

Perspectives

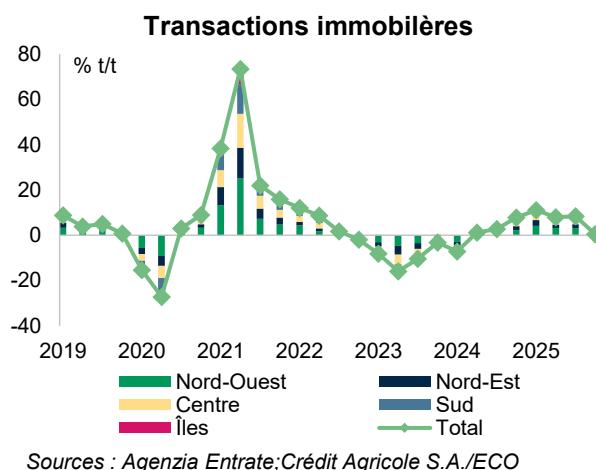
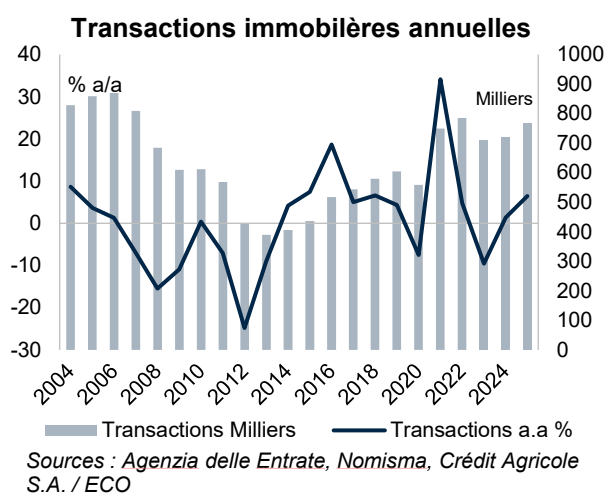
N°26/062 – 16 mars 2026

Italie – Marché immobilier résidentiel en 2025 : la reprise se confirme, le rythme se tempère

- Le marché résidentiel italien poursuit son redressement en 2025 avec une hausse des volumes de +6,4 %, portée par les zones périphériques
- Les transactions ralentissent cependant en fin d'année par rapport au trimestre précédent
- Le neuf décroche (-18,8%) sur fond d'effet de base défavorable.

La reprise se confirme

Sur l'ensemble de l'année 2025, le marché immobilier résidentiel italien confirme sa sortie de la phase corrective amorcée en 2023 (-9,5%) et les ventes accélèrent nettement par rapport à 2024. Le nombre total de transactions progresse de +6,4% sur un an, après seulement +1,4% en 2024, portant le volume annuel à environ 767 000 transactions cumulées sur les quatre trimestres. Cette reprise est plus marquée dans les zones non urbaines (+6,9%) que dans les agglomérations (+5,4%), confirmant une tendance structurelle de rééquilibrage géographique de la demande qui s'observe désormais depuis plusieurs trimestres consécutifs. Par grandes régions, le Nord-Ouest enregistre la performance la plus solide sur l'année avec une croissance des transactions de +8,0%, suivi par le Centre (+7,0%), les Îles (+6,8%) et le Nord-Est (+6,4%). Le Sud reste en retrait avec une hausse plus limitée de +2,5%. Au niveau des provinces, la Vallée d'Aoste (+15,5%), l'Ombrie (+10,9%) et le Piémont (+10,1%) enregistrent les progressions les plus marquées de l'année, tandis que la Toscane (+9,4%) et la Ligurie (+8,2%) figurent parmi les meilleures performances des grandes régions du Centre et du Nord-Ouest respectivement.

