



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

COMUNICATO STAMPA

RAPPORTO DATI STATISTICI NOTARILI 2025: NELLE GRANDI CITTÀ TORNA A CRESCERE IL MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE IN RIPRESA IN TUTTI I PRINCIPALI CENTRI URBANI, MUTUI IN FORTE CRESCITA E DOMANDA TRAINATA DAGLI UNDER 35

***Compravendite: Milano +5,63%; Torino +8,88%; Verona +1,82%;
Bologna +6,42%; Firenze +1,16%; Roma +7,80%; Napoli +6,93%;
Palermo +25,91%; Bari +3,53%***

Roma, 10 giugno 2026 – Il mercato immobiliare torna a crescere nelle principali città italiane. È quanto emerge dal focus elaborato dal Consiglio Nazionale del Notariato sulla base dei Dati Statistici Notarili (DSN) 2025, che analizza l'andamento delle compravendite e dei mutui a Milano, Torino, Verona, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Palermo e Bari.

A livello nazionale, nel 2025 le compravendite di abitazioni crescono del +6,6%, mentre i mutui registrano un incremento del +18,8%, accompagnato da una crescita del +30,4% del capitale complessivamente erogato. Parallelamente aumentano anche i valori economici delle transazioni immobiliari, che raggiungono complessivamente oltre 145 miliardi di euro, con una crescita del +4,3% rispetto al 2024.

Nelle grandi città la ripresa appare diffusa, con dinamiche particolarmente sostenute dalle compravendite di prima casa tra privati, mentre continua a mostrare maggiori difficoltà il comparto delle nuove costruzioni e degli acquisti direttamente da impresa.

Parallelamente, il mercato conferma la forte centralità della componente giovanile. Gli under 35 rappresentano nella quasi totalità delle città la fascia prevalente sia tra gli acquirenti che usufruiscono delle agevolazioni prima casa sia tra i contraenti di mutuo.

Si rafforza inoltre il peso della seconda casa acquistata tra privati, soprattutto nei grandi centri urbani a vocazione turistica e universitaria, dove l'investimento immobiliare continua

a rappresentare una forma di tutela patrimoniale e una leva collegata al mercato delle locazioni e degli affitti brevi.

Anche il settore dei mutui mostra segnali di forte ripresa. In quasi tutte le principali città si registra un aumento sia del numero dei finanziamenti sia del capitale erogato, con una crescita significativa dei mutui di fascia medio-alta e delle operazioni di surroga. Un andamento che evidenzia una maggiore dinamicità del mercato del credito e una progressiva ripresa della capacità di spesa delle famiglie.

FOCUS MERCATO IMMOBILIARE PER CITTÀ

MILANO (con Monza e Brianza)

COMPRAVENDITE

Nel 2025, l'area di Milano, Monza e Brianza ha registrato una crescita complessiva delle compravendite di fabbricati abitativi del +5,63%, passando da 57.798 a 61.054.

Il mercato immobiliare è trainato con forza dalle transazioni tra privati: si registrano infatti 29.798 compravendite di prima casa tra privati, con un incremento del +9,74% rispetto al 2024, accompagnate da un aumento del +4,26% nelle compravendite di seconda casa tra privati (21.592). La tenuta della seconda casa tra privati sottolinea come l'area metropolitana milanese e il comparto brianzolo mantengano un'elevata attrattività sia per esigenze abitative, sia per finalità di investimento.

Il settore del nuovo – ovvero gli acquisti direttamente da impresa – mostra invece segnali di sofferenza: le prime case da costruttore segnano un calo del -9,08% (2.473), mentre le seconde case da impresa restano sostanzialmente stabili con una lieve flessione del -0,33%.

La componente giovanile si conferma l'anima del mercato residenziale: nel 2025 il 36,98% degli acquirenti di fabbricati con agevolazione prima casa appartiene alla fascia d'età 18-35 anni, seguita dal 28,10% della fascia 36-45 anni.

MUTUI

Il comparto dei mutui evidenzia una dinamica di grande espansione, superando decisamente i volumi dell'anno precedente. Nel 2025 si registra un incremento del +17,20% (44.784 mutui totali), con un'impennata ancora più marcata del capitale complessivamente erogato, che raggiunge i 15.221.972.708 euro.

Tale crescita si riflette in un valore medio del finanziamento che sale a 339.898 euro (+19,84%). Questo dato indica chiaramente che i cittadini stanno puntando su immobili di pregio più elevato o che l'offerta creditizia è diventata più generosa nel sostenere acquisti di valore importante.

