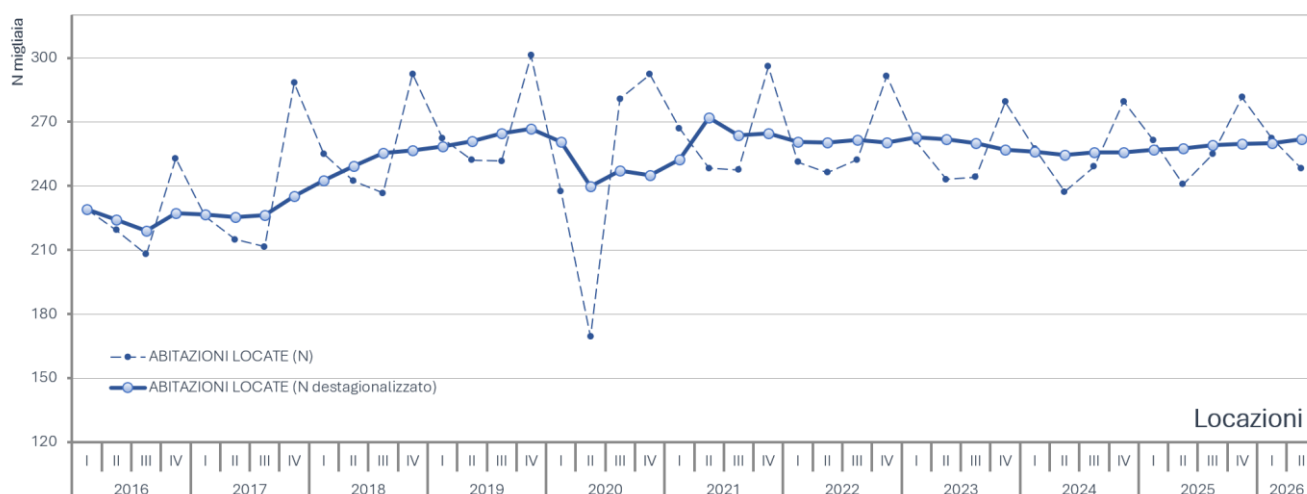
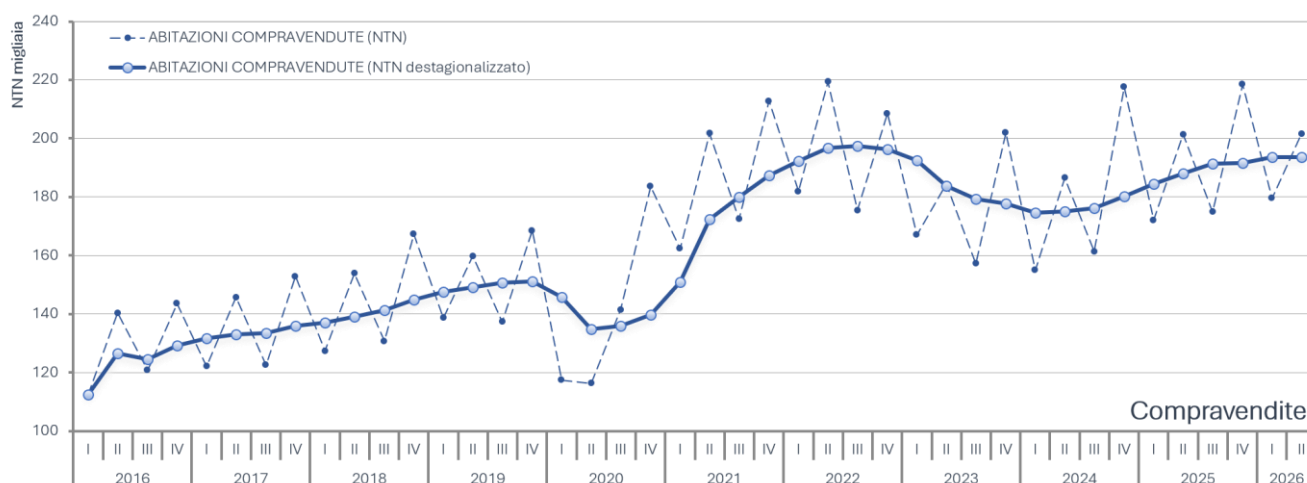


RESIDENZIALE

2 | 2026



Il mercato delle abitazioni nel II trimestre 2026

Nel II trimestre del 2026 le compravendite di abitazioni sono state oltre 200 mila, stabili nel confronto tendenziale rispetto allo stesso trimestre del 2025, +0,1%. Una debole crescita degli acquisti di abitazioni si registra nei comuni capoluogo, +0,5% tendenziale, nelle aree del Nord Ovest e del Sud, +0,4 e +0,6%. Nel Centro il dato tendenziale è negativo, -0,7%, ed è stabile il volume di scambi nel Nord Est, -0,1%, e nelle Isole, +0,1%.

