei tassi di interesse rispetto al 2024, combinata con una diminuzione delle durate medie dei finanziamenti concessi e il calo dei capitali medi finanziati, ha determinato, nel 2025, una flessione del valore della rata iniziale media in tutte le regioni. La rata iniziale media più elevata si calcola nel Lazio, 766 euro mensili e in Valle d'Aosta, oltre 772 euro mensili. La rata mensile più bassa, paria 483 euro mensili si osserva invece in Molise.

Tabella 32 NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione

Regione	NTN IP 2025	Quota NTN-IP per regione	Var% NTN IP 2025/24	INC-NTN PF 2025	INC-NTN PF diff. 2025-24
Abruzzo	5.515	1,7%	12,2%	34,8%	3,2
Basilicata	1.120	0,3%	19,3%	27,6%	3,2
Calabria	3.738	1,1%	18,2%	21,9%	1,7
Campania	17.260	5,2%	17,5%	41,7%	4,5
Emilia-Romagna	34.260	10,3%	20,2%	52,5%	5,4
Friuli-Venezia Giulia	5.579	1,7%	20,8%	53,3%	5,4
Lazio	36.020	10,8%	15,0%	51,2%	4,4
Liguria	10.074	3,0%	19,8%	36,9%	3,5
Lombardia	81.480	24,4%	18,3%	53,2%	4,8
Marche	7.253	2,2%	19,7%	43,8%	5,4
Molise	842	0,3%	23,2%	25,4%	3,6
Piemonte	27.630	8,3%	21,3%	41,1%	3,7
Puglia	16.893	5,1%	10,9%	41,0%	4,1
Sardegna	7.585	2,3%	16,9%	42,3%	3,1
Sicilia	16.874	5,1%	19,9%	33,0%	3,6
Toscana	24.452	7,3%	22,6%	49,9%	5,2
Umbria	4.412	1,3%	23,7%	42,1%	4,8
Valle d'Aosta	777	0,2%	20,6%	32,8%	1,6
Veneto	31.995	9,6%	18,0%	50,9%	5,2
Italia	333.759	100%	18,3%	45,9%	4,5

Tabella 33 Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione

Regione	Capitale 2025 milioni €	Quota Capitale per regione	Var.% capitale 2025/24	Capitale unitario 2025 €	Capitale unit. diff. 2025-24 €
Abruzzo	611,7	1,3%	15,8%	110.900	3.400
Basilicata	124,8	0,3%	19,2%	111.400	-100
Calabria	379,5	0,8%	23,3%	101.500	4.200
Campania	2.458,1	5,2%	23,8%	142.400	7.300
Emilia-Romagna	4.771,1	10,1%	25,7%	139.300	6.100
Friuli-Venezia Giulia	687,0	1,5%	27,4%	123.100	6.300
Lazio	6.009,5	12,7%	20,4%	166.800	7.400
Liguria	1.299,7	2,8%	26,5%	129.000	6.800
Lombardia	12.841,4	27,2%	26,5%	157.600	10.300
Marche	864,8	1,8%	24,2%	119.200	4.300
Molise	81,4	0,2%	27,3%	96.600	3.100
Piemonte	3.268,3	6,9%	26,7%	118.300	5.100
Puglia	2.040,4	4,3%	14,6%	120.800	3.900
Sardegna	1.101,8	2,3%	22,7%	145.300	6.900
Sicilia	1.958,9	4,2%	27,4%	116.100	6.900
Toscana	3.639,1	7,7%	30,2%	148.800	8.600
Umbria	478,5	1,0%	28,9%	108.500	4.400
Valle D'Aosta	134,4	0,3%	33,2%	172.900	16.400
Veneto	4.439,4	9,4%	25,6%	138.800	8.500
Italia	47.190,0	100,0%	24,9%	141.400	7.400

Figura 32: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2025 su NTN PF (%) nelle regioni italiane

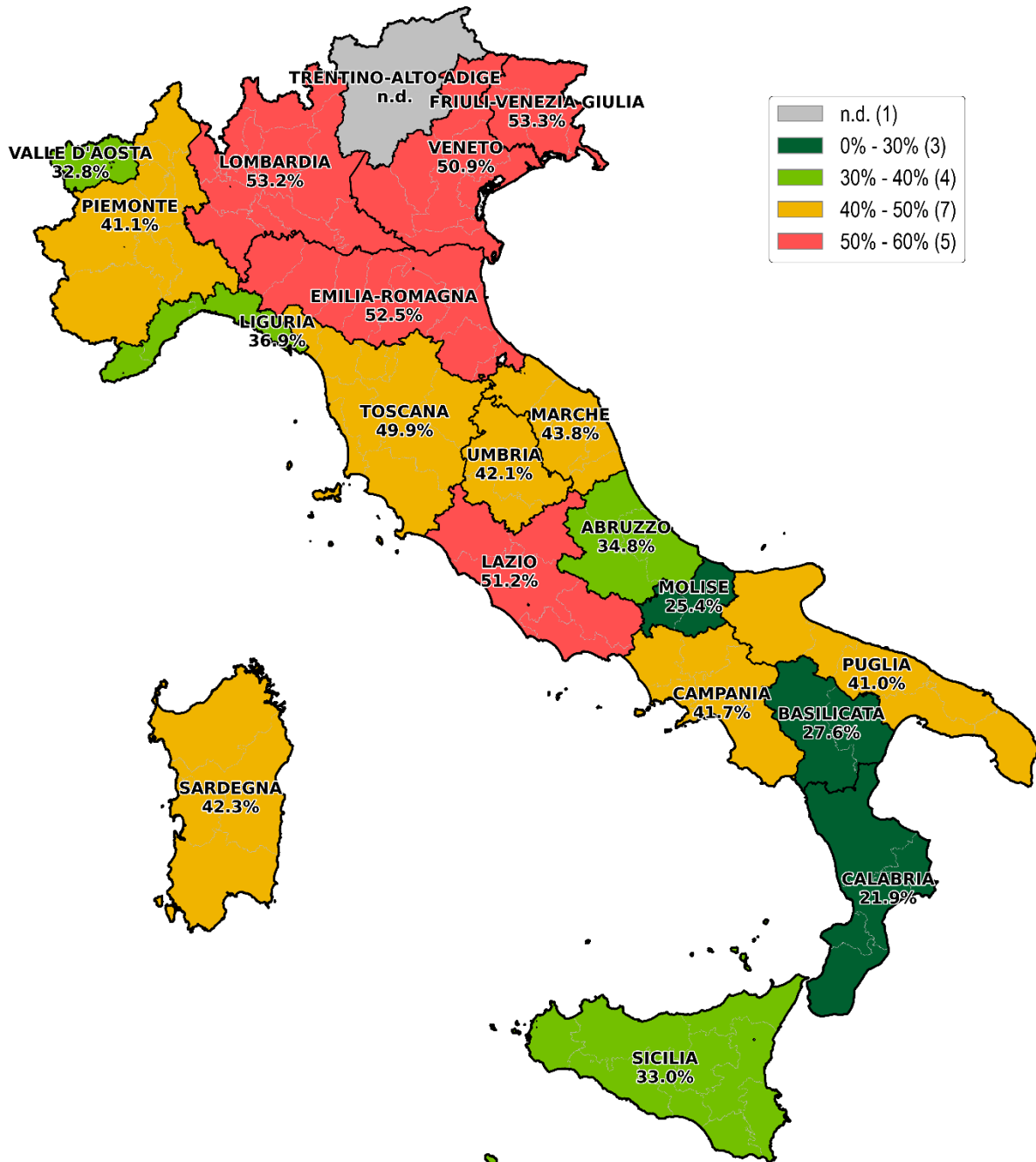


Figura 33: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane

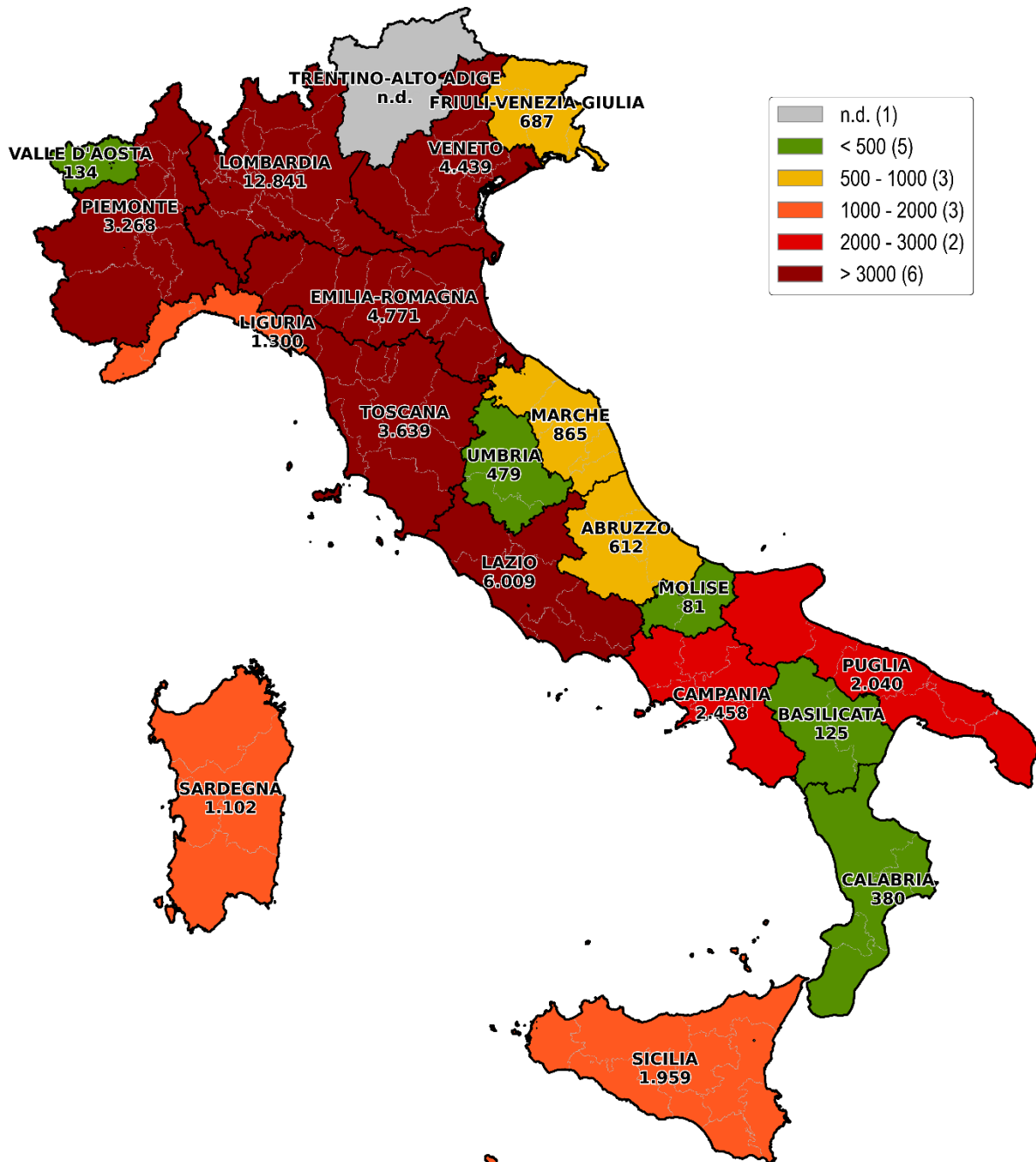


Tabella 34: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Area	Tasso medio 2025	Tasso medio diff. 2025-24	Durata media 2025 anni	Differenza durata media 2025/24 anni	Rata media mensile 2025 €	Var% Rata media 2025/24
Abruzzo	3,36%	-0,25	24,5	0,2	€ 537	-3,1%
Basilicata	3,30%	-0,25	24,3	0,2	€ 557	-3,2%
Calabria	3,39%	-0,33	23,5	0,4	€ 501	-4,4%
Campania	3,65%	-0,53	25,9	0,3	€ 673	-6,2%
Emilia-Romagna	3,19%	-0,15	25,6	0,3	€ 635	-2,4%
Friuli-Venezia Giulia	3,17%	-0,26	24,3	0,5	€ 574	-4,0%
Lazio	3,49%	-0,32	26,7	0,1	€ 766	-3,8%
Liguria	3,27%	-0,16	24,6	0,3	€ 603	-2,6%
Lombardia	3,29%	-0,23	25,7	0,2	€ 708	-3,1%
Marche	3,26%	-0,25	24,9	0,4	€ 562	-3,6%
Molise	3,41%	-0,44	23,5	0,2	€ 483	-4,8%
Piemonte	3,43%	-0,17	24,7	0,4	€ 567	-2,8%
Puglia	3,46%	-0,31	25,8	0,2	€ 572	-3,7%
Sardegna	3,40%	-0,17	26,1	0,1	€ 667	-2,1%
Sicilia	3,43%	-0,32	25,1	0,3	€ 542	-4,1%
Toscana	3,34%	-0,20	26,3	0,2	€ 668	-2,8%
Umbria	3,39%	-0,21	25,1	0,2	€ 513	-2,8%
Valle D'Aosta	3,42%	-0,16	25,3	0,2	€ 772	-2,2%
Veneto	3,23%	-0,25	25,4	0,4	€ 628	-3,5%
Italia	3,35%	-0,25	25,6	0,3	€ 650	-3,3%

5. Le principali città

5.1 Le compravendite

I dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane per popolazione presentano un quadro eterogeneo. Nel complesso, con 113.794 NTN, viene confermata la variazione positiva riscontrata a livello nazionale, ma l'incremento, rispetto al 2024, è lieve e pari a 5,4% (Tabella 35). Tra le città, la crescita è più accentuata per il mercato residenziale di Palermo, +9,4%, di Torino, +6,8% e di Roma, +6,2%, città quest'ultima che da sola rappresenta il 33% del NTN del mercato nelle grandi città. In calo risulta solo il mercato di Firenze, che registra, sul 2024, una flessione del -3,8%.

Torino è, tra le grandi città, quella con l'indice della dinamica di mercato più elevato, con un IMI che sfiora il 3,2%, seguono Milano, 3%, Genova, 2,82% e Bologna, 2,63%.

In termini assoluti Roma rimane la città italiana con il maggior volume di compravendite di abitazioni, con un NTN superiore alle 37 mila unità.

Nei comuni non capoluogo delle province delle grandi città il mercato residenziale registra un incremento degli scambi superiore al dato nazionale, +7,4% sul 2024. Il mercato più dinamico è quello della provincia di Milano, sia in termini assoluti, con oltre 45 mila NTN, sia in termini relativi, con un IMI che supera il 3%.

Distinguendo i comuni non capoluogo tra quelli situati nella prima cintura urbana di ogni città²¹ e gli altri comuni della provincia, si può osservare un maggiore incremento dei volumi di scambio delle abitazioni, +8,2% nei confronti del 2024, nei comuni più lontani dalla città capoluogo (Tabella 35).

La serie storica degli scambi delle abitazioni, per le singole città e per i comuni del resto della provincia, è mostrata in Figura 34 attraverso la serie dei numeri indice del NTN con base fissa al 2011. Per quanto riguarda i capoluoghi, si evidenzia come, fino al 2012 nessuna città è stata risparmiata dal crollo del mercato immobiliare causato dalla seconda recessione, con l'unica eccezione di Napoli, la cui dinamica è, però, da imputare in gran parte a fattori locali (le consistenti dismissioni del patrimonio immobiliare del comune). Nel 2013 si assiste ad una generale decelerazione dei tassi negativi, con qualche primo segnale di ripresa; dal 2014 gli incrementi riguardano tutte le grandi città, sia nei comuni capoluogo sia in quelli minori, con un notevole picco nel 2016 ed una crescita che continua fino al 2019, tranne a Firenze e Napoli, che si ferma al 2018. Nel 2020 si è assistito ad una netta inversione di tendenza, proseguita nel 2021, che ha riportato gli indici ai valori antecedenti il 2018. Nel 2022 vi è una generalizzata ripresa per tutte le città e relative province seppure a ritmi meno sostenuti rispetto all'anno precedente. Nel 2023 la dinamica positiva si interrompe e nel 2024, le città mostrano andamenti differenti: mentre Milano, Napoli, ed in misura più lieve anche Firenze, presentano mercati con variazioni negative, tutte le altre città esibiscono mercati in crescita. Nel 2025 tutti i mercati delle grandi città sono in crescita ad eccezione del mercato della città di Firenze che mostra un calo.

In Figura 35 la serie storica degli scambi delle abitazioni, viene dettagliata per i comuni della provincia con quelli ubicati nella prima cintura urbana, evidenziando solo nel 2021 una ripresa degli scambi che riporta l'indice delle compravendite in prossimità di quello del capoluogo e in alcuni casi (Torino, Genova e Palermo) lo supera. Nel 2023 la contrazione di compravendite dei comuni della cintura urbana è stata generalizzata al pari dei capoluoghi come emerge chiaramente dal grafico di Figura 35. Nel 2024 i comuni del gruppo della prima cintura urbana presentano tutti un andamento in crescita ad eccezione di quelli limitrofi a Bologna. Nel 2025 i comuni del gruppo della prima cintura urbana e degli altri comuni della provincia sono tutti in crescita.

Nella Tabella 36 e nella Tabella 37 è riportato il numero di abitazioni compravendute (NTN) nelle principali città e nelle rispettive province, con riferimento al taglio dimensionale degli alloggi. I dati mostrano, come nei capoluoghi, la crescita degli scambi nel 2025, è più accentuata per i tagli medio e grandi, da 85 m² fino a oltre 115 m² e oltre i 145 m². Nei comuni non capoluogo crescono le compravendite di tutti i tagli dimensionali fatta eccezione, per i soli tagli medio e piccoli (tra 50 e 85m²) nei comuni non capoluogo di Napoli.

La superficie media delle abitazioni compravendute nelle maggiori città (Tabella 38) risulta pari a circa 90 m², valore inferiore a quello osservato a livello nazionale. Nei comuni della provincia, le superfici medie sono

²¹ Sono stati inclusi nella prima cintura urbana i comuni della provincia confinanti con il comune capoluogo.

generalmente superiori a quelle dei relativi comuni capoluogo, con il massimo osservato per i comuni della provincia di Firenze, pari a 114 m²; le superfici medie delle residenze scambiate nei comuni delle province di Roma, Milano e Genova rimangono sotto i 100 m².

In Figura 36 è mostrata la distribuzione delle compravendite per classi di superficie delle abitazioni scambiate nelle maggiori città. Il taglio dimensionale più compravenduto, in sette delle otto grandi città, è quello tra 50 m² e 85 m², mentre a Palermo prevale di poco la classe compresa tra 85 m² e 115 m². Anche con riferimento al complesso dei comuni del resto della provincia prevale il taglio tra 50 m² e 85 m²; la fascia immediatamente superiore, tra 85 m² e 115 m², è preferita a Napoli, Palermo e Firenze.

Nelle otto città analizzate si è concentrato un quarto del valore del fatturato nazionale, con un valore stimato che ammonta complessivamente a circa 31,3 miliardi di euro, in crescita del 9,2% rispetto al 2024 (Tabella 39). In tutte le città capoluogo si osserva una crescita del fatturato con il maggiore incremento raggiunto a Palermo +12,2% e Milano, +11,4% sul 2024, seguono Roma, +9,8%, Torino con guadagni vicini al 9%. Milano è la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato, poco vicino ai 440 mila euro, seguita da Roma e Bologna, circa 270 mila euro.

Nei comuni delle province il fatturato vale quasi 21 miliardi di euro, valore in aumento rispetto al 2024 del 9,5%. Mediamente le abitazioni della provincia risultano più care a Genova e Firenze con un valore medio per unità intorno a 210 mila euro, mentre Palermo è la provincia meno cara, con un valore di scambio medio per abitazione di 84 mila euro. Bologna e Genova segnano, nel 2025 rispetto al 2024, una diminuzione del valore medio del fatturato.

Le compravendite di box e posti auto nel complesso delle principali città mostrano una crescita, con una variazione positiva del 7,4%, a fronte di differenze tra le diverse realtà urbane (Tabella 40); spiccano infatti i tassi delle città di Bologna, con una variazione positiva del 23% (a cui corrispondono quasi 700 transazioni in più rispetto al 2024) e quella di Torino, con una crescita del 20%, riferita a 1.100 NTN rispetto l'annualità precedente.

Le compravendite del diritto di nuda proprietà (Tabella 41) nelle principali città si registrano prevalentemente a Roma che rappresenta poco più del 30% del totale. Le compravendite di nuda proprietà (NTN_{np}) rispetto al 2024 sono nel complesso delle maggiori città in calo del 10%. La flessione è rilevata in tutte le città.

Tabella 35: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città, cintura urbana e altri comuni della provincia

Città	NTN 2025	Quota NTN	Var.% NTN 2025/24	IMI 2025	IMI diff. 2025-24
ROMA	37.293	32,8%	6,2%	2,55%	0,14
MILANO	25.173	22,1%	4,9%	3,00%	0,12
TORINO	16.151	14,2%	6,8%	3,19%	0,20
NAPOLI	8.031	7,1%	3,0%	1,82%	0,05
GENOVA	9.273	8,1%	5,5%	2,82%	0,15
PALERMO	7.140	6,3%	9,4%	2,17%	0,18
BOLOGNA	6.089	5,4%	5,2%	2,63%	0,12
FIRENZE	4.643	4,1%	-3,8%	2,23%	-0,09
TOTALE	113.794	100,0%	5,4%	2,62%	0,12
Cintura Urbana	NTN 2025	Quota NTN	Var.% NTN 2025/24	IMI 2025	IMI diff. 2025-24
ROMA	10.327	27,6%	0,6%	2,66%	0,01
MILANO	10.165	27,1%	5,7%	3,23%	0,17
TORINO	5.973	15,9%	13,6%	2,86%	0,34
NAPOLI	3.784	10,1%	7,5%	1,67%	0,11
GENOVA	884	2,4%	3,5%	1,99%	0,07
PALERMO	1.289	3,4%	9,0%	1,62%	0,13
BOLOGNA	2.780	7,4%	4,0%	2,81%	0,09
FIRENZE	2.257	6,0%	2,8%	2,41%	0,06
TOTALE	37.459	100,0%	5,3%	2,57%	0,12
Altri comuni	NTN 2025	Quota NTN	Var.% NTN 2025/24	IMI 2025	IMI diff. 2025-24
ROMA	9.882	10,7%	8,2%	2,32%	0,17
MILANO	35.257	38,2%	8,5%	3,32%	0,25
TORINO	15.669	17,0%	10,1%	2,45%	0,22
NAPOLI	10.091	10,9%	0,8%	1,38%	0,01
GENOVA	3.787	4,1%	9,9%	2,05%	0,18
PALERMO	5.013	5,4%	10,1%	1,51%	0,14
BOLOGNA	6.949	7,5%	10,2%	2,77%	0,25
FIRENZE	5.592	6,1%	11,0%	2,46%	0,24
TOTALE	92.240	100,0%	8,2%	2,40%	0,18

Figura 34: Indice NTN per le principali città e relative province

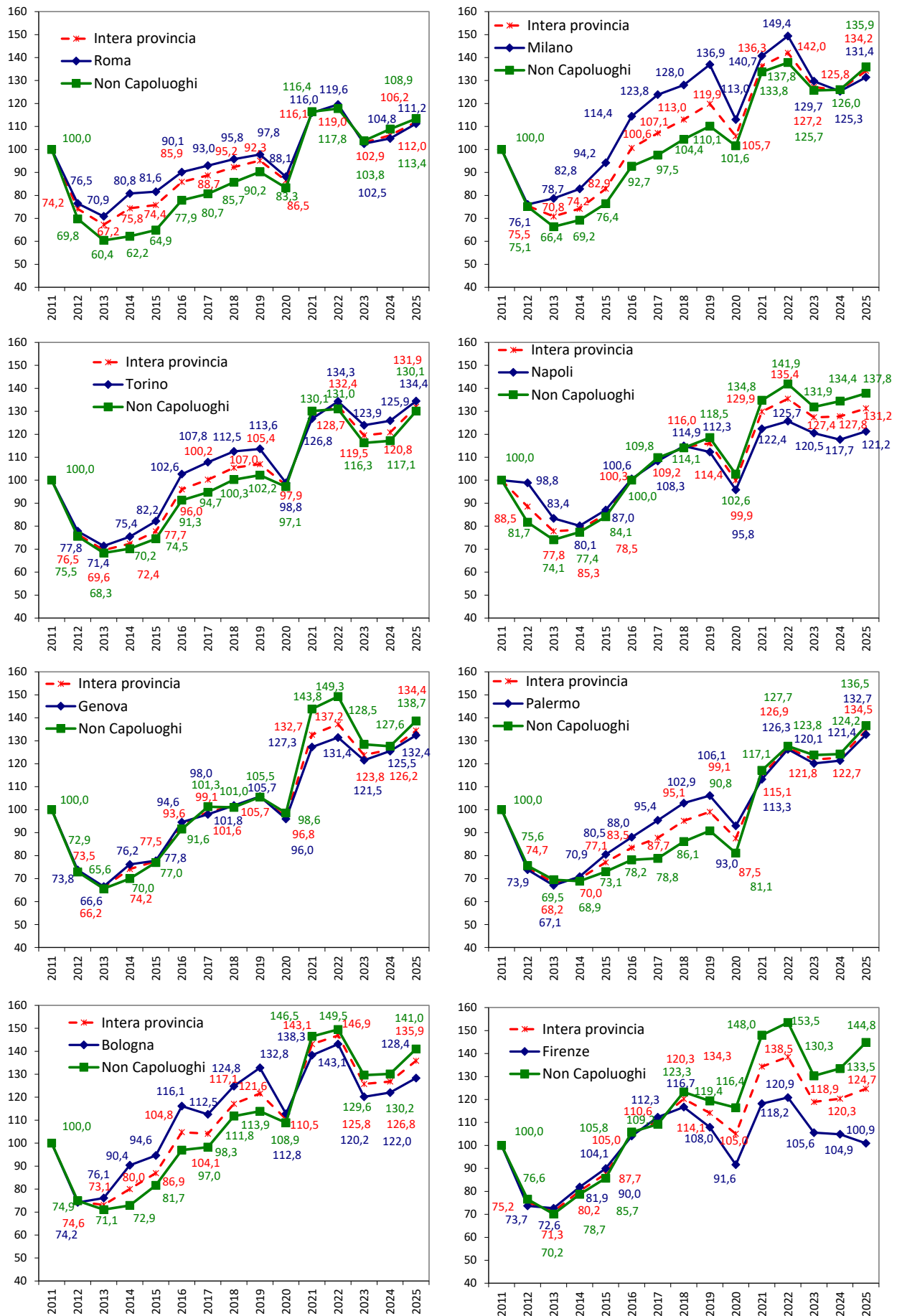


Figura 35: Indice NTN per le principali città, prima cintura urbana e altri comuni del resto della provincia

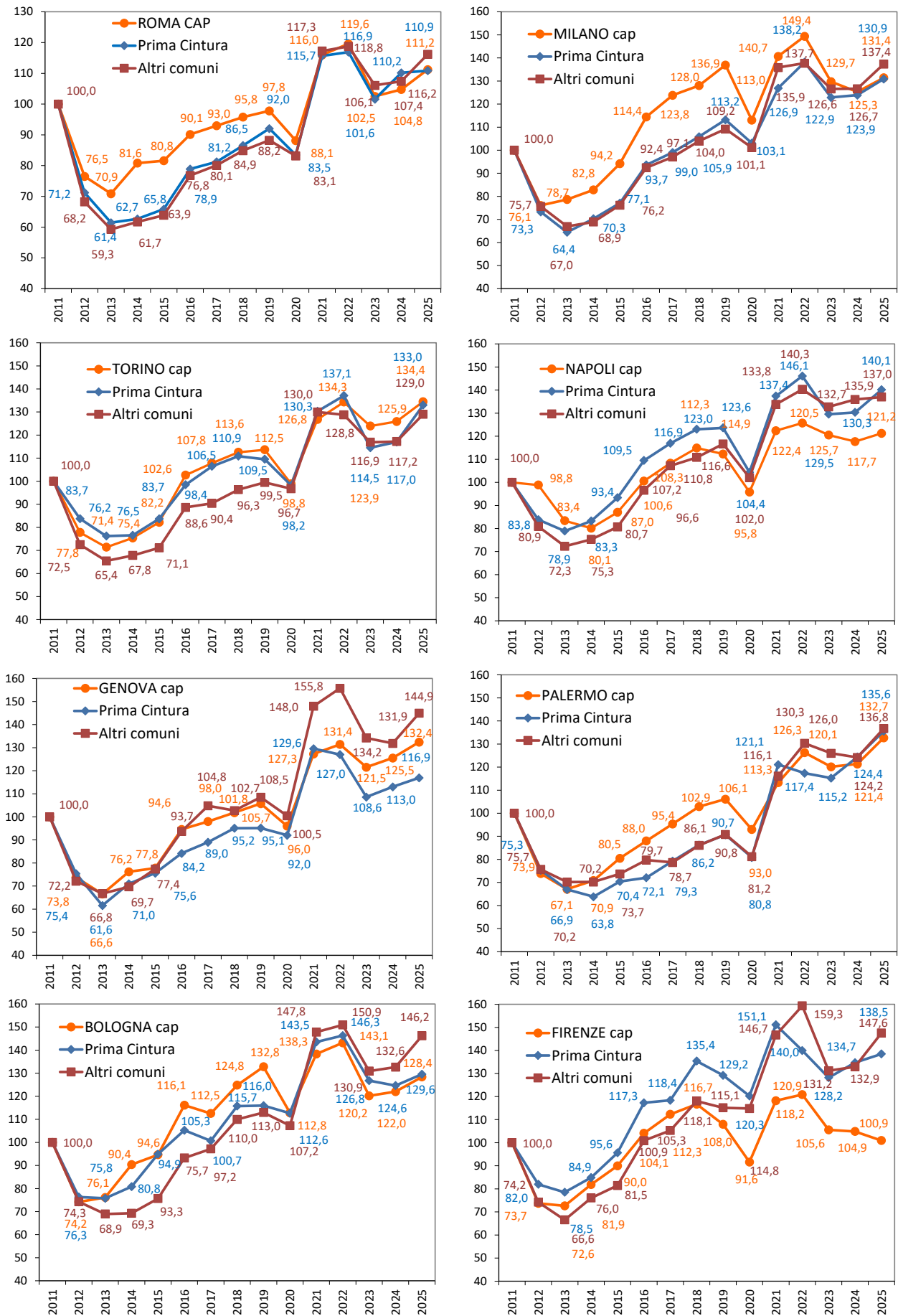


Tabella 36: NTN 2025 delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni

Città	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ROMA	3.540	15.352	10.481	4.442	3.478	37.293
MILANO	5.716	10.638	5.055	2.006	1.758	25.173
TORINO	2.426	7.722	3.667	1.357	979	16.151
NAPOLI	1.309	2.348	2.150	1.304	919	8.031
GENOVA	628	3.758	3.117	1.074	696	9.273
PALERMO	747	1.670	1.891	1.628	1.204	7.140
BOLOGNA	873	2.599	1.638	565	413	6.089
FIRENZE	530	1.617	1.320	636	541	4.643
TOTALE	15.770	45.703	29.320	13.014	9.988	113.794
Resto provincia	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ROMA	2.121	7.757	5.249	2.642	2.440	20.209
MILANO	3.892	17.778	13.637	5.553	4.564	45.423
TORINO	1.571	7.218	6.035	2.731	4.087	21.642
NAPOLI	1.367	3.054	4.297	3.011	2.146	13.875
GENOVA	531	1.832	1.261	527	519	4.671
PALERMO	692	1.458	1.568	1.248	1.336	6.302
BOLOGNA	548	3.211	3.072	1.344	1.552	9.728
FIRENZE	442	2.252	2.355	1.308	1.491	7.849
TOTALE	11.164	44.560	37.474	18.364	18.136	129.699

Tabella 37: Variazione NTN 2025/24 delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni

Var% 2025/24 Città	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ROMA	3,5%	6,4%	7,8%	4,8%	4,8%	6,2%
MILANO	8,5%	2,8%	7,1%	-1,3%	7,7%	4,9%
TORINO	5,7%	5,5%	10,5%	6,9%	6,6%	6,8%
NAPOLI	-2,7%	1,1%	0,1%	14,5%	9,6%	3,0%
GENOVA	-2,1%	3,4%	10,9%	-0,4%	11,5%	5,5%
PALERMO	-1,6%	7,9%	14,5%	10,1%	10,3%	9,4%
BOLOGNA	8,2%	5,3%	3,6%	-1,9%	16,4%	5,2%
FIRENZE	18,3%	-5,1%	-9,4%	-3,4%	-3,0%	-3,8%
TOTALE	5,2%	4,4%	7,0%	4,3%	7,0%	5,4%
Resto provincia	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
ROMA	9,1%	1,5%	4,3%	4,4%	8,5%	4,2%
MILANO	3,7%	5,1%	11,4%	8,8%	11,0%	7,8%
TORINO	0,5%	12,5%	11,7%	13,4%	10,4%	11,0%
NAPOLI	-15,4%	-0,4%	3,6%	7,6%	12,5%	2,5%
GENOVA	7,8%	6,5%	5,6%	11,4%	24,3%	8,6%
PALERMO	5,4%	7,0%	6,2%	12,7%	18,1%	9,9%
BOLOGNA	6,3%	9,4%	8,8%	9,0%	5,6%	8,4%
FIRENZE	2,3%	4,5%	9,5%	4,1%	20,4%	8,5%
TOTALE	1,7%	5,6%	8,7%	8,6%	11,8%	7,4%

Tabella 38: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2025 (stima)

Provincia	Città		Cintura urbana		Altri comuni	
	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²
ROMA	3.490.480	93,6	981.418	95,0	990.398	100,2
MILANO	2.026.905	80,5	888.033	87,4	3.425.554	97,2
TORINO	1.338.543	82,9	585.082	98,0	1.781.205	113,7
NAPOLI	763.425	95,1	403.312	106,6	1.089.353	108,0
GENOVA	869.550	93,8	88.475	100,1	352.606	93,1
PALERMO	769.399	107,8	141.732	110,0	558.085	111,3
BOLOGNA	532.367	87,4	281.370	101,2	757.985	109,1
FIRENZE	458.634	98,8	247.896	109,8	646.597	115,6
TOTALE	10.249.304	90,1	3.617.316	96,6	9.601.784	104,1

Figura 36: Quote NTN 2025 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

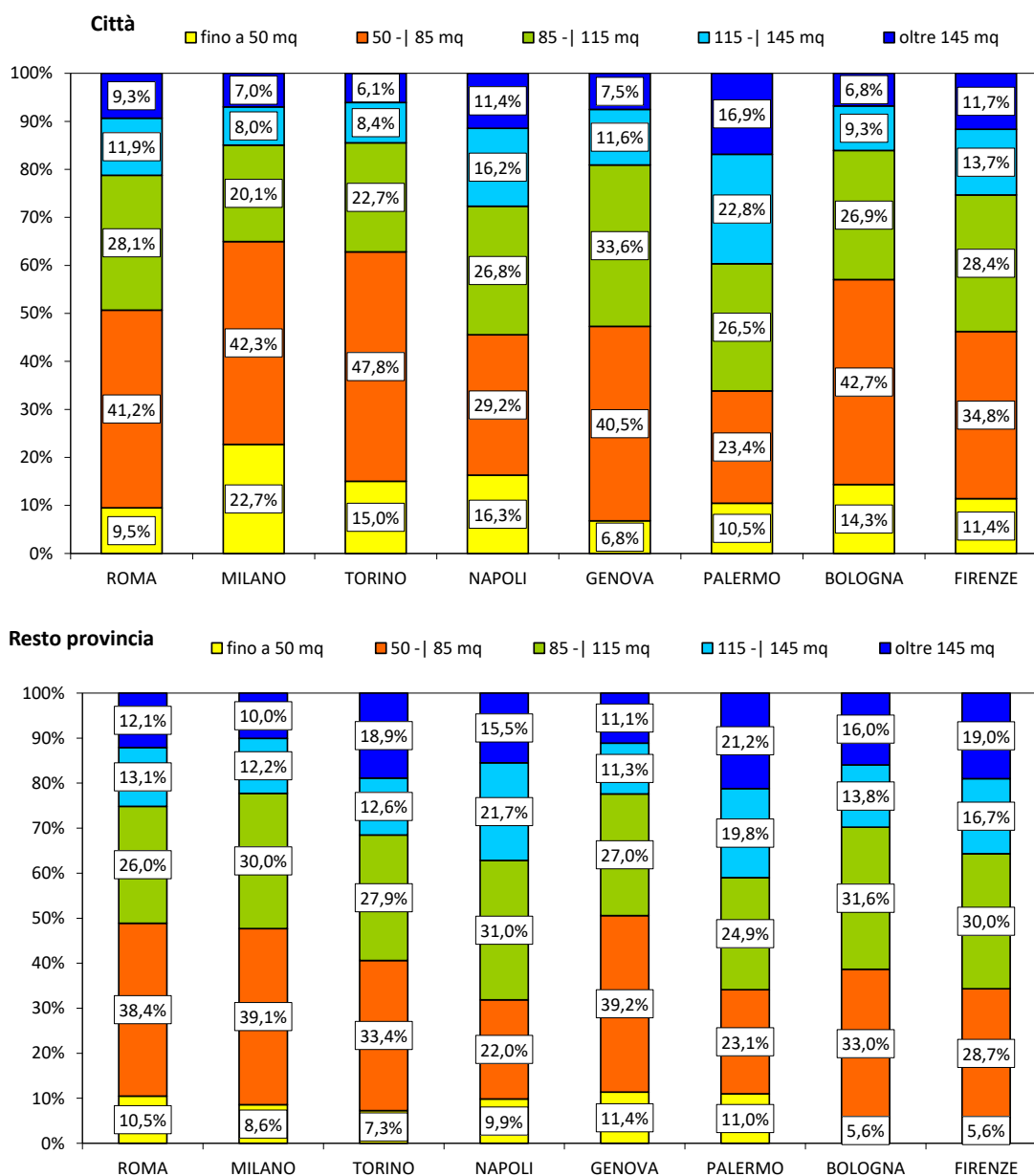


Tabella 39: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città

Città	Stima fatturato 2025 milioni di €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2025/24	Stima fatturato medio u.i. €	Fatturato medio u.i. diff. 2025-24 €
ROMA	10.075	32,2%	9,8%	270.200	8.900
MILANO	11.068	35,3%	11,4%	439.700	25.700
TORINO	2.999	9,6%	8,9%	185.700	3.600
NAPOLI	1.610	5,1%	5,3%	200.500	4.400
GENOVA	1.673	5,3%	6,8%	180.400	2.200
PALERMO	948	3,0%	12,2%	132.800	3.500
BOLOGNA	1.633	5,2%	8,2%	268.200	7.500
FIRENZE	1.317	4,2%	-3,1%	283.700	1.800
TOTALE	31.323	100%	9,2%	275.300	9.700

Resto provincia	Stima fatturato 2025 milioni di €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2025/24	Stima fatturato medio u.i. €	Fatturato medio u.i. diff. 2025-24 €
ROMA	2.955	14,1%	4,5%	146.200	400
MILANO	8.217	39,3%	11,5%	180.900	5.900
TORINO	2.673	12,8%	12,3%	123.500	1.400
NAPOLI	2.174	10,4%	7,1%	156.700	6.700
GENOVA	994	4,8%	7,8%	212.700	-1.700
PALERMO	532	2,5%	13,3%	84.400	2.600
BOLOGNA	1.730	8,3%	8,1%	177.900	-400
FIRENZE	1.628	7,8%	9,8%	207.400	2.400
TOTALE	20.903	100%	9,5%	161.200	3.200

Tabella 40: Box e posti auto NTN, IMI, e variazione annua per le principali città

Città	NTN 2025	Quota NTN per città	Var. % NTN 2025/24	IMI 2025	IMI diff. 2025 - 24
ROMA	23.023	42,2%	8,0%	3,22%	0,22
MILANO	12.260	22,5%	0,1%	3,04%	-0,03
TORINO	7.114	13,0%	19,9%	3,14%	0,51
NAPOLI	1.600	2,9%	13,1%	2,20%	0,23
GENOVA	3.428	6,3%	-2,2%	2,67%	-0,08
PALERMO	1.277	2,3%	15,0%	2,36%	0,30
BOLOGNA	3.924	7,2%	23,0%	3,18%	0,58
FIRENZE	1.951	3,6%	-7,7%	2,52%	-0,23
TOTALE	54.577	100,0%	7,4%	3,03%	0,19

Tabella 41: NTNnp e variazione annua per principali città e resto provincia

Città	Città			Resto provincia		
	NTN np 2025	Quota NTN np	Var.% NTN np 2025/24	NTN np 2025	Quota NTN np	Var.% NTN np 2025/24
ROMA	1.319	31,1%	-8,6%	605	16,8%	-11,9%
MILANO	945	22,3%	-11,1%	883	24,6%	-12,0%
TORINO	527	12,4%	-7,3%	579	16,1%	-22,3%
NAPOLI	425	10,0%	-10,3%	614	17,1%	-1,8%
GENOVA	290	6,8%	-11,5%	236	6,6%	-11,4%
PALERMO	284	6,7%	-13,2%	176	4,9%	-6,7%
BOLOGNA	214	5,0%	-19,4%	238	6,6%	-13,5%
FIRENZE	239	5,6%	-0,9%	260	7,2%	3,4%
TOTALE	4.243	100%	-9,9%	3.592	100%	-11,2%

5.2I mutui ipotecari

Nel 2025 il 52,4% degli acquisti di abitazioni da parte di PF nelle principali città risulta assistito da mutuo ipotecario, 5,6 punti percentuali in più del 2024 (Tabella 42). Tale quota aumenta in tutte le città, rimanendo massima a Roma, dove il 59% delle compravendite avviene con l'ausilio di un mutuo ipotecario, e minima a Napoli, dove tale quota scende al 44,7%. In termini di NTN IP, in linea con il dato nazionale, si registrano incrementi rispetto al 2024 in tutte le grandi città, con aumenti più sostenuti, che sfiorano il 26% a Palermo, il 24% a Torino e raggiungono quasi il 22% a Bologna. Incrementi inferiori, che comunque superano il 16%, si osservano a Milano, Roma, e Genova. I comuni delle rispettive province mostrano anch'essi, sul 2024, un aumento generalizzato, senza eccezioni.