Un segnale di gestione attiva del debito arriva dalle surroghe, che sono cresciute del +8,77%, a dimostrazione del fatto che una parte dei mutuatari ha cercato attivamente di ottimizzare le proprie condizioni contrattuali.

L'analisi per scaglioni di importo evidenzia uno spostamento verso l'alto: i mutui nella fascia tra 250.000 e 300.000 euro sono balzati del +42,06%, mentre la crescita più impressionante riguarda i finanziamenti tra 450.000 e 500.000 euro (+55,14%). Anche i grandi tagli, oltre i

500.000 euro, crescono del +27,56%. In controtendenza risultano i piccoli prestiti fino a 50.000 euro (-7,77%).

Infine, il numero di individui che hanno sottoscritto un finanziamento è aumentato del +18,20% (61.387 soggetti totali). Gli under 35 rimangono la categoria dominante con il 43,32% del totale dei contraenti e una crescita del +19,26%. Tuttavia, l'incremento percentuale più significativo si osserva nella fascia 56-65 anni (+23,79%), suggerendo un ritorno al credito anche per chi ha una posizione economica più consolidata.

TORINO

COMPRAVENDITE

Nel 2025 Torino ha registrato una crescita complessiva delle compravendite dell'8,88%, passando da 31.699 a 34.513 unità.

Il mercato immobiliare torinese è trainato con decisione dalle transazioni tra privati: si registrano infatti 18.506 compravendite di prima casa tra privati, con un incremento del +12,15% rispetto al 2024. Anche il segmento delle seconde case tra privati mostra dinamismo, con 13.018 atti e una crescita del +6,25%.

Al contrario, il comparto del nuovo appare più statico. Le prime case da impresa segnano una lieve flessione del -1,73% (740), mentre le seconde case da impresa registrano una crescita contenuta del +2,55% (2.249).

La componente giovanile è il vero motore del mercato: il 35,57% degli acquirenti che hanno usufruito delle agevolazioni prima casa ha un'età compresa tra i 18 e i 35 anni.

MUTUI

Il comparto dei mutui a Torino manifesta una forte vitalità nel 2025. Si registra un incremento del +20,04% nel numero di atti (18.858 totali) rispetto al 2024. Anche il capitale totale erogato è cresciuto sensibilmente, raggiungendo i 2.744.797.595 euro (+17,48%). Il valore medio del finanziamento si attesta a 145.551 euro (-2,13%), suggerendo che l'aumento dei volumi sia trainato da una platea più ampia di mutuatari.

Le surroghe crescono del +9,85% (903), indicando una ricerca di ottimizzazione dei costi del debito da parte delle famiglie torinesi.

Si osserva inoltre una decisa spinta verso i finanziamenti di fascia medio-alta: i mutui compresi tra 200.000 e 300.000 euro registrano crescite superiori al 33-35%, mentre i grandi importi oltre i 500.000 euro crescono del +6,45%.

Il numero di individui che hanno sottoscritto un mutuo è aumentato del +24,93%, per un totale di 13.294 soggetti. La crescita è trainata in modo massiccio dagli under 35, che rappresentano la categoria prevalente con un incremento del +31,97%.

VERONA

COMPRAVENDITE

Nel 2025 il mercato immobiliare veronese registra una crescita complessiva dell'1,82% delle compravendite.

La prima casa tra privati cresce del +3,15%, consolidandosi come principale segmento del mercato. In forte contrazione invece la prima casa acquistata da impresa (-34,42%), mentre le seconde case da impresa crescono del +12,60%, confermando l'attrattività della città per gli investimenti immobiliari.

Verona si conferma inoltre una città particolarmente dinamica per i giovani: oltre il 34% degli acquirenti con agevolazione prima casa appartiene alla fascia 18-35 anni.

MUTUI

I mutui ipotecari nel 2025 sono cresciuti del 18.09% con un totale di 7.298 atti rispetto ai 6.180 del 2024. Il capitale complessivamente erogato cresce del +29,3%, passando da 1,32 a 1,70 miliardi di euro. Il valore medio del finanziamento sale a 234.064 euro, mentre si registra un forte incremento dei mutui di fascia medio-alta, in particolare tra 200.000 e 250.000 euro (+43,9%).

Le surroghe crescono del +17,8%, segnale di una maggiore attenzione all'ottimizzazione delle condizioni di finanziamento.