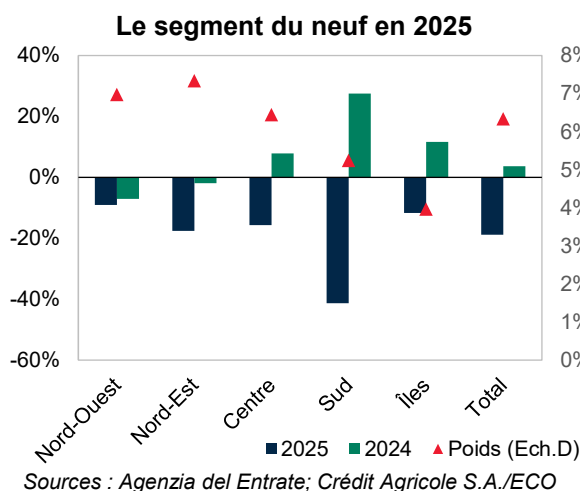


Une fin d'année qui tempère l'optimisme

La lecture trimestrielle révèle cependant une forte hétérogénéité au fil de l'année. Après un démarrage très dynamique en début d'année avec une croissance de +11,0% au premier trimestre, le marché a progressivement décéléré : +7,9% au deuxième trimestre, +8,4% au troisième, avant un net tassement au quatrième trimestre à seulement +0,4% sur un an, soit 218 469 transactions. Cette décélération de fin d'année mérite d'être nuancée par l'analyse mensuelle : si octobre et novembre ont encore affiché des hausses de +3,9% et +4,7%, le mois de décembre a enregistré un recul de -5,9%, pesant sur le bilan global du trimestre.

Décrochage du marché du neuf

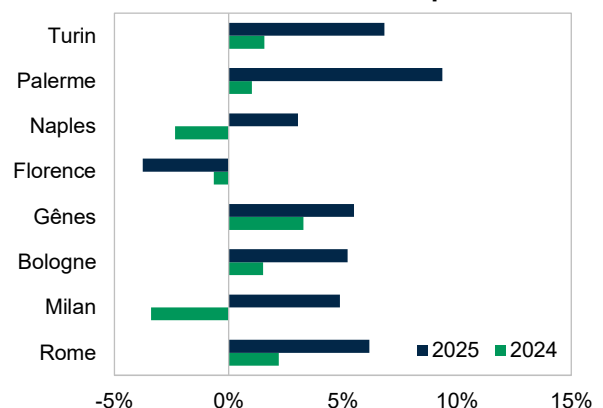
Sur le segment du logement neuf, la tendance se décorrèle nettement du marché global tout au long de l'année, avec un recul annuel de -18,8% contre une progression de +6,4% pour le marché global. Cette baisse, qui fait suite à un T4 2024 exceptionnellement élevé ayant concentré une part importante des livraisons annuelles, s'est accentuée au fil des trimestres : après des replis modérés en début d'année, la contraction atteint -39,1% au T4 pour 17 222 transactions. Le recul est concentré dans les agglomérations (-25,1% en annuel) davantage que dans les zones non urbaines (-15,5%), et frappe particulièrement le Sud (-41,3%) et le Nord-Est (-17,6%), tandis que le Nord-Ouest (-9,0%) et les Îles (-11,6%) résistent mieux. La part du neuf dans le total des échanges reste ainsi marginale sur l'année, oscillant entre 5,5% au premier trimestre et 7,9% au quatrième. Milan reste la ville où ce segment est le plus actif avec 18,1% des acquisitions au T4, soit plus du double de la moyenne nationale.



