

PRESENTATO IL 3° OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE 2025 DI NOMISMA

[NOTE E COMUNICATI](#)

NOTIZIARIO N 212 DEL 25 NOVEMBRE 2025

[COMUNICATO STAMPA](#)

Nomisma

COMUNICATO STAMPA

- *Mercato immobiliare italiano: Nomisma prevede una crescita moderata ma costante per il prossimo triennio*
- *Il 2025 dovrebbe chiudersi con un incremento delle compravendite del +5,5% rispetto al 2024*
- *In leggera crescita anche i prezzi delle abitazioni (+0,6% nel secondo semestre)*
- *Lo spostamento di quota della domanda potenziale d'acquisto (49%) verso la locazione (51%) sostiene la crescita dei canoni (+3,5%) su base tendenziale*

È quanto emerge dal 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2025 di Nomisma

Milano, 25 novembre 2025 – “L’attuale ciclo espansivo del settore immobiliare, avviatosi nel secondo semestre del 2024 e giunto al suo apice nel primo semestre del 2025, mostra segnali di attenuazione nella seconda metà dell’anno in corso, prospettando una crescita moderata ma costante per i prossimi tre anni” – è **quanto emerge dal 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2025 realizzato da Nomisma** che ha analizzato le performance immobiliari a livello nazionale e nei 13 principali mercati italiani: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

Secondo Nomisma la bassa inflazione, il recupero del potere di acquisto delle famiglie e i tassi di interesse sui mutui ancora contenuti, hanno favorito l’aumento di capitale erogato dalle banche a sostegno dell’acquisto dell’abitazione e il proseguimento della crescita delle compravendite. Il **preconsuntivo sulle compravendite** di abitazioni nel 2025 prevede **un incremento stimato nell’ordine del +5,5%** che conferma la fase di ripresa del mercato iniziata nell’ultimo trimestre del 2024.

A trainare il comparto dell’acquisto di abitazioni sono state proprio **le compravendite assistite da mutuo** che, come rilevato da Nomisma, **sono cresciute del +25,5% in termini tendenziali** nel primo semestre 2025. Al contrario, quelle sostenute da liquidità, hanno mostrato una sostanziale stabilità.

I prezzi delle abitazioni nel corso dell’anno registrano una crescita moderata ma costante. Da quanto emerge dall’Osservatorio di Nomisma, nell’ultimo semestre dell’anno si registra una crescita dei prezzi delle abitazioni del **+0,6%**, più contenuta rispetto al + 1,3% del primo semestre. Questo aumento è riconducibile ad un effetto trattativa positivo, che ha limitato la correzione al ribasso della domanda, mentre le aspettative dei venditori si sono stabilizzate.

“Il quadro che si è delineato nel secondo semestre dell’anno in corso” – si legge nel rapporto – “*suggerisce un*

mercato ancora vitale, ma con segni di maggiore cautela rispetto al rimbalzo osservato nei primi mesi dell'anno. Sull'anno **i prezzi nominali delle abitazioni hanno registrato una certa tenuta, con un aumento medio del +1,5%**, confermando un trend positivo ma in progressivo rallentamento rispetto al biennio 2022-2023”.

Nel secondo semestre dell'anno Nomisma rileva uno **spostamento di quota della domanda potenziale d'acquisto verso la locazione (rispettivamente del 49% e 51%)**. Secondo gli agenti intervistati, la crescita della domanda di affitto pari a 4 punti percentuali nell'ultimo anno è da imputarsi principalmente al fatto che la locazione rappresenta una **soluzione temporanea in attesa di condizioni di mercato più favorevoli per l'acquisto** e, in seconda battuta, alla capacità di rispondere meglio ai cambiamenti che stanno investendo il mondo del lavoro e gli stili di vita, oltre a consentire di impiegare la liquidità in altre forme di investimento.

Secondo l'Osservatorio Immobiliare di Nomisma, il sovraffollamento che si è venuto a determinare sul segmento della locazione ha impresso una **nuova spinta ai canoni, che crescono del +3,5% su base tendenziale**. Nel complesso, il mercato mostra delle differenze per tipologia di contratto: i contratti ordinari diminuiscono del -2%, mentre quelli transitori e quelli per studenti registrano aumenti significativi (rispettivamente +3,1% e +9,5%).

Considerando i tempi medi di assorbimento nel mercato residenziale il Rapporto mette in luce come negli ultimi dieci anni il trend che ha caratterizzato l'evoluzione dei tempi di vendita di abitazioni sia risultato discendente, anche se la più recente congiuntura evidenzia un consolidamento dei livelli raggiunti. Per concludere una **trattativa di vendita di un'abitazione occorrono in media 4,7 mesi**; sul fronte della **locazione**, invece, i tempi si sono stabilizzati **intorno agli 1,9 mesi**.

Secondo le **previsioni di Nomisma, per il triennio 2026-2028 le compravendite registreranno una crescita moderata** (+0,9% nel 2026, +0,7% nel 2027 e +1,4% nel 2028), **oltrepassando quota 780mila transazioni al termine del 2028**.

I prezzi delle abitazioni faranno registrare una crescita destinata a perdere progressivamente di intensità nel triennio di previsione con tassi inferiori all'inflazione: +1% nel 2026, +0,7% nel 2027, +0,5% nel 2028.

La componente corporate del mercato, invece, si muove oggi in un contesto internazionale complesso, segnato da rallentamento economico, tensioni geopolitiche e timori legati all'inflazione. Nonostante queste difficoltà, il nostro Paese mostra segnali di resilienza e riesce a trasmettere fiducia agli investitori.

Nel complesso, gli investitori stanno diversificando i portafogli e ampliando le tipologie di asset su cui puntare. L'Italia, pur in un quadro globale incerto, continua ad attrarre capitali: nei primi nove mesi dell'anno in corso **gli investimenti hanno raggiunto 7,8 miliardi di euro**, con un incremento del +21,9% rispetto allo stesso periodo del 2024.

Il preconsuntivo Nomisma indica che entro fine anno si potrebbe arrivare a 11,5 miliardi, confermando la vitalità del settore e la sua capacità di tenuta, in linea con altri mercati dell'Europa meridionale.