Per finanziare gli acquisti di abitazioni, il capitale erogato per il complesso delle otto principali città italiane è pari a circa 10,7 miliardi, un dato positivo rispetto al valore osservato nel 2024, circa 2 miliardi di euro in più a cui corrisponde una variazione del 24,5% circa. Nel resto dei comuni della provincia delle grandi città il capitale erogato ammonta a circa 9,3 miliardi di euro, +26%, rispetto al 2024 (Tabella 43).

Anche in termini di capitali erogati, Roma e Milano rappresentano una quota importante del totale dei finanziamenti delle metropoli, con circa 4 miliardi di euro erogati nella capitale e circa 3,2 miliardi a Milano, entrambi con un incremento di oltre il 20%. Milano resta la città con il capitale unitario più elevato, circa 256 mila euro in media finanziati per acquistare un'abitazione, circa 15.400 euro in più rispetto al 2024.

Nel 2025 nelle principali città il tasso medio iniziale è pari a 3,42%, con valore più elevato riscontrato per le abitazioni acquistate con mutuo nella città di Napoli, 3,83%, seppure in diminuzione di 0,88 punti percentuali rispetto all'anno precedente (Tabella 41). Il tasso più basso si registra a Bologna, 3,25%. La rata media iniziale nel complesso delle grandi città si attesta intorno agli 860 euro mensili, in calo del 3,7% rispetto al 2024. La rata media più elevata risulta a Milano, superiore ai 1.000 euro mensili, mentre la più bassa si calcola per Genova, intorno a 539 euro mensili.

Tabella 42: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN IP 2025	Quota NTN-IP per città	Var% NTN IP 2025/24	INC-NTN PF 2025	INC-NTN PF diff. 2025-24
ROMA	20.861	36,9%	16,5%	59,0%	5,8
MILANO	12.541	22,2%	18,5%	53,3%	5,7
TORINO	7.083	12,5%	23,6%	46,0%	5,7
NAPOLI	3.442	6,1%	14,9%	44,7%	4,3
GENOVA	4.019	7,1%	16,1%	44,9%	4,3
PALERMO	3.071	5,4%	25,8%	44,8%	6,2
BOLOGNA	3.205	5,7%	21,7%	54,6%	6,9
FIRENZE	2.364	4,2%	11,5%	54,1%	7,4
Totale	56.585	100,0%	18,2%	52,4%	5,6
Resto provincia	NTN IP 2025	Quota NTN-IP per città	Var% NTN IP 2025/24	INC-NTN PF 2025	INC-NTN PF diff. 2025-24
ROMA	9.724	14,9%	10,9%	49,9%	2,9
MILANO	26.308	40,3%	18,1%	60,4%	5,3
TORINO	9.907	15,2%	22,0%	47,7%	4,0
NAPOLI	6.229	9,5%	18,2%	47,4%	5,0
GENOVA	1.441	2,2%	19,6%	31,9%	3,0
PALERMO	1.861	2,9%	23,5%	30,8%	3,6
BOLOGNA	5.305	8,1%	19,3%	56,5%	5,0
FIRENZE	4.452	6,8%	23,5%	59,0%	6,4
Totale	65.228	100,0%	18,2%	52,4%	4,5

Tabella 43: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia

Città	Capitale 2025 milioni €	Quota Capitale per città	Var.% capitale 2025/24	Capitale unitario 2025 €	Capitale unitario diff. 2025-24 €
ROMA	4.033	37,7%	22,0%	193.400	8.800
MILANO	3.215	30,1%	26,1%	256.300	15.400
TORINO	896	8,4%	30,3%	126.400	6.400
NAPOLI	592	5,5%	21,4%	172.000	9.300
GENOVA	463	4,3%	20,6%	115.200	4.200
PALERMO	418	3,9%	33,1%	135.900	7.400
BOLOGNA	575	5,4%	26,0%	179.500	6.000
FIRENZE	497	4,7%	24,8%	210.300	22.400
Totale	10.689	100,0%	24,5%	188.900	9.600
Resto provincia	Capitale 2025 milioni €	Quota Capitale per città	Var.% capitale 2025/24	Capitale unitario 2025 €	Capitale unitario diff. 2025-24 €
ROMA	1.324	14,2%	14,4%	136.200	4.200
MILANO	3.958	42,6%	27,7%	150.500	11.400
TORINO	1.187	12,8%	27,3%	119.900	5.100
NAPOLI	903	9,7%	25,7%	144.900	8.600
GENOVA	225	2,4%	36,8%	156.100	19.600
PALERMO	220	2,4%	30,7%	118.300	6.500
BOLOGNA	787	8,5%	25,6%	148.300	7.400
FIRENZE	690	7,4%	35,7%	155.000	14.000
Totale	9.294	100,0%	26,0%	142.500	8.900

Tabella 44: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua

Città	Tasso medio 2025	Tasso medio diff. 2025-24	Durata media 2025 anni	Differenza durata media 2025/24 anni	Rata media mensile 2025 €	Var% Rata media 2025/24
ROMA	3,49%	-0,33	27,0	0,3	€ 880	-3,8%
MILANO	3,30%	-0,23	26,8	0,6	€ 1.130	-3,0%
TORINO	3,39%	-0,18	25,0	0,0	€ 593	-3,3%
NAPOLI	3,83%	-0,88	26,3	0,2	€ 819	-9,6%
GENOVA	3,25%	-0,13	25,1	1,4	€ 539	-2,2%
PALERMO	3,55%	-0,29	26,2	1,1	€ 628	-4,8%
BOLOGNA	3,25%	-0,05	26,3	0,2	€ 819	-1,3%
FIRENZE	3,40%	-0,10	27,2	0,6	€ 882	-2,6%
Totale	3,42%	-0,28	26,5	0,4	€ 859	-3,7%

6. Le locazioni

6.1 Introduzione

Nel 2025 il numero di immobili locati per intero, in nuovi contratti di locazione trasmessi telematicamente o presentati allo sportello per la registrazione, è stato di poco superiore a 1,6 milioni²².

I dati in Tabella 45 mostrano che le unità ad uso abitativo oggetto di nuovo contratto di locazione sono state quasi 1,3 milioni, circa l'80% del totale, in aumento dell'1,2% rispetto allo scorso anno; poco oltre 333 mila, invece, gli immobili locati per uso non abitativo, con un calo prossimo all'1% sul 2024.

Tabella 45: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto per intero di nuovo contratto di locazione

	2023	2024	2025	Var% 2025/24
AD USO ABITATIVO	1.282.491	1.274.633	1.289.369	1,2%
AD USO NON ABITATIVO	328.457	336.146	333.201	-0,9%
TOTALE	1.610.948	1.610.779	1.622.570	0,7%

L'analisi che segue è stata svolta individuando, secondo le diverse tipologie e durate dei contratti di locazione registrati, quattro diversi segmenti del mercato delle locazioni abitative, distinguendo i contratti ordinari da quelli agevolati²³ e i transitori da quelli di lungo periodo.

Rispetto alle precedenti edizioni, in questa edizione del rapporto si è proceduto, fermo restando i criteri di classificazione, a una parziale ridenominazione dei segmenti di mercato al fine di rendere la denominazione maggiormente coerente con il contenuto²⁴. Nel segmento

In particolare, le denominazioni dei segmenti ORD_L e ORD_T rimangono invariate; il segmento "agevolato concordato - AGE_C" viene ridenominato "agevolato di lungo periodo - AGE_L"; il segmento "agevolato studenti - AGE_S" viene ridenominato "agevolato transitorio - AGE_T". In quest'ultimo segmento, infatti, ricadendo i contratti transitori a canone concordato anche per soggetti diversi dagli studenti universitari, si è ritenuto opportuno il cambio della denominazione.

Di seguito il dettaglio dei segmenti di mercato analizzati.

ORD_L: ORDINARIO LUNGO PERIODO

Contratti non agevolati con durata a partire da 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di lungo periodo non agevolati a canone libero, ovvero a canone concordato laddove l'immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa o in comuni colpiti da eventi calamitosi.

ORD_T: ORDINARIO TRANSITORIO

Contratti non agevolati con durata inferiore a 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti non agevolati di natura transitoria, di durata massima 18 mesi, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti transitori a canone concordato per abitazioni ubicate in comuni con più di diecimila abitanti, non ad alta tensione abitativa o non colpiti da eventi calamitosi, ovvero a canone concordato per studenti universitari, con durata massima 36 mesi, per abitazioni ubicate in comuni non ad alta tensione abitativa o non colpiti da eventi calamitosi.

²² Si deve precisare che per i contratti con durata inferiore a 30 giorni (affitti brevi) non essendovi obbligo di registrazione esulano dal perimetro delle elaborazioni contenuto in questo capitolo.

²³ L'agevolazione consiste nella riduzione dal 21% al 10% dell'imposta sostitutiva (cosiddetta "cedolare secca") prevista ai fini IRPEF per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, comma 1, lettere a) e b) del decreto legge 551/1988). Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché degli altri comuni capoluogo di provincia e nei comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe.

²⁴ Per ogni approfondimento si veda la nota metodologica: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

AGE_L: AGEVOLATO LUNGO PERIODO (ex AGE_C)

Contratti agevolati con durata a partire da 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti agevolati a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa o comuni colpiti da eventi calamitosi, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere, anche se con bassa concentrazione, contratti per studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3 anni (durata massima per tale tipologia di contratti).

AGE_T: AGEVOLATO TRANSITORIO (ex AGE_S)

Contratti agevolati con durata inferiore a 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti agevolati a canone concordato di natura transitoria, inclusi gli affitti per studenti universitari, relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa o colpiti da eventi calamitosi. Per tale segmento la locazione di porzioni di abitazioni (tipicamente una camera con uso di spazi comuni) è molto frequente.

Le locazioni registrate nel 2025, che è stato possibile analizzare nel presente Rapporto, rappresentano, a seconda del segmento di mercato, una percentuale molto vicina al totale delle nuove locazioni per intero di immobili residenziali registrate nel corso dell'anno. La restante parte degli immobili è stata esclusa dall'analisi a causa dell'impossibilità dell'incrocio con gli archivi catastali, per lo più dovute a omissioni o errori commessi in fase di compilazione dei modelli di registrazione²⁵.

È opportuno evidenziare che, diversamente dalle precedenti edizioni, nelle elaborazioni dei dati del mercato delle locazioni residenziali non sono stati esclusi i contratti con canoni anomali, imputando a questi valori mediani. È stato inoltre affinata la metodologia di calcolo del canone annuo per i soli contratti di durata inferiore ai dodici mesi²⁶.

Per tale insieme di immobili sono stati calcolati i principali parametri ed è stata analizzata la loro distribuzione nei diversi ambiti territoriali e nei comuni ad alta tensione abitativa²⁷ (d'ora in avanti comuni a.t.a.).

Sono stati elaborati, per ogni segmento di mercato individuato, oltre al numero di abitazioni locate, la superficie degli immobili e il canone²⁸ stabilito nei contratti. Inoltre, analogamente a quanto definito per le compravendite, per il mercato degli affitti è stata calcolata la quota dello stock residenziale locata, in un anno e relativamente a ciascun ambito territoriale analizzato. Tale parametro, denominato IML, intensità del mercato delle locazioni, è stato calcolato come rapporto tra il numero di abitazioni locate (nuovi contratti) e il numero di abitazioni potenzialmente locabili. Le nuove locazioni, infatti, non possono incidere su tutto lo stock in quanto parte è utilizzato come abitazione principale. Lo stock di abitazioni potenzialmente locabili è pertanto lo stock depurato degli immobili utilizzati come abitazioni principali²⁹.

²⁵ Si tratta di meno del 2% dei contratti registrati.

²⁶ Per ogni approfondimento si veda la nota metodologica: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

²⁷ Si tratta dei comuni nei quali si applicano le agevolazioni fiscali ai contratti a canone concordato (art. 2, comma 3, e art. 8, L. n. 431/1998), cioè nei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché nei Comuni confinanti con gli stessi; nei Comuni capoluogo di provincia e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica (articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni).

²⁸ È opportuno far presente che i canoni al metro quadrato hanno valenza indicativa. Di anno in anno la composizione per caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili che vengono locati e registrati si modifica. In uno stesso anno tale composizione può inoltre risultare diversa tra i singoli segmenti di mercato di ciascun livello territoriale. Non si può pertanto escludere, ad esempio, che il canone unitario di una specifica città risulti più elevato per il segmento agevolato che per quello ordinario.

²⁹ Il numero di immobili residenziali non destinati ad abitazioni principali è stato stimato attraverso i dati relativi all'utilizzo degli immobili elaborati con riferimento all'anno 2023. Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda al volume *Gli Immobili in Italia* a cura del Dipartimento delle Finanze del MEF e dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: [Gli immobili in Italia - Agenzia delle Entrate](#).

Nella Tabella 46 e nella Tabella 47 sono riportati i dati nazionali di sintesi delle nuove locazioni residenziali registrate nel 2025, distinti secondo i quattro segmenti di mercato che saranno analizzati con maggior dettaglio nei paragrafi successivi.

Tabella 46: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2025

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2025 n.	Abitazioni locate var% 2025/24	Quota % per segmento di mercato 2025	Quota segmento di mercato diff. 2025-24	IML 2025 %	IML diff. 2025-24
ORD_L	409.986	-2,4%	39,5%	-1,6	2,7%	-0,1
ORD_T	300.003	2,3%	28,9%	0,2	2,0%	0,0
AGE_L	257.636	6,0%	24,8%	1,1	1,7%	0,1
AGE_T	71.043	6,1%	6,8%	0,3	0,5%	0,0
Totale	1.038.668	1,5%	100,0%	0,0	6,9%	0,1

ORD_L ordinario lungo periodo; ORD_T ordinario transitorio; AGE_L agevolato lungo periodo; AGE_T agevolato transitorio

Tabella 47: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2025

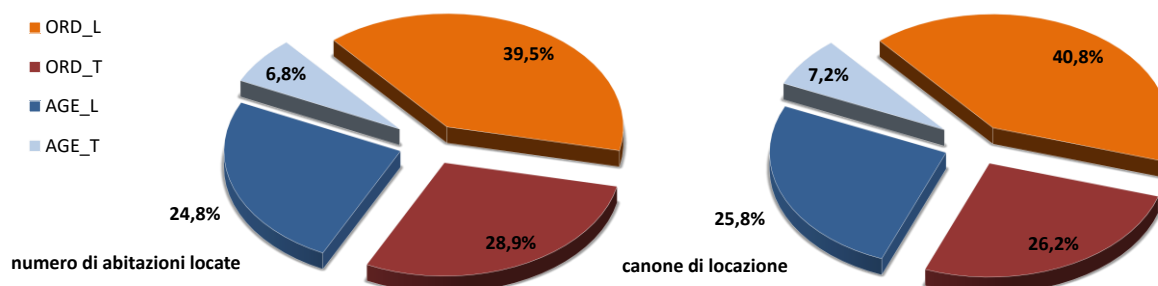
Segmenti di mercato	Superficie complessiva 2025 milioni m ²	Superficie abitazioni locate var% 2025/24	Superficie media abitazione locata 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo complessivo var 2025/24 %	Canone annuo medio 2025 €/m ²
ORD_L	35,0	-3,0%	85,3	2.848	0,6%	81,5
ORD_T	24,2	1,9%	80,6	1.831	6,1%	75,7
AGE_L	22,5	4,9%	87,2	1.797	11,3%	80,0
AGE_T	6,1	4,8%	85,5	503	11,2%	82,8
Totale	87,7	0,8%	84,4	6.979	5,4%	79,6

ORD_L ordinario lungo periodo; ORD_T ordinario transitorio; AGE_L agevolato lungo periodo; AGE_T agevolato transitorio

Nel 2025 le abitazioni locate superano il milione di unità, quasi il 7% dello *stock* potenzialmente disponibile. Rispetto allo scorso anno, il numero di unità locate aumenta dell'1,5% su scala nazionale, a trainare la crescita è l'aumento del 6% del segmento delle locazioni agevolate transitorie e del segmento relativo alle locazioni agevolate di lungo periodo, insieme queste rappresentano più del 31% dell'intero mercato. La superficie delle abitazioni locate è complessivamente pari a 87 milioni di metri quadrati, in aumento dello 0,8% rispetto al precedente anno. I contratti agevolati presentano, in termini di superficie, un aumento del 5% mentre registra un calo del 3% l'ordinario di lungo periodo. Il segmento di mercato ordinario transitorio presenta un aumento del 2% rispetto al precedente anno. La superficie media di un'abitazione locata si colloca intorno agli 84 metri quadrati con un canone annuo medio per unità di superficie di 79 €/m². Rispetto al 2024, il canone annuo complessivo, +5% su base nazionale, sale in tutti i segmenti, in particolare per i contratti agevolati transitori ed agevolati di lungo periodo che presentano una variazione positiva dell'11%. Registra un lieve aumento, dello 0,6%, il canone annuo complessivo del segmento ordinario di lungo periodo che pesa per quasi il 41% sul totale (Figura 37), di poco superiore alla variazione media nazionale l'ordinario transitorio con una crescita del 6% ed una quota del 26% sul totale. Il segmento dei contratti agevolati transitori rappresenta nel 2025, come per il 2024, sia in termini numerici, sia in termini monetari, un peso di circa il 7%.



Figura 37: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locате e canone complessivo 2025



Il canone medio annuo per unità di superficie, fermo restando la sua valenza puramente indicativa (si veda nota 28), resta tendenzialmente omogeneo nei diversi segmenti, il canone minore è presente nei contratti di locazione ordinari transitori, 76 €/m².

Al fine di rendere confrontabili i diversi segmenti di mercato prima descritti, sono stati elaborati i dati sia dei contratti di locazione ordinari (transitori e di lungo periodo) sia dei contratti agevolati (transitori e di lungo periodo) con riferimento ai soli comuni ad alta tensione abitativa³⁰. Si tratta di 788 comuni, tra i quali tutti i capoluoghi di provincia, dove si concentra oltre il 50% della popolazione italiana.

Nelle Tabella 48 e Tabella 49 e nella Figura 38 sono riportati i dati di sintesi e la loro distribuzione nei diversi segmenti di mercato limitatamente ai comuni ad alta tensione abitativa. La quota di abitazioni locate con contratti agevolati (transitori e di lungo periodo) raggiunge in questi comuni circa il 42%. L'indice di intensità del mercato delle locazioni (IML), dato dal rapporto tra immobili locati e stock potenzialmente locabile, si attesta al 9% circa con il valore più elevato assunto dai contratti ordinari ed agevolati di lungo periodo, 3%; i contratti agevolati transitori, presentano l'IML più basso, appena 0,9%. Il numero di abitazioni locate è in calo nel segmento ordinario di lungo periodo mentre è in aumento in tutti gli altri segmenti. Il canone annuo complessivo, nei comuni ad alta tensione abitativa, aumenta del 6%, in particolare per i segmenti agevolato transitorio e agevolato di lungo periodo nei quali la variazione gravita attorno all'11%. Aumenta dell'1,5% rispetto al 2024 anche la superficie complessiva, pari a 56 milioni di metri quadrati.

Tabella 48: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2025 comuni a.t.a.

Segmenti di mercato comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2025 n.	Abitazioni locate var% 2025/24	Quota % per segmento di mercato 2025	Quota segmento di mercato diff. 2025-24	IML 2025 %	IML diff. 2025-24
ORD_L a.t.a.	225.700	-2,7%	33,0%	-1,6	3,0%	-0,1
ORD_T a.t.a.	169.328	2,6%	24,8%	0,1	2,3%	0,1
AGE_L a.t.a.	222.605	6,1%	32,6%	1,2	3,0%	0,2
AGE_T a.t.a.	65.444	5,8%	9,6%	0,3	0,9%	0,0
Totale	683.077	2,2%	100,0%	0,0	9,2%	0,2

ORD_L ordinario lungo periodo; ORD_T ordinario transitorio; AGE_L agevolato lungo periodo; AGE_T agevolato transitorio

a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

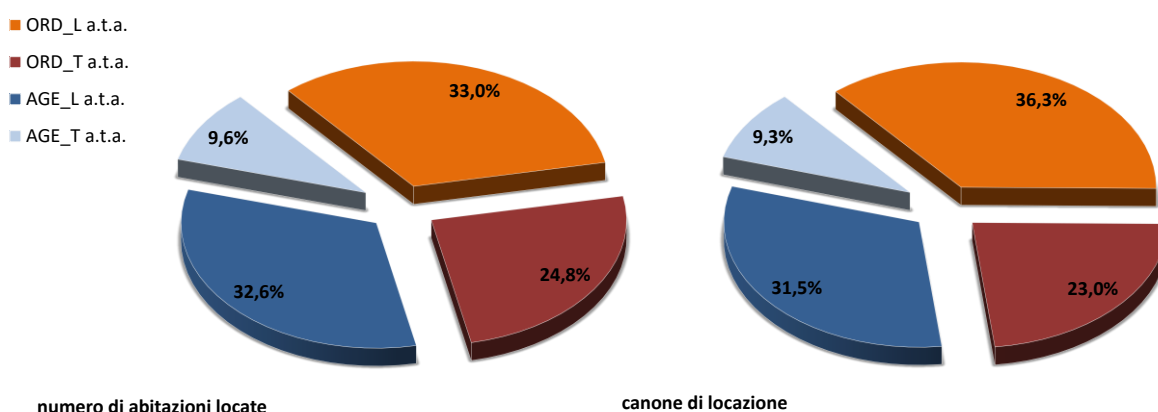
³⁰ Di norma i contratti a canone concordato riguardano immobili ubicati in comuni nei comuni a.t.a., tuttavia una componente, come riportato nelle successive tabelle, può essere localizzata altrove. Sono infatti agevolate anche le locazioni di immobili ad uso abitativo a canone concordato ubicati nei comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi previsti dall'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225. Inoltre, è diffusa la stipula di accordi territoriali che regolamentano le locazioni abitative a canone concordato con agevolazioni per tributi locali, che non hanno però effetto sulle imposte nazionali. L'eventuale erronea registrazione con agevolazione è oggetto di verifica in sede di accertamento dei requisiti.

Tabella 49: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locате 2025 comuni a.t.a.

Segmenti di mercato comuni a.t.a.	Superficie complessiva 2025 milioni m ²	Superficie abitazioni locате var% 2025/24	Superficie media abitazione locата 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo complessivo var 2025/24 %	Canone annuo medio 2025 €/m ²
ORD_L a.t.a.	18,1	-3,2%	80,3	1.856	0,2%	102,4
ORD_T a.t.a.	13,3	1,9%	78,3	1.177	6,3%	88,8
AGE_L a.t.a.	19,2	5,1%	86,2	1.611	11,6%	84,0
AGE_T a.t.a.	5,6	4,4%	84,9	475	11,1%	85,4
Totale	56,1	1,5%	82,2	5.119	6,0%	91,2

ORD_L ordinario lungo periodo; ORD_T ordinario transitorio; AGE_L agevolato lungo periodo; AGE_T agevolato transitorio a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

Figura 38: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locате e canone complessivo 2025 - comuni a.t.a.



Infine, a completare il quadro sulle abitazioni locате nel 2025, di seguito si riportano i dati relativi ai nuovi contratti di locazione sottoscritti nei restanti comuni (non ad alta tensione abitativa), nei quali è possibile vi siano abitazioni locате in regime di canone concordato, perché ubicate in comuni che hanno subito eventi calamitosi o in comuni nei quali sono vigenti accordi territoriali in tale ambito. Nella Tabella 50 si può notare che il volume di abitazioni locате è di circa 355 mila unità, lo 0,2% in più del 2024, con l'IML pari al 4,7%, il valore più alto dell'indice di intensità del mercato delle locazioni è presente nel segmento ordinario di lungo periodo.

Tabella 50: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locате 2025 comuni non a.t.a.

Segmenti di mercato comuni non a.t.a.	Abitazioni locате 2025 n.	Abitazioni locате var% 2025/24	Quota % per segmento di mercato 2025	Quota segmento di mercato diff. 2025-24	IML 2025 %	IML diff. 2025-24
ORD_L non a.t.a.	184.286	-2,1%	51,8%	-1,2	2,4%	-0,1
ORD_T non a.t.a.	130.675	1,9%	36,7%	0,6	1,7%	0,0
AGE_L non a.t.a.	35.031	5,1%	9,9%	0,5	0,5%	0,0
AGE_T non a.t.a.	5.599	9,4%	1,6%	0,1	0,1%	0,0
Totale	355.591	0,2%	100,0%	0,0	4,7%	0,0

ORD_L ordinario lungo periodo; ORD_T ordinario transitorio; AGE_L agevolato lungo periodo; AGE_T agevolato transitorio a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

Tabella 51: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2025 comuni non a.t.a.

Segmenti di mercato comuni non a.t.a.	Superficie complessiva 2025 milioni m ²	Superficie abitazioni locate var% 2025/24	Superficie media abitazione locata 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo complessivo var 2025/24 %	Canone annuo medio 2025 €/m ²
ORD_L non a.t.a.	16,8	-2,7%	91,3	992	1,3%	58,9
ORD_T non a.t.a.	10,9	1,8%	83,7	654	5,7%	59,8
AGE_L non a.t.a.	3,3	4,1%	93,4	186	8,4%	57,0
AGE_T non a.t.a.	0,5	9,8%	91,9	28	13,3%	54,0
Totale	31,6	-0,3%	88,7	1.860	3,7%	59,0

ORD_L ordinario lungo periodo; ORD_T ordinario transitorio; AGE_L agevolato lungo periodo; AGE_T agevolato transitorio

a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

Si analizzano ora, con l'ausilio dei grafici che seguono, alcuni dati in serie storica, partendo dal confronto degli andamenti dal 2016 al 2025, in termini di indice, del numero di abitazioni locate (per intero) e di quelle compravendute (contate per quota, NTN) rappresentato in Figura 39.

Fino al 2020 i due mercati hanno manifestato tendenze molto simili, con aumenti costanti e contenuti nel quadriennio 2016-2019, cui è seguito una brusca correzione nel corso del 2020, inevitabilmente legata alle vicende sanitarie e che ha riportato il volume delle operazioni prossime al livello dell'anno base. Successivamente si è assistito ad una ripresa molto vigorosa delle compravendite: il 2021 in particolare ha fatto registrare una attività di scambio molto più intensa rispetto ai primi anni della serie poi confermata, con un ulteriore rialzo, nel 2022. Nel corso del 2023 tuttavia l'andamento degli acquisti ha invertito il segno annullando di fatto gli incrementi dell'anno precedente, il 2025 continua la crescita avvenuta lo scorso anno. Nello stesso intervallo temporale il mercato delle locazioni ha mostrato una reazione più debole. Se nel corso del 2021 il numero delle abitazioni concesse in affitto era sostanzialmente tornato sui livelli precedente la pandemia i due anni successivi hanno mostrato una lenta ma costante flessione. L'andamento complessivo del mercato, come osservato frequentemente in questi anni, scaturisce da tendenze molto diversificate all'interno dei singoli segmenti.

Entrando nel dettaglio, si nota la crescita esponenziale, che prosegue anche nel 2025 del segmento agevolato transitorio (AGE_T), interrottasi solo nel 2020, mentre l'altro segmento agevolato, quello di lungo periodo (AGE_L), cresciuto soprattutto negli anni 2019 e 2021, mostra nel biennio successivo segnali di flessione che si arresta nel 2024, nel 2025 il segmento continua a crescere. Il segmento dei contratti ordinari transitori ORD_T ha seguito l'andamento del mercato complessivo per poi registrare una accelerazione a partire dal 2020 arrivando così nel 2025 a pesare per circa il 29% sul totale dei contratti registrati nell'anno. Va invece riducendosi la quota dei contratti ordinari di lungo periodo, che pur rappresentando tutt'ora il segmento più importante del mercato vedono ulteriormente erodere la loro quota, scesa quest'anno al 39,5%. La Figura 40 mostra gli effetti di questi andamenti differenziati in termini di composizione del mercato che, limitatamente all'ultimo anno trascorso, sarà ulteriormente approfondito, con riferimento anche alla dimensione monetaria, nei prossimi paragrafi.

Come emerge dal grafico di Figura 41, dove sono riportati a confronto i valori delle superfici medie delle abitazioni locate e compravendute, le abitazioni locate sono mediamente più piccole rispetto a quelle scambiate per la vendita. La differenza si è andata ampliando in forma lieve fino al 2019 e poi più accentuato nei due anni successivi soprattutto per effetto della aumentata dimensione media delle abitazioni acquistate, fenomeno in parte rientrato in questo ultimo anno. Nello stesso grafico sono visualizzate le superfici medie per segmenti di mercato. Non si rilevano particolari differenze nelle dimensioni delle abitazioni locate nei diversi segmenti se non per quelle locate in contratti ordinari transitori dove la superficie media si è mantenuta costantemente al di sotto della media complessiva, oscillando intorno agli 80 m².

La Figura 42 mostra come tra il 2016 e il 2025 il canone medio annuo al m² abbia subito un significativo incremento con la sola eccezione dell'anno 2020 in cui si è rilevata una diminuzione. Più in particolare emerge

che, dopo la crescita registrata tra il 2016 e il 2018, è seguito un anno di sostanziale stabilità poi una flessione marcata nell'anno della pandemia e infine un doppio consistente rialzo.

Il valore del canone medio annuo al m² è strettamente connesso al segmento di mercato con differenze significative sia nei livelli sia negli andamenti. Emerge un minor canone medio nel segmento agevolato rispetto a quello ordinario e in quello di lungo periodo rispetto al breve, sebbene nell'ambito dei contratti a canone libero i valori sono risultati molto simili a prescindere dalla durata del contratto, con la sola eccezione dell'anno pandemico in cui il segmento ORD_L ha subito un ribasso più forte. Da osservare come nell'ambito della dinamica rialzista degli ultimi tre anni il ritmo di crescita dei canoni sia stato più lento nei segmenti agevolati rispetto a quelli ordinari. Va precisato che tali valori si riferiscono ai soli comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) per assicurare una maggiore omogenità nel confronto, stante la concentrazione della quasi totalità dei contratti agevolati all'interno di tali località.