Un tableau contrasté dans les grandes villes

Dans les principales villes, les trajectoires sont très différenciées. Palerme (+9,4%), Catane (+9,4%), Brescia (+7,9%) et Vérone (+7,7%) affichent les meilleures performances, suivies par Turin (+6,8%), Rome (+6,2%) et Bologne (+5,2%). À l'inverse, Florence (-3,8%) et Padoue (-3,9%) reculent sur l'année, tandis que Bari (-22,3%) accuse une contraction liée à un effet de base exceptionnel après un T4 2024 anormalement élevé. L'analyse du poids de ces villes dans le total des transactions nationales révèle une tendance de fond préoccupante pour plusieurs grandes métropoles : Milan voit sa part reculer de 4,3% en 2019 à 3,3% en 2025, et représente désormais 10,6% des transactions urbaines nationales contre 12,8% en 2019, traduisant une perte d'attractivité relative dans un contexte de prix élevés. Florence suit une trajectoire similaire, son poids dans les transactions urbaines passant de 2,4% à 2,0% sur la même période. Rome, en revanche, maintient sa position avec une part stable autour de 15,8% des transactions urbaines, confirmant la résilience relative de la demande dans la capitale malgré des niveaux de prix en hausse.

Evolution des transactions par ville



Crédit et Prima Casa¹: des signaux mitigés

En matière de financement, la part des acquisitions assistées d'un prêt hypothécaire recule à 44,9% au T4 après trois trimestres de progression consécutifs (45,8% au T1, 46,0% au T2, 47,0% au T3), dans un contexte de remontée du taux moyen à 3,51%, soit 16 points de base de plus qu'au trimestre précédent. Rome, Bologne, Milan et Florence se distinguent avec une part des acquisitions financées par prêt hypothécaire dépassant les

¹ Régime fiscal italien accordant aux primo-accédants une réduction des droits d'enregistrement sur l'acquisition d'une

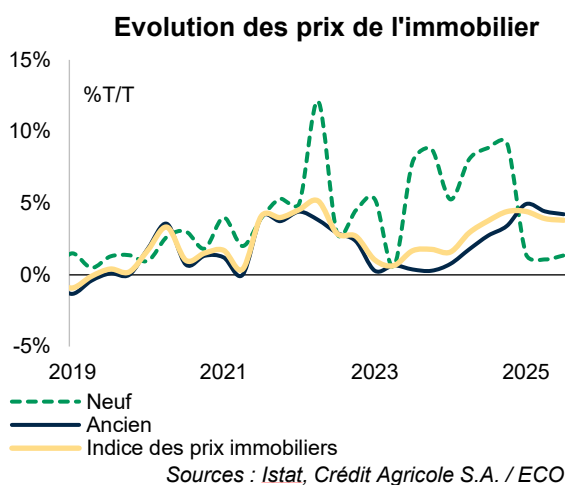
résidence principale (2 % au lieu de 9 %), sous conditions de résidence et d'absence de propriété antérieure.

50,0% au T4, un niveau sensiblement supérieur à la moyenne nationale de 44,9%.

La quote-part des primo-accédants s'établit à 71,8% au niveau national, en léger repli par rapport au pic de 73,2% atteint au T3. Rome se singularise par la quote-part la plus élevée d'achats bénéficiant de l'avantage fiscal *Prima Casa*, à 84,2%, contre 71,8% en moyenne nationale.