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con ricorso ad un mutuo ipotecario è pari al 46,6% in questo II trimestre del 2026, in lieve calo sul precedente trimestre ma in aumento tendenziale rispetto al 2025. Il tasso di interesse medio applicato alla prima rata del mutuo resta stabile intorno al 3,6%. Risulta invariata anche la quota di acquisti con agevolazione prima casa, che sfiora il 73%, mentre la quota di acquisti di abitazioni di nuova costruzione sale al 6,4% in questo trimestre.

Le abitazioni locate con contratto registrato nel II trimestre 2026 sono state oltre 248 mila, +3,1% tendenziale. La crescita è trainata dall'aumento dei contratti agevolati, a fronte del calo dei contratti ordinari di lungo periodo. Il canone annuo complessivo pattuito nei nuovi contratti si attesta a 1,7 miliardi di euro, +6,3% tendenziale, con incrementi rilevanti in tutti i segmenti, con l'unica eccezione dei contratti ordinari di lungo periodo, dove il canone rimane sostanzialmente stabile.

IN ITALIA

Crescono gli acquisti di abitazioni nei comuni capoluogo e nelle aree del Sud e del Nord Ovest.

In aumento la quota di acquisti con mutuo ipotecario
Sale il numero di abitazioni di nuova locazione.

NELLE GRANDI CITTÀ

In rialzo le compravendite di abitazioni in tutte le grandi città, ad eccezione di Firenze e Palermo.

Ancora in aumento il numero di abitazioni locate a Roma e Milano, in particolare con contratti agevolati.

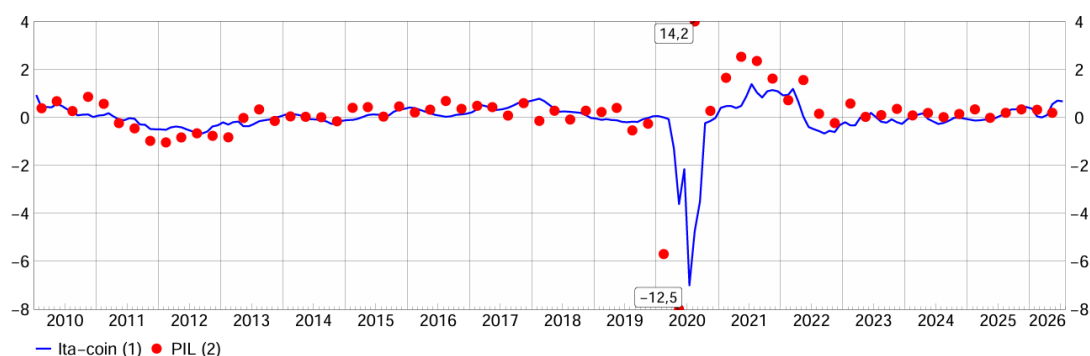
Il contesto di riferimento

PIL / Ita - coin

Nella zona euro l'EUROSTAT¹ ha stimato per il secondo trimestre del 2026 una crescita del prodotto interno lordo (PIL) dello 0,6% rispetto al trimestre precedente e dell'1,2% rispetto allo stesso trimestre del 2025. Per l'Italia², nel secondo trimestre del 2026, l'ISTAT stima che il PIL, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2020, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, sia cresciuto dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e dell'1% in termini tendenziali.

L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin³, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, nel secondo trimestre del 2026 resta in campo positivo, aprile (0,10), maggio (0,55) e giugno (0,70).

Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione % PIL sul trimestre precedente



1. Stime mensili della variazione del PIL sul trimestre precedente, depurata dalle componenti più erratiche. 2. Dati trimestrali; variazioni sul trimestre precedente.
Fonte: Banca d'Italia - L'economia italiana in breve (n. 8 - agosto 2026)

Occupazione

Sul fronte del mercato del lavoro, a luglio del 2026, il tasso di disoccupazione destagionalizzato dell'area dell'euro è stato del 6,4%, stabile rispetto a giugno 2026 e in lieve aumento rispetto al 6,3% di luglio 2025, con una stima di circa 11 milioni di disoccupati⁴.