Figura 39: Indici del numero di abitazioni compravendute, locate e per segmento di mercato dal 2016

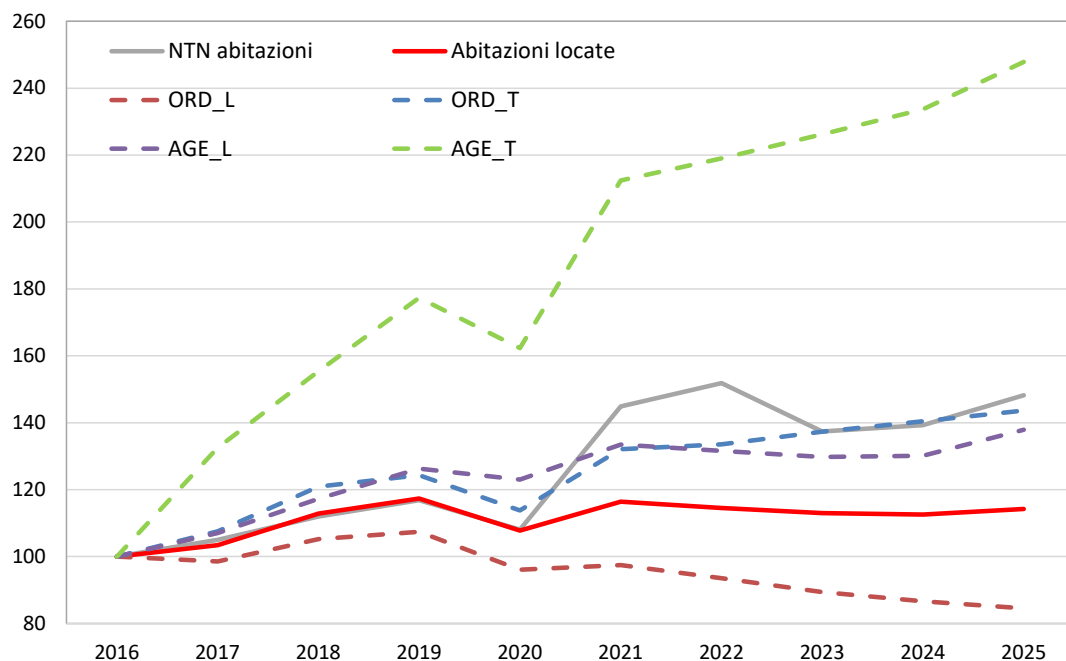


Figura 40: Distribuzione del numero di abitazione locate per segmento di mercato dal 2016

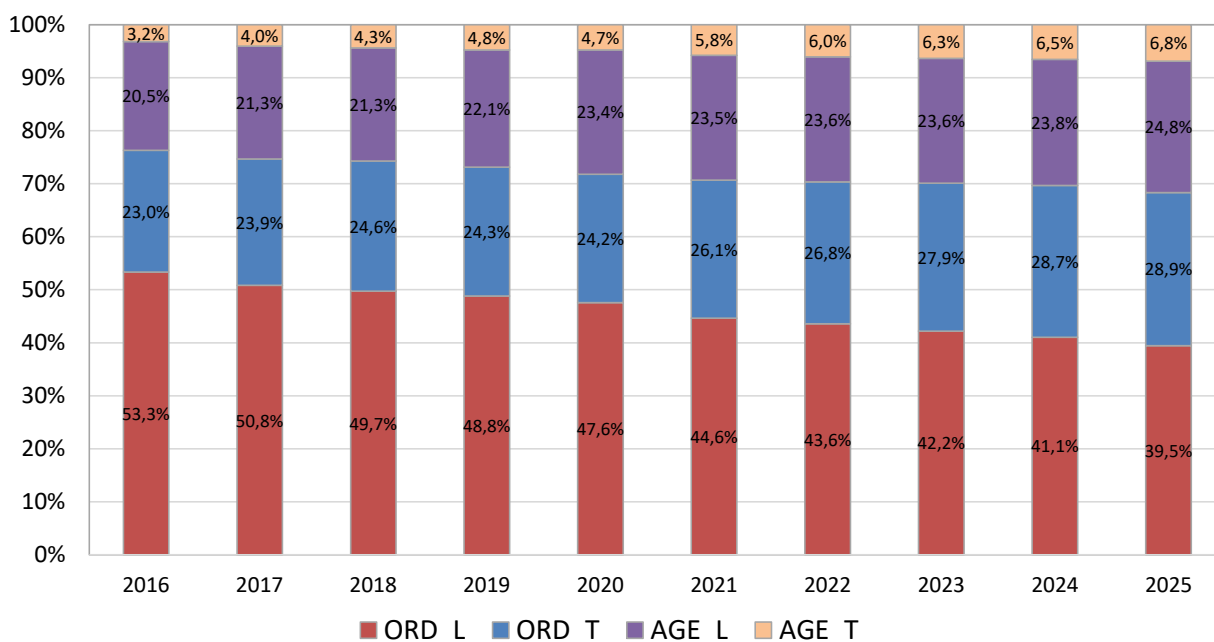


Figura 41: Superficie media delle abitazioni locare e compravendute dal 2016 al 2025

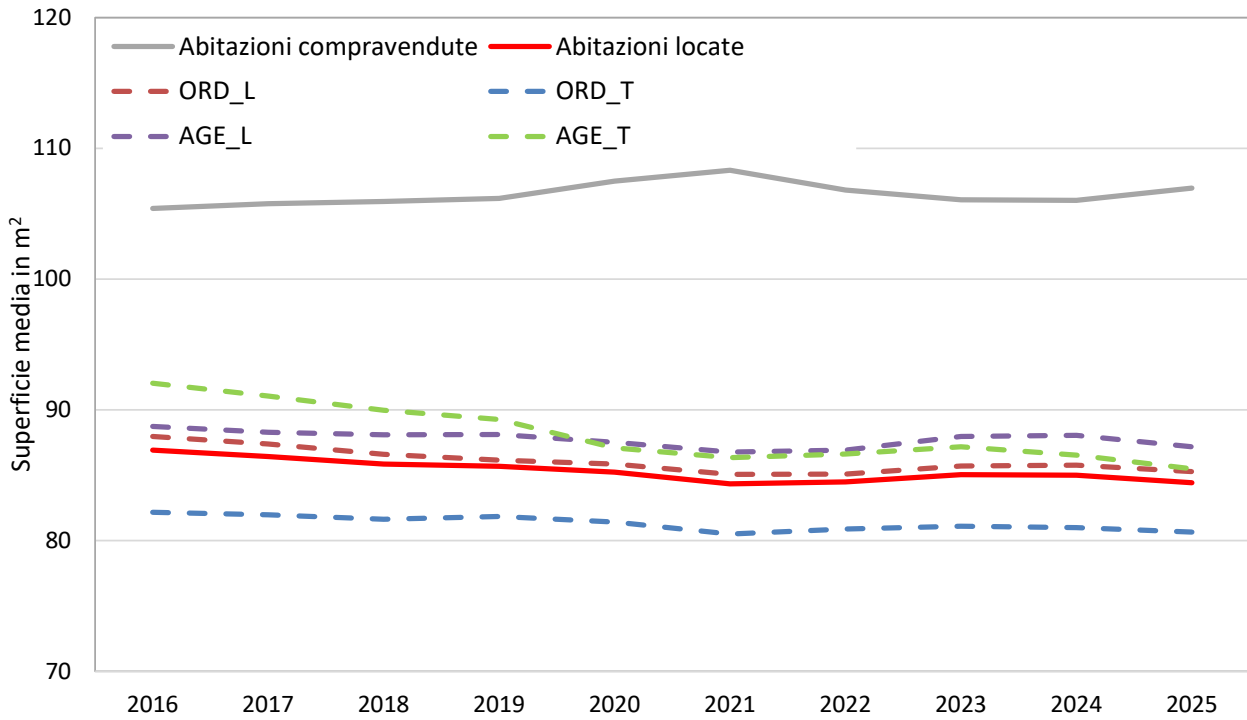
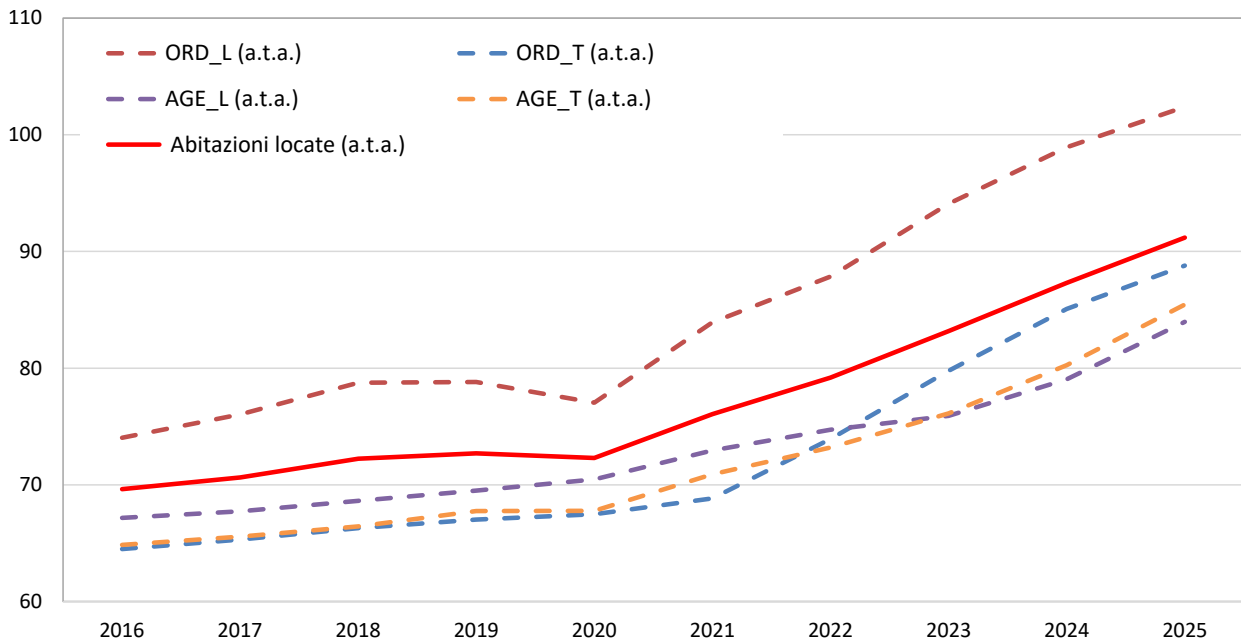


Figura 42: Canone annuo medio al m² per segmento di mercato per i comuni a.t.a. dal 2016 al 2025





6.2 Il mercato ordinario di lungo periodo

I contratti di locazione ordinari di lungo periodo stipulati nel 2025 interessano circa 410 mila abitazioni, con una superficie media, su scala nazionale, di 85 m² e un canone annuo medio di 81 €/m², con differenze tra le aree centro-settentrionali e meridionali. Nelle aree del nord, l'IML supera il valore nazionale che, nel 2025, si attesta al 2,7% (Tabella 52).

In questo segmento di mercato, considerando esclusivamente le abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa, il canone annuo medio per unità di superficie ammonta a 102 €/m²: i valori più elevati si confermano al Nord Ovest (130 €/m²) e al Centro (112 €/m²) con una differenza evidente rispetto alle regioni meridionali e insulari, nelle quali è di circa 60 €/m².

Le differenze tra aree territoriali sono più contenute in riferimento ai comuni non a.t.a, nei quali tuttavia sia l'IML che i valori monetari sono nel complesso significativamente più bassi, minimi al Sud e nelle Isole, con canoni medi che oscillano da 41 a 65 €/m².

Tabella 52: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

ORD_L Area	Abitazioni locate 2025 n.	IML 2025 %	Superficie complessiva 2025 m ²	Superficie media 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo medio 2025 €/m ²
Nord Ovest	174.521	4,1%	13.640.160	78,2	1.320,8	96,8
Nord Est	78.306	3,4%	6.795.525	86,8	560,3	82,5
Centro	59.286	2,1%	5.113.783	86,3	470,9	92,1
Sud	67.103	1,8%	6.438.092	95,9	337,8	52,5
Isole	30.770	1,6%	2.972.720	96,6	158,4	53,3
ITALIA	409.986	2,7%	34.960.279	85,3	2.848,2	81,5
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2025 n.	IML 2025 %	Superficie complessiva 2025 m ²	Superficie media 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo medio 2025 €/m ²
Nord Ovest	91.358	5,0%	6.583.708	72,1	856,4	130,1
Nord Est	36.279	3,5%	2.874.064	79,2	306,2	106,5
Centro	39.135	2,2%	3.254.531	83,2	364,9	112,1
Sud	39.873	2,2%	3.651.792	91,6	222,7	61,0
Isole	19.055	2,0%	1.765.559	92,7	106,1	60,1
ITALIA	225.700	3,0%	18.129.653	80,3	1.856,2	102,4
Comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2025 n.	IML 2025 %	Superficie complessiva 2025 m ²	Superficie media 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo medio 2025 €/m ²
Nord Ovest	83.163	3,4%	7.056.452	84,9	464,4	65,8
Nord Est	42.027	3,4%	3.921.462	93,3	254,2	64,8
Centro	20.151	2,0%	1.859.253	92,3	106,0	57,0
Sud	27.230	1,4%	2.786.301	102,3	115,1	41,3
Isole	11.715	1,2%	1.207.161	103,0	52,3	43,4
ITALIA	184.286	2,4%	16.830.627	91,3	992,0	58,9

Le regioni

Le nuove locazioni, registrate con contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L) nel corso del 2025, sono preponderanti in Lombardia (113.506) dove rappresentano il 27% del totale nazionale, seguono con distacco il Piemonte (49.871), l'Emilia-Romagna (39.758) e la Campania (31.642). L'IML maggiore si osserva in Lombardia, 5%, valore quest'ultimo che supera largamente la media nazionale del 2,7%, mentre il valore più basso si registra in Calabria (0,9%). La Lombardia si distingue anche per la maggiore superficie complessiva e la minore superficie media (76 m²). Per quanto concerne i canoni, anche per il mercato ORD_L la Lombardia detiene il maggiore canone annuo complessivo (966 milioni) e medio (111 €/m²) e il valore più basso è detenuto dalla Calabria (37 €/m²). In questo segmento, gli alloggi locati di dimensioni maggiori si osservano in Friuli-Venezia Giulia, dove la superficie media di un'abitazione locata nel 2025 supera i 100 m².

Tabella 53: Mercato ordinario lungo periodo - Dati regionali

ORD_L Regione	Abitazioni locate 2025 n.	IML 2025 %	Superficie complessiva 2025 m ²	Superficie media 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo medio 2025 €/m ²
Abruzzo	4.812	1,1%	466.554	97,0	23,3	50,0
Basilicata	2.386	1,4%	231.146	96,9	10,9	47,1
Calabria	6.442	0,9%	649.738	100,9	24,2	37,3
Campania	31.642	2,3%	3.091.414	97,7	173,1	56,0
Emilia-Romagna	39.758	3,6%	3.216.890	80,9	296,2	92,1
Friuli- Venezia Giulia	6.008	3,3%	628.204	104,6	42,1	67,1
Lazio	23.503	1,8%	1.972.017	83,9	212,2	107,6
Liguria	9.271	1,5%	739.053	79,7	60,1	81,4
Lombardia	113.506	5,0%	8.701.486	76,7	966,5	111,1
Marche	6.505	1,7%	592.251	91,0	34,6	58,4
Molise	1.163	1,0%	117.705	101,2	4,7	39,7
Piemonte	49.871	3,7%	4.053.718	81,3	284,2	70,1
Puglia	20.658	2,1%	1.881.537	91,1	101,6	54,0
Sardegna	6.825	1,5%	623.917	91,4	42,6	68,3
Sicilia	23.945	1,6%	2.348.803	98,1	115,8	49,3
Toscana	25.488	2,8%	2.208.152	86,6	205,7	93,1
Umbria	3.790	1,8%	341.364	90,1	18,3	53,7
Valle d'Aosta	1.873	2,0%	145.904	77,9	10,0	68,4
Veneto	32.540	3,2%	2.950.432	90,7	221,9	75,2
Italia	409.986	2,7%	34.960.279	85,3	2.848,2	81,5

Le principali città

Nei contratti ordinari di lungo termine Milano conferma ancora una volta la sua posizione di vertice, con più di 29 mila unità locate, l'IML superiore al 7% (al pari di Bologna), il canone annuo medio per unità di superficie più alto, 206 €/m². Seguono ad una certa distanza, con un canone medio compreso tra i 156 e i 167 €/m², le città di Firenze, Roma e Bologna. Torino si posiziona al secondo posto per numero di abitazioni locate, segue Roma. Quest'ultima presenta l'IML del 2%, ben al di sotto della media nazionale del 4%. Genova e Palermo presentano il canone medio più basso e l'IML inferiore alla media nazionale.

Tabella 54: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città

ORD_L Principali città	Abitazioni locate 2025 n.	IML 2025 %	Superficie complessiva 2025 m ²	Superficie media 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo medio 2025 €/m ²
ROMA	10.818	2,0%	866.644	80,1	140,5	162,2
MILANO	29.173	7,4%	2.002.564	68,6	412,5	206,0
NAPOLI	5.632	2,6%	423.196	75,1	38,9	91,8
TORINO	14.125	6,4%	953.610	67,5	108,0	113,3
PALERMO	4.639	3,0%	405.040	87,3	27,8	68,5
GENOVA	1.944	1,6%	154.776	79,6	13,5	87,1
BOLOGNA	7.863	7,4%	552.992	70,3	86,4	156,3
FIRENZE	4.232	4,9%	346.306	81,8	57,8	167,0
TOTALE	78.426	4,3%	5.705.127	72,7	885,5	155,2

6.3 Il mercato ordinario transitorio

Le nuove locazioni, registrate con contratti ordinari transitori nel corso del 2025, sono più di 300 mila, corrispondenti al 2% dello stock potenzialmente locabile, per una superficie complessiva di circa 24 milioni di metri quadrati. Il canone annuo totale supera 1,8 miliardi di euro, mentre il canone annuo medio per unità di superficie si attesta a 75 €/m² (Tabella 55). Come già evidenziato negli anni precedenti, si riscontra una certa dispersione nei valori monetari medi secondo la tipologia di comuni.

Con riferimento ai comuni a.t.a., il canone annuo per unità di superficie è pari a 89 €/m², con un picco massimo di 113 €/m² nell'area del Nord Ovest, seguita dal Centro e dal Nord Est che presentano canoni rispettivamente di circa 92 €/m² e 86 €/m², valori che si riducono nelle aree del Sud e delle Isole. In questi comuni, il mercato delle locazioni transitorie si conferma particolarmente dinamico, con l'IML poco oltre il 2%. Nei comuni non a.t.a., sono oltre 130 mila le abitazioni locate, con un canone annuo medio, su scala nazionale, pari a circa 60 €/m².

Tabella 55: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

ORD_T Area	Abitazioni locate 2025 n.	IML 2025 %	Superficie complessiva 2025 m ²	Superficie media 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo medio 2025 €/m ²
Nord Ovest	122.817	2,9%	8.922.331	72,6	791,8	88,7
Nord Est	48.963	2,2%	3.848.409	78,6	287,5	74,7
Centro	52.716	1,9%	4.695.661	89,1	394,1	83,9
Sud	46.384	1,2%	4.101.212	88,4	208,5	50,8
Isole	29.123	1,5%	2.622.563	90,1	148,8	56,8
ITALIA	300.003	2,0%	24.190.175	80,6	1.830,7	75,7
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2025 n.	IML 2025 %	Superficie complessiva 2025 m ²	Superficie media 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo medio 2025 €/m ²
Nord Ovest	65.173	3,5%	4.495.170	69,0	510,4	113,5
Nord Est	23.667	2,3%	1.837.393	77,6	157,6	85,8
Centro	36.500	2,1%	3.118.382	85,4	288,0	92,4
Sud	26.355	1,4%	2.249.743	85,4	131,3	58,3
Isole	17.633	1,8%	1.554.810	88,2	89,6	57,6
ITALIA	169.328	2,3%	13.255.498	78,3	1.176,9	88,8
Comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2025 n.	IML 2025 %	Superficie complessiva 2025 m ²	Superficie media 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo medio 2025 €/m ²
Nord Ovest	57.644	2,3%	4.427.161	76,8	281,4	63,6
Nord Est	25.296	2,0%	2.011.016	79,5	129,8	64,6
Centro	16.216	1,6%	1.577.279	97,3	106,1	67,3
Sud	20.029	1,0%	1.851.469	92,4	77,2	41,7
Isole	11.490	1,1%	1.067.753	92,9	59,2	55,5
ITALIA	130.675	1,7%	10.934.677	83,7	653,8	59,8

Le regioni

Le nuove locazioni, registrate con contratti ordinari transitori nel corso del 2025, sono distribuite diversamente nelle varie regioni. Le regioni con il maggior numero di abitazioni locate nel segmento ORD_T sono la Lombardia (68.941), il Piemonte (31.999), il Veneto (26.039) e la Toscana (25.377). Rispetto alle abitazioni locabili, l'intensità del mercato delle locazioni risulta essere maggiore in Valle d'Aosta, dove l'IML è pari al 5,4%. Quest'ultimo supera la media nazionale del 2% anche in Lombardia (3,1%), Toscana (2,8%), Liguria (2,7%), Veneto (2,6%), Piemonte (2,4%), Sardegna (2,3%) e Friuli- Venezia Giulia (2,3%). L'IML in Molise rispecchia la media nazionale mentre appare inferiore nelle altre regioni, risultando minimo in Campania, 0,8%. La Lombardia si distingue anche per la superficie media dell'abitazione locata (71 m²), che risulta essere quella minore. La Lombardia detiene anche il primato del maggiore canone annuo complessivo (520 milioni) e medio (105 €/m²) quasi tre volte superiore al canone medio minimo che si osserva in Calabria (39 €/m²). Regione, quest'ultima, dove gli alloggi locati in questo segmento sono quelli di dimensioni maggiori (94 m²).

Tabella 56: Mercato ordinario transitorio - Dati regionali

ORD_T Regione	Abitazioni locate 2025 n.	IML 2025 %	Superficie complessiva 2025 m ²	Superficie media 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo medio 2025 €/m ²
Abruzzo	7.109	1,6%	636.118	89,5	30,8	48,4
Basilicata	2.188	1,3%	200.550	91,7	8,6	43,1
Calabria	6.997	1,0%	653.271	93,4	25,5	39,1
Campania	11.597	0,8%	1.028.828	88,7	60,8	59,1
Emilia-Romagna	18.798	1,7%	1.490.960	79,3	107,9	72,4
Friuli- Venezia Giulia	4.126	2,3%	314.291	76,2	20,5	65,2
Lazio	16.764	1,3%	1.393.093	83,1	125,5	90,1
Liguria	16.877	2,7%	1.292.351	76,6	88,7	68,7
Lombardia	68.941	3,1%	4.938.773	71,6	520,5	105,4
Marche	7.256	1,9%	637.250	87,8	36,4	57,1
Molise	2.227	2,0%	204.419	91,8	8,4	41,3
Piemonte	31.999	2,4%	2.316.435	72,4	155,8	67,3
Puglia	16.266	1,6%	1.378.028	84,7	74,3	53,9
Sardegna	10.390	2,3%	921.114	88,7	68,4	74,3
Sicilia	18.733	1,2%	1.701.449	90,8	80,4	47,3
Toscana	25.377	2,8%	2.387.986	94,1	216,5	90,7
Umbria	3.319	1,6%	277.333	83,6	15,7	56,5
Valle d'Aosta	5.000	5,4%	374.773	75,0	26,7	71,1
Veneto	26.039	2,6%	2.043.159	78,5	159,0	77,8
Italia	300.003	2,0%	24.190.175	80,6	1.830,7	75,7

Le principali città

Analizzando i dati relativi alle 8 principali città italiane per popolazione (Tabella 57), Milano si conferma il mercato più importante, con 23 mila nuove abitazioni locate, caratterizzate da una superficie media di quasi 65 m², la più bassa tra le realtà indagate, ed il canone annuo medio più alto, di 167 €/m². Roma presenta il secondo canone più alto, 132 €/m² con quasi 8 mila abitazioni locate. Firenze con un numero di locazioni superiore a 7 mila è caratterizzata dall'IML maggiore, pari all' 8,9% ed il terzo maggior canone 120 €/m². Torino presenta il secondo maggior numero di abitazioni locate, oltre 8 mila, ed un canone annuo medio di 98 €/m². Le altre città presentano un numero minore di locazioni e canoni annui medi complessivi più bassi, a Napoli si registra il canone annuo medio minore, circa 13 €/m².

Tabella 57: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città

ORD_T Principali città	Abitazioni locate 2025 n.	IML 2025 %	Superficie complessiva 2025 m ²	Superficie media 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo medio 2025 €/m ²
ROMA	7.867	1,5%	623.489	79,3	82,6	132,5
MILANO	23.592	6,0%	1.524.472	64,6	254,4	166,9
NAPOLI	2.123	1,0%	159.897	75,3	13,1	82,1
TORINO	8.503	3,8%	562.563	66,2	55,2	98,1
PALERMO	2.773	1,8%	245.283	88,5	15,7	64,0
GENOVA	2.664	2,2%	223.550	83,9	17,8	79,4
BOLOGNA	2.389	2,2%	174.377	73,0	20,9	119,9
FIRENZE	7.712	8,9%	692.370	89,8	83,5	120,6
TOTALE	57.623	3,1%	4.205.999	73,0	543,2	129,2

6.4 Il mercato agevolato di lungo periodo

Le abitazioni locate con contratto agevolato di lungo periodo, concentrate principalmente nei comuni ad alta tensione abitativa, sono state più di 257 mila nel 2025, l'1,7% dello stock potenzialmente locabile. Quest'anno, la superficie media di un'abitazione locata in questo mercato, è di 87 m² circa, con un canone annuo medio per unità di superficie di 80 €/m² (Tabella 58).

Analizzando i dati relativi alle singole aree, ancora una volta occorre sottolineare la rilevanza di questo segmento al Centro che, con oltre 76 mila unità, assorbe quasi un terzo delle locazioni totali, dato confermato anche dall'IML, pari a 2,8%, e dal canone annuo medio per unità di superficie, circa 95 €/m², entrambi al di sopra della media nazionale.

Tabella 58: Mercato agevolato di lungo periodo- Dati per area territoriale

AGE_L Area	Abitazioni locate 2025 n.	IML 2025 %	Superficie complessiva 2025 m ²	Superficie media 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo medio 2025 €/m ²
Nord Ovest	55.470	1,3%	4.346.311	78,4	398,4	91,7
Nord Est	56.906	2,5%	4.785.876	84,1	380,3	79,5
Centro	76.200	2,8%	6.597.928	86,6	624,9	94,7
Sud	51.121	1,4%	4.937.812	96,6	297,3	60,2
Isole	17.939	0,9%	1.791.234	99,9	96,5	53,9
ITALIA	257.636	1,7%	22.459.161	87,2	1.797,4	80,0

Le regioni

Nel dettaglio delle regioni, le nuove locazioni, registrate con contratti agevolati di lungo periodo (AGE_L) nel corso del 2025, sono in volume maggiori nel Lazio (43.181), Campania (32.928), Veneto (26.988) ed Emilia-Romagna (26.303). In rapporto allo stock locabile, l'IML, a livello nazionale pari a 1,7%, è elevato, oltre il 3% nel Lazio (3,4%) e in Umbria (3,6%), mentre risulta inferiore allo 0,5% in Sardegna (0,4%), Molise (0,3%) e Valle d'Aosta (0,2%). Nel Lazio si osserva la maggiore superficie complessiva, la superficie media si attesta prossima alla media nazionale di 87 m². La superficie media inferiore è presente in Lombardia con 75,2 m². Nel Lazio si osserva anche il maggiore canone annuo complessivo di 421 milioni ed il secondo maggiore canone annuo medio di 117 €/m², di poco inferiore rispetto a quanto riscontrato per la Lombardia (121 €/m²). Molise e Calabria registrano il canone medio più basso (45 €/m²).

Tabella 59: Mercato agevolato di lungo periodo- Dati regionali

AGE_L Regione	Abitazioni locate 2025 n.	IML 2025 %	Superficie complessiva 2025 m ²	Superficie media 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo medio 2025 €/m ²
Abruzzo	5.624	1,3%	526.247	93,6	30,9	58,8
Basilicata	797	0,5%	70.523	88,5	4,3	61,1
Calabria	4.113	0,6%	414.296	100,7	18,7	45,2
Campania	32.928	2,4%	3.181.195	96,6	201,9	63,5
Emilia-Romagna	26.303	2,4%	2.187.120	83,2	172,6	78,9
Friuli- Venezia Giulia	3.615	2,0%	301.572	83,4	21,8	72,3
Lazio	43.181	3,4%	3.582.184	83,0	421,6	117,7
Liguria	15.173	2,4%	1.214.366	80,0	100,0	82,4
Lombardia	22.529	1,0%	1.694.802	75,2	205,9	121,5
Marche	10.164	2,7%	929.311	91,4	58,0	62,4
Molise	321	0,3%	32.948	102,6	1,5	44,8
Piemonte	17.606	1,3%	1.422.588	80,8	91,5	64,3
Puglia	7.338	0,7%	712.604	97,1	40,0	56,1
Sardegna	1.843	0,4%	173.134	93,9	11,9	68,5
Sicilia	16.096	1,1%	1.618.100	100,5	84,6	52,3
Toscana	15.140	1,7%	1.396.963	92,3	106,8	76,5
Umbria	7.715	3,6%	689.470	89,4	38,5	55,8
Valle d'Aosta	162	0,2%	14.556	89,8	0,9	65,2
Veneto	26.988	2,7%	2.297.184	85,1	185,9	80,9
Italia	257.636	1,7%	22.459.161	87,2	1.797,4	80,0

Le principali città

Nelle 8 principali città italiane, il segmento di mercato agevolato di lungo periodo presenta la maggior quota di stock locato nelle metropoli di Genova e Roma, che presentano l'IML superiore a quello nazionale e superiore al 5%. A Milano, il peso di questo mercato, in termini di volumi, è aumentato rispetto al precedente anno, circa 8700 alloggi locati, mentre, dal punto di vista dei valori monetari, si conferma la città più costosa, con un canone annuo medio prossimo a 183 €/m², davanti a Roma dove il livello medio del canone annuo è di circa 143€/m²; i canoni più accessibili, ancora una volta, si trovano nella città di Palermo con un prezzo medio intorno ai 61 €/m² (Tabella 60).

Tabella 60: Mercato agevolato di lungo periodo- Dati nelle principali città

AGE_L Principali città	Abitazioni locate 2025 n.	IML 2025 %	Superficie complessiva 2025 m ²	Superficie media 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo medio 2025 €/m ²
ROMA	27.304	5,1%	2.233.572	81,8	320,9	143,7
MILANO	8.793	2,2%	609.138	69,3	111,4	182,9
NAPOLI	7.981	3,6%	662.384	83,0	63,5	95,9
TORINO	6.116	2,8%	459.501	75,1	34,7	75,4
PALERMO	4.893	3,2%	485.261	99,2	29,9	61,7
GENOVA	6.499	5,4%	531.287	81,7	43,8	82,5
BOLOGNA	3.316	3,1%	270.435	81,6	29,1	107,5
FIRENZE	1.380	1,6%	123.836	89,7	13,1	105,6
TOTALE	66.282	3,6%	5.375.413	81,1	646,4	120,3

6.5 Il mercato agevolato transitorio

Le abitazioni locate per intero³¹ con contratti agevolati transitori, concentrate per lo più nei comuni ad alta tensione abitativa, ammontano a oltre 71 mila unità, pari a circa lo 0,5% dello stock potenzialmente locabile. Nel 2025, il canone annuo complessivo supera i 502 milioni di euro con un canone annuo medio per unità di superficie di circa 83 €/m² (Tabella 61). Al Centro si registrano i canoni più elevati, con una media intorno a 97 €/m², nonché il mercato più attivo, con un IML vicino all'1%.

Tabella 61: Mercato agevolato transitorio- Dati per area territoriale

AGE_T Area	Abitazioni locate 2025 n.	IML 2025 %	Superficie complessiva 2025 m ²	Superficie media 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo medio 2025 €/m ²
Nord Ovest	14.909	0,3%	1.097.349	73,6	106,2	96,8
Nord Est	12.194	0,5%	1.074.927	88,2	87,4	81,3
Centro	22.602	0,8%	1.932.123	85,5	187,8	97,2
Sud	16.132	0,4%	1.474.163	91,4	93,1	63,2
Isole	5.206	0,3%	494.927	95,1	28,2	56,9
ITALIA	71.043	0,5%	6.073.488	85,5	502,8	82,8

Le regioni

Le abitazioni locate per intero con contratti agevolati transitori (AGE_L) nel corso del 2025, sono in numero maggiore nel Lazio (11.680), e seppure a distanza seguono l'Abruzzo (6.833) e la Lombardia (6.083). Il valore dell'IML, a livello nazionale 0,5%, supera l'1% solo in Abruzzo (1,6%), Marche (1,1%) e Umbria (1%) ed è appena lo 0,1% in Valle d'Aosta e Basilicata. Nel Lazio si osserva la maggiore superficie complessiva, la superficie media è prossima al valore medio nazionale di 85 m². La superficie media inferiore è anche, per questo segmento, quella rilevata in Lombardia con 69 m². Il Lazio presenta il maggiore canone annuo complessivo di 113 milioni e medio (121 €/m²), mentre il valore minimo del canone medio è quello della Basilicata (44 €/m²).

³¹ Per i contratti di natura agevolata transitori il numero di abitazioni locate in porzione, in questo Rapporto non considerate, risulta piuttosto elevato se comparato al numero di abitazioni locate per intero, circa 84 mila nel 2025 con un canone annuo complessivo di circa 316 milioni di euro. Un'analisi dei dati anche con riferimento ai nuovi contratti di locazione agevolati di porzioni di abitazioni per studenti viene eseguita nelle Statistiche trimestrali sul mercato residenziale [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Statistiche trimestrali - Agenzia delle Entrate](#).

Tabella 62: Mercato agevolato transitorio- Dati regionali

AGE_T Regione	Abitazioni locate 2025 n.	IML 2025 %	Superficie complessiva 2025 m ²	Superficie media 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo medio 2025 €/m ²
Abruzzo	6.833	1,6%	628.102	91,9	39,6	63,0
Basilicata	237	0,1%	22.046	93,0	1,0	43,9
Calabria	2.305	0,3%	201.473	87,4	12,4	61,5
Campania	3.699	0,3%	337.732	91,3	23,6	69,8
Emilia-Romagna	5.663	0,5%	485.221	85,7	35,9	73,9
Friuli- Venezia Giulia	552	0,3%	49.861	90,3	3,2	64,9
Lazio	11.680	0,9%	935.847	80,1	113,3	121,0
Liguria	3.403	0,5%	261.382	76,8	21,9	83,8
Lombardia	6.083	0,3%	421.079	69,2	54,5	129,4
Marche	4.246	1,1%	387.053	91,2	26,5	68,5
Molise	401	0,4%	37.140	92,6	1,7	46,0
Piemonte	5.368	0,4%	409.966	76,4	29,6	72,1
Puglia	2.657	0,3%	247.672	93,2	14,9	60,2
Sardegna	1.177	0,3%	113.855	96,7	7,2	63,4
Sicilia	4.029	0,3%	381.072	94,6	21,0	55,0
Toscana	4.624	0,5%	423.268	91,5	35,4	83,7
Umbria	2.052	1,0%	185.956	90,6	12,6	67,6
Valle d'Aosta	55	0,1%	4.923	89,5	0,3	55,6
Veneto	5.979	0,6%	539.846	90,3	48,3	89,5
Italia	71.043	0,5%	6.073.488	85,5	502,8	82,8

Le principali città

Tra le grandi città, le realtà più dinamiche per le locazioni agevolate con contratto transitorio sono Firenze e Torino, dove l'IML, in entrambi i casi pari a 1,7%, si colloca ben al di sopra della media nazionale. A Roma si concentra il maggior numero di abitazioni locate, più di 8 mila, seguita da Torino, con 3.700 locazioni, e, con distacco, Milano, Genova e Firenze, tra le 1.400 e le 2.700 unità. Da sottolineare, anche nel 2025, che, nonostante l'elevata popolazione studentesca, nelle città di Milano e Bologna, i contratti relativi a questa tipologia sono una quota esigua dello stock locabile, attorno lo 0,5 %. In media i canoni annui unitari più elevati si registrano a Milano, 182 €/m² e nella capitale, con circa 142 €/m²; situazione molto diversa a Palermo, dove anche per le caratteristiche dello *stock*, contraddistinto da abitazioni in media più grandi, circa 100 m², il canone per unità di superficie oscilla intorno ai 56 €/m² (Tabella 63).

Tabella 63: Mercato agevolato transitorio- Dati nelle principali città

AGE_T Principali città	Abitazioni locate 2025 n.	IML 2025 %	Superficie complessiva 2025 m ²	Superficie media 2025 m ²	Canone annuo complessivo 2025 milioni €	Canone annuo medio 2025 €/m ²
ROMA	8.517	1,6%	671.452	78,8	95,7	142,5
MILANO	2.720	0,7%	175.658	64,6	32,1	182,9
NAPOLI	1.200	0,5%	100.006	83,3	9,7	96,7
TORINO	3.721	1,7%	282.393	75,9	21,7	77,0
PALERMO	821	0,5%	82.565	100,6	4,7	56,8
GENOVA	1.719	1,4%	138.066	80,3	11,7	84,5
BOLOGNA	560	0,5%	48.167	86,0	4,2	87,0
FIRENZE	1.490	1,7%	134.474	90,3	14,4	107,0
TOTALE	20.748	1,1%	1.632.779	78,7	194,2	118,9

7. Statistiche su sviluppi immobiliari residenziali

7.1 Introduzione: Analisi su sviluppi immobiliari realizzati

Nell'ambito delle attività di valutazione immobiliare svolte dall'Agenzia delle entrate per le amministrazioni pubbliche, in attuazione di quanto previsto dal comma 3-bis dell'art.64 del D.lgs. 300 del 1999 e successive modifiche ed integrazioni, si è ritenuto opportuno avviare un progetto di ricerca e sviluppo denominato *"Monitoraggio e analisi delle operazioni di sviluppo immobiliare"* (MAOSI). L'iniziativa è finalizzata all'individuazione e al monitoraggio di operazioni di sviluppo residenziale, prevalentemente localizzate nei capoluoghi di Regione; tuttavia, come sarà illustrato nei capitoli successivi, l'effettivo perimetro dell'analisi ha assunto caratteristiche peculiari in ciascuna Regione.

La ragione di fondo dello studio è stata quella di ricercare, a partire da dati di mercato osservabili, i parametri principali che caratterizzano uno sviluppo immobiliare quali, ad esempio, l'incidenza d'area, il livello di indebitamento medio, i tempi di rilascio dei titoli edilizi, la durata dei lavori, la progressione delle vendite.