BOLOGNA

COMPRAVENDITE

Nel 2025 Bologna registra una crescita complessiva delle compravendite del +6,42%, passando da 15.316 a 16.299. Il mercato è trainato dalle transazioni tra privati: la prima casa tra privati cresce del +13,71%, passando da 8.247 a 9.378, mentre le seconde case tra privati aumentano del +2,31%, da 5.141 a 5.260. In flessione il comparto del nuovo: le prime case da impresa segnano un -13,50%, passando da 689 a 596, e le seconde case da impresa un -14,04%, da 1.239 a 1.065. La componente giovanile resta centrale: il 37,16% degli acquirenti di prima casa appartiene alla fascia 18-35 anni.

MUTUI

I mutui crescono del +18,61%, passando da 9.880 a 11.719, mentre i mutui ipotecari aumentano del +20,22%, da 9.151 a 11.001. Il capitale erogato supera i 2 miliardi di euro, raggiungendo 2.057.540.176 euro. Crescono in particolare i finanziamenti di importo elevato: +39,78% nella fascia 200.000-250.000 euro (da 905 a 1.265) e +60,47% nella fascia 400.000-450.000 euro (da 43 a 69). Gli under 35 rappresentano il 41,59% dei contraenti di mutuo, passando da 4.946 a 6.282 soggetti (+27,01%).

FIRENZE

COMPRAVENDITE

Nel 2025 Firenze registra una crescita contenuta ma positiva delle compravendite (+1,16%, passando da 11.770 a 11.906).

Le compravendite di prima casa tra privati crescono del +3,74%, passando da 6.302 a 6.538, mentre le seconde case tra privati registrano una lieve flessione (-4,97%, da 4.310 a 4.096).

Il mercato del nuovo continua a mostrare dinamiche differenziate: le prime case da impresa calano del -17,03%, passando da 323 a 268, mentre le seconde case da impresa crescono del +20,24%, da 835 a 1.004.

Gli under 35 rappresentano il 34,61% degli acquirenti con agevolazione prima casa.

MUTUI

Nel 2025 il comparto dei mutui cresce del +17,91%, passando da 7.437 a 8.769, con un capitale erogato pari a oltre 1,68 miliardi di euro. Aumentano soprattutto i finanziamenti di fascia medio-alta: +48,33% tra 250.000 e 300.000 euro (da 300 a 445) e +76,19% nella fascia 300.000-350.000 euro (da 126 a 222).

Le surroghe crescono del +23,98%, passando da 392 a 486, mentre gli under 35 rappresentano il 38,42% dei contraenti, passando da 3.186 a 4.061 (+27,46%).

ROMA

COMPRAVENDITE

Nel 2025 Roma registra una crescita complessiva delle compravendite del +7,80%, passando da 53.333 a 57.495.

A trainare il mercato sono le compravendite tra privati: la prima casa tra privati cresce del +9,69%, passando da 32.921 a 36.112, mentre le seconde case tra privati aumentano del +8,07%, da 13.366 a 14.445.

Le prime case acquistate da impresa segnano invece una flessione del -10,70%, passando da 3.214 a 2.870, mentre le seconde case da impresa crescono del +6,16%, da 3.832 a 4.068. La componente giovanile continua a rappresentare una quota rilevante del mercato: il 33,67% degli acquirenti con agevolazione prima casa appartiene alla fascia 18-35 anni.

MUTUI

Il mercato dei mutui mostra una decisa ripresa: nel 2025 gli atti crescono del +17,28%, passando da 31.116 a 36.494, e il capitale erogato supera i 7,6 miliardi di euro.

Particolarmente dinamici i mutui di importo elevato: +32,38% nella fascia 250.000-300.000 euro (da 1.541 a 2.040) e +61,38% nella fascia 450.000-500.000 euro (da 145 a 234). Le surroghe crescono del +20,75%, passando da 1.475 a 1.781, mentre gli under 35 rappresentano il 36,64% dei contraenti di mutuo, passando da 12.371 a 15.425 soggetti (+24,69%).

NAPOLI

COMPRAVENDITE

Nel 2025 Napoli registra una crescita complessiva delle compravendite del +6,93%, passando da 17.978 a 19.223.

La crescita è trainata dalle transazioni tra privati: le compravendite di prima casa tra privati aumentano del +12,75%, passando da 8.960 a 10.102, mentre le seconde case tra privati crescono del +5,36%, passando da 7.108 a 7.489.

Continua invece a soffrire il comparto del nuovo: le prime case da impresa registrano un calo del -22,52%, passando da 444 a 344, mentre le seconde case da impresa diminuiscono del -12,14%, da 1.466 a 1.288.