In Italia (fonte ISTAT⁵), a luglio 2026, su base mensile, il numero degli occupati rimane stabile e si associa alla diminuzione dei disoccupati e degli inattivi.

La stabilità degli occupati è sintesi dell'aumento tra gli uomini, i dipendenti permanenti, gli autonomi e i 35-49enni e del calo tra le donne, i dipendenti a termine e tutte le altre classi d'età. Il tasso di occupazione è invariato al 63,2%.

Il calo delle persone in cerca di lavoro (-1,1%, pari a -17mila unità) coinvolge gli uomini e tutte le classi d'età ad eccezione dei 35-49enni, tra i quali, come per le donne, il numero di disoccupati è in crescita. Il tasso di disoccupazione scende al 5,8% (-0,1 punti), mentre quello giovanile sale al 18,9% (+0,2 punti).

La diminuzione degli inattivi tra i 15 e i 64 anni (-0,1%, pari a -17mila unità) riguarda soltanto gli uomini e i 35-49enni; nelle altre classi d'età il numero di inattivi è in crescita e tra le donne è sostanzialmente stabile. Il tasso di inattività rimane invariato al 32,8%.

Confrontando il trimestre maggio-luglio 2026 con quello precedente (febbraio-aprile 2026) si registra un aumento di 91mila occupati (+0,4%).

Rispetto al trimestre precedente, crescono anche le persone in cerca di lavoro (+3,4%, pari a +49mila unità), mentre diminuiscono gli inattivi di 15-64 anni (-1,2%, pari a -144mila unità).

¹ EUROSTAT – Euro indicator, GDP: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/publications>

² ISTAT – Conti economici trimestrali: [Conti economici trimestrali – Il trimestre 2026 – Istat](https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati)

³ Indicatore ciclico coincidente dell'economia italiana, Ita-coin:

<http://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/indicatori/indicatore-ciclico-coincidente/index.html>

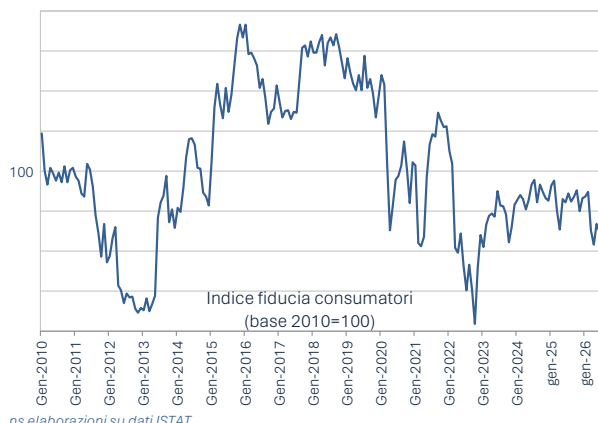
⁴ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

⁵ <https://www.istat.it/it/archivio/occupati+e+disoccupati>

Clima di fiducia dei consumatori

Ad agosto 2026, l'ISTAT⁶ ha stimato un miglioramento del clima di fiducia dei consumatori (da 94,2 a 96,9).

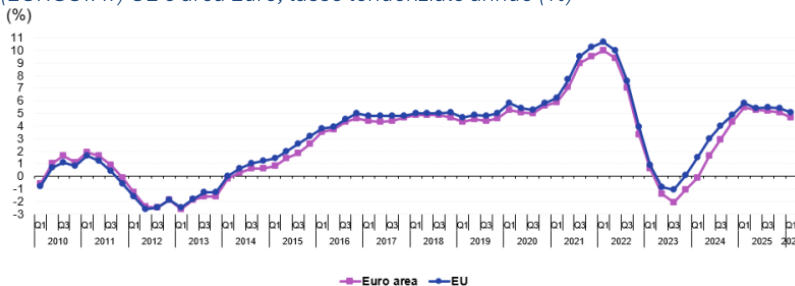
Tra i consumatori emerge un miglioramento del clima economico (da 90,9 a 92,3) mentre il clima corrente e quello futuro registrano aumenti più contenuti (da 97,4 a 97,8 e da 89,8 a 90,2, rispettivamente); il clima personale rimane stabile a quota 95,4.



Prezzi delle abitazioni in Europa

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il primo trimestre del 2026 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (rispetto al primo trimestre 2025), un aumento del 4,7% nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia⁷, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT⁸.