Une hausse des prix tirée par l'ancien

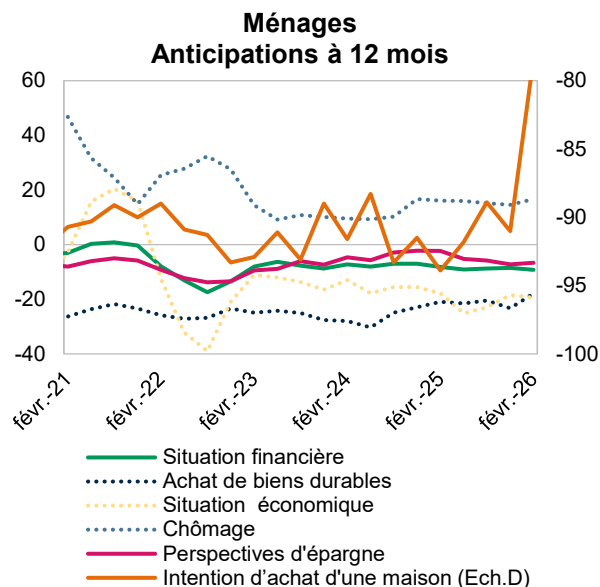
Du côté des prix, les données ISTAT portant sur le troisième trimestre 2025 font état d'une hausse de +3,8% sur un an, tirée principalement par les logements existants (+4,2%) tandis que les logements neufs progressent plus modérément à +1,4%. Sur l'ensemble de l'année, les données annuelles désormais disponibles confirment et précisent cette dynamique : la hausse de l'indice des prix des logements s'établit à +3,9% sur l'année 2025, avec un écart marqué entre l'ancien (+4,5%) et le neuf (+0,3%), reflétant la faiblesse structurelle des volumes sur ce segment tout au long de 2025. À titre de comparaison, la hausse annuelle atteignait encore +7,9% pour le neuf en 2024, ce qui illustre l'ampleur du décrochage intervenu en un an sur ce segment.



Confiance et intentions d'achat : des signaux à nuancer

L'indice de confiance des consommateurs italiens s'est stabilisé autour de 96-98 tout au long de 2025, un niveau sensiblement inférieur aux pics de 2021, qui témoigne d'une normalisation encore incomplète du sentiment des ménages. Le creux d'avril 2025 à 92,7 a été suivi d'un redressement progressif jusqu'à 97,4 en février 2026, porté principalement par le climat économique, dont les niveaux s'érodent légèrement depuis le début de l'année. Les possibilités actuelles d'achat de biens durables restent très dégradées (-50,1), en cohérence avec

la prudence des ménages déjà observée dans les données d'épargne.



Sources : DGEFIN, Istat Crédit Agricole S.A./ECO

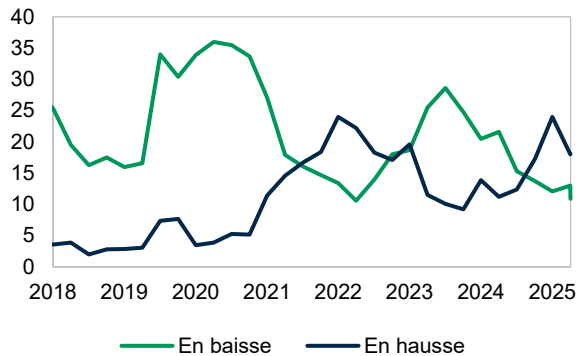
Les intentions d'achat immobilier à douze mois envoient cependant un signal plus encourageant pour 2026. L'indicateur remonte à -78,4 au T1 2026, contre -91,0 au T4 2025, atteignant l'un de ses niveaux les moins négatifs de la période récente. Ce rebond est porté avant tout par les ménages de 30-49 ans (-70,4) et par le quartile de revenus supérieur (-82,8). Le quartile inférieur reste en revanche quasi immobile à -98,5, rappelant que la demande potentielle demeure structurellement concentrée sur les ménages les mieux dotés. Cette fracture s'explique en partie par une spécificité du marché italien : le recours à l'emprunt y est structurellement plus faible que dans le reste de l'Europe, faisant de la capacité d'épargne préalable une condition déterminante d'accès à la propriété — un frein que l'avantage fiscal *Prima Casa* atténue sans pour autant le lever.

Une offre qui se raréfie, une demande qui hésite

Le sondage trimestriel de la Banque d'Italie auprès des agents immobiliers confirme le renforcement des dynamiques de prix observé dans les données de transactions au T4 2025. Le solde des jugements sur les prix de vente remonte à +9 points, en progression par rapport au T3 et au T4 2024, avec des valeurs positives couvrant la quasi-totalité du territoire. Les zones urbaines du Centre et les zones non urbaines du Nord-Est affichent les dynamiques les plus soutenues, tandis que le Sud et les îles se situent sur des niveaux proches de zéro. Les conditions de transaction confirment cette tension : le délai moyen de vente s'établit à 5,5 mois et la décote sur le prix demandé à 8%, deux indicateurs proches de leurs plus bas historiques.