Si tratta di informazioni economiche non facilmente reperibili che, nell'ambito delle valutazioni immobiliari, vengono spesso desunte dall'esperienza professionale o da fonti non sempre verificabili. D'altra parte, questi parametri sono indispensabili soprattutto nell'ambito di taluni procedimenti di stima, come il procedimento della trasformazione, l'approccio al costo o l'approccio reddituale finanziario.

L'obiettivo principale della ricerca svolta dal Settore servizi estimativi della Direzione centrale SEOMI — ricerca che dovrà essere consolidata e aggiornata nel tempo — è quello di fornire ai tecnici dell'Agenzia parametri di riferimento che, ove appropriatamente impiegabili, possano contribuire a migliorare la qualità delle stime e a ridurre la componente di soggettività fondata esclusivamente sulle competenze del valutatore.

Tuttavia, anche in considerazione del ruolo attribuito all'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia dal Testo Unico Bancario³², ossia assicurare *"il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale"*, si è ritenuto opportuno pubblicare i risultati della ricerca all'interno del Rapporto Residenziale. Una parte di tali risultati, peraltro, sono già stati diffusi nella rivista Quaderni dell'Osservatorio del 2024.

A differenza delle altre statistiche curate dall'OMI, i dati raccolti analizzando gli sviluppi immobiliari non hanno ancora carattere di sistematicità sia dal punto di vista della rilevazione periodica, sia da quello della piena rappresentatività statistica dei fenomeni che si intendono osservare. Questo in quanto la rilevazione è alquanto complessa, a partire dalla definizione, individuazione e selezione degli sviluppi immobiliari da analizzare. Inoltre, la ricerca, pur nell'ambito di linee guida e di un controllo esercitato dalla Direzione centrale, è stata svolta da gruppi di lavoro costituiti a livello regionale con risorse delle strutture regionali e provinciali dell'Agenzia, vincolati dalle risorse disponibili e dall'eventuale sviluppo di applicativi informatici che possano semplificare e accelerare la raccolta e l'elaborazione delle informazioni. Per queste ragioni, la pubblicazione dei dati sugli sviluppi immobiliari non avrà una cadenza periodica predeterminata.

In questo capitolo si presentano, nel paragrafo che segue, la metodologia adottata nel progetto di ricerca e, nei successivi paragrafi, i dati statistici significativi acquisiti.

³² Titolo VI, capo 1-bis, art. 120 sexiesdecies.

7.2 Origine dei dati: metodologia adottata, il progetto MAOSI

L'obiettivo primario del progetto MAOSI è la raccolta e l'analisi di dati che riflettano l'effettivo andamento degli sviluppi immobiliari sul territorio. Una parte di queste informazioni può essere ricavata direttamente dallo studio degli interventi immobiliari, senza elaborazioni matematiche complesse, salvo il calcolo di valori medi, eventualmente ponderati³³.

Per "operazione di sviluppo immobiliare" si intende "l'insieme delle attività svolte da un promotore volte alla realizzazione e alla commercializzazione di un fabbricato o più fabbricati facenti parte di un compendio immobiliare, a destinazione prevalentemente residenziale. Le attività partono dal reperimento delle risorse finanziarie, l'identificazione e l'acquisto dell'area edificabile, la progettazione, la costruzione del fabbricato e la commercializzazione delle unità immobiliari, anche mediante intermediari, fino alla completa vendita"³⁴.

La lettura degli atti di compravendita e di ulteriore documentazione permette, infatti, di ricostruire con una certa precisione le operazioni di sviluppo immobiliare e ottenere informazioni su: l'acquisto dell'area, la richiesta dei titoli abilitativi e i tempi di rilascio, la quantificazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, la durata dei lavori, l'eventuale mutuo edilizio, la dimensione dei fabbricati realizzati e delle unità immesse sul mercato, i ricavi e i tempi di vendita.

Analizzando un adeguato numero di sviluppi in un determinato ambito territoriale e in un dato intervallo temporale, è possibile ricavare dati reali del mercato immobiliare spesso poco noti, ma molto significativi in ambito estimativo, soprattutto quando sia necessario applicare un procedimento di stima indiretto per la determinazione del valore di mercato di un bene immobiliare. Si possono così ricavare: l'incidenza dell'area, la struttura finanziaria delle operazioni di sviluppo, il grado di assorbimento da parte del mercato degli immobili nuovi, l'orizzonte temporale medio di vendita.

La fase preliminare del progetto ha previsto una sperimentazione le cui prime analisi, effettuate fra il 2018 e il 2019 dalla Direzione Centrale Servizi estimativi e OMI su un campione di 42 sviluppi nel comune di Roma, hanno fin da subito evidenziato la ricchezza di informazioni inedite ricavabile da questa attività di ricerca. Il campione degli sviluppi nel Comune di Roma è stato successivamente ampliato, arrivando a comprendere 90 sviluppi immobiliari nel 2020 e 121 sviluppi nel 2021³⁵.

In quello stesso anno la ricerca è stata estesa a tutto il territorio nazionale, coinvolgendo le strutture regionali e provinciali dell'Agenzia, con l'obiettivo di ottenere risultati aderenti alle diverse realtà locali. Seguendo le indicazioni fornite dalla Direzione Centrale, i gruppi di lavoro locali hanno quindi condotto un'analisi del mercato delle nuove costruzioni nei capoluoghi di regione o, in alternativa, negli ambiti territoriali caratterizzati da maggiore dinamicità sotto il profilo dello sviluppo immobiliare, in un intervallo temporale compreso al massimo fra il 2011 e il 2020.

Nella prima fase del progetto, per conseguire un campione sufficientemente ampio e variegato per caratteristiche, in talune realtà è stato necessario ampliare l'ambito di studio, estendendo la ricerca a un intervallo temporale più ampio e/o allargando il perimetro oltre i confini comunali del capoluogo. Tale campione iniziale è stato poi ulteriormente affinato per costruire dei *dataset* utili allo scopo e avviare lo studio sistematico e dettagliato delle operazioni di sviluppo immobiliare selezionate. È questa la fase più

³³ Altri dati, invece, possono essere elaborati mediante l'applicazione di tecniche statistiche più avanzate – come la regressione lineare – per la costruzione di un modello di *rating* che permetta di determinare il rischio associato a uno sviluppo immobiliare sulla base delle sue caratteristiche significative. Tali elaborazioni sono tuttora in corso e saranno eventualmente presentate in futuro. Il progetto MAOSI utilizza il metodo dei flussi di cassa scontati per elaborare le molteplici informazioni contenute nelle banche dati di Catasto e Cartografia, dei Registri di Pubblicità Immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nella sua fase iniziale, il progetto si proponeva di ricavare il fattore di rischio specifico (γ) di ciascuno sviluppo immobiliare residenziale, per poi determinarne la relazione con le caratteristiche peculiari del bene e utilizzare i risultati al fine di stimare il premio per il rischio specifico richiesto in operazioni di sviluppo future. Per la determinazione del modello di rischio cfr. Caravella G., Lisi G., Pizzirani F., "Costruzione di un modello di valutazione del rischio immobiliare: fondamenti teorici e prime evidenze empiriche", Quaderni dell'Osservatorio 2019, p. 39-58.

Per un'analisi ampia, a livello metodologico ed empirico del lavoro effettuato, si vedano le diverse relazioni presentate al seminario Direzione centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare e Società italiana estimi e valutazioni (SIEV) tenutosi in videoconferenza il 15 giugno 2021 e pubblicate nei Quaderni dell'Osservatorio 2021, pagg. 83-126.

³⁴ Cartapati E., Pizzirani F. "L'analisi delle nuove costruzioni attraverso i database dell'Agenzia delle Entrate. La costruzione di un dataset relativo alle caratteristiche delle operazioni di sviluppo immobiliare residenziale in Roma", Quaderni dell'Osservatorio 2021, pp. 102.

³⁵ Successivamente il campione di Roma è stato ulteriormente esteso e alla fine del 2025 conta 138 sviluppi.

impegnativa del progetto, anche per l'impiego di risorse richieste, in quanto permette di ottenere i primi importanti risultati dell'analisi: un *dataset* che organizza tutte le informazioni raccolte e da cui è possibile estrapolare valori medi utili ad approssimare i valori ordinari di riferimento, per l'ambito territoriale studiato, nelle valutazioni di mercato basate sui procedimenti indiretti della trasformazione e del costo.

Attualmente, l'obiettivo del progetto è quello di proseguire le attività con aggiornamenti periodici, al fine di ottenere dati coerenti con le dinamiche di mercato.

7.3 Dati statistici significativi - Definizioni

I dati che sono stati ricavati in modo diretto e che vengono esposti nella presente pubblicazione sono quelli per i quali, nello studio di ciascuno sviluppo immobiliare, si perviene ad un valore medio puntuale che non dipende più dalle caratteristiche del singolo immobile in costruzione, ma dal contesto locale del settore delle costruzioni. A questa categoria di dati appartengono:

- Percentuale sviluppi finanziati – è il rapporto fra il numero di sviluppi per i quali il costruttore ha preso in prestito parte del capitale investito nell'operazione e il numero totale degli sviluppi del campione.
- Indebitamento Medio – è il rapporto fra la quota del capitale investito nell'operazione immobiliare presa in prestito dal costruttore, limitatamente agli sviluppi per i quali è stato richiesto il finanziamento.
- Incidenza dell'Area - definita come il rapporto fra il costo sostenuto per l'acquisto dell'area edificabile e il totale dei ricavi (al netto dell'IVA) ritratti dall'operazione immobiliare³⁶.
- Tempo rilascio primo titolo edilizio - è il tempo, espresso in mesi, che intercorre fra l'acquisto dell'area da parte del costruttore e la data di rilascio del primo titolo abilitativo da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune.
- Tempo inizio lavori - è il tempo, espresso in mesi, che intercorre fra l'acquisto dell'area da parte del costruttore e la data dichiarata di inizio lavori. Nei casi in cui nella consultazione dell'atto tale data non risulti esplicitata, la data di inizio lavori è assunta pari a quella di rilascio del primo titolo abilitativo.
- Durata dei lavori – è l'intervallo di tempo, espresso in mesi, che intercorre fra la data dichiarata di inizio lavori e quella dichiarata di fine lavori. Quest'ultima è in genere prossima alla data di accatastamento³⁷ e alla data del primo atto di compravendita delle unità immobiliari dello sviluppo.
- Percentuale vendite dopo il primo anno – è definita come il rapporto fra il numero di unità immobiliari residenziali vendute nell'arco del primo anno successivo alla data di accatastamento e il numero totale di unità residenziali costruite nell'ambito dello sviluppo immobiliare.
- Percentuale vendite dopo il secondo anno – è definita come il rapporto fra il numero di unità immobiliari residenziali vendute nell'arco dei primi due anni successivi alla data di accatastamento e il numero totale di unità residenziali costruite nell'ambito dello sviluppo immobiliare.
- Percentuale vendite dopo il terzo anno – è definita come il rapporto fra il numero di unità immobiliari residenziali vendute nell'arco dei primi tre anni successivi alla data di accatastamento e il numero totale di unità residenziali costruite nell'ambito dello sviluppo immobiliare.

Gli ultimi tre dati forniscono una misura dell'assorbimento da parte del mercato, cioè della capacità del prodotto immobiliare realizzato di essere commercializzato e, in ultima analisi, del tempo di commercializzazione effettivo/prevedibile per lo sviluppo.

³⁶ Si ritiene che tale definizione sia adeguata allo scopo dell'analisi, pur presentando un certo grado di approssimazione, in quanto non tiene conto della distribuzione temporale dei ricavi di vendita. Occorre tuttavia tenere conto della limitata estensione temporale della maggior parte degli sviluppi analizzati, nonché del fatto che i ricavi utilizzati sono quelli effettivamente realizzati e rilevati lungo l'orizzonte temporale considerato e non valori stimati in fase previsionale.

³⁷ Per data di accatastamento si intende quella di inserimento in atti della categoria definitiva con cui viene classificato l'immobile dopo la chiusura dei lavori.

I dati elencati assumono particolare importanza quando sia necessario effettuare le valutazioni di mercato basate sui procedimenti indiretti del costo e della trasformazione, per i quali è necessario attribuire ai vari parametri che influenzano la stima valori che rappresentino l'ordinarietà per il contesto locale in cui si inserisce il bene da stimare.

Pertanto, la raccolta di dati derivanti dall'analisi di un numero consistente di sviluppi immobiliari effettivamente realizzati in un determinato ambito territoriale consente di ricavare valori base, che possono essere assunti come espressione dell'ordinarietà per quell'ambito e, quindi, essere utilmente presi come riferimento per le stime svolte con l'approccio al costo o al valore di trasformazione. Più in generale, offrono la possibilità di individuare e quantificare alcuni principali aspetti del periodo di produzione nel settore delle costruzioni, almeno in relazione a fabbricati residenziali.

7.4 Presentazione dei risultati acquisiti

Le indagini condotte all'interno del progetto MAOSI, estese a tutte le sedi regionali, hanno al 2025 consentito di produrre dei campioni di sviluppi immobiliari la cui numerosità e qualità varia da regione a regione. Di seguito il dettaglio dei campioni disponibili:

- **Abruzzo** (71 sviluppi), esteso ai comuni limitrofi di Pescara e Montesilvano;
- **Campania** (78 sviluppi), esteso ai comuni limitrofi di Napoli, Villaricca, Mugnano, Marano, Casoria e Giugliano;
- **Friuli-Venezia Giulia** (51 sviluppi), esteso ai comuni di Udine, Pasi di Prato, Tavagnacco;
- **Lazio** (85 sviluppi), esteso ai comuni non limitrofi di Frosinone, Cassino, Latina, Aprilia;
- **Liguria** (51 sviluppi), esteso a tutto il territorio regionale nei comuni di Genova, Chiavari, Cipressa, Arenzano, Celle Ligure, Ceriale, Cervo, Cogoleto, Santo Stefano di Magra, Ceparana, Lavagna, Rapallo, Recco, Santa Margherita Ligure, Sori, La Spezia, Taggia;
- **Lombardia** (80 sviluppi), esteso ai comuni limitrofi di Milano, Cologno Monzese, Cinisello Balsamo, Rho, Sesto San Giovanni e San Giuliano Milanese;
- **Marche** (80 sviluppi), esteso ai comuni limitrofi di Ancona, Falconara Marittima, Agugliano, Polverigi, Osimo e Camerano;
- **Molise** (57 sviluppi), esteso ai comuni non limitrofi di Campobasso e Termoli;
- **Piemonte** (74 sviluppi), esteso ai comuni limitrofi di Torino, Alpignano, Beinasco, Candiolo, Collegno, Druento, Grugliasco, La Loggia, Moncalieri, Nichelino, Orbassano, Pianezza, Rivalta di Torino, Rivoli, Settimo Torinese, Trofarello e Vinovo;
- **Puglia** (76 sviluppi), focalizzato nell'ambito del comune di Bari;
- **Sardegna** (92 sviluppi), esteso ai comuni limitrofi di Cagliari, Quartu Sant'Elena, Selargius, Quartucciu e Monserrato;
- **Sicilia** (101 sviluppi), esteso ai comuni limitrofi di Palermo, Ficcarazzi, Monreale e Villabate;
- **Toscana** (77 sviluppi), esteso ai comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Scandicci, Calenzano, Campi Bisenzio, Lastra a Signa, Signa, Montelupo Fiorentino, Empoli, Prato, Pistoia, Agliana e Quarrata;
- **Umbria** (77 sviluppi), esteso ai comuni limitrofi di Perugia e Corciano;
- **Veneto** (110 sviluppi), esteso ai comuni limitrofi di Venezia, Marcon, Mira, Mirano, Spinea.

Un caso particolare è quello dello studio condotto sul comune di Roma³⁸, ulteriormente consolidato nel corso degli ultimi anni. Nel dettaglio, è stato aumentato il numero degli sviluppi del campione e sono stati aggiornati i dati degli sviluppi già ricompresi nel campione originario che nella prima analisi non fossero stati compravenduti al 100%³⁹.

³⁸ I risultati iniziali dello studio su Roma sono stati già pubblicati in Quaderni dell'Osservatorio 2021 (vedi nota 33).

³⁹ I dati sono aggiornati al 31/12/2025.

Di seguito (Tabella 64) si presenta un quadro sinottico complessivo delle medie riferite a tutti i dati estrapolati per ciascun ambito regionale, accompagnato da considerazioni di carattere generale. L'analisi si articola successivamente nel dettaglio delle singole regioni, per le quali, in funzione della composizione del campione, i dati saranno riportati con suddivisione per provincia, comune o macroarea urbana⁴⁰. Si precisa che i valori relativi alle tempistiche — ossia il periodo intercorrente tra l'acquisto dell'area e il rilascio del titolo abilitativo, tra l'acquisto dell'area e l'inizio dichiarato dei lavori, nonché la durata complessiva dei lavori — sono espressi in mesi.

Tabella 64: Quadro sinottico dei dati di base regionali medi

Regione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
ABRUZZO	71	70,4%	57,0%	17,7%	3,3	26,7	41,9	76,1%	84,8%	88,9%
CAMPANIA	78	25,6%	66,0%	23,1%	28,8	32,4	26,1	72,1%	77,6%	80,4%
FRIULI V. GIULIA	51	64,7%	51,0%	15,3%	18,9	25,8	34,8	74,2%	83,0%	85,4%
LAZIO	86	82,6%	54,6%	19,2%	17,5	18,9	23,4	78,5%	85,5%	89,0%
LIGURIA	51	78,4%	60,0%	23,0%	20,6	27,3	39,9	61,7%	69,5%	74,6%
LOMBARDIA	80	85,0%	58,3%	18,4%	17,3	20,8	34,7	85,3%	91,3%	93,7%
MARCHE	80	81,3%	48,0%	15,3%	22,3	24,4	47,8	74,2%	87,6%	92,4%
MOLISE	57	56,1%	53,4%	10,5%	21,9	20,6	54,5	59,2%	73,5%	79,4%
PIEMONTE	74	59,5%	49,9%	16,9%	22,1	23,4	26,2	84,7%	92,3%	94,2%
PUGLIA	76	79,0%	54,0%	22,6%	3,0	29,5	31,9	81,9%	88,7%	91,2%
SARDEGNA	92	62,0%	53,7%	26,2%	22,5	25,6	31,5	72,3%	79,5%	82,8%
SICILIA	101	65,4%	61,9%	23,1%	28,8	32,4	26,1	72,1%	77,6%	80,4%
TOSCANA	77	66,2%	53,0%	30,0%	11,2	15,6	34,1	77,2%	84,7%	88,5%
UMBRIA	77	79,2%	57,9%	15,5%	22,6	28,7	35,3	76,9%	83,4%	87,6%
VENETO	109	72,5%	55,9%	19,1%	13,5	14,5	25,0	77,3%	87,7%	91,5%
ROMA CAPITALE	138	89,9%	51,4%	20,7%	32,7	37,7	32,0	73,6%	83,7%	88,5%

In tabella, con riferimento all'indebitamento, sono riportati due parametri distinti: la percentuale di sviluppi finanziati e il rapporto di indebitamento medio, calcolato limitatamente ai soli sviluppi che ricorrono al finanziamento. L'analisi del primo parametro evidenzia come, in tutte le regioni considerate, la quota di sviluppi finanziati superi ampiamente il 50%, raggiungendo valori prossimi al 90% nel caso di Roma. Tale circostanza conferma che, ordinariamente, un'operazione immobiliare viene realizzata ricorrendo in parte a capitale a debito. L'entità di tale componente è chiarita dal secondo parametro, relativo all'indebitamento medio, che mostra una forbice di valori piuttosto contenuta, compresa tra il 50% e il 60%, con un valore minimo di circa il 48% nelle Marche e un massimo del 61% in Sicilia.

Fa eccezione il campione della Campania, esteso ad alcuni comuni dell'hinterland di Napoli, che mostra una percentuale di sviluppi finanziati sensibilmente minore rispetto al totale, attestandosi intorno al 25%. Inoltre, per quei pochi sviluppi finanziati, la percentuale di indebitamento (pari a circa il 66%) risulta mediamente al di sopra della forbice rilevata per l'intero territorio nazionale.

L'incidenza dell'area si mantiene generalmente in un intervallo compreso tra il 15% e il 25% circa, con due eccezioni di rilievo: in Molise, ove il valore riscontrato è appena superiore al 10%, e in Toscana, dove invece è di poco inferiore al 30%. Anche in Campania l'incidenza è leggermente al di sotto al 15%, attestandosi a circa il 14%.

⁴⁰ Si fa riferimento all'aggregazione di zone OMI utilizzata nell'ambito delle analisi statistiche dell'Osservatorio del mercato immobiliare definite per le città di grandi dimensioni.

Con riferimento alle tempistiche riscontrate, vanno fatte alcune considerazioni. Il periodo che intercorre fra l'acquisto dell'area e l'effettivo inizio dei lavori varia da un minimo di poco più di un anno (circa 12 mesi) per la Campania a un massimo di tre anni nel caso di Roma; quest'ultimo rappresenta di gran lunga il valore maggiore e riflette la complessa situazione presente nella Capitale, dove spesso i terreni sono stati acquisiti in epoche remote da imprese di costruzione oppure conferiti nell'ambito di operazioni di ristrutturazione aziendale o di cessione di rami di azienda. Circostanze queste che rendono non sempre di facile determinazione l'effettiva epoca di acquisto dell'area né il corrispettivo versato⁴¹.

Riguardo invece al tempo necessario per l'ottenimento dei titoli abilitativi, a partire dalla data di acquisizione del terreno, va sottolineato come spesso i terreni vengano acquisiti già comprensivi di tale titolo, dando quindi un valore negativo al valore indagato e portando a casi estremi di intervalli ridottissimi come in Puglia ed Abruzzo, dove tale intervallo medio è risultato di appena tre mesi. Appare evidente come questa circostanza possa influenzare il costo stesso dell'area, potendosi ragionevolmente ritenere il valore di un terreno - già dotato di permesso a costruire - maggiore di un terreno analogo privo di titoli.

In qualche caso, si è riscontrato che l'acquisto dell'area è avvenuto con i cantieri già avviati determinando un valore negativo anche per il tempo inizio dei lavori.

Il dato sulla durata dei lavori risulta piuttosto variabile da regione a regione, passando da meno di due anni (23 mesi) nel caso del Lazio ai quattro anni e mezzo del Molise.

Anche i valori dell'assorbimento di mercato sono risultati piuttosto uniformi sull'intero territorio nazionale, con lievi differenze, ma comunque convergenti su una percentuale di vendita entro il primo anno di circa il 75%, di quasi l'85% entro il secondo e intorno al 90% entro il terzo. Fanno eccezione, con valori inferiori, Sicilia, Sardegna e soprattutto il Molise e la Liguria, le cui tempistiche appaiono più prolungate. Piemonte e Lombardia conseguono invece un risultato più brillante, con un assorbimento già dal primo anno intorno all'85% e addirittura quasi del 95% entro il terzo.

Naturalmente quando si confrontano questi dati medi occorre tenere conto, come già anticipato, della diversa composizione dei vari campioni regionali. Vi sono infatti casi in cui è stato possibile reperire l'intero campione in un unico comune (oltre al caso di scuola di Roma, questo è avvenuto per la Puglia a Bari), altri in cui si è dovuto estendere la ricerca ad un agglomerato urbano avente continuità socio-economica nell'intorno del comune principale (Abruzzo, Veneto, Piemonte, Lombardia, Friuli, Umbria, Marche, Campania, Sicilia), pur in presenza di specificità locali; in altri ancora si è dovuto ricorrere all'estensione a zone geograficamente diverse e non contigue (Lazio, Molise) fino addirittura a comprendere l'intero territorio regionale (Liguria).

È evidente che tanto più ampia e disomogenea è l'area di provenienza del campione tanto sarà maggiore l'approssimazione nell'utilizzo dei dati medi ottenuti. Questo è il motivo per cui si ritiene opportuno specificare maggiormente i dati ricavati sia per la localizzazione - distinguendoli ad esempio per macroarea urbana, comune o provincia, a seconda della natura del campione - sia per la tipologia di intervento (ad esempio "demolizione e ricostruzione" o "sviluppo su area", o ancora, per dimensione dello sviluppo).

Abruzzo

Il campione è costituito da sviluppi realizzati nei comuni contigui di Pescara e Montesilvano, che configurano di fatto un'unica area urbana priva di soluzione di continuità. Dall'analisi, i cui risultati di sintesi si riportano in Tabella 65, emergono alcune differenze significative: nel comune di Pescara si registra un'incidenza media dell'area più elevata, a fronte di tempistiche complessive di realizzazione — intese come intervallo tra l'acquisto dell'area e la fine dei lavori — sostanzialmente analoghe nei due contesti. La durata dei lavori risulta invece più prolungata a Montesilvano, mentre la dinamicità del mercato appare leggermente maggiore a Pescara. Si rileva infine una più marcata propensione al ricorso al finanziamento nel comune di Montesilvano; gli altri indicatori analizzati mostrano valori complessivamente più omogenei.

⁴¹Ancora più peculiare è il caso della Lombardia, e in particolare di Milano, per il quale sono state riscontrate tempistiche superiori ai sessant'anni, evidentemente prive di significato ai fini della corretta determinazione di un dato utile per le stime. Per questa ragione, si è effettuata la media considerando esclusivamente gli sviluppi con tempistiche non superiori agli undici anni (69 su 80 totali), ottenendo così un valore in linea con quello delle altre regioni e ritenuto, pertanto, significativo.

Tabella 65: Abruzzo - Dati di base suddivisi per comune

Comune	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Montesilvano	27	74,1%	62,7%	14,6%	3,0	10,3	53,5	75,9%	83,6%	82,4%
Pescara	44	68,2%	53,3%	19,6%	3,5	37,0	34,7	76,2%	85,5%	86,9%
Totale	71	70,4%	57,0%	17,7%	3,3	26,7	41,9	76,1%	84,8%	85,2%

Gli interventi indagati nella regione Abruzzo registrano due tipologie fondamentali: lo sviluppo su area (acquistata senza fabbricati da demolire) e la demolizione e ricostruzione. Come mostrato in Tabella 66, si nota subito, come prevedibile, una maggiore incidenza d'area per le demolizioni e ricostruzioni che fanno riscontrare anche una migliore dinamicità nell'assorbimento di mercato: al termine del terzo anno dall'accatastamento si registra una percentuale di vendita di oltre il 90% a fronte di un dato inferiore all'80% per gli sviluppi su area, per i quali i tempi di realizzazione risultano superiori a fronte di una tendenza ad un minor ricorso al finanziamento (67,7% contro il 72,5% delle demolizioni/ricostruzioni).

Tabella 66: Abruzzo - Dati di base suddivisi per tipologia di intervento

Tipologia Intervento	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Demolizione e Ricostruzione	40	72,5%	54,9%	20,5%	3,6	27,4	35,2	76,9%	86,6%	90,2%
Sviluppo su Area	31	67,7%	59,9%	14,1%	2,9	25,9	50,5	75,0%	82,4%	78,7%
Totale	71	70,4%	57,0%	17,7%	3,3	26,7	41,9	76,1%	84,8%	85,2%

Suddividendo gli interventi per dimensione specifica, qualificando "piccolo" gli sviluppi fra le 5 e le 10 unità immobiliari (uiu), medi fra 11 e 25 uiu, grandi fra 26 e 35 uiu e notevoli oltre le 35 uiu, si riscontra una evidente correlazione diretta con le tempistiche, inclusa la durata dei lavori, che sono tanto maggiori quanto maggiore è la dimensione degli sviluppi (Tabella 67). Particolarmente marcato il dato relativo agli sviluppi di notevole dimensione, seppure questi siano contenuti in numero molto limitato nel campione.

Tabella 67: Abruzzo - Dati di base suddivisi per dimensione degli sviluppi

Dimensione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Piccolo	29	69,0%	57,8%	18,5%	0,1	19,7	31,4	89,8%	95,5%	89,4%
Medio	35	68,6%	53,6%	17,9%	3,8	22,6	46,6	69,4%	79,8%	83,6%
Grande	4	100,0%	60,4%	17,8%	1,3	31,0	58,5	43,8%	55,3%	68,8%
Notevole	3	66,7%	84,3%	7,3%	31,0	136,0	65,0	65,0%	78,6%	83,7%
Totale	71	70,4%	57,0%	17,7%	3,3	26,7	41,9	76,1%	84,8%	85,2%

Campania

Il campione della Campania è costituito da 78 sviluppi ubicati nei comuni dell'hinterland napoletano, di cui tre sviluppi collocati all'interno del comune di Napoli. Osservando i dati mostrati in Tabella 68 quello che salta maggiormente all'occhio è la bassissima percentuale di sviluppi per cui è stato richiesto il finanziamento. A parte quelli realizzati nel comune di Napoli (dove però si sono potuti analizzare solamente tre sviluppi), negli altri comuni la percentuale degli sviluppi finanziati è inferiore al 30% del totale, un dato che pone la Campania ben al di sotto della media nazionale per questo aspetto. Al fine di individuare le cause di questo fenomeno,



sarebbero necessari specifici approfondimenti. Altro aspetto da rilevare sono i bassi valori medi dell'incidenza dell'area, meno del 15%, anche in questo caso inferiore alla media del dato nazionale.

Tabella 68: Campania - Dati di base suddivisi per comune

Comune	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Casoria	6	0,0%	-	14,1%	15,7	39,5	52,8	63,2%	73,3%	80,6%
Giugliano	30	40,0%	72,5%	12,9%	6,3	7,0	26,6	77,5%	86,1%	90,2%
Marano	5	20,0%	69,9%	12,5%	2,8	6,0	25,6	77,3%	79,8%	86,3%
Mugnano	19	0,0%	-	13,8%	9,5	11,7	19,1	81,5%	87,2%	94,1%
Napoli	3	100,0%	59,4%	14,8%	8,0	8,3	30,0	48,5%	68,1%	75,7%
Villaricca	15	0,0%	-	14,1%	15,7	39,5	52,8	63,2%	73,3%	80,6%
Totale	78	40,0%	72,5%	12,9%	6,3	7,0	26,6	77,5%	86,1%	90,2%

Riguardo all'analisi per tipologia di intervento (Tabella 69), emerge come il valore medio dell'incidenza d'area sia nettamente più alto (circa il 22%) nei casi di ristrutturazione di edificio esistente, mentre il valore più basso si riscontra, coerentemente, per gli interventi di nuova costruzione. Anche le tempistiche sono differenziate: le ristrutturazioni sembrano richiedere meno tempo delle altre tipologie sia per l'inizio sia per la durata dei lavori. A ciò si accompagna un più efficace assorbimento del mercato: la percentuale di vendite al termine del terzo anno delle uiu derivanti da interventi di ristrutturazione è oltre il 93%, fermo restando l'esiguo numero di osservazioni di tale tipologia, all'interno del campione.

Tabella 69: Campania - Dati di base suddivisi per tipologia di intervento

Tipologia Intervento	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Demolizione e ricostruzione	16	25,4%	68,5%	15,1%	6,1	11,8	21,9	64,7%	79,4%	86,5%
Nuova costruzione	59	0,0%	-	13,3%	8,4	12,6	27,5	77,1%	83,8%	89,2%
Ristrutturazione edificio esistente	3	31,3%	58,5%	21,9%	8,0	8,0	16,7	86,7%	86,7%	93,3%
Totale	78	25,6%	66,0%	14,0%	7,9	12,2	25,9	75,0%	83,0%	88,8%

Il campione della Campania non presenta sviluppi di notevoli dimensioni (oltre le 50 uiu residenziali) e sono molto pochi anche quelli considerati di grandi dimensioni (fra le 26 e le 50 uiu). Stupisce, tuttavia, il dato della durata dei lavori (Tabella 70), che sembra essere inversamente correlato alla dimensione degli interventi, con tempi oltre i quattro anni per la realizzazione di sviluppi di piccole dimensioni.

Tabella 70: Campania - Dati di base suddivisi per dimensione dello sviluppo

Dimensione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Piccolo	55	21,8%	62,9%	15,5%	6,8	10,8	55,0	78,3%	85,6%	90,7%
Medio	20	35,0%	72,3%	10,3%	10,8	16,7	20,0	67,6%	76,7%	83,7%
Grande	3	33,3%	59,2%	10,4%	8,3	8,7	3,0	63,3%	76,7%	86,9%
Totale	55	25,6%	66,0%	14,0%	7,9	12,2	78,0	75,0%	83,0%	88,8%

Friuli-Venezia Giulia

In Friuli-Venezia Giulia la zona indagata è quella di Udine, con l'aggiunta dei comuni limitrofi di Piasian di Prato e Tavagnacco. Il dato dell'incidenza d'area risulta omogeneo, intorno al 15%, mentre si notano differenze nelle tempistiche, decisamente più prolungate nel caso di Piasian di Prato (tenendo comunque in conto il ridotto numero di sviluppi qui analizzati) e sensibilmente più contenute nel comune di Tavagnacco (Tabella 71). Sempre a Piasian di Prato si rileva una minore percentuale di sviluppi finanziati, con un livello di indebitamento medio inferiore al 50%.

Per il Friuli-Venezia Giulia è disponibile lo studio del comportamento dei dati di base in funzione delle dimensioni degli sviluppi i cui risultati sono mostrati in Tabella 72. Spiccano i dati relativi agli sviluppi di maggiori dimensioni, che pure sono solamente due sull'intero campione. Tuttavia, emergono le tempistiche negative per la cantierizzazione (le aree sono cioè state acquisite quando già erano stati rilasciati i permessi edilizi e i cantieri avviati) e la notevole durata dei lavori, addirittura superiore a sette anni.

Tabella 71: Friuli-Venezia Giulia - Dati di base suddivisi per comune

Comune	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Udine	39	66,7%	54,5%	15,6%	19,6	26,1	35,6	75,8%	83,6%	85,7%
Piasian di Prato	4	50,0%	49,9%	14,8%	32,8	34,3	32,8	42,7%	58,3%	65,6%
Tavagnacco	8	62,5%	33,1%	14,4%	8,3	20,5	32,0	82,3%	92,6%	93,4%
Totale	51	64,7%	51,0%	15,3%	18,9	25,8	34,8	74,2%	83,0%	85,4%

Tabella 72: Friuli-Venezia Giulia – Valori medi dei dati di base per dimensione sviluppo

Dimensione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Piccolo	28	67,9%	53,5%	17,2%	12,4	18,7	32,1	74,0%	84,8%	87,1%
Medio	15	60,0%	41,5%	11,7%	31,2	39,3	30,5	77,1%	83,7%	85,2%
Grande	6	50,0%	65,7%	15,9%	28,0	35,3	38,5	61,5%	68,6%	73,7%
Notevole	2	100,0%	47,3%	15,0%	-10,5	-3,5	93,0	94,6%	96,5%	96,5%
Totale	51	67,9%	53,5%	17,2%	12,4	18,7	32,1	74,0%	84,8%	87,1%

Lazio

Il campione relativo del Lazio (con esclusione di Roma, analizzata in un paragrafo dedicato), benché numeroso, è stato ricavato analizzando quattro distinte realtà tra loro non limitrofe: i comuni di Frosinone, Cassino, Latina e Aprilia. In considerazione di tale diversificazione delle aree di provenienza del campione e del fatto che solamente quattro degli 86 sviluppi studiati ricadono nel comune di Frosinone, è risultato particolarmente utile particolareggiare i dati di base su scala comunale, come riportato nella Tabella 73.

Tabella 73: Lazio - Dati di base suddivisi per comune

Comune	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Aprilia	21	81,0%	55,8%	18,4%	15,9	18,1	23,6	71,2%	82,4%	87,4%
Cassino	14	85,7%	52,1%	19,0%	14,1	14,8	23,6	82,0%	87,4%	92,2%
Frosinone	4	75,0%	79,0%	13,2%	18,3	19,0	31,3	60,6%	68,1%	72,6%
Latina	47	83,0%	52,9%	20,1%	19,1	20,4	22,7	82,3%	87,7%	90,1%
Totale	86	81,0%	55,8%	18,4%	15,9	18,1	23,6	71,2%	82,4%	87,4%

Limitatamente ai tre comuni di Latina, Aprilia e Cassino i dati appaiono piuttosto omogenei, potendosi notare solamente un leggero aumento dei tempi di rilascio del titolo per il comune di Latina. Si discostano leggermente alcuni dati di Frosinone, come l'incidenza d'area e l'assorbimento di mercato, che risultano inferiori alla media, pur dovendo tenere presente il limitato numero di sviluppi analizzato in tale comune.

Per il Lazio è disponibile anche lo studio del comportamento dei dati di base in funzione delle dimensioni degli sviluppi (Tabella 74). Non si individuano particolari correlazioni fra la dimensione dello sviluppo e i valori medi dei dati di base, se non una minore incidenza d'area (13,7%) per gli sviluppi di maggiori dimensioni, che comunque nel campione sono presenti in numero molto limitato.