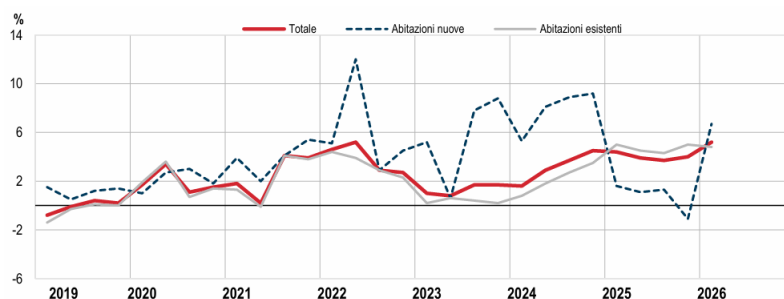
House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, tasso tendenziale annuo (%)



Prezzi delle abitazioni in Italia

In Italia, secondo l'ISTAT⁹, i prezzi delle abitazioni nel primo trimestre del 2026 sono aumentati dell'1,0% rispetto al trimestre precedente e del 5,2% nei confronti dello stesso periodo del 2025 (era +4,0% nel quarto trimestre 2025). La crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che aumentano del 6,7% (in forte accelerazione rispetto al -1,1% registrato nel trimestre precedente), sia ai prezzi delle abitazioni già esistenti, che salgono del 4,8% (in lieve rallentamento dal +5,0% del quarto trimestre del 2025).

Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT)



⁶ <https://www.istat.it/it/archivio/fiducia+consumatori+e+imprese>

⁷ L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate fornisce all'ISTAT il flusso di informazione necessario e collabora attivamente a supporto dell'attività dell'Istituto di statistica nazionale.

⁸ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates

⁹ <https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni>

**Abitazioni
compravendute**

Le compravendite di abitazioni

Nel II trimestre del 2026 sono state compravendute, a livello nazionale, oltre 201 mila abitazioni. Il tasso tendenziale degli scambi rimane in campo positivo, sebbene l'aumento in questo trimestre sia solo dello 0,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Gli scambi crescono dello 0,5% nelle città capoluogo, mentre rimangono stabili nei comuni non capoluogo.

L'andamento dei volumi presenta segni discordi tra le diverse aree geografiche del paese. Risultano in crescita nel Nord Ovest, +0,4%, e nel Sud, +0,6%. Calano invece le compravendite al Centro, -0,7%, mentre il numero di scambi resta sostanzialmente invariato nel Nord Est e nelle Isole.

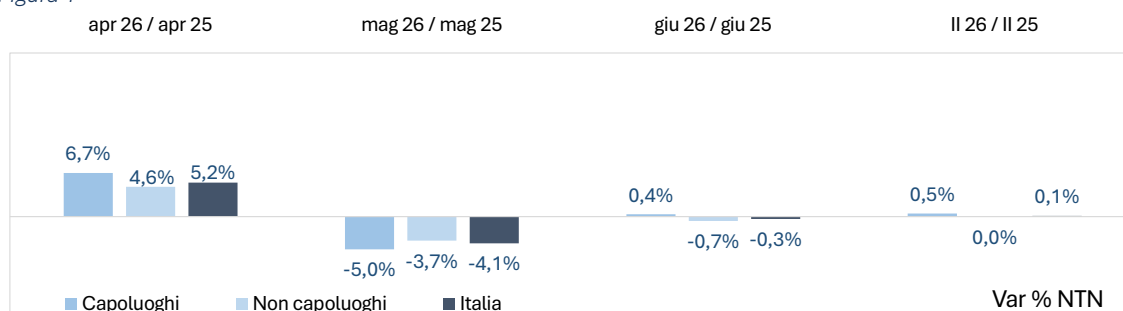
Le superfici, in termini di STN, delle abitazioni scambiate nel II trimestre 2026, segnano un rialzo, +0,5%, lievemente superiore a quello osservato per i volumi, in termini di NTN, +0,1%.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del trimestre evidenzia che la variazione del NTN registrata in questo II trimestre dell'anno va attribuita alla compensazione tra il rialzo rilevato nel mese di aprile, +5,2%, e il calo degli scambi osservato a maggio, -4,1%, e a giugno, -0,3%.