La part des agences ayant conclu au moins une transaction dans le trimestre progresse à environ 90%, un niveau élevé y compris pour un trimestre hivernal.

Évolution des prix de vente selon les agents immobiliers (part des agences, en %)



Sources : Banque d'Italie Crédit Agricole

Derrière cette dynamique, deux phénomènes se compensent. Du côté de la demande, le nombre d'acquéreurs potentiels signalé par les agences reste en repli, mais ce repli s'atténue trimestre après trimestre, plus nettement dans les aires métropolitaines. Du côté de l'offre, la situation est inverse : les biens disponibles à la vente se raréfient, et les nouveaux mandats confiés aux agences continuent de reculer, à un rythme plus soutenu qu'un an auparavant. L'écart entre les prix demandés par les vendeurs et les offres formulées par les acquéreurs explique en partie la faiblesse des nouvelles entrées de biens sur le marché, signalant un comportement attentiste de la part des vendeurs peu enclins à réviser leurs prix à la baisse — les conditions de financement ne constituant qu'un facteur marginal, citées par seulement 18% des agences comme cause principale d'interruption de mandat. Pour le début 2026, les attentes sur les prix redeviennent légèrement positives après deux trimestres en

territoire négatif, même si les perspectives sur les nouveaux mandats restent prudemment orientées à la baisse.

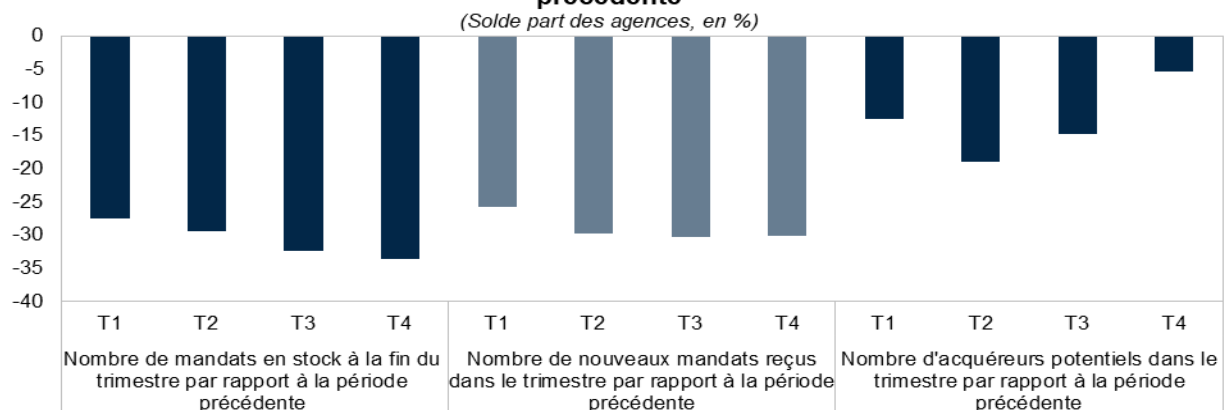
Vers une stabilisation du marché immobilier en 2026

Le net ralentissement des transactions en fin d'année invite à la prudence pour 2026. La reprise devrait se maintenir, mais à un rythme sensiblement moins soutenu que celui observé sur la majeure partie de l'année écoulée.