Tabella 74: Lazio – Valori medi dei dati di base per dimensione sviluppo

Dimensione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Piccolo	46	84,8%	56,4%	19,1%	14,5	15,8	24,3	83,2%	88,2%	90,7%
Medio	26	76,9%	52,0%	19,2%	25,0	25,5	22,5	75,6%	84,0%	88,3%
Grande	11	81,8%	51,1%	21,1%	12,5	16,1	21,6	67,0%	77,7%	84,1%
Notevole	3	100,0%	57,3%	13,7%	16,7	18,0	23,7	74,6%	83,8%	87,8%
Totale	86	84,8%	56,4%	19,1%	14,5	15,8	24,3	83,2%	88,2%	90,7%

Liguria

La Liguria rappresenta un *unicum* nel panorama dei campioni analizzati, in quanto è stato necessario estendere la ricerca a tutto il territorio regionale al fine di ottenere un numero di sviluppi statisticamente significativo. Ciò ha comportato inevitabilmente l'esame di contesti territoriali profondamente eterogenei tra loro, distribuiti su tutte e quattro le province della regione.

Nella Tabella 75 sono riportati i dati elaborati distinti per provincia. Non appare opportuno presentare i dati su base comunale vista l'eccessiva frammentarietà che ne risulterebbe, con la presenza di comuni caratterizzati anche da un solo sviluppo.

Tabella 75: Liguria - Dati di base suddivisi per provincia

Provincia	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Genova	37	78,4%	62,5%	25,3%	27,1	36,2	42,6	57,8%	65,1%	71,0%
Imperia	4	100,0%	57,1%	20,4%	3,0	3,8	27,5	70,9%	77,8%	83,1%
La Spezia	8	62,5%	52,6%	14,5%	3,8	3,6	31,6	74,1%	87,0%	89,3%
Savona	2	100,0%	48,6%	17,8%	5,0	5,0	47,5	64,8%	64,8%	64,8%
Totale	51	78,4%	62,5%	25,3%	27,1	36,2	42,6	57,8%	65,1%	71,0%

Pur ribadendo che un numero esiguo di sviluppi limita la rappresentatività del risultato relativo all'ordinarietà (è il caso, ad esempio, della provincia di Savona e, in misura minore, di Imperia e La Spezia), e che i dati riferiti alla provincia di Genova presentano invece una maggiore robustezza, si possono comunque ravvisare alcune tendenze coerenti con le attese: il valore medio dell'incidenza dell'area risulta maggiore nella provincia del capoluogo rispetto alle altre province, così come la sensibile dilatazione dei tempi di attesa per l'inizio lavori negli sviluppi.

In Liguria è stato inoltre effettuato l'approfondimento relativo alla tipologia di intervento, perché è risultato subito chiaro che, per ottenere un campione numericamente sufficiente, fosse necessario includere anche sviluppi diversi dalle nuove edificazioni su terreno libero.

Nella Tabella 76 si osserva come gli interventi di ristrutturazione richiedano più tempo per l'ottenimento dei permessi e, in generale, per l'inizio dei lavori rispetto ad altre tipologie di intervento, mentre la durata risulta essere più contenuta. Da notare inoltre il minore assorbimento di mercato associato alle ristrutturazioni, che si attesta intorno al 60% al termine del terzo anno, con un valore inferiore di circa venti punti percentuali rispetto alle altre tipologie. Non emergono invece particolari correlazioni con la dimensione degli sviluppi, come evidenziato nella Tabella 77.

Tabella 76: Liguria - Dati di base suddivisi per tipologia di intervento

Tipologia Intervento	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Demolizione e ricostruzione	15	93,3%	59,6%	18,5%	13,1	16,1	37,9	69,4%	73,4%	76,5%
Nuova costruzione	21	71,4%	64,6%	22,6%	7,2	13,1	47,7	68,9%	77,0%	82,9%
Ristrutturazione edificio esistente	15	73,3%	54,3%	27,8%	47,0	58,5	31,1	43,9%	55,1%	60,2%
Totale	51	78,4%	60,0%	23,0%	20,6	27,3	39,9	61,7%	69,5%	74,6%

Tabella 77: Liguria - Dati di base suddivisi per dimensioni sviluppo

Dimensione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Piccolo	34	100,0%	43,5%	23,0%	22,1	28,0	38,0	64,4%	73,5%	79,0%
Medio	11	63,6%	57,3%	25,6%	18,9	23,0	47,4	54,6%	59,7%	63,9%
Grande	5	82,4%	62,0%	14,3%	16,8	36,4	38,6	60,8%	66,4%	70,8%
Notevole	1	80,0%	55,0%	35,8%	8,0	8,0	30,0	50,0%	57,5%	61,3%
Totale	51	100,0%	43,5%	23,0%	22,1	28,0	38,0	64,4%	73,5%	79,0%

Lombardia

In Lombardia sono stati analizzati 80 sviluppi immobiliari situati nell'area metropolitana di Milano. In particolare, 54 sviluppi sono ubicati all'interno del comune capoluogo e gli altri 26 sono distribuiti nei limitrofi territori di Sesto San Giovanni, Cologno Monzese, Rho, Cinisello Balsamo, San Giuliano Milanese, Tabella 78.

Tabella 78: Lombardia – Dati di base suddivisi per comune

Comune	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Milano	54	83,3%	57,8%	17,4%	20,3	22,7	35,5	86,8%	91,4%	93,0%
Cologno Monzese	5	100,0%	50,8%	34,4%	3,8	9,2	41,0	89,2%	100,0%	100,0%
Cinisello Balsamo	4	75,0%	73,0%	24,0%	10,5	14,0	57,5	65,6%	73,7%	91,7%
Rho	10	90,0%	55,7%	15,6%	13,0	21,4	21,1	86,3%	90,7%	92,4%
Sesto San Giovanni	2	100,0%	71,6%	15,9%	50,5	55,5	31,0	50,7%	86,7%	90,0%
San Giuliano Milanese	5	100,0%	60,8%	15,9%	2,8	2,8	30,4	93,5%	98,0%	100,0%
Totale	80	85,0%	58,3%	18,4%	17,3	20,8	34,7	85,3%	91,3%	93,7%

L'analisi dei dati di base suddivisi per comune evidenzia un valore medio dell'incidenza dell'area per l'intero comune di Milano del 17,4%, dovuto alla preponderanza di sviluppi analizzati nella zona periferica nord, in linea con gli altri comuni dell'*hinterland*. Fanno eccezione i valori di Cinisello Balsamo e soprattutto di Cologno Monzese, decisamente più elevati. Per quanto riguarda i valori delle tempistiche relative al rilascio dei permessi e all'inizio dei lavori, questi stante la presenza, rilevata soprattutto nel comune di Milano, di alcune date di acquisizione dell'area estremamente remote nel tempo (anche oltre sessant'anni), si è proceduto a calcolare la media includendo soltanto quegli sviluppi le cui tempistiche non eccedessero gli undici anni. Ciò per ottenere valori ordinariamente più realistici sia, in generale, per la lettura dei fenomeni sia per l'eventuale utilizzazione di questi dati nell'ambito delle attività di valutazione. Operando in tal modo, tali valori si sono rivelati in linea con quelli di altre regioni, evidenziando tempistiche più contenute nei comuni (con l'eccezione di Sesto San Giovanni, per il quale tuttavia sono stati indagati solo due sviluppi) rispetto alla città capoluogo. In quest'ultima, il tempo di attesa è risultato comunque inferiore ai due anni. Per quanto concerne l'assorbimento di mercato, si rileva un dato tra i più elevati a livello nazionale: al termine del terzo anno oltre il 93% delle uiu residenziali risulta venduto, con il significativo dato di Milano addirittura superiore alla media del campione. Anche la quota di sviluppi finanziati è fra le più alte riscontrate, attestandosi all'85%, con una percentuale di finanziamento di quasi il 60%, in linea con il dato nazionale.

Sono stati rilevati anche i valori medi dei dati di base per le singole macroaree urbane di Milano (Tabella 79) in cui siano stati individuati e analizzati sviluppi. Si nota come i valori medi più elevati (oltre il 30%) si riscontrino nell'area semicentrale ovest e in misura più contenuta in quella nord, comunque ben al di sopra dei valori delle altre aree.

Tabella 79: Lombardia – Dati di base suddivisi per macroarea urbana di Milano

Macroarea urbana	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Periferia Nord	37	86,5%	60,7%	14,8%	23,6	25,6	34,6	86,7%	90,5%	92,5%
Periferia Ovest	2	100,0%	56,1%	11,4%	1,0	1,0	31,0	47,8%	67,0%	70,8%
Semicentro Nord	12	75,0%	47,7%	22,5%	20,2	25,6	27,3	91,5%	96,0%	96,4%
Semicentro Ovest	3	66,7%	58,2%	33,3%	0,0	0,0	81,0	96,0%	100,0%	100,0%
Totale	54	83,3%	57,8%	17,4%	20,3	22,7	35,5	86,8%	91,4%	93,0%

La suddivisione dei dati di base per tipologia di intervento (Tabella 80) mostra come l'incidenza dell'area sia minore per quegli sviluppi realizzati con demolizione e ricostruzione, intermedia per le nuove costruzioni e maggiore per le ristrutturazioni, in linea con quanto ci si sarebbe potuto aspettare. Per le tempistiche si nota un intervallo fra acquisizione dell'area e l'inizio dei lavori più ampio per le ristrutturazioni, che però mostrano una durata dei lavori inferiore. Per quanto riguarda l'assorbimento di mercato i risultati sono abbastanza allineati, con una prestazione leggermente migliore delle nuove costruzioni, che al terzo anno presentano una percentuale di uiv vendute superiore al 95%. Da rilevare come le nuove costruzioni appaiano le tipologie di intervento per le quali si ricorre maggiormente al finanziamento (vi fa ricorso oltre il 95% degli sviluppi).

Tabella 80: Lombardia – Dati di base suddivisi per tipologia di intervento

Tipologia Intervento	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Demolizione e ricostruzione	49	81,6%	58,9%	16,6%	17,6	20,4	35,1	83,9%	90,2%	93,1%
Nuova costruzione	23	95,7%	56,4%	20,3%	17,7	19,5	37,6	87,5%	93,2%	95,5%
Ristrutturazione edificio esistente	8	87,5%	60,7%	24,3%	14,6	27,6	24,0	87,8%	92,0%	92,0%
Totale	80	85,0%	58,3%	18,4%	17,3	20,8	34,7	85,3%	91,3%	93,7%

Per quanto concerne l'analisi relativa alla dimensione (Tabella 81), si riscontra una correlazione diretta con la durata dei lavori, che passa da circa due anni e mezzo per gli sviluppi piccoli ai quasi quattro anni per quelli di dimensioni maggiori.

Tabella 81: Lombardia – Dati di base suddivisi per dimensioni dello sviluppo

Dimensione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Piccolo	18	80,0%	54,9%	12,3%	35,6	36,6	37,2	85,1%	90,9%	93,7%
Medio	19	94,7%	62,2%	20,6%	11,2	13,6	37,1	85,1%	90,7%	95,4%
Grande	8	100,0%	58,8%	26,2%	18,3	22,7	46,3	86,2%	87,5%	89,1%
Notevole	35	62,5%	61,2%	18,6%	13,8	18,7	29,5	85,4%	92,6%	93,8%
Totale	80	85,0%	58,3%	18,4%	17,3	20,8	34,7	85,3%	91,3%	93,7%

Marche

Il campione analizzato nelle Marche (in una zona che comprende alcuni comuni limitrofi al capoluogo Ancona) ha la particolarità di essere costituito, pressoché in pari misura, da due distinte tipologie costruttive: edifici multipiano e edifici a schiera, circostanza questa necessaria per raggiungere un numero di sviluppi significativo. Oltre alla presentazione dei dati di base suddivisi per comune (Tabella 82), è risultato quindi opportuno mostrare tali dati distinti per tipologia architettonica (Tabella 83).

Tabella 82: Marche - Dati di base suddivisi per comune

Comune	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Agugliano	2	100,0%	49,8%	29,1%	32,5	34,5	17,0	100,0%	100,0%	100,0%
Ancona	33	87,9%	42,0%	18,0%	15,4	17,1	65,3	89,1%	93,1%	93,8%
Camerano	3	100,0%	50,8%	17,5%	1,3	1,7	39,7	84,1%	92,8%	96,7%
Falconara M.	2	100,0%	57,1%	17,0%	16,5	16,5	33,0	92,9%	92,9%	92,9%
Osimo	37	73,0%	51,5%	12,4%	29,6	31,8	33,9	85,4%	91,1%	92,7%
Polverigi	3	66,7%	71,4%	9,8%	26,0	36,3	64,0	90,5%	95,2%	100,0%
Totale	80	81,3%	48,0%	15,3%	22,3	24,4	47,8	87,6%	92,4%	93,7%

Dall'analisi dei dati per tipologia edilizia (Tabella 83), si può notare come per gli edifici multipiano sia più elevato il valore dell'incidenza d'area e quello della durata dei lavori, a fronte di un minore intervallo di tempo fra l'acquisto del terreno e l'inizio dei lavori. Gli assorbimenti sono pressoché equivalenti mentre si nota che il finanziamento è richiesto più frequentemente per gli edifici multipiano, ma che tale finanziamento è di norma inferiore rispetto a quello per gli edifici a schiera.

Tabella 83: Marche - Dati di base suddivisi per tipologia architettonica

Tipologia Architettonica	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Edifici Multipiano	42	88,1%	44,3%	17,5%	13,5	15,2	58,2	89,5%	93,6%	94,5%
Edifici a schiera	38	73,7%	52,8%	12,9%	32,0	34,7	36,2	85,5%	91,1%	93,0%
Totale	80	81,3%	48,0%	15,3%	22,3	24,4	47,8	87,6%	92,4%	93,7%

L'analisi relativa alle dimensioni (Tabella 84) non evidenzia particolari correlazioni, come ci si può aspettare data la natura del campione che, come detto in precedenza, include due distinte tipologie edilizie.

Tabella 84: Marche - Dati di base suddivisi per dimensioni immobile

Dimensione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Piccolo	58	79,3%	48,5%	15,7%	21,2	23,4	48,9	88,0%	93,2%	93,7%
Medio	9	100,0%	46,8%	12,5%	31,1	35,4	33,3	88,1%	92,4%	95,8%
Grande	11	72,7%	44,2%	15,0%	22,3	23,0	53,2	83,7%	87,3%	91,1%
Notevole	2	100,0%	56,6%	20,7%	14,0	14,0	48,0	94,3%	98,4%	100,0%
Totale	80	81,3%	48,0%	15,3%	22,3	24,4	47,8	87,6%	92,4%	93,7%

Molise

Il campione del Molise è concentrato nei due comuni di Campobasso e Termoli che hanno caratteristiche dai profili territoriali e funzionali sostanzialmente diversi: capoluogo di regione in zona montana il primo, centro a vocazione turistica sul litorale adriatico il secondo.

Appare evidente dai dati in Tabella 85, come le due realtà differiscano sensibilmente: a Termoli l'incidenza dell'area è mediamente più del doppio rispetto al valore medio riscontrato a Campobasso (che è il valore in assoluto più basso a livello nazionale, almeno per le regioni sino ad ora analizzate); anche i tempi di attesa risultano decisamente più contenute rispetto al capoluogo. Parallelamente, a Termoli l'assorbimento del mercato appare più dinamico, in linea con i valori riscontrati sul territorio nazionale, mentre la percentuale

di sviluppi finanziati risulta sostanzialmente analoga a quella di Campobasso. Si registra tuttavia un indebitamento medio inferiore che, attestandosi al 45,4%, rientra tra i valori più bassi rilevati a livello nazionale. Alla luce della distinta articolazione territoriale tra Campobasso e Termoli, si è ritenuto opportuno presentare l'analisi per dimensione degli sviluppi suddivisa per comune, Tabella 86. Non emergono particolari correlazioni se non un legame diretto tra le tempistiche per il rilascio dei titoli e l'inizio lavori, limitatamente al comune di Termoli.

Tabella 85: Molise - Dati di base suddivisi per comune

Comune	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Campobasso	39	56,4%	57,1%	7,7%	24,7	27,9	61,7	69,3%	74,9%	77,4%
Termoli	18	55,6%	45,4%	16,5%	7,4	7,8	38,7	82,6%	89,0%	91,1%
Totale	57	56,1%	53,4%	10,5%	19,3	21,5	54,5	73,5%	79,4%	81,7%

Tabella 86: Molise - Dati di base suddivisi per comune e tipologia di intervento

Dimensione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Campobasso	39	56,4%	57,1%	7,7%	24,7	27,9	60,4	69,3%	74,9%	77,4%
Piccolo	12	33,3%	67,0%	10,1%	20,8	25,0	54,3	70,5%	76,3%	77,7%
Medio	17	70,6%	51,6%	7,7%	34,7	39,1	67,4	70,0%	76,4%	79,1%
Grande	5	40,0%	68,2%	3,9%	11,8	11,8	42,6	78,3%	80,8%	80,8%
Notevole	5	80,0%	58,1%	5,4%	13,0	13,0	68,8	54,7%	60,3%	67,1%
Termoli	18	55,6%	45,4%	16,5%	7,4	7,8	38,7	82,6%	89,0%	91,1%
Piccolo	8	37,5%	53,1%	17,2%	2,3	2,9	46,1	78,9%	87,6%	89,2%
Medio	8	75,0%	40,4%	14,9%	8,1	8,3	31,4	88,3%	93,2%	94,6%
Notevole	2	100,0%	52,7%	20,2%	25,5	25,5	38,0	74,5%	78,0%	84,5%
Totale	57	56,1%	53,4%	10,5%	19,3	21,5	53,5	73,5%	79,4%	81,7%

Piemonte

Il campione del Piemonte è distribuito su ben 17 comuni della zona metropolitana di Torino, con quest'ultima rappresentata da 16 sviluppi immobiliari su un campione complessivo di 74. In considerazione dell'elevato numero di comuni, i dati risultano inevitabilmente frammentati anche se inseriti in un contesto urbano sufficientemente uniforme (Tabella 87). Nel complesso, essi possono ritenersi piuttosto omogenei, specialmente per quanto riguarda l'incidenza dell'area, seppure con valori inferiori al 15% per i comuni di Candiolo e Grugliasco, nonché, l'eccezione del comune di Trofarello, che si distingue per un valore pari a circa un 30%. Si rilevano tempistiche per il rilascio dei permessi abbastanza differenziate da comune a comune, piuttosto contenute a Moncalieri, Collegno e la stessa Torino (limitandoci ai comuni con un numero significativo di sviluppi analizzati), dove sono inferiori a un anno, e molto più dilatate a Rivoli e Settimo Torinese, dove invece si arriva a oltre tre anni. L'assorbimento del mercato alla fine del terzo anno si attesta intorno al 95% per l'intero campione, con punte del 100% in numerosi comuni; solamente a Torino e Moncalieri si rimane al di sotto del 90%. Interessante il dato relativo al primo anno in cui spicca, per Alpiignano, Nichelino, Pianezza e Settimo Torinese, una percentuale delle vendite già superiore al 90%.

Infine, per quanto riguarda la percentuale degli sviluppi finanziati, spiccano per contrasto all'ordinarietà i dati di Rivoli e Nichelino, inferiori al 20%, comunque in un contesto complessivo leggermente inferiore alla media nazionale.

Tabella 87: Piemonte - Dati di base suddivisi per comune

Comune	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Torino	16	75,0%	48,8%	15,5%	8,4	13,1	20,7	87,6%	85,7%	86,9%
Alpignano	1	100,0%	28,3%	21,6%	1,0	1,0	24,0	91,7%	100,0%	100,0%
Beinasco	1	100,0%	67,0%	17,6%	18,0	18,0	36,0	57,1%	71,4%	92,9%
Candiolo	2	100,0%	47,3%	10,6%	9,0	9,0	20,5	68,0%	92,3%	92,3%
Collegno	5	60,0%	50,7%	18,3%	6,8	7,2	27,2	81,9%	94,3%	94,3%
Druento	2	50,0%	53,5%	17,6%	61,5	61,5	24,0	77,1%	100,0%	100,0%
Grugliasco	5	80,0%	57,6%	12,9%	20,8	21,2	31,0	79,4%	91,2%	94,9%
La Loggia	1	100,0%	72,6%	24,2%	28,0	28,0	46,0	75,0%	100,0%	100,0%
Moncalieri	3	66,7%	44,1%	14,8%	4,0	4,0	48,3	71,9%	74,2%	82,5%
Nichelino	6	16,7%	24,8%	17,4%	24,5	24,5	29,8	91,8%	96,0%	97,4%
Orbassano	7	71,4%	52,5%	14,8%	20,3	23,4	22,1	86,3%	94,3%	95,1%
Pianezza	8	37,5%	48,1%	16,4%	21,8	21,8	18,6	93,9%	99,2%	100,0%
Rivalta di Torino	3	66,7%	46,4%	18,2%	18,7	18,7	32,3	86,1%	100,0%	100,0%
Rivoli	6	16,7%	66,9%	20,2%	48,0	48,0	33,0	81,4%	88,1%	92,9%
Settimo Torinese	4	75,0%	42,3%	18,6%	40,3	40,3	22,0	91,3%	98,4%	100,0%
Trofarello	2	50,0%	30,2%	30,6%	71,0	71,0	29,0	67,0%	100,0%	100,0%
Vinovo	2	50,0%	44,1%	16,2%	25,0	25,0	25,5	87,5%	100,0%	100,0%
Totale	74	59,5%	49,9%	16,9%	22,1	23,4	26,2	84,7%	92,3%	94,2%

Dall'indagine dell'andamento dei dati di base in funzione della tipologia di intervento con cui gli sviluppi sono stati realizzati (Tabella 88), si evince come le tempistiche siano nettamente più dilatate nel caso di nuove costruzioni rispetto ad una demolizione e ricostruzione. Per le nuove costruzioni si riscontra anche un assorbimento totale, al terzo anno, più elevato, pari quasi al 97%. Gli altri dati sono invece sostanzialmente allineati per le due tipologie.

Tabella 88: Piemonte – Dati di base suddivisi per tipologia di intervento

Tipologia Intervento	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Demolizione e ricostruzione	45	57,8%	49,9%	16,4%	17,1	19,4	25,2	85,5%	91,1%	92,4%
Nuova costruzione	29	62,1%	49,9%	17,6%	29,8	29,8	27,7	83,4%	94,2%	96,9%
Totale	74	59,5%	49,9%	16,9%	22,1	23,4	26,2	84,7%	92,3%	94,2%

I dati per dimensione dello sviluppo riportati in Tabella 89 sembrano evidenziare, trascurando il caso degli sviluppi notevoli (per cui si ha un solo dato analizzato e quindi poco significativo, seppur interessante per le ridotte tempistiche e la maggiore incidenza d'area), una correlazione inversa fra dimensioni e incidenza d'area, seppur con una differenza di soli tre punti percentuali, mentre gli altri dati appaiono perlopiù omogenei.

Tabella 89: Piemonte – Dati di base suddivisi per dimensione dello sviluppo

Dimensione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Piccolo	60	58,3%	61,5%	17,2%	22,1	23,4	26,1	85,7%	92,7%	94,2%
Medio	13	61,5%	45,1%	14,9%	22,8	24,8	25,1	80,5%	90,2%	93,9%
Notevole	1	100,0%	68,7%	22,6%	9,0	9,0	45,0	76,7%	93,3%	96,7%
Totale	74	59,5%	49,9%	16,9%	22,1	23,4	26,2	84,7%	92,3%	94,2%

Puglia

In Puglia si è riusciti a concentrare il campione in un unico comune, quello di Bari, che è diviso in macroaree urbane, per ciascuna delle quali si riportano nella Tabella 90 i valori medi dei dati di base. I valori medi dell'incidenza d'area risultano in buon accordo con quella che è la ripartizione comunale in macroaree, fatta eccezione per il valore, forse inferiore rispetto a quanto ci si sarebbe potuto aspettare, per le macroaree zona semicentrale e zona centrale. Il valore medio più basso è risultato essere quello della zona industriale artigianale, che in effetti non appare particolarmente significativa per il mercato residenziale. Spiccano inoltre alcune differenze fra le varie macroaree nelle tempistiche per l'avvio dei lavori, con la periferia sud dove - pur considerando il limitato numero di sviluppi analizzato in questa area - si impiega mediamente un anno per avviare i cantieri contro gli oltre cinque anni necessari per la zona pregiata.

Tabella 90: Bari – Dati di base suddivisi per macroarea urbana

Macroarea urbana	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Periferia Occidentale	9	100,0%	60,6%	26,8%	0,1	29,8	33,7	80,5%	87,7%	92,4%
Periferia Orientale	9	77,8%	57,3%	22,9%	5,2	41,2	35,4	88,7%	94,2%	95,0%
Periferia Sud	4	100,0%	50,3%	20,0%	0,0	12,0	21,8	85,9%	95,5%	95,5%
Sobborghi Occidentali	19	68,4%	56,8%	21,4%	4,6	28,2	25,2	82,6%	91,9%	93,7%
Zona Centrale	19	68,4%	49,8%	21,6%	1,6	28,8	38,1	77,4%	84,5%	88,4%
Zona Industriale Artigianale	2	100,0%	78,6%	8,6%	2,0	49,5	36,0	56,8%	56,8%	60,8%
Zona Pregiata	2	100,0%	53,8%	49,7%	4,5	60,5	26,0	56,7%	65,0%	65,0%
Zona Semicentrale	12	83,3%	44,3%	21,4%	4,4	21,2	32,3	91,0%	93,7%	96,1%
Totale	76	79,0%	54,0%	22,6%	3,0	29,5	31,9	81,9%	88,7%	91,2%

Per Bari è disponibile l'approfondimento relativo alle dimensioni degli sviluppi (Tabella 91). Si rileva come fra i valori medi dell'incidenza d'area e la dimensione degli sviluppi si riscontri una correlazione inversa per cui al diminuire della dimensione dello sviluppo aumenta il valore dell'incidenza d'area.

Tabella 91: Bari – Valori medi dei dati di base per dimensione immobile

Dimensione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Piccolo	29	62,1%	52,6%	25,6%	3,4	29,3	31,0	77,5%	86,2%	89,0%
Medio	20	80,0%	56,6%	23,7%	4,1	21,4	30,5	89,7%	95,0%	95,9%
Grande	11	100,0%	48,1%	21,8%	2,6	27,3	28,1	89,1%	95,5%	95,9%
Notevole	16	93,8%	57,4%	16,4%	1,4	41,8	37,9	75,2%	80,4%	86,2%
Totale	76	79,0%	54,0%	22,6%	3,0	29,5	31,9	81,9%	88,7%	91,2%

Sardegna

In Sardegna è stata analizzata l'area metropolitana di Cagliari con i comuni limitrofi di Monserrato, Quartu Sant'Elena, Quartucciu e Selargius. I dati in Tabella 92 si presentano piuttosto omogenei, con la sola particolarità, che non sorprende, di una più elevata incidenza d'area rilevata nel comune di Cagliari, che costituisce la porzione più rilevante del campione.

Tabella 92: Sardegna - Dati di base suddivisi per comune

Comune	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Cagliari	51	58,8%	56,6%	28,2%	22,7	27,5	31,4	72,5%	79,6%	83,6%
Monserrato	5	20,0%	65,8%	22,6%	19,6	20,0	26,8	46,7%	77,6%	80,5%
Quartu	15	60,0%	48,2%	26,8%	28,7	29,4	28,7	74,6%	73,5%	76,8%
Quartucciu	5	100,0%	40,8%	21,6%	29,0	29,8	37,8	57,6%	68,8%	71,7%
Selargius	16	75,0%	55,2%	21,9%	14,9	16,3	34,2	82,4%	88,6%	89,8%
Totale	92	62,0%	53,7%	26,2%	22,5	25,6	31,5	72,3%	79,5%	82,8%

Si è ritenuto utile analizzare l'influenza della tipologia di intervento in ciascun comune e i relativi risultati sono riportati nella Tabella 93. Si può notare come la tipologia di intervento che richiede il maggiore tempo di realizzazione (inteso come il tempo che intercorre fra acquisto dell'area e termine dei lavori) sia quello su area da lottizzare, con tempi medi di oltre dieci anni (con l'eccezione di Selargius, dove il dato si attesta sui sette anni). Tale tipologia di intervento è peraltro la meno frequente nel campione analizzato. La demolizione/ricostruzione è, invece, quella che ricorre più spesso ed è quella per la quale il valore medio dell'incidenza dell'area è più elevato, ancora con un'eccezione nel comune di Selargius dove l'incidenza assume valore medio più alto per l'area da lottizzare. Per quanto riguarda la percentuale di sviluppi finanziati, si può osservare come quelli su area da lottizzare siano gli sviluppi caratterizzati dal dato generalmente più basso, almeno nella maggior parte del campione; in particolare nei comuni di Cagliari e Quartu, dove si attesta su valori inferiori al 35%.

Tabella 93: Sardegna - Dati di base suddivisi per comune e tipologia di intervento

Comune/ Tipologia Intervento	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Cagliari	51	58,8%	56,6%	28,2%	22,7	27,5	31,4	72,5%	79,6%	83,6%
Area da lottizzare	3	33,3%	37,2%	22,7%	44,7	45,7	98,7	59,8%	79,7%	82,8%
Demolizione e ricostruzione	42	61,9%	56,9%	28,9%	13,0	18,6	27,1	72,7%	79,6%	83,4%
Lotto soggetto ad edificazione diretta	6	50,0%	60,1%	25,8%	79,7	80,0	28,0	77,3%	79,7%	85,4%
Mon serrato	5	20,0%	65,8%	22,6%	19,6	20,0	26,8	46,7%	77,6%	80,5%
Demolizione e ricostruzione	5	20,0%	65,8%	22,6%	19,6	20,0	26,8	46,7%	77,6%	80,5%
Quartu	15	60,0%	48,2%	26,8%	28,7	29,4	28,7	74,6%	73,5%	76,8%
Area da lottizzare	4	25,0%	57,8%	23,6%	102,3	103,3	37,8	52,9%	59,3%	68,7%
Demolizione e ricostruzione	6	100,0%	36,3%	28,6%	2,2	2,8	18,8	77,6%	70,1%	72,2%
Lotto soggetto ad edificazione diretta	5	60,0%	36,5%	27,2%	1,6	2,2	33,4	88,3%	88,9%	88,9%
Quartucciu	5	100,0%	40,8%	21,6%	29,0	29,8	37,8	57,6%	68,8%	71,7%
Area da lottizzare	1	100,0%	44,5%	19,5%	97,0	98,0	84,0	72,7%	72,7%	72,7%
Demolizione e ricostruzione	2	100,0%	36,3%	24,9%	10,0	11,0	18,0	58,3%	66,7%	69,5%
Lotto soggetto ad edificazione diretta	2	100,0%	43,4%	19,4%	14,0	14,5	34,5	49,3%	68,9%	73,5%
Selargius	16	75,0%	55,2%	21,9%	14,9	16,3	34,2	82,4%	88,6%	89,8%
Area da lottizzare	4	75,0%	65,7%	24,2%	34,3	38,3	35,0	76,7%	84,0%	88,7%
Demolizione e ricostruzione	9	77,8%	53,3%	21,6%	10,9	11,3	40,7	80,7%	87,7%	87,7%
Lotto soggetto ad edificazione diretta	3	66,7%	46,1%	20,0%	1,3	2,0	13,7	94,9%	97,4%	97,4%
Totale	92	62,0%	53,7%	26,2%	22,5	25,6	31,5	72,3%	79,5%	82,8%

Per quanto riguarda le dimensioni, si riscontra una evidente correlazione diretta con le tempistiche, inclusa la durata dei lavori, tanto maggiori quanto più grandi sono gli sviluppi (Tabella 94).

Tabella 94: Sardegna - Dati di base suddivisi per dimensioni dello sviluppo

Dimensione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Piccolo	57	54,4%	55,9%	26,3%	19,1	19,8	30,3	76,0%	83,0%	85,7%
Medio	25	76,0%	50,6%	27,4%	23,8	32,8	32,2	72,0%	78,6%	82,4%
Grande	9	77,8%	52,9%	22,1%	34,0	34,7	36,2	52,9%	61,5%	65,1%
Notevole	1	0,0%	-	28,9%	80,0	90,0	45,0	47,7%	67,7%	81,5%
Totale	92	62,0%	53,7%	26,2%	22,5	25,6	31,5	72,3%	79,5%	82,8%

Sicilia

Il campione della Sicilia è costituito da 101 sviluppi ubicati nei comuni dell'area palermitana: Palermo, Ficarazzi, Monreale e Villabate. I dati, riportati nella Tabella 95, differiscono tra i diversi comuni, passando dal ridotto numero di sviluppi finanziati nel comune di Ficarazzi (poco più di uno su quattro), al valore riscontrato negli altri comuni, più in linea con il dato nazionale. Di rilievo i valori medi dell'incidenza dell'area che variano da oltre il 34% per il comune di Villabate a poco più del 9% di Monreale. Limitatamente al comune di Palermo, si sono ricavati i valori medi dei dati di base per le macroaree urbane in cui è suddiviso il capoluogo, riassunti nella Tabella 96. Si segnala come, in alcune macroaree, sia stato possibile includere un solo sviluppo e in tali casi, le tempistiche relative al rilascio dei permessi e all'inizio dei lavori sono risultate negative (ossia le aree sono state acquisite quando già erano stati rilasciati i permessi edilizi e i cantieri avviati).

Tabella 95: Sicilia - Dati di base suddivisi per comune

Comune	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Ficarazzi	22	27,3%	63,4%	25,4%	39,2	40,0	19,3	68,6%	76,6%	79,9%
Monreale	8	87,5%	66,7%	9,3%	3,9	23,1	35,1	66,9%	73,8%	77,9%
Palermo	61	72,1%	60,8%	22,2%	35,5	36,9	28,0	72,9%	77,6%	80,3%
Villabate	10	90,0%	62,7%	34,4%	7,6	9,7	22,2	79,6%	83,1%	84,4%
Totale	101	65,4%	61,9%	23,1%	28,8	32,4	26,1	72,1%	77,6%	80,4%

Tabella 96: Palermo – Dati di base suddivisi per macroarea urbana

Macroarea urbana	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Periferica e Suburbana Ovest	9	66,7%	56,7%	21,4%	28,7	39,6	32,3	73,6%	81,8%	83,2%
Periferica e Suburbana Sud	8	75,0%	62,2%	18,1%	4,8	12,4	23,9	74,6%	76,9%	77,8%
Suburbana Nord	14	71,4%	60,6%	20,7%	7,4	11,4	26,6	71,6%	79,6%	82,4%
Fascia Costiera Nord	1	100,0%	52,9%	18,2%	64,0	64,0	29,0	93,3%	93,3%	93,3%
Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci	7	71,4%	56,2%	25,4%	-21,0	-3,9	30,6	67,7%	69,2%	71,4%
Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria	7	42,9%	54,9%	24,6%	56,7	61,1	28,4	65,9%	67,2%	70,1%
Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello	1	100,0%	66,2%	38,1%	-5,0	-3,0	30,0	76,9%	76,9%	76,9%
Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincon	1	100,0%	45,3%	14,9%	2,0	2,0	21,0	66,7%	66,7%	66,7%
Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio	12	83,3%	67,0%	23,2%	12,5	19,1	23,9	79,2%	83,5%	89,2%
Centro Storico-Danisinni	1	100,0%	77,4%	27,0%	-21,0	-20,0	70,0	63,5%	73,0%	73,0%
Zona Costiera	1	100,0%	73,3%	18,3%	-9,0	2,0	32,0	63,6%	66,7%	81,8%
Zona Pregiata	1	100,0%	77,4%	27,0%	-21,0	-20,0	70,0	63,5%	73,0%	73,0%
Zona Semicentrale	9	44,4%	60,9%	23,4%	26,7	42,2	33,7	64,6%	66,1%	67,8%
Totale	61	72,1%	60,8%	22,2%	13,8	21,1	28,0	72,9%	77,6%	80,3%

Per il campione della Sicilia si ravvisa una correlazione diretta fra la durata dei lavori e le dimensioni dello sviluppo passando da oltre quattro anni necessari alla costruzione di uno sviluppo di notevoli dimensioni a meno di due anni per gli sviluppi più piccoli (Tabella 97). I dati sull'assorbimento sono invece omogenei, mentre per l'incidenza d'area appare leggermente superiore il dato relativo agli sviluppi più piccoli.

Tabella 97: Sicilia - Dati di base suddivisi per dimensione dello sviluppo

Dimensione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Piccolo	60	53,3%	62,0%	25,1%	25,8	27,5	23,0	72,2%	77,6%	80,8%
Medio	25	72,0%	55,3%	21,8%	41,9	50,2	27,3	74,1%	80,1%	81,4%
Grande	14	100,0%	71,2%	17,8%	19,4	22,5	33,6	71,5%	76,8%	79,9%
Notevole	2	100,0%	56,5%	15,6%	4,0	4,0	51,0	49,4%	55,7%	60,0%
Totale	101	87,5%	72,1%	23,1%	28,8	32,4	26,1	72,1%	77,6%	80,4%

Toscana

In Toscana, al fine di raggiungere una numerosità significativa del campione, è stato necessario estendere l'analisi a ben undici comuni distribuiti su tre diverse province - Firenze, Prato, Pistoia - ritenuti comunque riconducibili ad un contesto socio-economico caratterizzato da una adeguata omogeneità.