Tabella 1

Area	NTN II 2026	Var % NTN II 26 / II 25	STN (m ²) II 2026	Var % STN II 26 / II 25
Nord Ovest	70.147	0,4%	7.184.516	0,7%
Nord Est	38.161	-0,1%	4.424.281	0,8%
Centro	40.405	-0,7%	4.279.425	-1,7%
Sud	34.176	0,6%	3.656.610	1,9%
Isole	18.707	0,1%	2.071.903	1,4%
Capoluoghi	62.587	0,5%	6.179.176	0,4%
Non capoluoghi	139.008	0,0%	15.437.559	0,5%
ITALIA	201.596	0,1%	21.616.735	0,5%

Figura 1

**Acquisti
“prima casa”
e mutui
ipotecari**

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche che hanno fruito dell'agevolazione fiscale “prima casa” (proxy degli acquisti di abitazioni principali) rimane prossima al 73%, come nel trimestre precedente.

Gli acquisti delle PF assistiti da mutuo ipotecario sono circa il 47% del totale, quota in diminuzione rispetto al trimestre precedente e il tasso di interesse medio applicato alla prima rata del mutuo rimane stabile, prossimo al 3,6%. Il capitale finanziato con i mutui ipotecari per gli acquisti di abitazioni supera i 12 miliardi di euro, circa 325 milioni in più del secondo trimestre del 2025.

**Abitazioni di
nuova
costruzione**

Tabella 2

Compravendite	II 2025	III 2025	IV 2025	I 2026	II 2026
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	191.570	166.285	205.620	169.834	191.285
Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	72,5%	73,2%	71,8%	72,7%	72,7%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	88.065	78.191	92.454	81.288	89.233
Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	46,0%	47,0%	45,0%	47,9%	46,6%
Tasso di interesse medio (%)	3,28%	3,35%	3,51%	3,62%	3,57%
Capitale di debito (milioni di euro)	12.431	11.026	13.385	11.505	12.755

Le compravendite di abitazioni di nuova costruzione mostrano una ripresa rispetto all'omologo trimestre del 2025, +15,6%, e la quota relativa di NTN sale al 6,4%; di contro, gli acquisti di abitazioni esistenti diminuiscono dello 0,8%.

Tabella 3

Compravendite	II 2025	III 2025	IV 2025	I 2026	II 2026	Var % II 26 / II 25
NTN Abitazioni nuove	11.217	11.197	17.239	10.872	12.962	15,6%
NTN Abitazioni esistenti	190.127	163.695	201.230	168.783	188.633	-0,8%
NTN Abitazioni	201.344	174.892	218.469	179.655	201.596	0,1%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	5,6%	6,4%	7,9%	6,1%	6,4%	0,9

**Compravendite
nelle grandi
città**

In lieve aumento tendenziale il dato complessivo delle compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione, +0,3% sull'omologo trimestre del 2025. Gli scambi risultano in crescita in tutte le città ad eccezione di Firenze e Palermo, dove la flessione è dell'8,3% e del 2,6% rispettivamente.

Napoli presenta l'incremento tendenziale maggiore, +4,2%, seguita da Genova con volumi in aumento del 2,9%. A Roma gli scambi di abitazioni aumentano dello 0,4%, a Torino dello 0,6%, a Bologna dell'1,1%, mentre a Milano il dato è stabile rispetto al II trimestre del 2025.

Roma è la città con la quota più elevata di acquisti di abitazioni con agevolazione "prima casa", oltre l'85%, seguita da Genova con l'80% e Bologna con il 78%. A Roma, Bologna, Milano e Firenze la quota di acquisti di abitazioni delle PF assistiti da mutuo ipotecario supera, anche in questo trimestre, il 50%. Milano continua ad essere la città con la quota maggiore di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, oltre il 12% del totale, seguita da Roma e Bologna intorno all'8%; è solo l'1,6% a Napoli.

Tabella 4

Grandi città	NTN II 2026	Var % NTN II 26 / II 25	Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	Quota acquisti nuove abitazioni (% INC NC)
Roma	9.883	0,4%	85,3%	58,9%	7,8%
Milano	6.492	0,0%	70,2%	52,5%	12,1%
Torino	4.352	0,6%	70,9%	46,2%	4,2%
Napoli	2.236	4,2%	67,6%	46,1%	1,6%
Genova	2.538	2,9%	79,9%	45,9%	2,3%
Palermo	1.849	-2,6%	69,4%	46,4%	3,1%
Bologna	1.614	1,1%	77,6%	55,4%	8,3%
Firenze	1.168	-8,3%	73,6%	54,4%	4,5%
TOTALE	30.132	0,3%	76,4%	52,5%	6,9%