Dans un contexte de croissance toujours modérée, l'amélioration du revenu disponible constitue l'un des principaux éléments de soutien. Après deux trimestres de hausse poussive, le pouvoir d'achat des ménages progresse de +1,8% au T3 2025, dans un environnement où la désinflation engagée depuis mi-2023 commence à se traduire plus clairement dans les comptes des ménages. Le marché du travail apporte un soutien supplémentaire, avec un taux de chômage tombé à son plus bas niveau depuis vingt ans (5,7% au T4). Les enquêtes de sentiment vont dans le même sens : les intentions d'achat immobilier à douze mois enregistrent un rebond notable au T1 2026, porté avant tout par les ménages de 30-49 ans. Ces signaux positifs se heurtent cependant à une prudence persistante des ménages : le taux d'épargne atteint 11,4% au T3, son plus haut niveau depuis 2009 hors période Covid, suggérant que l'amélioration du revenu ne se traduit pas encore spontanément en dépenses. La demande potentielle reste par ailleurs structurellement concentrée sur les ménages les mieux dotés, le quartile inférieur de revenus demeurant quasi absent des intentions d'achat.

La remontée des taux hypothécaires à 3,51% en fin d'année et le recul du taux d'investissement des ménages de 0,9 point sur un an constituent les principales contraintes pesant sur le marché à horizon 2026.

Mandats et acquéreurs potentiels en 2025 : évolution par rapport à la période précédente



Source : Crédit Agricole S.A./ECO

Date	Titre	Thème
16/03/2026	Podcast – Les faits marquants de la semaine – 16 mars 2026	Monde
13/03/2026	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
13/03/2026	<u>Italie – Derrière le rebond, une économie qui se recompose</u>	Italie
10/03/2026	<u>France – La Grande Transmission – Une méthodologie pour estimer les montants transférés à l'horizon 2050</u>	France
10/03/2026	<u>Pays baltes – Vivre avec le risque géopolitique</u>	PECO
09/03/2026	<u>Stablecoins, quels impacts sur les grands équilibres macro-économiques ?</u>	Fintech
06/03/2026	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
05/03/2026	<u>PIB par habitant en Europe : un déclin relatif de la France, sans décrochage</u>	France, Europe
02/03/2026	<u>Podcast – Les faits marquants de la semaine – 2 mars 2026</u>	Monde
27/02/2026	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
25/02/2026	<u>France – 2025, année record pour les défaillances, mais aussi pour les créations d'entreprises</u>	France
24/02/2026	<u>Thaïlande – La victoire des conservateurs permettra-t-elle de relancer la panne moteur de la croissance ?</u>	Asie

Crédit Agricole S.A. — Direction des Études Économiques

12 place des États-Unis – 92127 Montrouge Cedex

Directeur de la Publication : Isabelle Job-Bazille

Rédacteur en chef : Armelle Sarda

Documentation : Elisabeth Serreau – **Statistiques :** Datalab ECO

Secrétariat de rédaction : Nathalie Marcet

Contact : publication.eco@credit-agricole-sa.fr

Consultez les Études Économiques et abonnez-vous gratuitement à nos publications sur :

Internet : <https://etudes-economiques.credit-agricole.com/>

iPad : application **Études ECO** disponible sur App store

Android : application **Études ECO** disponible sur Google Play

Cette publication reflète l'opinion de Crédit Agricole S.A. à la date de sa publication, sauf mention contraire (contributeurs extérieurs). Cette opinion est susceptible d'être modifiée à tout moment sans notification. Elle est réalisée à titre purement informatif. Ni l'information contenue, ni les analyses qui y sont exprimées ne constituent en aucune façon une offre de vente ou une sollicitation commerciale et ne sauraient engager la responsabilité du Crédit Agricole S.A. ou de l'une de ses filiales ou d'une Caisse Régionale. Crédit Agricole S.A. ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité de ces opinions comme des sources d'informations à partir desquelles elles ont été obtenues, bien que ces sources d'informations soient réputées fiables. Ni Crédit Agricole S.A., ni une de ses filiales ou une Caisse Régionale, ne sauraient donc engager sa responsabilité au titre de la divulgation ou de l'utilisation des informations contenues dans cette publication.