

PREZZI DELLE ABITAZIONI, FINE 2025 IN CRESCITA: TRAINA L'USATO, RALLENTANO LE NUOVE COSTRUZIONI

Publicato il 19 Marzo 2026 di Dino Tropea



Categoria: [NOTIZIE DI PRIMA PAGINA](#)

Etichette: [andamento prezzi immobili](#), [case usate aumento](#), [Dino Tropea](#), [istat prezzi case](#), [mercato immobiliare italia](#), [mercato immobiliare roma milano](#), [nuove costruzioni calo](#), [prezzi abitazioni 2025](#), [prezzi case iv trimestre 2025](#)



Il mercato immobiliare italiano chiude il 2025 con un dato chiaro: i prezzi delle abitazioni continuano a salire, ma con dinamiche sempre più differenziate tra nuovo ed esistente.

Secondo le stime preliminari ISTAT, nel quarto trimestre 2025 l'indice dei prezzi delle abitazioni registra un aumento dello 0,9% rispetto al trimestre precedente e del 4,1% su base annua. Un dato in crescita rispetto al +3,7% del terzo trimestre, che conferma la solidità del mercato, pur in un contesto meno espansivo.

Ma è nel dettaglio che il quadro cambia davvero. A sostenere l'aumento sono esclusivamente le abitazioni già esistenti, che segnano un +5,2%, in accelerazione rispetto al trimestre precedente.

Al contrario, le abitazioni nuove mostrano una brusca frenata, con un calo dell'1,2% su base annua. È un passaggio che pesa, perché segna per la prima volta negli ultimi anni un'inversione di tendenza per il nuovo.

In altre parole, il mercato cresce, ma non tutto cresce allo stesso modo. Il dato si inserisce in un contesto di rallentamento delle compravendite.

In questo scenario, anche il tema dei mutui torna centrale per capire davvero dove sta andando il mercato immobiliare. Dopo la fase di rialzo degli ultimi anni, i tassi stanno vivendo un momento di stabilità, con valori che si mantengono intorno al 3%-3,5%.

Una situazione che non alleggerisce in modo significativo le rate, ma nemmeno le appesantisce ulteriormente. Il risultato è un atteggiamento più prudente da parte delle famiglie, che incide direttamente sulle compravendite e contribuisce a spiegare perché, nonostante l'aumento dei prezzi delle abitazioni, i volumi di mercato stiano rallentando.

Nel quarto trimestre 2025, infatti, i volumi aumentano appena dello 0,4%, molto meno rispetto al +8,5% registrato nel trimestre precedente. Un segnale che invita alla cautela.

Su base trimestrale, invece, i prezzi restano in territorio positivo sia per il nuovo (+1,3%) sia per l'usato (+0,8%). Una crescita più contenuta, ma diffusa.

Guardando all'intero anno, il 2025 si chiude con un aumento medio dei prezzi del 4,0%. Anche qui emerge lo stesso squilibrio: le abitazioni esistenti crescono del 4,7%, mentre le nuove si fermano a un più modesto +0,6%.

E c'è un altro dato che guarda avanti. La dinamica registrata nel 2025 produce un effetto di trascinamento sul 2026 pari al +1,6%.

Tradotto: il mercato entrerà nel nuovo anno con una spinta già incorporata, anche se più contenuta rispetto al passato.

Dal punto di vista geografico, la crescita è diffusa ma non uniforme. Il Nord-est guida con un +4,7%, mentre Sud e Isole si fermano al +3,0%.

Nei grandi centri, invece, i valori più alti si registrano a Milano (+6,3%) e Roma (+5,0%), seguite da Torino (+3,6%).

Il quadro che emerge è quello di un mercato che non si ferma, ma cambia passo. Non è più una corsa. È un avanzamento più lento, più selettivo, dove l'usato continua a trainare e il nuovo fatica a tenere il ritmo.

E allora la domanda resta lì, inevitabile: siamo davanti a una fase di stabilizzazione... o all'inizio di un nuovo equilibrio?