**Il mercato delle
locazioni**

Le locazioni di abitazioni

Nel II trimestre del 2026 il mercato delle locazioni residenziali mostra un andamento moderatamente espansivo. Le abitazioni interessate da nuovi contratti registrati sono circa 248 mila, con una crescita tendenziale del 3,1%. La dinamica risulta più sostenuta nei comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.), dove le unità locate aumentano del 3,7%, mentre nei comuni non a.t.a. l'incremento si attesta al 2,0%. Il volume complessivo dei canoni annui pattuiti nei contratti raggiunge quasi 1,7 miliardi di euro, in aumento del 6,3% rispetto allo stesso trimestre del 2025, crescita diffusa in entrambe le tipologie di comuni, risultando leggermente più sostenuta nei comuni non a.t.a. (+6,9%) rispetto a quelli a.t.a. (+6,1%).

Tabella 5

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		II 2026	Var % II 26 / II 25
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	248.180	3,1%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1.681	6,3%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	157.318	3,7%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1.184	6,1%
Comuni non a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	90.862	2,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	497	6,9%

Nel dettaglio dei segmenti di mercato, i contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L) continuano a evidenziare segnali di debolezza sul versante dei volumi, con una riduzione dello 0,8% delle abitazioni locate, a fronte di una sostanziale tenuta dei canoni annui (+0,4%) che, invece, mostrano una diminuzione dell'1,5% nei comuni a.t.a. I contratti ordinari transitori (ORD_T) tornano invece a crescere, registrando, su scala nazionale, un incremento del numero di abitazioni locate e dei relativi canoni, rispettivamente dell'1,9% e del 5,4%. Prosegue con maggiore intensità l'espansione dei contratti agevolati di lungo periodo (AGE_L), che segnano un aumento prossimo al 10% nel numero di abitazioni locate e una crescita del 16% del canone annuo complessivo. Anche il comparto dei contratti agevolati transitori (AGE_T) conferma una fase favorevole, con incrementi sia per le abitazioni locate per intero sia per quelle locate in porzione, particolarmente evidenti nel numero dei contratti stipulati e nei relativi canoni.

Tabella 6

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		II 2026	Var % II 26 / II 25
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	98.072	-0,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	679	0,4%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	52.791	-1,9%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	429	-1,5%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	71.627	1,9%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	433	5,4%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	36.346	1,9%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	242	2,2%
Agevolato di lungo periodo (AGE_L)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	66.657	9,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	485	16,0%
Agevolato transitorio (AGE_T)			
Locate per intero	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	11.824	7,5%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	83	11,7%
Locate in porzione	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	9.570	12,1%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	39	14,4%

**Le abitazioni
locate a Roma
e a Milano**

Nel II trimestre del 2026, il mercato delle locazioni conferma una dinamica positiva nelle città di Roma e Milano: nella capitale, le abitazioni oggetto di nuovi contratti registrati sfiorano le 13 mila unità, con una crescita tendenziale appena sopra il 6%, accompagnata da un aumento del canone annuo complessivo del 9,6%. Anche a Milano il numero delle nuove locazioni continua a espandersi, raggiungendo circa 13.700 unità, quasi il 7% in più rispetto allo stesso trimestre del 2025; è in rialzo, quasi del 6%, anche il canone annuo complessivo pattuito nei nuovi contratti.

Tabella 7

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		II 2026	Var % II 26 / II 25
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	12.934	6,1%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	157	9,6%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	13.730	6,9%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	175	5,8%

Analizzando i diversi segmenti di mercato, nel II trimestre 2026 si conferma a Roma la crescita dei contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L), con il numero di abitazioni locate e del canone annuo complessivo in aumento di oltre l'8% e il 6% rispettivamente. A Milano, in questo segmento, continuano invece a ridursi sia il numero delle locazioni sia il canone, con una flessione superiore al 10%. I volumi e il canone complessivo dei nuovi contratti ordinari transitori (ORD_T) sono in diminuzione in entrambe le città. Prosegue, di contro, la forte espansione dei contratti agevolati di lungo periodo (AGE_L): a Roma, l'incremento delle abitazioni locate, pari all'8% circa, si riflette anche nel canone complessivo, in rialzo tendenziale di quasi il 14%; a Milano¹⁰, la crescita continua con dimensioni rilevanti, +77% circa in volume e quasi +90% per il canone. Risultano in aumento anche le locazioni agevolate di natura transitoria (AGE_T), sia per le abitazioni locate per intero sia per quelle locate in porzione, con variazioni particolarmente sostenute nel mercato milanese e aumenti significativi, anche se più moderati, nella capitale.