In questo caso, i dati sono presentati nella Tabella 98 in forma aggregata per comune e per provincia. Si può notare come la provincia di Pistoia, rispetto a Firenze e Prato, mostri un valore medio dell'incidenza d'area più elevato, tempi di realizzazione più dilatati e, al contempo, un tasso di assorbimento di mercato non elevato.

Tabella 98: Toscana - Dati di base suddivisi per provincia e comune

Provincia/ Comune	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
FIRENZE	46	71,7%	53,3%	28,3%	10,0	13,3	33,3	79,3%	86,5%	89,7%
Firenze	12	100,0%	54,3%	34,0%	2,3	3,7	30,8	85,4%	93,9%	96,8%
Campi	3	100,0%	54,4%	27,9%	1,7	1,7	25,3	62,2%	75,3%	76,8%
Scandicci	4	75,0%	53,7%	33,4%	19,8	21,5	19,8	97,2%	97,2%	97,2%
Sesto	7	42,9%	52,0%	24,5%	21,3	22,0	36,6	90,6%	91,7%	94,9%
Calenzano	3	100,0%	54,4%	27,6%	21,3	21,3	43,7	78,2%	91,7%	94,4%
Lastra a Signa	3	0,0%	-	23,7%	0,0	2,7	33,0	75,7%	75,7%	86,0%
Empoli	10	80,0%	50,0%	25,5%	12,6	21,3	40,9	59,9%	71,1%	74,8%
Montelupo Fior.	4	25,0%	63,6%	24,4%	2,5	9,0	27,8	87,9%	96,0%	97,9%
PISTOIA	13	76,9%	60,8%	35,1%	18,5	22,8	37,5	66,9%	72,9%	79,2%
Agliaiana	10	70,0%	54,5%	36,3%	8,2	11,8	40,4	65,6%	71,6%	79,2%
Quarrata	2	100,0%	79,5%	24,5%	79,0	87,0	30,5	65,5%	68,5%	71,4%
Pistoia	1	100,0%	67,6%	45,0%	0,0	5,0	23,0	82,4%	94,1%	94,1%
PRATO	18	44,4%	41,6%	30,5%	9,1	16,5	33,8	79,2%	88,7%	92,1%
Prato	18	44,4%	41,6%	30,5%	9,1	16,5	33,8	79,2%	88,7%	92,1%
Totale	77	66,2%	52,9%	30,0%	11,2	15,6	34,1	77,2%	84,7%	88,5%



L'analisi dell'andamento per tipologia di intervento (Tabella 99) mette in evidenza come il recupero edilizio (sebbene presente con solo tre sviluppi) presenti tempistiche nettamente inferiori alle altre tipologie (sia con riferimento al rilascio dei titoli abilitativi sia alla durata dei lavori), accompagnate da un migliore assorbimento del mercato. L'incidenza dell'area risulta invece minore per le nuove costruzioni.

Tabella 99: Toscana - Dati di base suddivisi per tipologia di intervento

Tipologia Intervento	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Demolizione e ricostruzione	49	75,5%	53,0%	31,4%	10,2	15,4	35,4	77,1%	87,2%	89,9%
Nuova Costruzione	25	44,0%	54,6%	26,8%	14,5	17,8	33,4	74,9%	78,5%	84,8%
Recupero Edilizio	3	100,0%	46,4%	33,9%	1,0	1,3	19,0	96,3%	96,3%	96,3%
Totale	77	66,2%	52,9%	30,0%	11,2	15,6	34,1	77,2%	84,7%	88,5%

Dall'analisi per dimensione degli sviluppi (Tabella 100) emerge, invece, una correlazione diretta con la durata dei lavori, che è tanto maggiore quanto più cresce la dimensione dell'intervento. Gli sviluppi di maggiore dimensione sembrano presentare anche un migliore assorbimento del mercato.

Tabella 100: Toscana - Dati di base suddivisi per dimensioni sviluppo

Dimensione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Piccolo	49	63,3%	52,9%	30,9%	14,0	17,1	29,8	77,9%	85,9%	89,2%
Medio	19	79,0%	53,3%	29,0%	6,2	10,6	35,4	69,3%	78,0%	83,8%
Grande	7	57,1%	52,2%	29,4%	5,0	8,1	49,9	87,0%	90,8%	92,9%
Notevole	2	50,0%	51,8%	20,6%	12,5	54,5	74,0	98,8%	99,6%	99,6%
Totale	77	66,2%	52,9%	30,0%	11,2	15,6	34,1	77,2%	84,7%	88,5%

Umbria

Il campione dell'Umbria riguarda i due comuni limitrofi di Perugia e Corciano, che come mostrato in Tabella 101 presentano dati omogenei, pur con alcune differenze: sull'incidenza d'area, il cui valore è inferiore di qualche punto a Corciano; sulle tempistiche di realizzazione, che sono leggermente superiori a Perugia; sulla dinamicità del mercato, che appare più accentuata a Corciano. Dall'analisi dell'andamento in funzione della dimensione degli sviluppi (Tabella 102) non sembrano emergere correlazioni dirette con i principali dati di base considerati.

Tabella 101: Umbria - Dati di base suddivisi per comune

Comune	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Corciano	22	80,0%	57,2%	12,5%	23,0	24,7	33,8	83,9%	89,9%	93,4%
Perugia	55	77,3%	59,8%	16,6%	22,4	30,3	35,9	74,0%	80,8%	85,3%
Totale	77	79,2%	57,9%	15,5%	22,6	28,7	35,3	76,9%	83,4%	87,6%



Tabella 102: Umbria - Dati di base suddivisi per dimensioni sviluppo

Dimensione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Piccolo	11	63,6%	56,9%	15,6%	41,8	47,8	33,5	78,2%	81,1%	84,0%
Medio	33	84,8%	52,1%	17,3%	14,8	20,2	37,0	72,5%	78,9%	83,2%
Grande	17	88,2%	62,9%	15,4%	19,3	28,7	30,8	78,8%	88,8%	92,6%
Notevole	16	68,8%	66,7%	11,6%	28,9	33,0	38,0	82,8%	88,5%	94,1%
Totale	77	79,2%	57,9%	15,5%	22,6	28,7	35,3	76,9%	83,4%	87,6%

Veneto

Il campione del Veneto è distribuito su 5 comuni della zona metropolitana di Venezia, intesa come porzione di terraferma, escludendo quindi la città storica. I dati riportati in Tabella 103 possono considerarsi piuttosto omogenei, in particolare con riferimento e all'incidenza dell'area. Si rilevano tuttavia tempistiche per l'inizio lavori nettamente più prolungate a Mirano rispetto al resto del campione, mentre a Spinea e a Marcon la durata dei lavori risulta leggermente inferiore alla media osservata nel campione del Veneto. L'assorbimento del mercato al termine del terzo anno si attesta intorno al 90% per l'intero campione, con risultati migliori a Mirano e Marcon. È particolarmente significativo il dato relativo al primo anno, nel quale Marcon si distingue per una percentuale delle vendite già superiore al 90%, in contrasto con il valore registrato a Mira ben al di sotto del 70%. Infine, con riferimento alla percentuale degli sviluppi finanziati, emerge il dato di Spinea, inferiore al 50%.

Tabella 103: Veneto - Dati di base suddivisi per comune

Comune	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Marcon	11	81,8%	59,8%	19,7%	8,3	8,3	18,4	90,2%	95,0%	97,2%
Mira	5	100,0%	63,8%	16,7%	9,6	12,6	23,8	66,6%	79,9%	88,1%
Mirano	11	72,7%	65,4%	17,6%	28,5	29,1	26,4	75,0%	87,3%	95,6%
Spinea	25	48,0%	51,0%	20,7%	11,4	12,4	20,6	73,2%	85,4%	89,0%
Venezia	57	79,0%	53,8%	18,7%	12,8	13,9	28,1	78,0%	88,0%	91,0%
Totale	109	72,5%	55,9%	19,1%	13,5	14,5	25,0	77,3%	87,7%	91,5%

Analizzando l'andamento dei dati di base in funzione della dimensione degli sviluppi (Tabella 104), è emersa una correlazione inversa con il valore dell'incidenza d'area, che tende ad aumentare al diminuire della dimensione dello sviluppo, presentando una forbice di valori medi compresa tra il 15,4% e il 20,4%. Al contrario, si osserva una correlazione diretta tra la dimensione dello sviluppo e la durata dei lavori, che supera i quattro anni nel caso di interventi di notevole dimensione. Si segnala, infine, come le tempistiche di avvio dei cantieri risultino minori per gli sviluppi di dimensioni maggiori.

Tabella 104: Veneto – Dati di base suddivisi per dimensioni sviluppo

Dimensione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Piccolo	47	74,5%	56,1%	20,4%	10,4	11,0	20,6	83,8%	91,9%	93,4%
Medio	43	72,1%	55,7%	19,1%	14,6	15,9	25,4	72,4%	83,7%	89,6%
Grande	14	64,3%	53,3%	15,8%	23,1	23,9	30,4	71,6%	86,6%	91,7%
Notevole	5	80,0%	60,8%	15,4%	5,8	8,6	48,2	74,0%	84,7%	88,7%
Totale	109	72,5%	55,9%	19,1%	13,5	14,5	25,0	77,3%	87,7%	91,5%

Roma Capitale

Come anticipato, per il contesto di Roma è stato effettuato un aggiornamento e un ampliamento del campione già analizzato nella fase di sperimentazione. In particolare, sono state aggiornate le percentuali di vendita, i ricavi totali e, di conseguenza, le incidenze dell'area relativi agli sviluppi che non risultavano ancora completamente venduti alla data del 31/12/2020. Contestualmente, sono stati inclusi 17 nuovi sviluppi realizzati tra il 2021 e il 2025, portando il numero totale degli sviluppi analizzati a 138.

L'aggiornamento delle percentuali di vendita sulla base dei ricavi effettivamente realizzati per gli sviluppi del vecchio campione che risultavano parzialmente invenduti e per i quali in precedenza si era dovuto far ricorso all'artificio del magazzino⁴², ha naturalmente portato ad un affinamento dei dati (Tabella 105) e in particolare al miglioramento del dato sull'incidenza dell'area. Il valore medio complessivo per il campione originario di 121 sviluppi si attestava al 20,4%; ricalcolando lo stesso indicatore per tali sviluppi sulla base delle vendite effettuate nel periodo 2021-2023, il valore medio risulta pari al 20%, confermando comunque la buona approssimazione introdotta con l'artificio del magazzino. Considerando inoltre i nuovi sviluppi inseriti nell'analisi, il valore medio dell'incidenza dell'area è del 20,7%. I dati sono stati infine analizzati in funzione delle macroaree urbane.

Come illustrato nella stessa Tabella 105, il campione evidenzia una distribuzione territoriale articolata, con maggiore concentrazione nelle aree Fuori G.R.A. – Est ed Ovest, Aurelia, Salaria, Ostiense-Navigatori e lungo l'asse Colombo-Ostiense, a conferma di una vivacità operativa più marcata nei contesti di espansione urbana.

Il tasso medio di interventi finanziati (89,9%) risulta elevato ma differenziato: nelle zone centrali e semicentrali si osserva una maggiore facilità di accesso al credito, mentre alcune aree periferiche mostrano livelli più contenuti, indice di maggiore selettività. La quota di sviluppi finanziati nella Capitale è fra le più alte riscontrate a livello nazionale.

La leva finanziaria, con una quota di debito media del 51,4%, cresce sensibilmente nei contesti centrali e di pregio (Centro Storico, Prati-Trionfale e Salaria-Trieste-Nomentana), dove i valori immobiliari più elevati possono indurre a un maggiore ricorso al capitale di terzi. Parallelamente, l'incidenza dell'area (20,7% in media) è, in tali contesti, significativamente più alta, confermando il peso determinante del suolo nella formazione del valore.

Sul piano temporale, i tempi medi di rilascio dei titoli abilitativi (32,7 mesi) e di avvio dei lavori (37,7 mesi) risultano più lunghi nelle aree semicentrali e in trasformazione. Anche la durata dei cantieri, mediamente pari a 32 mesi, tende ad aumentare nei contesti centrali e semicentrali, dove prevalgono interventi più articolati e complessi.

Dal punto di vista commerciale, le vendite mostrano un andamento crescente nel triennio (dal 73,6% all'88,5%), con percentuali elevate in zone consolidate quali Aurelia, Portuense e Salaria, mentre le aree periferiche evidenziano tempi di assorbimento più gradualmente.

Nel complesso emerge una chiara relazione territoriale: le zone centrali combinano maggior valore, più elevata leva finanziaria e tempi più lunghi, mentre le periferie presentano un maggior numero di iniziative ma con minore intensità finanziaria e dinamiche di vendita più lente e progressive.

⁴² Per la definizione di "magazzino" in ambito MAOSI si veda Cartapati E., Pizzirani F. – "L'analisi delle nuove costruzioni attraverso i database dell'Agenzia delle Entrate. La costruzione di un dataset relativo alle caratteristiche delle operazioni di sviluppo immobiliare residenziale in Roma" – Quaderni dell'Osservatorio 2021, p. 111.

Tabella 105: Roma – Dati di base suddivisi per macroaree urbana

Macroarea urbana	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Appia-Tuscolana	3	100,0%	49,1%	24,3%	16,0	18,0	32,0	66,2%	86,5%	93,7%
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	13	61,5%	53,5%	15,8%	28,9	34,2	24,4	65,8%	80,3%	82,9%
Aurelia	12	83,3%	56,6%	24,2%	17,3	24,3	45,0	81,3%	90,6%	97,4%
Casilina-Prenestina	10	100,0%	40,4%	25,3%	29,2	32,1	28,6	79,2%	85,5%	90,7%
Cassia-Flaminia	4	100,0%	52,4%	25,2%	15,5	21,3	39,3	50,8%	58,0%	68,0%
Centro Storico	1	100,0%	78,8%	52,7%	1,0	6,0	48,0	47,1%	53,5%	64,5%
Cintura Eur	8	100,0%	40,3%	29,4%	19,4	19,4	28,0	74,7%	86,1%	90,3%
Eur-Laurentina	1	100,0%	47,9%	20,6%	25,0	25,0	28,0	100,0%	100,0%	100,0%
Fuori G.R.A.-Est	15	86,7%	51,7%	17,7%	45,1	48,1	25,1	66,6%	79,8%	83,8%
Fuori G.R.A. - Nord	7	71,4%	51,5%	13,9%	61,7	63,1	37,0	70,0%	80,3%	83,1%
Fuori G.R.A. – Ovest	12	91,7%	50,1%	16,3%	11,8	16,7	29,5	74,5%	83,4%	91,1%
Fuori G.R.A. - Sud	2	100,0%	46,5%	10,0%	21,0	42,5	20,0	90,8%	93,6%	93,6%
Fuori G.R.A. - Nord-Ovest	1	100,0%	43,2%	31,2%	-6,0	-6,0	36,0	66,7%	94,4%	100,0%
Portuense	8	87,5%	55,7%	12,3%	45,0	48,5	26,0	76,0%	89,0%	94,0%
Salaria	11	100,0%	44,6%	25,3%	24,2	40,6	26,4	86,0%	90,3%	94,1%
Semicentrale Appia Tuscolana	1	100,0%	66,1%	30,9%	32,0	32,0	26,0	100,0%	100,0%	100,0%
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	2	100,0%	50,6%	40,8%	51,0	55,0	37,0	68,0%	86,6%	88,7%
Semicentrale Ostiense-Navigatori	11	90,9%	52,1%	15,9%	86,9	88,8	38,4	70,3%	83,1%	88,6%
Semicentrale Parioli-Flaminio	1	100,0%	26,7%	49,3%	3,0	8,0	36,0	54,6%	69,7%	84,9%
Semicentrale Prati-Trionfale	1	100,0%	82,0%	34,3%	2,0	2,0	38,0	59,7%	70,2%	73,1%
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	4	100,0%	76,1%	42,9%	-3,3	-2,3	40,8	84,1%	86,2%	86,5%
Tiburtina	10	100,0%	57,2%	10,3%	35,8	40,5	39,9	73,7%	81,2%	85,5%
Totale	138	89,9%	51,4%	20,7%	32,7	37,7	32,0	73,6%	83,7%	88,5%

Per quanto riguarda l'analisi per tipologia d'intervento (Tabella 106), emerge come l'incidenza dell'area è minore per le nuove costruzioni (18,9%), aumentando in caso di demolizioni e ricostruzioni (28%) fino a un massimo di 39,5% per le ristrutturazioni, in linea con le aspettative. Con riferimento alle tempistiche, si notano tempi più estesi per il conseguimento dei permessi in caso di nuova costruzione, nell'ordine dei tre anni, meno per le demolizioni e ricostruzioni, due anni, mentre per le ristrutturazioni il dato è addirittura negativo. È opportuno evidenziare, a tal proposito, che nei casi analizzati gli edifici oggetto di ristrutturazione sono stati acquisiti già muniti di tutti i necessari titoli edilizi. Occorre altresì sottolineare, che nel campione analizzato, i casi di ristrutturazione sono solamente due e che quindi i relativi risultati vanno interpretati con le dovute cautele. La durata dei lavori è risultata mediamente minore per le nuove costruzioni, attestandosi tuttavia su un valore simile per le tre tipologie di intervento considerate, dell'ordine dei tre anni. L'assorbimento del mercato è risultato più incisivo nel caso degli interventi di demolizione e ricostruzione, per i quali la percentuale di vendite al termine del terzo anno supera il 90%.

Tabella 106: Roma – Dati di base per tipologia di Intervento

Tipologia Intervento	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Demolizione e ricostruzione	24	91,7%	52,9%	28,0%	24,4	26,6	34,8	79,2%	88,0%	91,2%
Nuova Costruzione	112	89,3%	50,9%	18,8%	35,2	40,7	31,3	72,3%	82,9%	88,0%
Ristrutturazione	2	100,0%	52,9%	39,5%	-2,5	0,0	36,5	73,6%	76,7%	82,3%
Totale	138	89,9%	51,4%	20,7%	32,7	37,7	32,0	73,6%	83,7%	88,5%

L'analisi in funzione della dimensione degli sviluppi in Tabella 107 ha evidenziato una correlazione diretta con le tempistiche per l'avviamento dei cantieri, che partono da poco più di due anni per gli sviluppi di minore dimensione, fino agli oltre quattro anni per quelli di maggiore entità. Non emerge invece una correlazione altrettanto chiara con la durata dei lavori, mentre il dato sull'incidenza dell'area non sembra essere influenzato dal parametro dimensionale dello sviluppo.

Tabella 107: Roma – Dati di base per dimensioni dello sviluppo

Dimensione	Numero Sviluppi	Sviluppi finanziati	Quota debito	Incidenza area	Rilascio Titolo (mesi)	Inizio lavori (mesi)	Durata lavori (mesi)	Percentuale Vendite		
								Anno 1	Anno 2	Anno 3
Piccolo	22	81,8%	53,3%	19,8%	22,5	26,1	33,5	77,9%	91,9%	96,9%
Medio	39	87,2%	51,1%	21,7%	27,9	30,5	26,8	80,1%	90,2%	92,7%
Grande	38	89,5%	49,5%	21,2%	29,0	37,8	33,8	68,6%	75,9%	82,6%
Notevole	39	97,4%	52,6%	19,8%	46,9	51,2	34,6	69,2%	80,1%	85,2%
Totale	138	89,9%	51,4%	20,7%	32,7	37,7	32,0	73,6%	83,7%	88,5%

8. Le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indicatore di accessibilità (*affordability index*)

Introduzione

Il monitoraggio delle condizioni economiche e finanziarie delle famiglie, ed in particolare della loro vulnerabilità, ha assunto negli ultimi anni un crescente rilievo. Se con lo scoppio della Grande Crisi il profilo finanziario di tale tema è stato argomento centrale per le economie anglosassoni, anche in relazione a comportamenti non prudenti tenuti dalle famiglie e dai sistemi finanziari di quei paesi, in Italia la questione della situazione delle famiglie ha assunto rilevanza centrale soprattutto in relazione alla particolare virulenza che da noi ha avuto la recessione 2008-09 ed alla persistenza poi di un ambiente recessivo che ci ha accompagnati fino al 2014 e si è ripresentato nel 2020 a seguito della pandemia: una concatenazione di eventi che ha profondamente inciso sulla capacità di risparmio delle nostre famiglie.

In un tale contesto, campo privilegiato di analisi è risultato l'investimento residenziale che, soprattutto nel nostro paese, rappresenta la principale e spesso unica forma di indebitamento delle famiglie. In tal senso l'ABI, a continuazione di un progetto inizialmente sviluppato in collaborazione con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e basato su dati dell'Agenzia delle Entrate (AdE), produce stime delle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto della casa attraverso l'elaborazione di uno specifico indice di *affordability*. In questo Rapporto Immobiliare 2026, presentiamo gli aggiornamenti della stima dell'indice già pubblicato gli scorsi anni per il complesso delle famiglie italiane sia a livello nazionale che a livello regionale.

In considerazione degli obiettivi perseguiti, il resto di questo capitolo è così suddiviso. Nel secondo paragrafo richiamiamo brevemente la sintassi della costruzione dell'indice di *affordability* e presentiamo i suoi andamenti fino a tutto il 2025. In coerenza con i dati forniti dall'AdE l'indice viene calcolato a frequenza semestrale; tuttavia, ne viene presentata anche una stima a livello mensile per dar conto degli andamenti dei primi tre mesi del 2026. Nel terzo paragrafo viene presentata la disaggregazione regionale dell'indice, che ha lo scopo di dar conto della maggiore o minore variabilità territoriale delle condizioni di accessibilità e di segnalarne le tendenze più recenti.

8.1 L'indice di *affordability*

La metodologia

L'indice di accessibilità qui proposto viene calcolato utilizzando, in analogia con quanto effettuato dalla statunitense *National Association of Realtors* (NAR), il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo⁴³ di durata T e *loan-to value* LTV% necessario a coprire le spese di acquisto di un'abitazione: la semplice idea sottostante è che il bene casa sia effettivamente accessibile se la somma del suddetto costo più la quota di ammortamento del capitale, e quindi la rata del mutuo necessario a finanziare l'acquisto della casa, non supera una determinata quota del reddito disponibile convenzionalmente individuata nel 30% del reddito disponibile⁴⁴.

In formule avremo dunque:

$$AffordabilityIndex_{BASE} = \frac{rata(i, T, PrezzoCasa \cdot LTV\%)}{Reddito} \quad (1)$$

⁴³ Si è utilizzato un piano di ammortamento alla francese.

⁴⁴ Un metodo alternativo nel contesto degli *housing cost approach* è quello dell'*house price-to income ratio*, in base al quale se il rapporto tra il prezzo della casa e il reddito disponibile netto delle famiglie è superiore a 2/2,5 allora l'acquisto di un'abitazione non è accessibile. Per una rassegna sui metodi di misura dell'*affordability* si veda Ndubueze (2007).

Dalla (1) si evince immediatamente che il calcolo dell'indice in questione oltre ai già menzionati parametri T e LTV% dipende da tre variabili fondamentali:

- il tasso di interesse, che riflette il funzionamento dell'intermediazione creditizia e gli impulsi di politica monetaria;
- il prezzo della casa, che esprime le dinamiche intrinseche del mercato abitativo;
- il reddito disponibile delle famiglie, che esprime il grado di sviluppo di un Paese e risente evidentemente del suo complessivo grado di competitività.

Se è teoricamente possibile considerare la variabilità di tutti e cinque i parametri dell'equazione (1), la nostra scelta, in linea con le prassi internazionali, è quella di tenere fissi su valori convenzionali T e LTV% e fare così in modo che le variazioni delle condizioni di accesso siano solo l'effetto dei cambiamenti delle tre variabili macroeconomiche indicate. Nel loro ambito, concettualmente, il tasso di interesse rappresenta la componente finanziaria dell'indice, mentre l'interazione tra reddito disponibile e prezzo dell'abitazione (il "prezzo relativo" della casa in termini di reddito disponibile) rappresenta la componente "reale". Riteniamo che in questo modo l'indice riesca a fornire un segnale più preciso e corretto delle variazioni delle condizioni di accessibilità⁴⁵.

Per quanto detto, dunque, e in linea con le indicazioni presenti in letteratura e dei dati sul mercato dei mutui italiani⁴⁶, si sono considerati rispettivamente valori pari a 20 anni per T e ad 80% per LTV%⁴⁷

Per semplificare l'interpretazione del suddetto indice possiamo applicare una semplice trasformazione:

$$\text{AffordabilityIndex} = 30\% - \text{AffordabilityIndex}_{BASE} \quad (2)$$

da cui discende che sottraendo l'indice calcolato nell'equazione (1) al tetto massimo di spesa convenzionalmente allocabile nella spesa per abitazione (pari al 30%), lo spartiacque tra poter acquistare e non poter acquistare una casa è il valore zero; avremo cioè che:

Affordability Index > 0% ⇒ La famiglia media è in grado di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato

Affordability Index ≤ 0% ⇒ La famiglia media non è in grado di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato

Naturalmente la distanza positiva (negativa) da questo livello rappresenta la maggiore facilità (difficoltà) di acquisire una casa da parte della famiglia italiana.

I dati delle tre variabili macro (vd equazione 1) necessarie per poter elaborare l'indice di *affordability* sono così calcolati:

- il prezzo dell'abitazione media è desunto dai dati sul prezzo a metro quadrato rilevato dall'AdE fino al 2011 e dall'Istat a partire dal 2012⁴⁸; tale informazione viene combinata con quelle relative alla superficie media degli immobili sempre di fonte AdE⁴⁹; a seguito del processo di revisione delle zonizzazioni comunali, nonché delle quotazioni immobiliari relativamente alla valorizzazione di nuove tipologie e/o nuovi stati di conservazione degli immobili, l'AdE ha rivisto, per il 2014, i livelli delle quotazioni; ciò ha determinato la ricostruzione dell'intera serie storica ossia dei valori delle

⁴⁵ Secondo l'indagine di Banca d'Italia sul mercato delle abitazioni in Italia, tra la fine del 2011 e la fine del 2013 il loan-to-value ratio (LTV%) sarebbe diminuito di 10 punti percentuali. Se avessimo lasciato variare tale parametro all'interno della formula di calcolo dell'indice di *affordability* avremmo paradossalmente registrato un miglioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di abitazioni.

⁴⁶ A tal riguardo si veda Rossi (2008).

⁴⁷ Per il calcolo dell'indice si è trascurato il problema relativo all'esigenza delle famiglie di avere a disposizione risorse liquide per almeno il 20% del valore dell'immobile che si intende acquistare. Riflettendo su tale fatto si capisce perché la scelta di un valore del LTV% piuttosto elevato risponde ad una logica prudenziale.

⁴⁸ Nel rapporto del 2013 abbiamo verificato la coerenza negli andamenti delle due serie.

⁴⁹ Sempre coerentemente a quanto dichiarato in precedenza, la superficie media viene calcolata su medie di più anni e tenuta fissa per l'intero orizzonte di calcolo.

quotazioni dal primo semestre del 2004 fino al secondo semestre del 2011. Tale rivisitazione ha determinato in media un aumento delle quotazioni immobiliari del 2,2%⁵⁰.

- il reddito disponibile della famiglia media è desunto dai dati Istat combinando le informazioni sul reddito complessivo con quelle sul numero delle famiglie⁵¹;
- il tasso di interesse è di fonte Banca d'Italia ed è relativo alla serie mensile sui nuovi mutui a tasso fisso con periodo di determinazione iniziale del tasso superiore ai 10 anni. La scelta di considerare solo contratti a tasso fisso deriva dalla necessità di fornire una valutazione sulla capacità economica di lungo periodo delle famiglie di sostenere le rate del mutuo stesso, perché il nostro interesse non è sapere se la famiglia è in grado di pagare la prima rata del mutuo ma se è in grado di sostenere il costo medio delle rate sull'intero arco di vita del mutuo.

Poiché il dato del reddito disponibile è espresso come flusso annuale nei diversi semestri dell'intervallo temporale considerato, per coerenza anche il prezzo delle case e il tasso di interesse sono espressi come media annuale che termina nel semestre indicato: in questo modo il dato del secondo semestre del 2025 rappresenta il prezzo medio della casa del 2025, così come il tasso medio sui mutui del 2025.

8.2 Gli andamenti dell'indice di *affordability* per il complesso delle famiglie

Le componenti

Per analizzare la capacità delle famiglie di accedere all'acquisto dell'abitazione, iniziamo a descrivere la relazione tra prezzo delle abitazioni (prezzo unitario per metro quadrato moltiplicato per la dimensione media delle abitazioni compravendute) e reddito unitario delle famiglie italiane. Nel grafico di Figura 43 riportiamo, in serie semestrale, la dinamica del prezzo medio annuo dell'abitazione media raffrontata con la dinamica del reddito della famiglia media italiana, dal primo semestre del 2004 al secondo del 2025.

Nel corso del 2025 è continuato il processo di ripresa nominale sia del prezzo delle case sia del reddito disponibile delle famiglie, con il primo che ha presentato una dinamica maggiore: se il reddito disponibile unitario è aumentato del 2,1% (da 51.136 euro del 2024 a 52.195 del 2025), il prezzo delle case ha presentato una crescita del +4,0%, con una variazione uniforme tra i due semestri dell'anno. Va notato che, in termini cumulati dal 2004, la crescita del prezzo delle case è tornata pari a quella del reddito disponibile unitario.

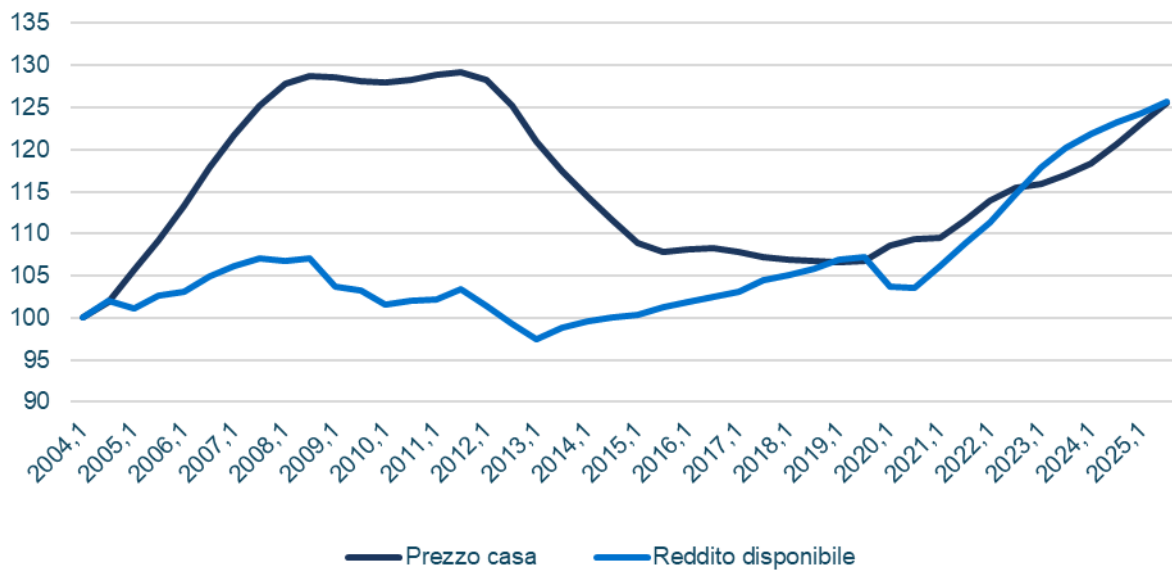
Secondo le nostre proiezioni⁵² nel primo trimestre del 2026 il reddito annuale dovrebbe continuare a crescere per mezzo punto percentuale rispetto al dato di fine 2025, crescita sostanzialmente in linea a quanto registrato nei trimestri precedenti.

⁵⁰ Tra i casi più significativi si segnala l'elevata rivalutazione del livello medio delle quotazioni delle abitazioni nei capoluoghi della Lombardia e, in particolare, nella città di Milano dove l'effetto è dovuto all'introduzione di un nuovo stato di conservazione ("ottimo").

⁵¹ Questo dato ufficiale in linea generale viene da noi aggiornato fin dove possibile, sia a livello nazionale che regionale, ed utilizzato anche per stimare il reddito delle famiglie giovani e delle famiglie che abitano in grandi centri urbani, stime a cui si perviene sfruttando le informazioni micro contenute negli archivi dell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane della Banca d'Italia.

⁵² Per stimare il reddito disponibile, abbiamo utilizzato le informazioni trimestrali di contabilità nazionale relative alle principali componenti del reddito disponibile; inoltre sono state utilizzate le informazioni delle nuove statistiche dell'Istat sulla dinamica trimestrale del reddito disponibile. In particolare, si sono utilizzate le serie trimestrali dei redditi da lavoro dipendente, del numero di unità di lavoro (sia totali che di dipendente), il volume nominale delle prestazioni sociali in denaro, dei contributi sociali e delle imposte dirette. Grazie a tale scomposizione siamo riusciti a stimare la sua crescita fino al primo trimestre del 2026 (sul punto si veda la nota metodologica "Stima del reddito disponibile a livello trimestrale e territoriale" a cura dell'Ufficio Analisi Economiche ABI).

Figura 43: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indici su valori annui; primo semestre 2004=100)

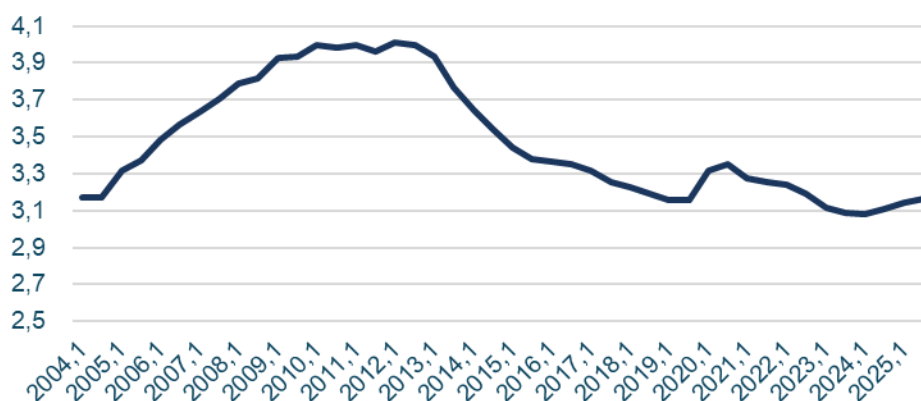


Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Come accennato, nel 2025 la crescita dei prezzi immobiliari è risultata più dinamica di quella del reddito: nel complesso del 2025 il costo medio annuo di acquisto di una casa media era pari a poco più di 165 mila euro, del 4% in più rispetto al dato di un anno prima, ma ancora di quasi il 3% inferiore rispetto al punto di massimo toccato nella media del 2011. Secondo le nostre proiezioni⁵³ nel primo trimestre del 2026 il prezzo della casa media dovrebbe aumentare di mezzo punto percentuale rispetto al dato di fine 2025.

La combinazione dei due andamenti fornisce il numero di annualità di reddito necessarie a comprare una casa, dato riportato nel grafico di Figura 44, che risulta un'utile indicazione circa la capacità delle famiglie di accedere all'acquisto di una abitazione.

Figura 44: Numero di annualità di reddito per comprare una casa



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Dunque se fino a tutto il 2010 il prezzo relativo delle case (espresso in termini di numero di annualità di reddito necessarie per comprare una casa) ha teso a crescere, soprattutto a causa di una contrazione della capacità reddituale delle famiglie, l'esplosione della crisi sovrana ha dapprima fermato tale crescita e poi avviato un processo di importante riduzione, processo che si è temporaneamente invertito nel corso del 2020

⁵³ Per la previsione a breve dei prezzi delle case sfruttiamo le informazioni del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto, trimestralmente, da Banca d'Italia a partire dal quarto trimestre del 2008. Dalle risposte delle agenzie immobiliari riusciamo, infatti, a calcolare dei saldi, tra prezzi in aumento o in diminuzione, sia relativamente alla dinamica riscontrata nel trimestre trascorso, sia le aspettative rispetto al trimestre futuro. A questo punto la stima di un semplice modello di regressione tra gli andamenti effettivamente registrati dai prezzi (banca dati Omi/Istat) e quelli impliciti nei saldi delle risposte al questionario, ci consente di ottenere stime degli andamenti a breve previsti.