Oltre il 39% degli acquirenti di prima casa appartiene alla fascia 18-35 anni.

MUTUI

Nel 2025 il comparto dei mutui torna a crescere con un incremento del +21,38%, passando da 8.046 a 9.766, e del +33,38% del capitale erogato, che raggiunge 1.685.429.576 euro.

Il valore medio del finanziamento sale a 172.581 euro (+9,89%). Particolarmente rilevante il raddoppio delle surroghe (+101,20%). Crescono soprattutto i mutui di fascia medio-alta e i finanziamenti oltre i 500.000 euro (+44,83%).

Gli under 35 rappresentano la categoria più numerosa tra i contraenti di mutuo con 4.883 soggetti, mentre il numero complessivo dei contraenti cresce del +14,75%, raggiungendo 11.999 soggetti.

PALERMO

COMPRAVENDITE

Nel 2025 Palermo registra una delle performance più dinamiche tra le grandi città italiane, con una crescita complessiva delle compravendite del +25,91%, passando da 9.753 a 12.280.

La prima casa tra privati cresce del +33,58%, passando da 5.152 a 6.882, mentre le seconde case tra privati aumentano del +15,19%, raggiungendo quota 4.618. In forte crescita anche il comparto delle imprese: le prime case da impresa aumentano del +30,37%, raggiungendo 249 compravendite, mentre le seconde case da impresa crescono del +32,42%, arrivando a 531.

Gli under 35 rappresentano il 38,70% degli acquirenti con agevolazione prima casa. Complessivamente, le compravendite agevolate prima casa passano da 7.726 a 9.458.

MUTUI

Anche il mercato dei mutui mostra una forte espansione: +43,57% nel numero di mutui, passati da 3.785 a 5.434, e +39,24% del capitale erogato, che raggiunge 753.907.155 euro. Crescono in particolare i mutui nelle fasce tra 100.000 e 149.999 euro (+53,93%) e tra 150.000 e 199.999 euro (+65,64%), ma si registra un forte incremento anche nelle fasce alte, con i mutui tra 350.000 e 399.999 euro che segnano un +152,94%.

Le surroghe aumentano del +24,06%, passando da 133 a 165, mentre gli under 35 rappresentano il 39,41% dei contraenti di mutuo, con 2.968 soggetti. Complessivamente i contraenti passano da circa 5.348 a 7.532 soggetti (+40,84%).

BARI E BAT (Barletta-Andria-Trani)

COMPRAVENDITE

Nel 2025 Bari registra una crescita complessiva delle compravendite del +3,53%, passando da 18.338 a 18.986.

Il mercato è sostenuto dalle transazioni tra privati: la prima casa tra privati cresce del +15,18%, raggiungendo 10.745 compravendite, mentre le seconde case tra privati aumentano del +9,90%, arrivando a 6.426.

Continua invece la forte contrazione del comparto del nuovo: le prime case da impresa crollano del -55,48%, passando da 1.669 a 743, mentre le seconde case da impresa diminuiscono del -28,20%, attestandosi a 1.072.

Gli under 35 rappresentano il 39,27% degli acquirenti con agevolazione prima casa.

MUTUI

Nel 2025 i mutui crescono del +15,15%, passando da 9.233 a 10.632, e del +20,10% nel capitale erogato, che raggiunge 1.783.740.975 euro.

Aumentano soprattutto i finanziamenti di importo medio-alto e i mutui superiori a 500.000 euro (+31,90%), che raggiungono 215 operazioni.

Le surroghe crescono del +13,05%, passando da 452 a 511, mentre gli under 35 restano la categoria prevalente tra i contraenti con 6.431 soggetti (+10,65%). Complessivamente, i contraenti di mutuo aumentano del +13,97%, raggiungendo 15.223 soggetti.

Per consultare il rapporto completo: <https://dsn.notariato.it/dsn>

Dati Statistici Notarili è il rapporto relativo alle compravendite di beni mobili e immobili, mutui, donazioni, imprese e società a cura del Notariato italiano. La rilevazione sull'attività notarile è stata condotta in modalità informatica dal Consiglio Nazionale del Notariato tramite Notartel S.p.A., Società informatica del Notariato – Società Benefit, che ha elaborato i dati dei notai in esercizio su tutto il territorio italiano.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI

Ufficio Relazioni con i Media – Consiglio Nazionale del Notariato:

ufficiostampa@notariato.it