Tabella 8

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		II 2026	Var % II 26 / II 25
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	2.874	8,1%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	38	6,3%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	5.742	-10,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	82	-11,0%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	1.442	-4,9%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	16	-1,8%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	4.072	-3,1%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	42	-8,0%
Agevolato di lungo periodo (AGE_L)			
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	7.029	7,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	85	13,6%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	3.271	76,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	44	89,9%
Agevolato transitorio (AGE_T)			
Roma	Abitazioni locate per intero (<i>numero</i>)	1.589	6,4%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	18	9,4%
	Abitazioni locate in porzione (<i>numero</i>)	2.298	5,9%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	13	10,1%
Milano	Abitazioni locate per intero (<i>numero</i>)	645	63,3%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	8	50,6%
	Abitazioni locate in porzione (<i>numero</i>)	431	13,4%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	2	27,7%

¹⁰ L'elevata crescita del numero di contratti agevolati si deve certamente al nuovo accordo territoriale per il comune di Milano sottoscritto nel luglio del 2023.

Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

Principali risultati

Per l'Italia, il clima del mercato immobiliare residenziale del II trimestre 2026 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*¹¹, è sintetizzabile nei punti che seguono.

- Nel II trimestre del 2026 il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei prezzi di vendita delle abitazioni si è ridotto a 7 punti percentuali (da 12 nel trimestre precedente), pur restando superiore al livello dello stesso periodo del 2025. Il rallentamento dei prezzi è risultato particolarmente marcato nel Nord-Ovest, dove il saldo è sceso a 1 punto (da 11), e più contenuto nel Nord-Est e Centro, dove si mantiene invece più sostenuto (rispettivamente 13 e 11 punti). Nel Sud e nelle Isole il saldo si è attestato a 6 punti, in flessione rispetto al trimestre precedente ma su livelli nettamente più elevati rispetto allo stesso periodo del 2025, quando era negativo.
- La quota di agenzie che hanno concluso almeno una compravendita nel periodo di riferimento è risultata pari all'86 per cento, sostanzialmente stabile rispetto al trimestre precedente e allo stesso periodo del 2025.
- Lo sconto medio rispetto al prezzo inizialmente richiesto dal venditore resta sui livelli minimi dall'inizio della rilevazione, scendendo leggermente rispetto al trimestre precedente al 7 per cento.
- Il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei potenziali acquirenti è risultato pari a -15 punti percentuali, sostanzialmente stabile rispetto al trimestre precedente ma in miglioramento rispetto allo stesso periodo del 2025. Dal lato dell'offerta, gli operatori continuano a segnalare una riduzione degli incarichi: la percentuale di agenti che hanno riscontrato un calo dei nuovi incarichi a vendere ha superato di 26 punti percentuali quella di coloro che ne hanno registrato un aumento (da 28 nell'indagine precedente).
- La quota di agenzie che segnala le difficoltà di accesso al credito tra le principali cause di cessazione dell'incarico si è attestata al 18 per cento, su livelli minimi dall'avvio della serie storica.
- Il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei canoni si è attestato a 32 punti percentuali, sostanzialmente stabile a livello nazionale rispetto al trimestre precedente, ma con dinamiche divergenti tra le macroaree: nel Nord Ovest il saldo è sceso ulteriormente a 17 punti da 30, mentre nelle altre aree si osserva una ripresa, più marcata nel Sud e Isole (49 punti, da 39) e nel Centro (41 punti, da 29). Le attese per il trimestre successivo segnalano che i canoni tornano a salire (23 punti, da 19).
- La quota di agenzie che giudica rilevante la presenza delle locazioni brevi nel proprio mercato di riferimento si mantiene stabile, al 54 per cento, con incidenze più elevate nel Centro e nel Sud e Isole (65 per cento in entrambe le macroaree).
- Le condizioni attese per il mercato in cui opera l'agenzia restano prevalentemente sfavorevoli, con un saldo negativo (-14 punti percentuali) sostanzialmente stabile rispetto alla rilevazione precedente, seppur in miglioramento rispetto allo stesso periodo del 2025 (-18 punti). Anche le attese sui nuovi incarichi a vendere restano negative (con un saldo di -20 punti), ma anch'esse in miglioramento nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente. Le prospettive del mercato immobiliare nazionale si confermano in lieve recupero: il saldo delle attese è cresciuto lievemente per il trimestre in corso (a -15 punti da -17 nell'indagine precedente) e in misura più marcata sull'orizzonte del biennio successivo (-10 punti dai -22).