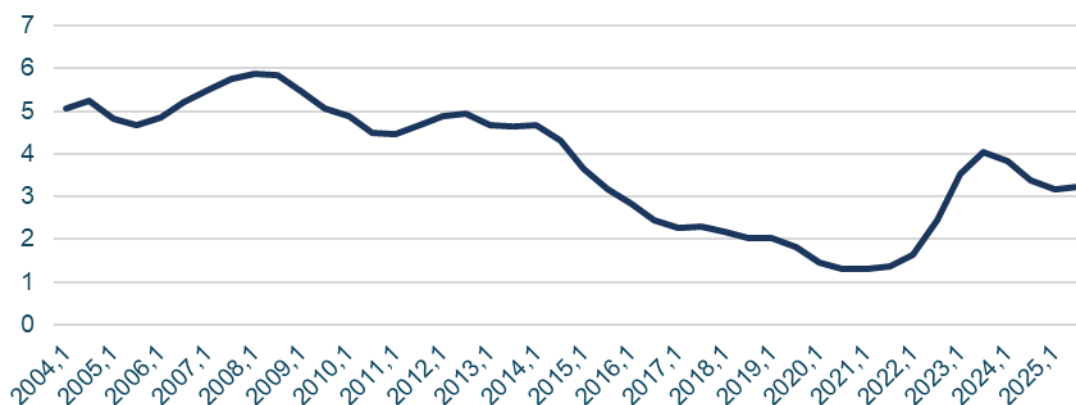


per poi riprendere vigore a partire dal primo semestre del 2021 ma che ora sembra essersi nuovamente invertito: nella media del 2025 alla famiglia media italiana erano necessari 3 anni e 60 giorni del proprio reddito per comprare una casa, valore superiore di 22 giorni rispetto al dato dell'anno prima, ma di 308 giorni inferiore al dato massimo di inizio 2012 e di 67 giorni al massimo locale di fine 2020. Tale andamento crescente del prezzo relativo delle case tende ovviamente a ridurre, seppur di poco, l'indice di *affordability* come verrà illustrato nel paragrafo seguente. Sulla base delle nostre proiezioni, nel primo trimestre del 2026 il prezzo relativo delle case sarebbe aumentato di ulteriori 7 giorni rispetto ai valori di fine 2025.

Ultimo elemento da considerare per il calcolo dell'indice è il livello e la dinamica del tasso di interesse sui mutui per l'acquisto di abitazioni (Figura 45). Come già sottolineato, la nostra scelta è quella di monitorare il tasso sui mutui a tasso fisso a lungo termine, in modo da avere un riferimento di costo finanziario che esprima il costo di lungo periodo di finanziamento piuttosto che un tasso che rifletta le oscillazioni di breve termine.

In questo caso, nel corso del 2025 il costo del credito, in coerenza con le dinamiche dei rendimenti di mercato a lungo termine, ha continuato nel processo di riduzione iniziato nel 2024, anche se si sono notate tensioni rialziste nella seconda metà dell'anno: nella media del 2025 il tasso a lungo termine sui mutui era il 3,23%, 15 punti base più basso del valore medio dell'anno prima e valore contenuto nel confronto storico⁵⁴.

Figura 45: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (media annua - tasso fisso - %)



Fonte: elaborazioni ABI su dati Banca d'Italia

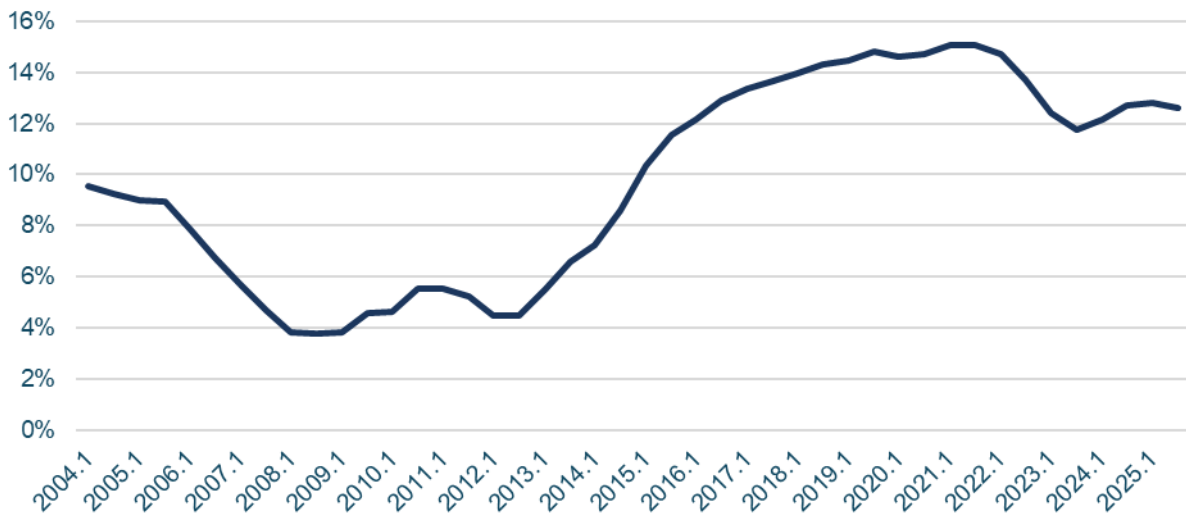
In coerenza con le crescenti tensioni geopolitiche e con le dinamiche dei rendimenti di mercato a lungo termine, nei primi tre mesi del 2026 la media annuale del tasso di interesse è risultata in crescita di 10 punti base rispetto al dato di fine 2025.

L'indice di *affordability* per il complesso delle famiglie

Come mostra il grafico in Figura 46, dagli andamenti sostanzialmente moderati fin qui descritti (leggero aumento del prezzo relativo delle case a cui si contrappone una contenuta riduzione del livello dei tassi di interesse) deriva una dinamica stazionaria per il 2025 dell'indice di *affordability* frutto di un leggero miglioramento nel primo semestre cui ha fatto seguito un contenuto peggioramento nella seconda metà dell'anno. A fine 2025 l'indice risultava pari al 12,6%, di poco meno di 10 punti base inferiore ai livelli dell'anno precedente. In virtù di tale stazionarietà le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione continuano a rimanere su valori elevati nel confronto storico e ampiamente superiori ai valori di inizio periodo di analisi.

⁵⁴ Nella media del 2008 il tasso a lungo termine sui mutui risultava pari al 5,8%.

Figura 46: Indice di *affordability* per il totale delle famiglie italiane



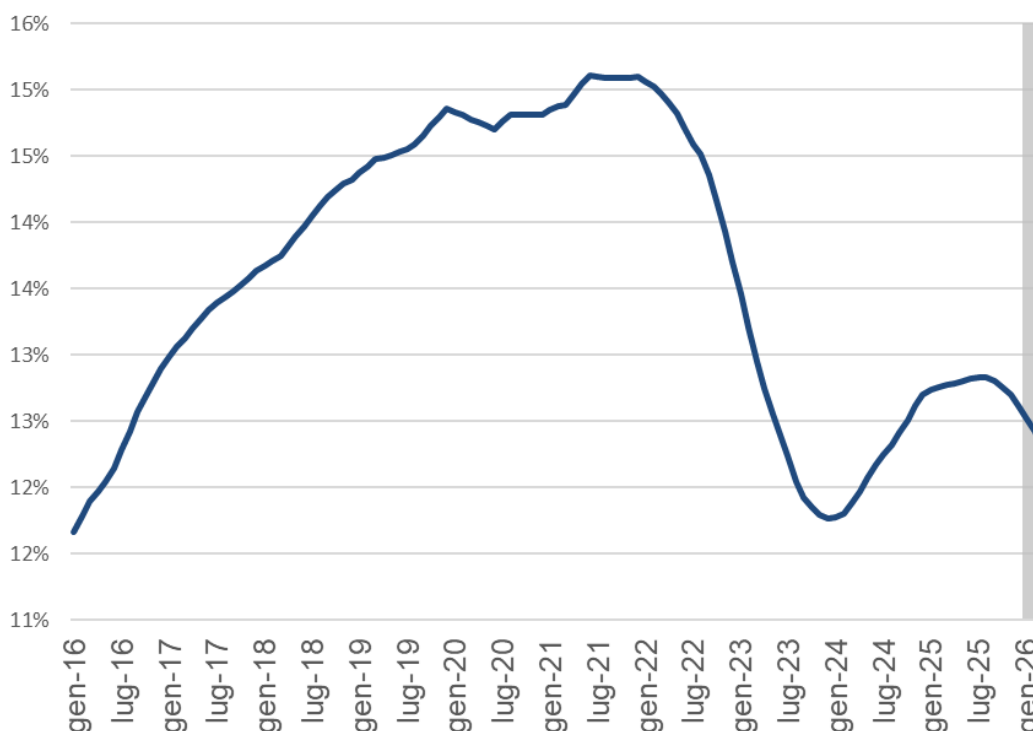
Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Il dato medio semestrale è tuttavia l'esito di un profilo temporale in evoluzione ed appare dunque importante disporre di una stima delle dinamiche dell'indicatore a frequenza mensile.

Per allineare le serie di dati alla frequenza necessaria e disporre al momento in cui si rendono disponibili i dati sui tassi di interesse sui mutui abbiamo dovuto utilizzare le stime, presentate in precedenza, sia delle quotazioni immobiliari sia del reddito disponibile. Di questo indice presentiamo nel grafico 45 la dinamica fino al marzo del 2026.

Coerentemente alle dinamiche descritte in precedenza, nel corso dei primi tre mesi le condizioni di accesso all'acquisto si sono mantenute complessivamente favorevoli, pur evidenziando un lieve ridimensionamento rispetto ai livelli di fine 2025, in linea con un contesto internazionale caratterizzato da maggiore incertezza: secondo le nostre stime a marzo 2026 l'indice di accesso risultava pari al 12,3%, solo marginalmente inferiore rispetto al dato di fine 2025.

Figura 47: Indice di *affordability* su base mensile



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

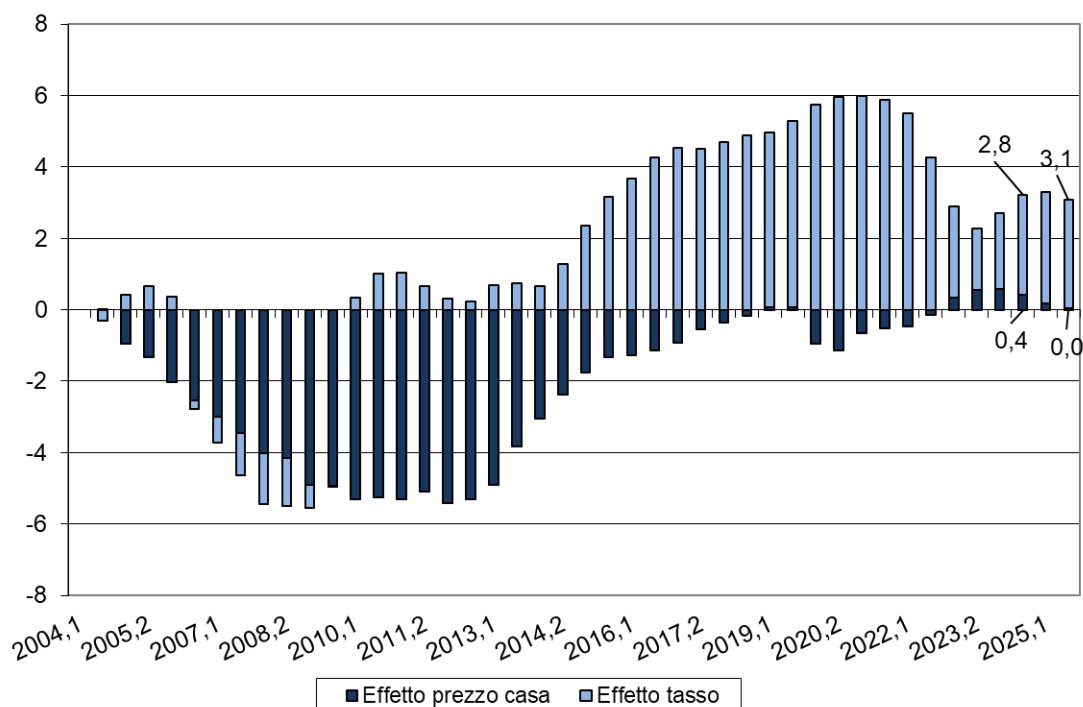
Ciò premesso, possiamo quindi analizzare i fattori che hanno influenzato la tendenza recente dell'indice di *affordability* ed in particolare il ruolo che hanno giocato nel tempo quelle che definiamo come componente finanziaria e componente reale. Sulla base della procedura utilizzata, la variazione complessiva dell'indice può, infatti, essere scomposta in tre componenti:

1. l'**effetto prezzo**, che misura il contributo alla variazione indotto dall'andamento dei prezzi delle abitazioni rispetto al reddito disponibile;
2. l'**effetto tasso**, che misura il contributo alla variazione riconducibile ai movimenti del tasso di interesse;
3. l'**effetto residuale**, risultante dalla combinazione dei due precedenti effetti, e dovuto alla contemporanea variazione dei prezzi (relativi) e dei tassi d'interesse.

Sotto il profilo tecnico, il primo effetto (**componente reale**) è stato calcolato considerando stabile su tutto il periodo il tasso di interesse sui mutui al livello di partenza; il secondo effetto (**componente finanziaria**), considerando stabile il rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile, sempre al suo livello di partenza; il terzo effetto viene valutato a residuo. La scomposizione della variazione dell'indice di *affordability* viene presentata nel grafico in Figura 48.

Analizzando gli andamenti più recenti, emerge come la riduzione dell'indice nel corso del 2025 sia dovuto unicamente al peggioramento dei prezzi relativi delle case, peggioramento che è stato parzialmente contrastato dalla contenuta riduzione dei tassi sui mutui decennali: da un lato, infatti, il prezzo relativo delle case ha peggiorato le condizioni di accesso per 40 punti base (nel grafico questo valore è identificabile come differenza tra 0,4 e 0,0 punti registrati, rispettivamente, nel 2024 e 2025), d'altro lato la riduzione del costo del credito nel corso del 2025 ha contribuito a migliorare l'indice di *affordability* per quasi 30 punti base⁵⁵ (nel grafico questo valore è identificabile come differenza tra 3,1 e 2,8 punti registrati, rispettivamente, nel 2025 e 2024). In termini di livelli va notato come la componente finanziaria risulta positiva da 16 anni e anche quest'anno si situa su valori elevati nel confronto storico, mentre nel corso del 2025 la componente reale ha progressivamente ridotto il proprio contributo positivo fino ad annullarlo del tutto nel secondo semestre dell'anno.

Figura 48: Scomposizione della variazione dell'indice di *affordability* (Totale famiglie; dati semestrali; dal 1° semestre 2004 al 2° semestre 2025)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

⁵⁵ La componente di interazione non ha esercitato effetti sulla dinamica dell'indice di *affordability*.

In sintesi, nel 2025, il rialzo del prezzo relativo delle case, parzialmente contrastato da una riduzione del costo del credito, ha solo lievemente peggiorato le condizioni di accesso per l'acquisto di una abitazione da parte delle famiglie italiane, con l'indice di *affordability* che è risultato in riduzione per circa 10 punti base rispetto all'anno prima. Nonostante tale lieve riduzione i livelli dell'indice risultano ancora significativamente elevati nel confronto storico e questo grazie ad un contributo del costo del credito che rimane significativamente positivo, mentre il prezzo relativo delle abitazioni ora fornisce un contributo sostanzialmente nullo alle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione. Le tendenze dei primi tre mesi del 2026 indicano che condizioni di accesso all'acquisto si sono mantenute complessivamente favorevoli, pur evidenziando un lieve ridimensionamento rispetto ai livelli di fine 2025.

8.3 L'indice di *affordability* a livello regionale

Per il calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale si fa riferimento ai dati dell'Agenza delle Entrate su prezzi e metratura delle abitazioni disponibili per tutte le regioni italiane per gli anni dal 2004 al 2025.

Poiché a livello nazionale per gli ultimi 14 anni (2012-2025) utilizziamo per i prezzi delle case le statistiche IPAB (Indice dei Prezzi delle Abitazioni) dell'Istat, nelle nostre elaborazioni abbiamo riponderato per tali anni i dati dell'Agenza in maniera tale da ottenere il dato medio nazionale coerente con quello dell'Istat.

Dal canto suo l'Istat ha, da poco tempo, iniziato a pubblicare statistiche, sempre a cadenza annuale, sul reddito disponibile delle famiglie disaggregate a livello regionale. I dati sono disponibili fino al 2024; grazie alla disponibilità di serie *proxy* sia regionali sia nazionali, riusciamo a stimare il reddito disponibile delle famiglie a livello regionale fino a tutto il 2025⁵⁶. I dati sul numero delle famiglie a livello regionale sono anch'essi di fonte Istat e sono aggiornati fino al 2024.

Per il calcolo dell'indice di *affordability* a livello regionale si utilizzano i prezzi, le metrature delle abitazioni e il livello del reddito disponibile familiare propri di ciascuna regione, mentre il livello del tasso di interesse, la durata del finanziamento e il *Loan to Value* del mutuo vengono fissati a livello nazionale e mantenuti uguali a livello regionale⁵⁷.

Prima di mostrare gli andamenti dell'indice di *affordability* ripercorriamo gli andamenti delle serie componenti l'indice stesso, iniziando dall'analisi delle quotazioni immobiliari. Al riguardo, nel grafico in Figura 49 rappresentiamo il livello del prezzo della casa (combinazione di quotazione a metro quadrato e dimensione dell'immobile) nella media del 2025, ultimo dato disponibile.

La variabilità regionale dei prezzi è accentuata e oscilla tra valori massimi che si riscontrano in Trentino Alto Adige (dove si hanno prezzi medi pari a 315 mila Euro, del 91% superiori alla media italiana) e valori minimi di Molise e Calabria (dove il prezzo della casa è pari in media a poco più di 74 mila Euro, del 54-56% inferiori alla media italiana).

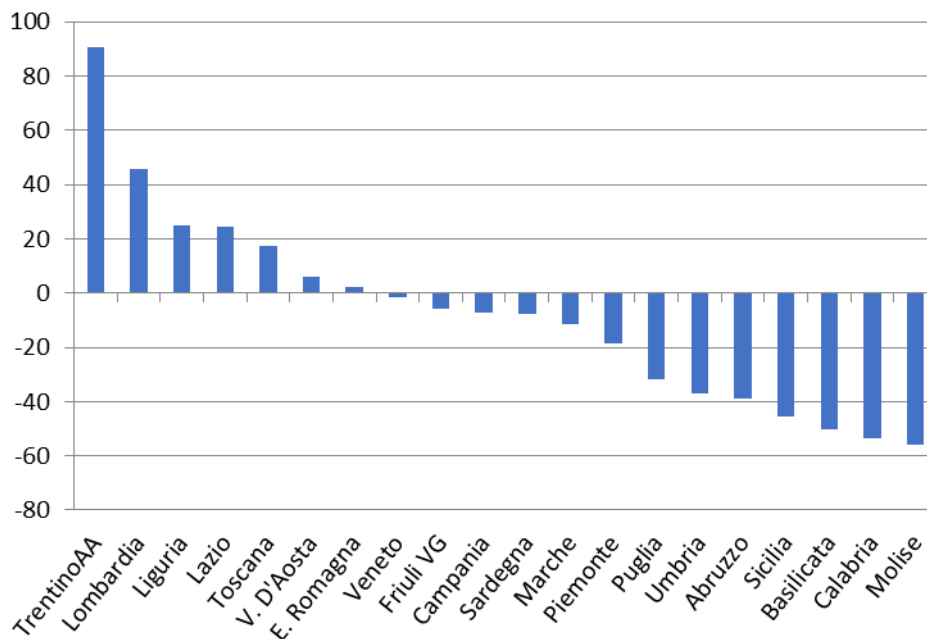
Sembra importante rilevare, anche per quanto diverrà chiaro più avanti, che:

- a) le due principali regioni dell'Italia Centrale (Lazio e Toscana) si collocano nei primi cinque posti della classifica;
- b) la Campania e la Sardegna sono le due regioni più care tra quelle meridionali, con un livello del prezzo comunque inferiore, anche se di poco, alla media nazionale;
- c) in generale le quotazioni immobiliari a livello regionale risentono in maniera significativa della presenza dei grossi agglomerati urbani (è soprattutto il caso del Lazio, della Campania e della Lombardia), dell'attrattività turistica della regione (Trentino Alto Adige, Liguria, Toscana, Valle d'Aosta e Sardegna in primis) e del particolare pregio del patrimonio edilizio (Lazio e Toscana).

⁵⁶ Sul punto si veda la precedente nota 51.

⁵⁷ È disponibile una serie di tassi di interesse sui nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni differenziata a livello regionale di fonte Banca d'Italia, ma di questa serie esiste solo la scadenza superiore all'anno e non quella relativa alle scadenze superiori ai 10 anni. In ogni caso l'esame della serie per il Centro-Nord vs quella del Sud e Isole mostra scarti contenuti in 1-2 decimi di punto che non sarebbero ovviamente in grado di modificare né la dinamica né le posizioni relative che emergono nel testo.

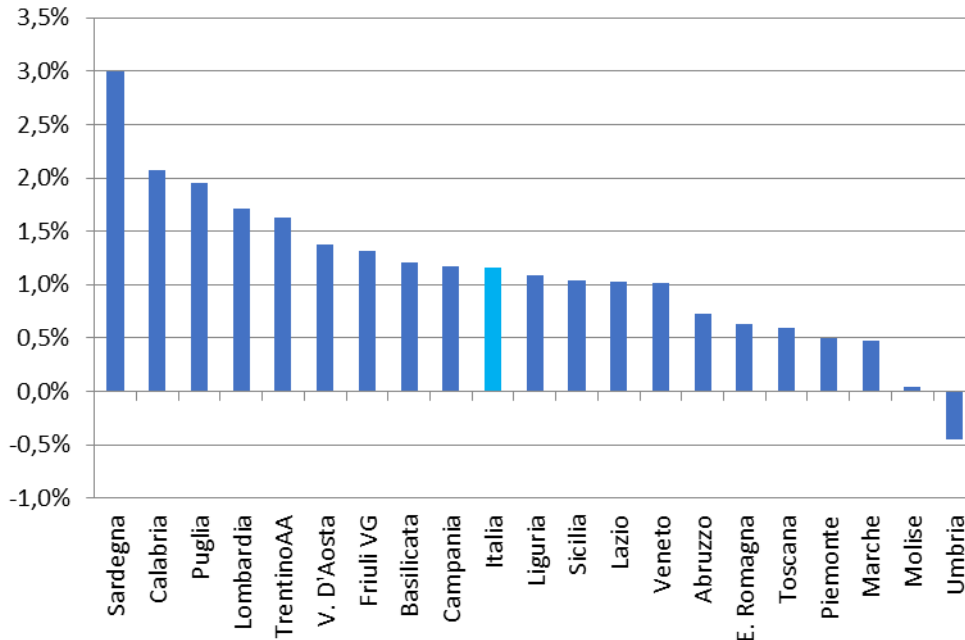
Figura 49: Prezzo della casa (dati 2025; scarti % rispetto alla media italiana)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Per tener conto della dinamica del prezzo delle case, di seguito diamo conto della variazione di questa variabile a livello regionale lungo l'intero orizzonte di analisi (Figura 50).

Figura 50: Variazione del prezzo delle case (% media annua tra il 2004 e il 2025)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Complessivamente a fronte di una crescita media annua italiana dell'1,2%, c'è una sola regione che presenta un tasso di variazione negativo e 5 che presentano di converso un tasso di crescita medio superiore all'1,5%. La spiegazione di tali divergenze risulta piuttosto complessa in quanto interseca aspetti macroeconomici, relativi principalmente al concetto di *catching up* – espressione con cui si sintetizza la capacità di convergere verso i primi in modo da colmare il divario esistente -, con caratteristiche idiosincratiche delle singole regioni. Infatti, se la forte crescita dei prezzi in Sardegna e Puglia può essere spiegata principalmente dal "successo"



turistico delle due regioni, la buona crescita del prezzo rilevato in Calabria e anche in Basilicata deve essere attribuita principalmente ad un processo di convergenza⁵⁸.

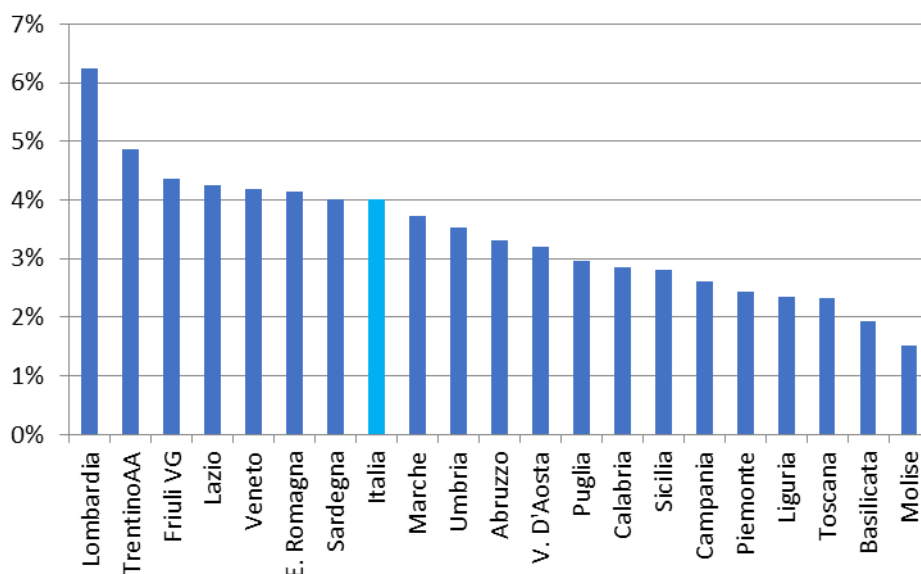
Da questo punto di vista sorprendono le posizioni elevate di Lombardia e Trentino Alto Adige, che, come visto in precedenza, presentano i prezzi delle abitazioni più alti; altrettanto sorprendente è la scarsa crescita rilevata nel Veneto ma soprattutto in Umbria. Come conseguenza è difficile valutare se la dinamica dei prezzi delle case negli ultimi 21 anni abbia teso o meno a ridurre la variabilità tra regioni.

Come già evidenziato, il risultato complessivo in termini di variazione dei prezzi della casa è la risultante di andamenti nettamente diversificati tra un periodo pre-2008, di prezzi in forte crescita, ed uno successivo di riduzioni significative.

Tuttavia, negli ultimi anni, si sono avuti i primi segnali di una stabilizzazione e ripresa della dinamica dei prezzi e come visto nel corso degli ultimi 6 anni si è registrata una inversione di tendenza; quindi, in Figura 51 riportiamo l'andamento dei prezzi delle abitazioni dell'ultimo anno, con lo scopo principale di valutare quanto uniforme sia risultato il processo di ripresa dei prezzi immobiliari.

Le risultanze della disaggregazione regionale mostrano come la crescita risulti molto diversificata con un ruolo trainante della Lombardia, che nel 2025 sperimenta una crescita dei prezzi immobiliari di oltre il 6%, che trascina verso l'alto la crescita media italiana: si può notare che sono 7, tra cui oltre la Lombardia va citata la presenza del Lazio, del Veneto e dell'Emilia Romagna, le regioni che crescono sopra la media italiana del 4%, mentre le rimanenti 13 crescono da un massimo del 3,7%, registrato nelle Marche ad un minimo dell'1,5% sperimentato in Molise; tra il gruppo delle regioni a più bassa crescita, va notata la presenza di tutte le grandi regioni meridionali, del Piemonte e della Toscana.

Figura 51: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2025)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Nel grafico seguente illustriamo, invece, i risultati delle elaborazioni relative al livello del reddito disponibile delle famiglie nelle diverse regioni nell'ultimo anno di analisi (Figura 52).

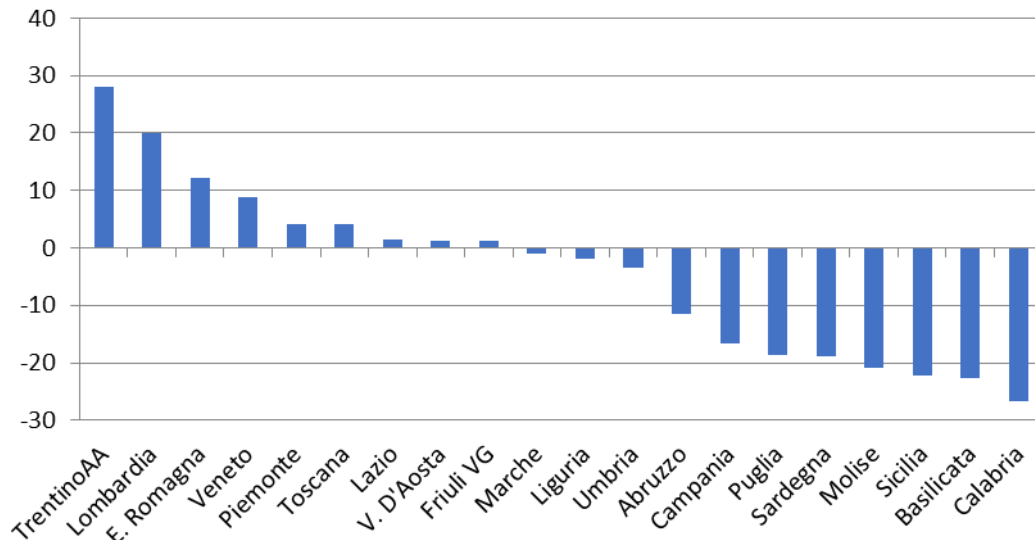
In questo caso appare evidente la caratteristica duale dello sviluppo del nostro Paese, con tutte le regioni del Sud che presentano valori del reddito disponibile decisamente inferiori alla media italiana e le regioni del Nord (a parte la Liguria) che occupano tutte le prime posizioni in classifica.

Confrontando la variabilità del reddito disponibile con quella del prezzo delle case si conferma come la prima risulti decisamente meno rilevante: la deviazione standard degli scarti dalla media italiana risulta pari al 15% nel caso del reddito disponibile e del 37% nel caso del prezzo delle case. Con riferimento al reddito disponibile il campo di variazione va da un massimo del +28% del Trentino Alto Adige ad un minimo pari a -27% per la

⁵⁸ Come si vede dal grafico in Figura 49 infatti, le due regioni occupano la parte bassa della classifica relativa al costo della casa.

Calabria. Tale evidenza sembra prospettare che le differenze che riscontreremo a livello di indice di accessibilità siano dovute più alle quotazioni del mercato immobiliare che alla diversa capacità reddituale delle famiglie.

Figura 52: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2025; scarti % rispetto alla media italiana)



Fonte: elaborazioni ABI su dati Istat

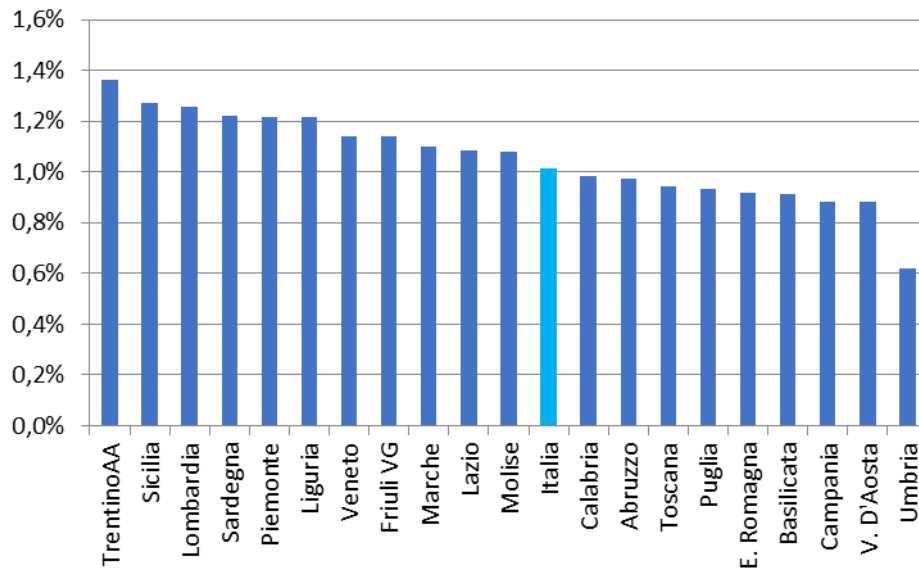
Passando all'analisi delle dinamiche del reddito disponibile, nel grafico in Figura 53 riportiamo le variazioni registrate nel complesso dei 21 anni in esame.

A fronte di un tasso di crescita medio annuo nazionale pari a poco più dell'1%, 8 regioni presentano un tasso di crescita superiore di 1 decimo alla media nazionale, 4 regioni mostrano dinamiche inferiori di 1 decimo rispetto alla media nazionale e, di conseguenza, 8 regioni presentano ritmi di crescita sostanzialmente allineati a quelli medi.

Dalla classifica è decisamente difficile individuare una qualche regolarità territoriale anche se si può vedere una performance complessivamente deludente per le regioni centrali, con la notevole eccezione delle Marche e del Lazio, ed una migliore per le regioni settentrionali: in particolare per le regioni centrali, se l'Umbria occupa l'ultima posizione e con distacco dalle altre, la Toscana presenta il settimo peggior tasso di crescita; tra le 8 regioni con crescita superiore di 1 decimo alla media nazionale, ben 6 sono settentrionali, e le rimanenti due sono meridionali (le due isole Sicilia e Sardegna): a tal riguardo mentre la buona dinamica economica delle famiglie sarde è dovuta ad una buona *performance* reddituale (il reddito disponibile è cresciuto in media di 3 decimi più del dato nazionale), quella delle famiglie siciliane, come anche per le famiglie liguri, sembra che il primato debba essere attribuito più alle dinamiche demografiche che a quelle economiche della regione⁵⁹.

⁵⁹ In effetti nel complesso del periodo il reddito delle famiglie siciliane presenta un incremento medio simile a quello medio italiano, mentre la crescita del numero delle famiglie risulta inferiore di 15 centesimi di punto alla media nazionale.

Figura 53: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2024)



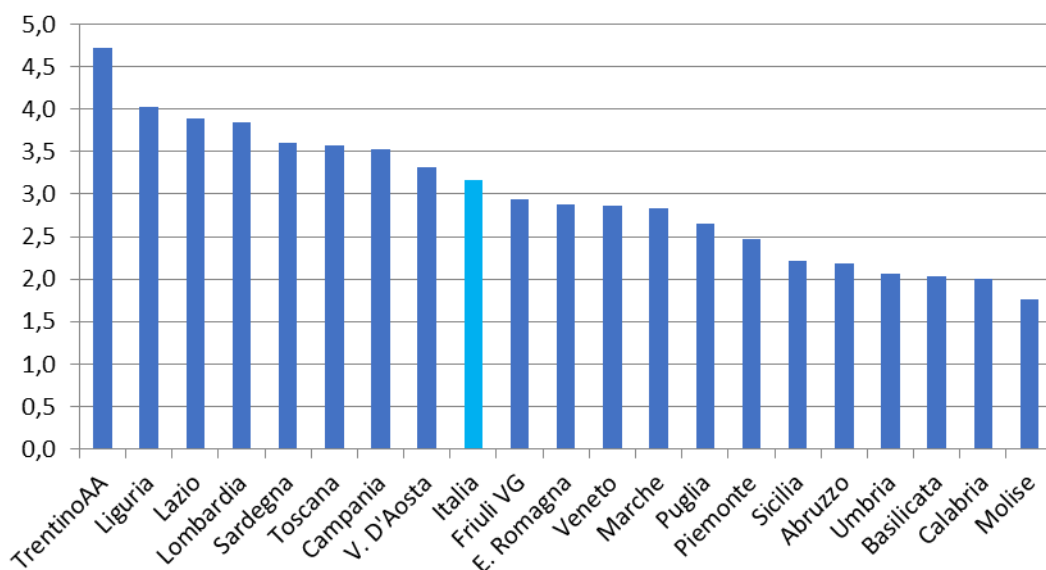
Fonte: elaborazioni ABI su dati Istat

Possiamo, quindi, combinare le due informazioni precedenti per dar conto del rapporto tra prezzo della casa e reddito medio delle famiglie nelle diverse regioni. Nella Figura 54 riportiamo il livello di tale rapporto per l'ultimo anno per cui disponiamo dei dati.

Il grafico mostra che se nella media italiana servono poco più di 3 annualità di reddito per comprare la casa media, la dispersione regionale intorno a tale valore è piuttosto elevata: il punto di massimo si riscontra per le famiglie del Trentino Alto Adige (4 anni e 261 giorni) e quello minimo per le famiglie molisane (1 anno e 279 giorni).

Sono 8 le regioni che presentano un valore del rapporto superiore alla media italiana e in esse si ritrovano quelle caratteristiche idiosincratiche di attrattività turistica e di presenza di grossi conglomerati urbani che possono spiegare un così sfavorevole, per l'accessibilità al bene casa, rapporto dei prezzi relativi. La Sardegna e la Campania sono le uniche 2 regioni meridionali ad avere un rapporto dei prezzi relativi superiore alla media italiana, mentre tutte le altre regioni del Sud popolano la zona bassa della classifica. Nell'ultimo anno di osservazione il rapporto in questione è aumentato in tutte le regioni, tranne che in Basilicata e Molise.

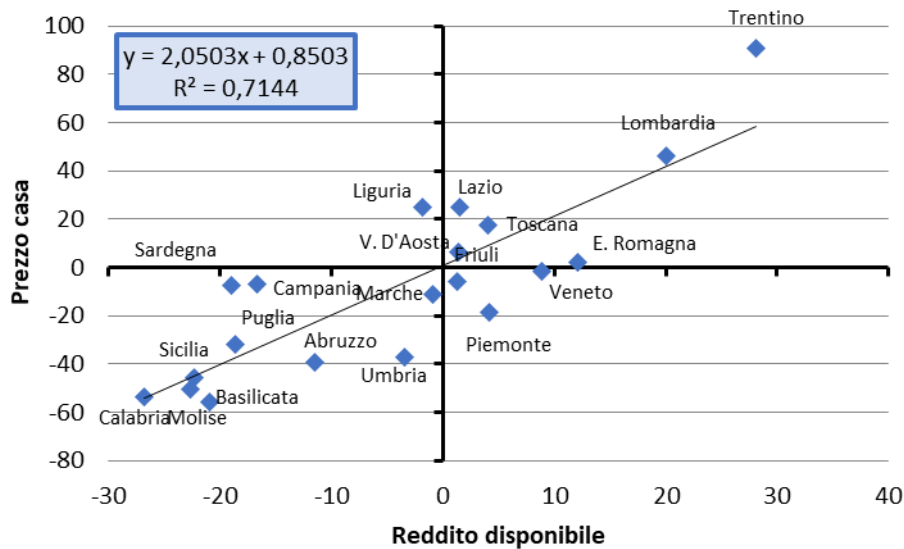
Figura 54: Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario (dati al 2024)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Sempre in termini di coerenza tra valore delle case e situazione economica delle famiglie a livello regionale, nel grafico in Figura 55 proponiamo un confronto tra le classifiche al 2025 del livello relativo del reddito disponibile unitario con quella del livello relativo delle quotazioni immobiliari: ciò, da un lato, dovrebbe confermare una relazione positiva tra le due variabili e, dall'altro, indicare le regioni che si discostano notevolmente dalla relazione media.

Figura 55: Reddito e prezzo della casa per Regione (dati al 2025; scarti % dalla media nazionale)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI e Istat

Intanto è da valutare che il livello dell'indice di determinazione (R^2) è aumentato significativamente rispetto ai livelli degli anni scorsi, segno che il susseguirsi delle crisi ha in qualche modo portato ad una razionalizzazione dei prezzi del mercato residenziale. Tra le regioni spicca la situazione delle famiglie del Trentino Alto Adige che, pur disponendo reddito significativamente superiore alla media italiana, devono "sopportare" un costo della casa relativo decisamente elevato. Simile, ma meno marcata, risulta la posizione di 4 regioni che presentano un livello del prezzo delle abitazioni elevato relativamente alle disponibilità economiche delle loro famiglie (punti al di sopra della retta di regressione): le 4 regioni (Lazio, Liguria, Campania e Sardegna) si distinguono in due gruppi, quello delle famiglie laziali, e liguri - che presentano un prezzo della casa superiore, in modo sensibile, alla media nazionale, e un livello del reddito disponibile prossimo a quello medio nazionale - e quello delle famiglie sarde e campane - che all'inverso presentano un reddito significativamente inferiore alla media nazionale e un prezzo delle case non molto discosto.

Dal lato opposto si possono segnalare i casi delle famiglie di tre grandi regioni del Nord (Veneto, Emilia Romagna e Piemonte) in cui il prezzo relativo della casa risulta decisamente favorevole: in particolare le famiglie piemontesi pur disponendo di un reddito medio superiore del 4% alla media nazionale, fronteggiano un costo della casa del 19% inferiore. Simile la situazione dell'Umbria che con un reddito inferiore alla media nazionale per 3 punti percentuali presenta prezzi delle case inferiori per 37 punti percentuali. La particolarità delle famiglie di Emilia Romagna e Veneto è quella di avere redditi unitari significativamente superiori alla media nazionale (tra 9 e 12 punti percentuali in più) e prezzi residenziali sostanzialmente allineati al dato medio nazionale.

A questo punto possiamo, quindi, calcolare l'indice di *affordability* a livello regionale per il 2025, di cui diamo evidenza nel grafico in Figura 56.

Come prima evidenza va segnalato che tutte le regioni italiane presentano condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione. Come già detto, le condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione presentano una elevata variabilità regionale: tra l'indice di *affordability* delle due regioni estreme - Molise e Trentino Alto Adige - vi sono poco più di 16 punti percentuali di differenza o, detto in altri termini, l'incidenza della rata del mutuo sul reddito disponibile che deve pagare la famiglia media del Trentino Alto Adige è di 16 punti percentuali più alta di quella che paga la famiglia media molisana. Va detto, però, che tale variabilità è

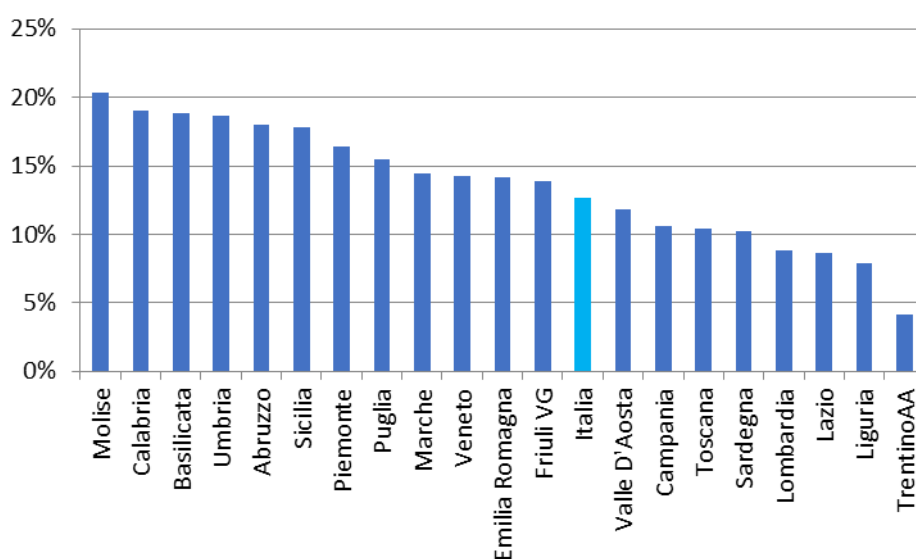


andata diminuendo nel corso del tempo, anche se negli ultimi 6 anni è tornata a crescere: se la deviazione standard regionale ha toccato un punto di massimo nel 2008 con un valore del 6,8%, al 2019 era scesa fino al 3,6% mentre nell'ultimo dato, del 2025, era aumentata di quasi 1 punto percentuale fino al 4,5%, comunque sempre inferiore ai massimi del 2008. Dalla classifica si può notare come le regioni meridionali occupino tutte la zona alta della classifica ad eccezione della Sardegna e della Campania, mentre la parte bassa è caratterizzata dalle due regioni maggiori del Centro Italia, anche se la Toscana, nel corso dell'ultimo quinquennio è riuscita a migliorare notevolmente la propria posizione, ma anche dalla maggiore regione del Nord, la Lombardia, e dalla Liguria; ovviamente per quanto detto finora, l'indice di *affordability* più basso si registra nel Trentino Alto Adige.

Nel corso del 2025, stante la sostanziale stabilità del dato nazionale, si registra un gruppo di 8 regioni che hanno ridotto il proprio indice di *affordability*, in cui rileva una forte (per mezzo punto percentuale) riduzione in Lombardia, a cui si sono contrapposte 12 regioni che lo hanno migliorato, con buone performance in Campania, Piemonte e Toscana. Sempre nel 2025 tutte le regioni presentano valori dell'indice superiori alla media storica, con il progresso più contenuto che si registra in Lombardia (4 decimi di punto) e quelli più ampi in Liguria, Toscana e Lazio (con miglioramenti tra 5 e 6 punti percentuali).

Senza voler in questa sede offrire particolari approfondimenti, la lista delle regioni con indice di *affordability* inferiore alla media, sembra caratterizzata da un gruppo piuttosto omogeneo relativamente o alle caratteristiche del patrimonio residenziale o alla tipologia di utilizzo: sono infatti regioni dotate di patrimonio di pregio (Lazio, Toscana e Campania in primo luogo) e ricettori, non solo per questo, di un notevole flusso turistico che spesso determina l'acquisto di case per vacanze (Liguria, Valle d'Aosta, Sardegna e Trentino Alto Adige). È poi evidente come la presenza di grossi conglomerati urbani impatti su Lazio, Lombardia e Campania.

Figura 56: Indice di *affordability* (dati al 2025)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Di seguito riportiamo la dinamica dell'indice di *affordability* nei 22 anni in esame suddividendola per macro area territoriale di appartenenza delle famiglie⁶⁰.

In Figura 57 presentiamo gli andamenti di un primo gruppo di regioni settentrionali, quelle della ripartizione nord-occidentale in confronto con l'indice nazionale.

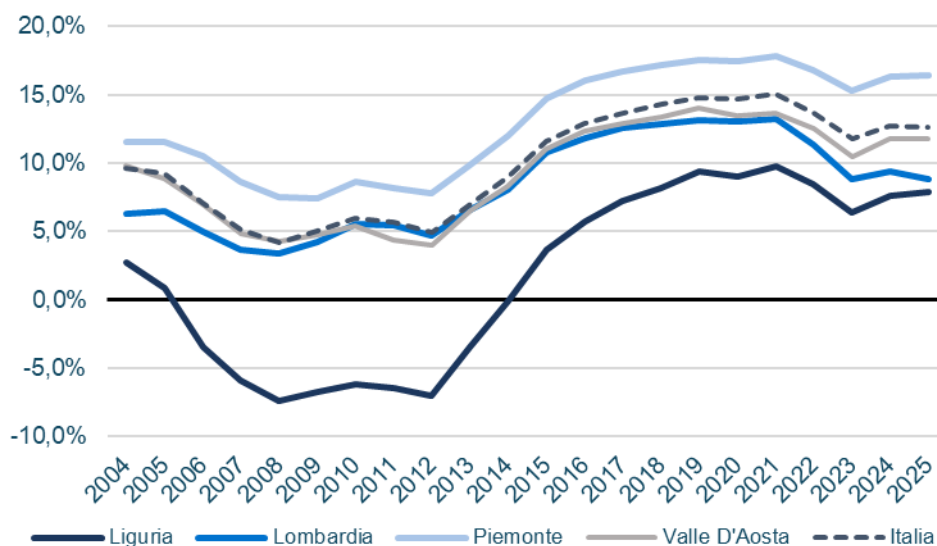
Ad esclusione del Piemonte notiamo che tutte le regioni del Nord-Ovest presentano oggi condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione inferiori a quelle della media nazionale. Tale caratteristica riguarda in particolar modo la Liguria, che solo dal 2014 è riuscita ad uscire dall'area di non accessibilità e che nel complesso del periodo presenta il più basso indice di *affordability* tra tutte e 20 le regioni (con un valore

⁶⁰ Per ragioni di chiarezza di rappresentazione presentiamo le regioni settentrionali e meridionali suddivise in due grafici.

medio pari ad appena l'1,8%); va tuttavia notato come negli ultimi anni la regione abbia notevolmente migliorato la propria posizione relativa e oggi presenta un indice di accessibilità inferiore di poco meno di 5 punti percentuali rispetto al dato nazionale, quando nel 2013 tale gap era doppio. Anche la Valle d'Aosta e la Lombardia, presentano strutturalmente valori medi di periodo inferiori alla media nazionale, anche se il distacco risulta decisamente contenuto; in questo caso si nota negli ultimi anni un peggioramento assoluto e relativo della Lombardia. Come detto il Piemonte rappresenta l'eccezione positiva, con un indice di affordability costantemente superiore alla media nazionale per 3 punti percentuali.

Se si considera la variazione tra il dato di inizio e fine periodo tutte le regioni dell'area mostrano un miglioramento da un minimo di 2 punti percentuali per la Valle d'Aosta ad un massimo di 5 punti percentuali registrati in Liguria e in Piemonte. Per quanto attiene la dinamica dell'ultimo anno va notata la significativa riduzione dell'indice di accesso per le famiglie lombarde (5 decimi di punto), la riduzione più elevata tra tutte e 20 le regioni italiane, mentre, di converso, sia Liguria che Piemonte presentano miglioramenti tra 1 e 2 decimi di punto; sostanzialmente stabili le condizioni di accesso per le famiglie valdostane.

Figura 57: Indice di affordability nelle regioni settentrionali (Nord-Ovest)

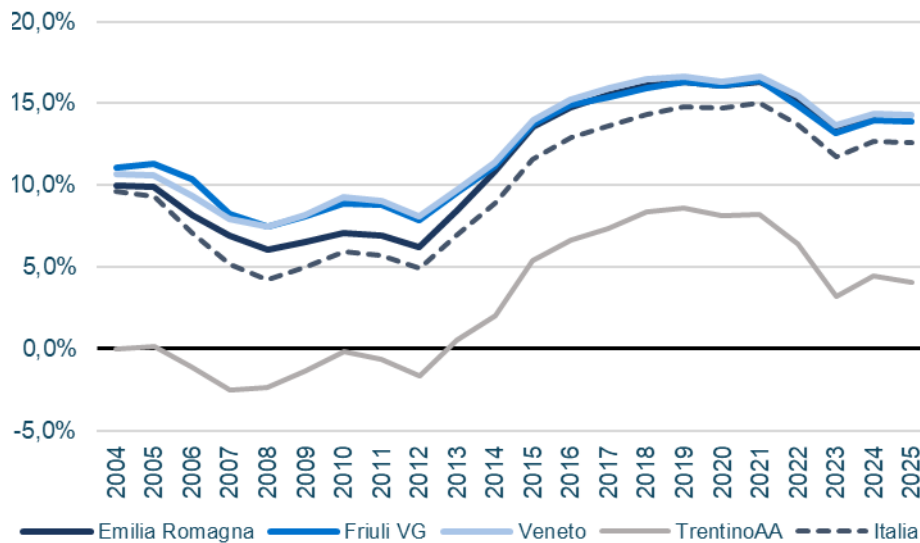


Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Nel grafico in Figura 58 si conclude l'analisi delle regioni settentrionali considerando la ripartizione orientale. L'area nord-orientale è la fotocopia inversa di quella occidentale con tutte le regioni, ad eccezione del Trentino Alto Adige, che si collocano costantemente sia nell'area di accessibilità che al di sopra del dato medio nazionale. Le tre regioni che si collocano al di sopra della media nazionale presentano livelli medi per l'intero periodo di accessibilità sostanzialmente simili, variando da un minimo di poco superiore all'11,5% per le famiglie emiliane, ad un massimo di poco superiore al 12% per le famiglie venete e friuliane. Come anticipato peculiare nell'area la posizione delle famiglie del Trentino Alto Adige che nella parte iniziale del periodo di osservazione sono state nell'area di non accessibilità da cui sono uscite nel 2013, avviando un percorso di convergenza verso la media italiana che però è ancora lungi dall'essere completato e oggi, come visto in precedenza, presentano l'indice di *affordability* più basso tra tutte le regioni.

Il valore dell'indice di *affordability* nel 2025 risulta superiore al dato di partenza e a quanto sperimentato nella media italiana per tutte le regioni considerate: l'intensità di tale miglioramento è massima in l'Emilia Romagna e in Trentino Alto Adige (con 4,1-4,2 punti percentuali di crescita) e minima in Friuli Venezia Giulia con una crescita solo di poco inferiore ai 3 punti percentuali; più moderato e prossimo alla media italiana l'incremento registrato per le famiglie venete (3,6 punti percentuali). Nel 2025 tutte le regioni dell'area registrano una riduzione dell'indice di *affordability* con una variazione più contenuta (intorno al decimo di punto) in Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna e Veneto, mentre il Trentino Alto Adige segna un regresso di poco superiore ai 3 decimi di punto, secondo solo al dato della Lombardia.

Figura 58: Indice di affordability nelle regioni settentrionali (Nord-Est)



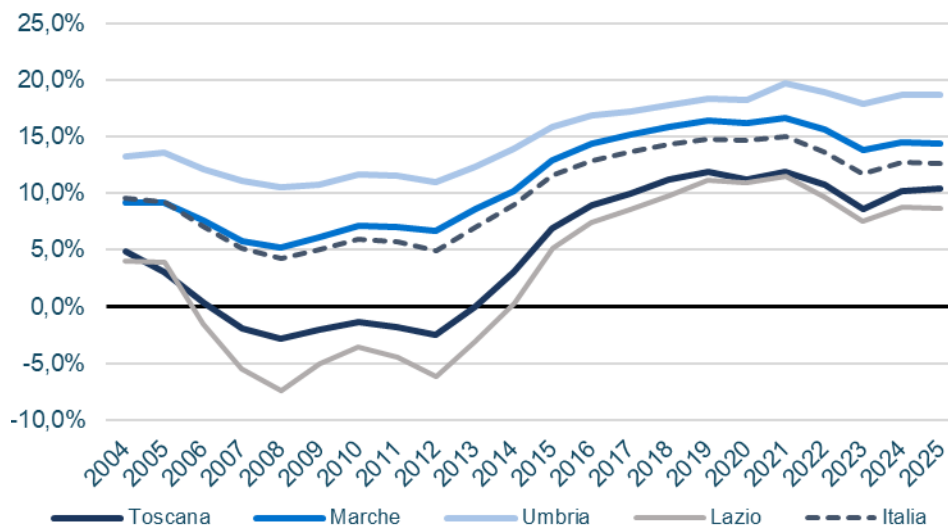
Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Con il grafico in Figura 59 passiamo alle regioni dell'Italia centrale che, come illustrato in precedenza, in media presentano condizioni di accesso più deboli rispetto alle altre ripartizioni; ciò è dovuto in primo luogo alle peculiarità del mercato immobiliare delle due principali regioni dell'area (Toscana e Lazio) che per parte del periodo presentano condizioni di non accessibilità all'acquisto di una abitazione, mentre le Marche e, soprattutto, l'Umbria presentano un indice di accesso costantemente superiore alla media nazionale.

In particolare, il Lazio, nella media dell'intero periodo di osservazione, è la regione a presentare il terzo più basso valore dell'indice di *affordability* per il complesso delle 20 regioni considerate (+3,2%) anche se negli ultimi 12 anni presenta condizioni di accesso costantemente positive; la Toscana, oltre a presentare condizioni di non accessibilità per sei anni del periodo di osservazione, risulta, per il complesso del periodo, la quarta regione con il più basso indice di accesso (5,1%). Decisamente diversa, in meglio, la situazione delle altre due regioni minori dell'area: entrambe al di sopra della media nazionale, con le famiglie umbre meglio posizionate rispetto alle co-territoriali marchigiane e con un miglioramento relativo nell'ultimo quinquennio di osservazione.

In termini di variazioni, si nota dapprima una sostanziale uniformità di andamenti, dovuta prevalentemente alla fase di peggioramento delle condizioni delle famiglie laziali e toscane, seguite, a partire dal 2013, da un miglioramento generalizzato delle condizioni di accesso. Ciò fa sì che al 2025 l'indice di *affordability* risulti superiore ai valori di inizio periodo per tutte le regioni con una notevole uniformità dell'intensità di tale miglioramento in media di poco superiore ai 5 punti percentuali: si va, infatti, da un minimo di 4,6 punti percentuali per il Lazio, ad un massimo di 5,3-5,5 punti percentuali per le altre tre regioni. Nel corso del 2025 si registra una riduzione per 15 centesimi di punto per le famiglie laziali, una crescita di più di 2 decimi di punto per le famiglie toscane e una sostanziale stabilità per le due regioni minori.

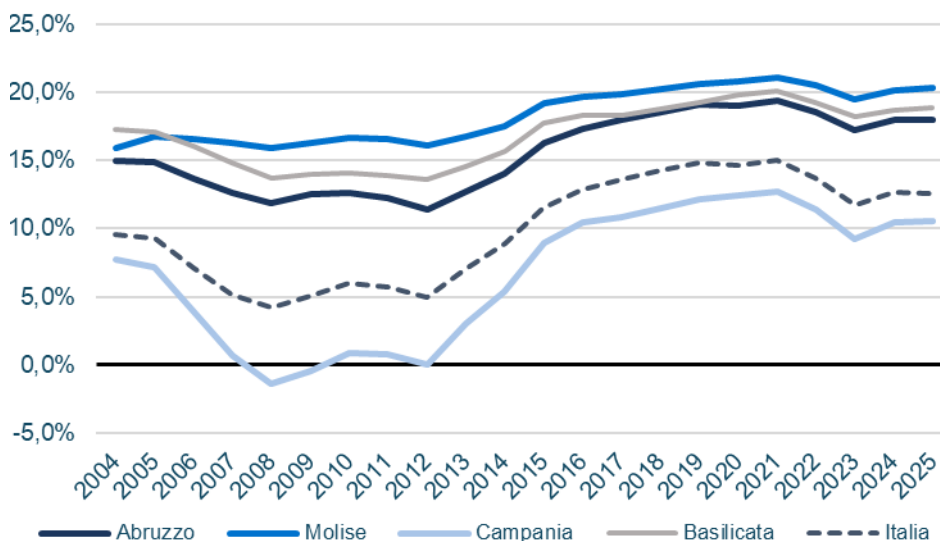
Figura 59: Indice di affordability nelle regioni centrali



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Nel grafico in Figura 60 riportiamo l'andamento dell'indice per un primo gruppo di regioni meridionali.

Figura 60: Indice di affordability nelle regioni meridionali (1)



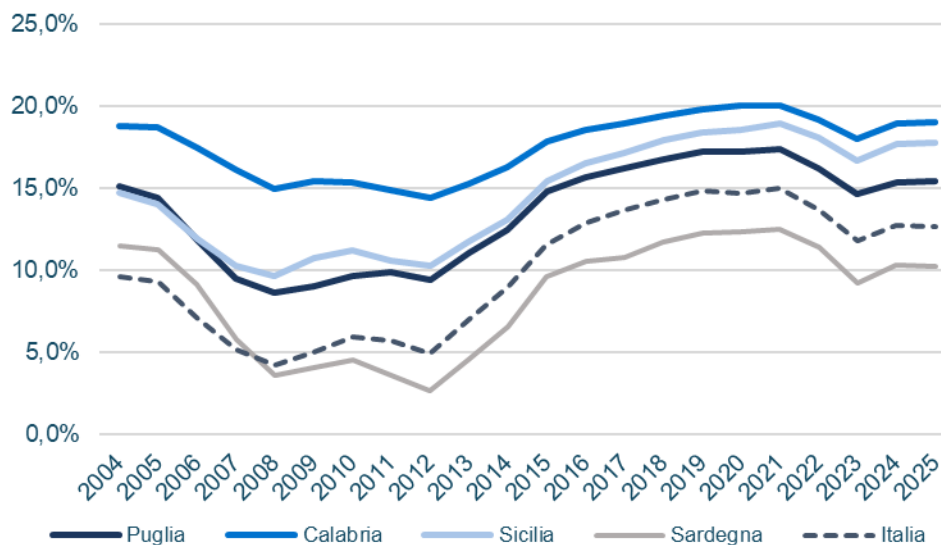
Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

In questo primo gruppo spicca, in negativo, la situazione della Campania che tra il 2007 e il 2012 presenta valori dell'indice di *affordability* negativi cui fa seguito una fase di intensa crescita verso i più alti valori della media italiana che però non vengono mai raggiunti. Le altre regioni considerate presentano, invece, valori di accesso all'acquisto di una abitazione ampiamente positivi e significativamente superiori alla media italiana: particolarmente elevato risulta il livello dell'indice di *affordability* per le famiglie molisane.

In termini di variazione sull'intero periodo di osservazione si registra una certa variabilità, in ogni caso tutte le regioni presentano variazioni positive sebbene su valori contenuti e generalmente inferiori alla media italiana: se le famiglie molisane presentano la migliore performance (con una crescita per 4,4 punti percentuali), le famiglie lucane presentano una variazione positiva molto contenuta (1,6 punti percentuali); infine le famiglie campane e abruzzesi si caratterizzano per una variazione compresa tra 2,8 e 3,1 punti percentuali. La variazione dell'indice di *affordability* nel 2025 risulta positiva per tutte le 4 regioni con il dato più basso che si registra in Abruzzo (appena 2 centesimi di miglioramento), mentre le altre tre regioni presentano crescite comprese tra 17 e 19 centesimi di punto.

Nel grafico in Figura 61 concludiamo l'esame per le regioni meridionali.

Figura 61: Indice di affordability nelle regioni meridionali (2)



Fonte: elaborazioni ABI su dati OMI, Istat e Banca d'Italia

Tutte le regioni considerate presentano condizioni di accessibilità, con valori sempre superiori alla media italiana ad eccezione della Sardegna. Più in dettaglio, spicca il valore positivo per la regione Calabria e si individua una coppia omogenea di regioni per valore e dinamica dell'indice di *affordability* (Puglia e Sicilia), anche se negli ultimi anni la Puglia tende a distaccarsi verso il basso, e un certo deterioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione da parte delle famiglie sarde nella prima parte del periodo poi seguito da un parziale recupero sui valori medi italiani.

Questo gruppo di regioni si contraddistingue per la peggiore performance in termini di variazione complessiva dell'indice di *affordability*: se la Sardegna risulta l'unica regione a presentare una variazione negativa (-1,3 punti percentuali in meno rispetto al 2004), la Calabria e la Puglia presentano variazioni sostanzialmente nulle (positiva per appena 2 e 4 decimi di punto rispettivamente); si differenzia la Sicilia con un miglioramento pari a 3,1 punti percentuali, in linea con la media nazionale. Nel 2025 le condizioni di accesso sono risultate sostanzialmente stazionarie per tutte e 4 le regioni con la Sardegna a presentare una lieve riduzione, per 9 centesimi di punto, e le altre tre variazioni positive per 7-8 centesimi di punto.

Indice delle figure

Figura 1: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004	4
Figura 2: Distribuzione NTN 2025 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	7
Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	8
Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	9
Figura 5: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni	10
Figura 6: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni.....	10
Figura 7: Mappa distribuzione NTN 2025 nei comuni italiani.....	11
Figura 8: Mappa distribuzione IMI 2025 nei comuni italiani [verificare n.d.]	12
Figura 9: Quote NTN 2025 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche	16
Figura 10: Quote fatturato 2025 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	21
Figura 11: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi.....	22
Figura 12: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche	23
Figura 13: Valore stimato fatturato e VMD in miliardi di euro	25
Figura 14: Numeri indice VMD per aree geografiche	26
Figura 15: Distribuzione NTNnp 2025 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi.....	29
Figura 16: Numero indice NTN _{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia.....	29
Figura 17: Incidenza NTN IP su NTN PF serie storica nazionale, capoluoghi e non capoluoghi	31
Figura 18: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	32
Figura 19: Numero indice NTN PF, NTN IP e NTN PF no IP nazionale e per aree geografiche	33
Figura 20: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2025 su NTN persone fisiche nei comuni italiani	35
Figura 21: Quote NTN IP 2025 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi.....	38
Figura 22: Quote NTN IP 2025 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	39
Figura 23: Quote capitale erogato nel 2025 per aree geografiche	40
Figura 24: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	41
Figura 25: Capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	42
Figura 26: Quote capitale erogato nel 2025 per taglie di mercato dei comuni	43
Figura 27: Andamento tasso d'interesse medio iniziale per aree geografiche	44
Figura 28: Andamento durata media mutuo (anni) per aree geografiche.....	45
Figura 29: Andamento rata media iniziale mensile (euro) per aree geografiche	45
Figura 30: Distribuzione degli acquirenti PF per acquisto con e senza ausilio di ipoteca per classi di età	47
Figura 31: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2025 nelle regioni italiane.....	51
Figura 32: Mappa distribuzione incidenza NTN IP 2025 su NTN PF (%) nelle regioni italiane	54
Figura 33: Mappa distribuzione del capitale erogato (milioni di euro) nelle regioni italiane	55
Figura 34: Indice NTN per le principali città e relative province	60
Figura 35: Indice NTN per le principali città, prima cintura urbana e altri comuni del resto della provincia.....	61
Figura 36: Quote NTN 2025 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni.....	63
Figura 37: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2025	70
Figura 38: Segmenti del mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locate e canone complessivo 2025 - comuni a.t.a.	71
Figura 39: Indici del numero di abitazioni compravendute, locate e per segmento di mercato dal 2016	73
Figura 40: Distribuzione del numero di abitazione locate per segmento di mercato dal 2016	73
Figura 41: Superficie media delle abitazioni locate e compravendute dal 2016 al 2025.....	74
Figura 42: Canone annuo medio al m ² per segmento di mercato per i comuni a.t.a. dal 2016 al 2025	74
Figura 43: Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indici su valori annui; primo semestre 2004=100)	115
Figura 44: Numero di annualità di reddito per comprare una casa.....	115
Figura 45: Tasso sui mutui con durata iniziale superiore a 10 anni (media annua - tasso fisso- %)	116
Figura 46: Indice di <i>affordability</i> per il totale delle famiglie italiane	117
Figura 47: Indice di <i>affordability</i> su base mensile.....	117
Figura 48: Scomposizione della variazione dell'indice di <i>affordability</i> (Totale famiglie; dati semestrali; dal 1° semestre 2004 al 2° semestre 2025).....	118
Figura 49: Prezzo della casa (dati 2025; scarti % rispetto alla media italiana).....	120
Figura 50: Variazione del prezzo delle case (% media annua tra il 2004 e il 2025).....	120
Figura 51: Andamento del prezzo delle case (variazione % 2025).....	121
Figura 52: Reddito disponibile per famiglia (dati al 2025; scarti % rispetto alla media italiana)	122
Figura 53: Crescita del reddito disponibile per famiglia (variazione % media annua tra il 2004 e il 2024).....	123
Figura 54: Rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario (dati al 2024).....	123
Figura 55: Reddito e prezzo della casa per Regione (dati al 2025; scarti % dalla media nazionale)	124
Figura 56: Indice di <i>affordability</i> (dati al 2025).....	125

Figura 57: Indice di affordability nelle regioni settentrionali (Nord-Ovest).....	126
Figura 58: Indice di affordability nelle regioni settentrionali (Nord-Est)	127
Figura 59: Indice di affordability nelle regioni centrali	128
Figura 60: Indice di affordability nelle regioni meridionali (1).....	128
Figura 61: Indice di affordability nelle regioni meridionali (2).....	129

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2025 su 2024	3
Tabella 2: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	7
Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni	9
Tabella 4: Superficie totale e media delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi	14
Tabella 5: NTN 2025 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	15
Tabella 6: Variazione NTN 2025/24 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	17
Tabella 7: IMI 2025 per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	18
Tabella 8: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	20
Tabella 9: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni	23
Tabella 10: NTN, fatturato e VMD residenziale dal 2011	25
Tabella 11: Stima del VMD totale e medio per unità e variazione annua per area	25
Tabella 12: NTN ed IMI e variazione annua Depositi pertinentziali e Box e posti auto per area	27
Tabella 13: NTN _{np} e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	28
Tabella 14: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	31
Tabella 15: NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per taglie di mercato dei comuni	34
Tabella 16: NTN IP 2025 per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi	36
Tabella 17: Variazione 2025/2024 NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi.....	37
Tabella 18: Incidenza NTN IP su NTN PF 2025 per dimensioni delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi	37
Tabella 19: NTN IP 2025 per dimensione delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	38
Tabella 20: Variazione 2025/2024 NTN IP per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	38
Tabella 21: Incidenza NTN IP su NTN PF 2025 per dimensioni delle abitazioni e per taglie di mercato dei comuni	38
Tabella 22: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi	40
Tabella 23: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per taglie di mercato dei comuni.....	43
Tabella 24: Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale sul fatturato per area, capoluoghi e non capoluoghi	43
Tabella 25: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua	44
Tabella 26: Distribuzione % del numero di soggetti PF acquirenti e venditori per classi di età.....	46
Tabella 27: Distribuzione % del numero di soggetti PF acquirenti e venditori per generazioni	47
Tabella 28: Distribuzione del numero di soggetti per classi di età che acquistano con e senza mutuo ipotecario	47
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per regione.....	49
Tabella 30 : NTN np e variazione annua per regione	49
Tabella 31 Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione	50
Tabella 32 NTN IP, incidenza su NTN PF e variazione annua per regione.....	53
Tabella 33 Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per regione	53
Tabella 34: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua.....	56
Tabella 35: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città, cintura urbana e altri comuni della provincia.....	59
Tabella 36: NTN 2025 delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni	62
Tabella 37: Variazione NTN 2025/24 delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni	62
Tabella 38: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2025 (stima)	63
Tabella 39: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città	64
Tabella 40: Box e posti auto NTN, IMI, e variazione annua per le principali città	64
Tabella 41: NTNnp e variazione annua per principali città e resto provincia	64
Tabella 42: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia	65
Tabella 43: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia.....	66
Tabella 44: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata media mensile (€) e variazione annua.....	66
Tabella 45: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto per intero di nuovo contratto di locazione	67
Tabella 46: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2025	69
Tabella 47: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2025	69
Tabella 48: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2025 comuni a.t.a.	70
Tabella 49: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2025 comuni a.t.a.	71
Tabella 50: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2025 comuni non a.t.a.	71

Tabella 51: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2025 comuni non a.t.a.	72
Tabella 52: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non	75
Tabella 53: Mercato ordinario lungo periodo - Dati regionali	76
Tabella 54: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città.....	77
Tabella 55: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non.....	78
Tabella 56: Mercato ordinario transitorio - Dati regionali.....	79
Tabella 57: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città	80
Tabella 58: Mercato agevolato di lungo periodo- Dati per area territoriale	80
Tabella 59: Mercato agevolato di lungo periodo- Dati regionali	81
Tabella 60: Mercato agevolato di lungo periodo- Dati nelle principali città.....	82
Tabella 61: Mercato agevolato transitorio- Dati per area territoriale.....	82
Tabella 62: Mercato agevolato transitorio- Dati regionali.....	83
Tabella 63: Mercato agevolato transitorio- Dati nelle principali città	84
Tabella 64: Quadro sinottico dei dati di base regionali medi	89
Tabella 65: Abruzzo - Dati di base suddivisi per comune.....	91
Tabella 66: Abruzzo - Dati di base suddivisi per tipologia di intervento	91
Tabella 67: Abruzzo - Dati di base suddivisi per dimensione degli sviluppi	91
Tabella 68: Campania - Dati di base suddivisi per comune.....	92
Tabella 69: Campania - Dati di base suddivisi per tipologia di intervento	92
Tabella 70: Campania - Dati di base suddivisi per dimensione dello sviluppo.....	92
Tabella 71: Friuli-Venezia Giulia - Dati di base suddivisi per comune.....	93
Tabella 72: Friuli-Venezia Giulia – Valori medi dei dati di base per dimensione sviluppo	93
Tabella 73: Lazio - Dati di base suddivisi per comune	94
Tabella 74: Lazio – Valori medi dei dati di base per dimensione sviluppo.....	94
Tabella 75: Liguria - Dati di base suddivisi per provincia	94
Tabella 76: Liguria - Dati di base suddivisi per tipologia di intervento	95
Tabella 77: Liguria - Dati di base suddivisi per dimensioni sviluppo	95
Tabella 78: Lombardia – Dati di base suddivisi per comune	96
Tabella 79: Lombardia – Dati di base suddivisi per macroarea urbana di Milano	96
Tabella 80: Lombardia – Dati di base suddivisi per tipologia di intervento	97
Tabella 81: Lombardia – Dati di base suddivisi per dimensioni dello sviluppo	97
Tabella 82: Marche - Dati di base suddivisi per comune	98
Tabella 83: Marche - Dati di base suddivisi per tipologia architettonica	98
Tabella 84: Marche - Dati di base suddivisi per dimensioni immobile.....	98
Tabella 85: Molise - Dati di base suddivisi per comune.....	99
Tabella 86: Molise - Dati di base suddivisi per comune e tipologia di intervento	99
Tabella 87: Piemonte - Dati di base suddivisi per comune	100
Tabella 88: Piemonte – Dati di base suddivisi per tipologia di intervento.....	100
Tabella 89: Piemonte – Dati di base suddivisi per dimensione dello sviluppo	101
Tabella 90: Bari – Dati di base suddivisi per macroarea urbana	101
Tabella 91: Bari – Valori medi dei dati di base per dimensione immobile.....	102
Tabella 92: Sardegna - Dati di base suddivisi per comune.....	102
Tabella 93: Sardegna - Dati di base suddivisi per comune e tipologia di intervento	103
Tabella 94: Sardegna - Dati di base suddivisi per dimensioni dello sviluppo.....	104
Tabella 95: Sicilia - Dati di base suddivisi per comune.....	104
Tabella 96: Palermo – Dati di base suddivisi per macroarea urbana	105
Tabella 97: Sicilia - Dati di base suddivisi per dimensione dello sviluppo.....	106
Tabella 98: Toscana - Dati di base suddivisi per provincia e comune	106
Tabella 99: Toscana - Dati di base suddivisi per tipologia di intervento	107
Tabella 100: Toscana - Dati di base suddivisi per dimensioni sviluppo	107
Tabella 101: Umbria - Dati di base suddivisi per comune.....	107
Tabella 102: Umbria - Dati di base suddivisi per dimensioni sviluppo.....	108
Tabella 103: Veneto - Dati di base suddivisi per comune	108
Tabella 104: Veneto – Dati di base suddivisi per dimensioni sviluppo	108
Tabella 105: Roma – Dati di base suddivisi per macroaree urbana	110
Tabella 106: Roma – Dati di base per tipologia di Intervento.....	111
Tabella 107: Roma – Dati di base per dimensioni dello sviluppo	111