¹¹ Indagine realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI-Agenzia delle entrate, condotta trimestralmente presso un campione di agenti immobiliari. [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Sondaggio congiunturale mercato immobiliare - Agenzia delle entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](https://osservatorio.mercatoimmobiliare.it)

Appendice alle Statistiche trimestrali

La presente nota rientra *nel controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale* che il Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, come modificato dal D.lgs. 72/2016) al Capo I bis, articolo 120-sexiesdecies, attribuisce all'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate ed ha per oggetto principale la *quantità di beni scambiati* nel trimestre di riferimento. Dette quantità sono espresse in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità abitative compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione.

Per le unità abitative compravendute sono presentati, inoltre, i dati sulla quantità di superficie, espressa in m² e opportunamente standardizzata (STN), il numero di abitazioni (in termini di NTN) acquistate dalle persone fisiche (PF), la quota degli acquisti delle PF per i quali si è fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa"; gli acquisti delle PF assistiti da mutuo ipotecario¹², il tasso di interesse medio del mutuo e il capitale di debito complessivo mutuato e una stima delle abitazioni compravendute nel trimestre distinguendo le nuove costruzioni da quelle esistenti¹³. Inoltre, sono presentate statistiche trimestrali sulle abitazioni oggetto di nuova locazione, elaborate a partire dalle informazioni acquisite nei modelli presentati per la registrazione dei contratti di locazione e incrociate con gli Archivi Catastali e con la Banca Dati OMI¹⁴.

Si precisa, inoltre, che in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere *provvisorio*, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale¹⁵. In ogni caso i dati assoluti *definitivi* saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto, in questa nota, i dati relativi ai trimestri del 2025 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisioni nelle prossime pubblicazioni.

Infine, si specifica che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "*Compravendite immobiliari e mutui*", in particolare in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, *Compravendite immobiliari e mutui*). Per gli approfondimenti metodologici sugli aspetti inerenti alle fonti, la classificazione, l'elaborazione e le analisi dei dati si rinvia alla apposita nota metodologica.

È possibile scaricare i dati, in formato csv, relativi al NTN trimestrale dal 2011 nel dettaglio delle province elaborate, sul sito internet dell'Agenzia delle entrate nella sezione *Banche dati - Volumi di compravendita* dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Sono inoltre resi disponibili, dal primo trimestre 2023, la serie trimestrale dei dati relativi alle superfici delle unità compravendute (STN), alla distribuzione delle compravendite per classi di superficie e agli acquisti delle PF, totali (NTN_PF) e con mutuo ipotecario (NTN_IPO). Nel dettaglio delle aree territoriali, sono disponibili le quote stimate di acquisti con agevolazione prima casa (INC_PC) e di abitazioni di nuova costruzione (INC_NC). Per il mercato delle locazioni nella sezione *Banche dati - Locazioni immobiliari* sono disponibili le serie trimestrali, dal primo trimestre 2023, dei dati sulle unità locate e i canoni annui nel dettaglio delle aree territoriali, comprensive dei contratti con durata inferiore a 1 anno.

Inoltre, accedendo ai servizi telematici dell'Agenzia delle entrate è possibile ottenere gratuitamente i dati annuali sul Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato. Le informazioni sono disponibili a partire dall'annualità 2011 per l'intero territorio nazionale, ad eccezione dei comuni nelle province dove vige il sistema tavolare.

¹² I dati sono riferiti alle sole compravendite di abitazioni, con acquirenti persone fisiche, finanziate con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sugli stessi immobili acquistati.

¹³ [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

¹⁴ [Nota metodologica - Locazioni immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

¹⁵ Può, tuttavia, accadere che, per segmenti di mercato con scarse compravendite, l'operazione di revisione, considerando gli atti pervenuti oltre i termini convenzionalmente adottati, possa alterare, anche di segno, i tassi tendenziali già pubblicati in precedenti statistiche.

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

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 Ghirardo**



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **10 settembre 2026**

periodo di riferimento: **secondo trimestre 2026**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, 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.