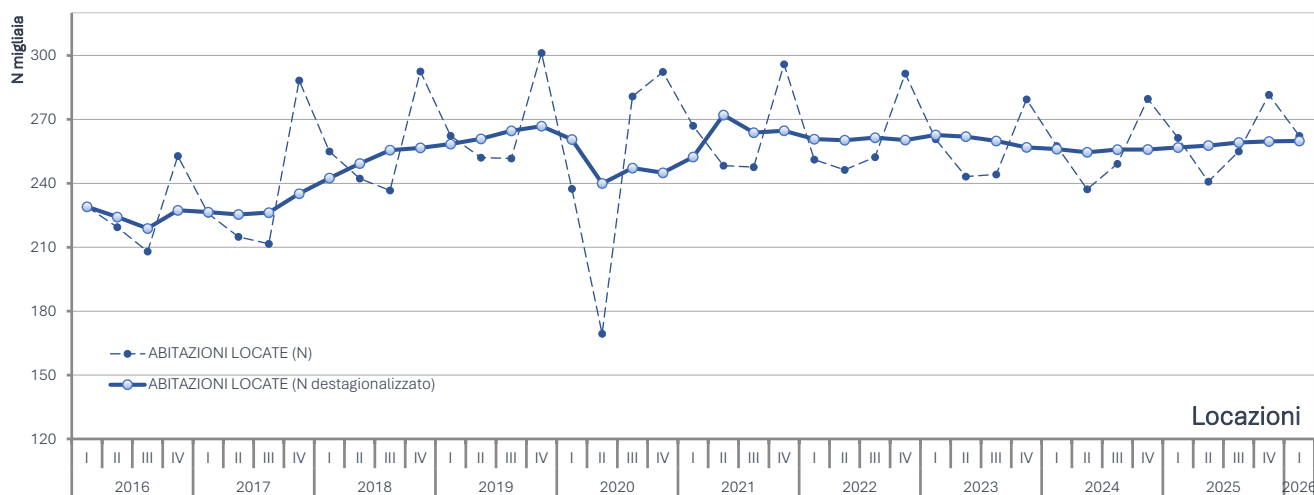
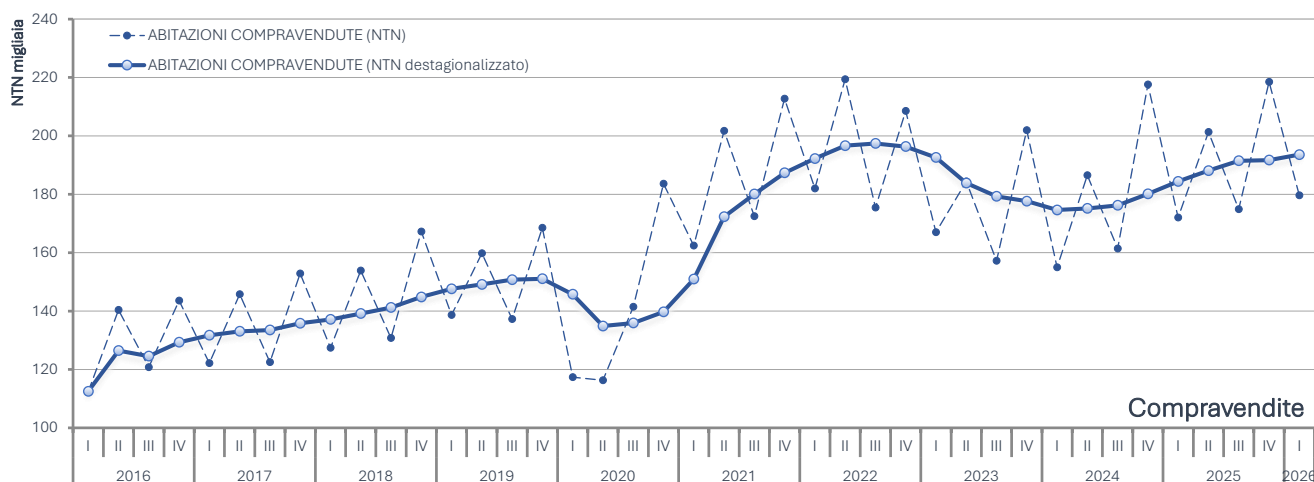




Il mercato delle abitazioni nel I trimestre 2026

Nel primo trimestre del 2026 sono state scambiate quasi 180 mila abitazioni. Rispetto allo stesso trimestre del 2025, si rileva a livello nazionale una crescita del 4,4% tendenziale, rialzo che si conferma sia nei comuni capoluogo, +4,1%, sia nei comuni non capoluogo, +4,6%. Nelle aree del Nord Ovest e del Sud si osserva la variazione più accentuata, +5,1%.

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con ricorso ad un mutuo ipotecario, nel primo trimestre del 2026, torna a crescere e si porta al 47,8%; il tasso di interesse medio applicato alla prima rata continua a crescere e raggiunge il 3,6%. In aumento, seppur lieve, anche la quota di acquisti di abitazioni con agevolazione prima casa, che sfiora il 73%; la quota di acquisti di abitazioni di nuova costruzione scende al 6% in questo trimestre.

Le abitazioni con un nuovo contratto di locazione registrato sono state quasi 263 mila nel primo trimestre del 2026, +0,3% rispetto allo stesso trimestre del 2025. La sostanziale stabilità è imputabile al calo registrato per la tipologia di contratti ordinari, a fronte dell'aumento dei contratti agevolati. Il canone annuo complessivo pattuito nei nuovi contratti si attesta a 1,8 miliardi di euro, +4,1% circa su base tendenziale, con incrementi rilevati in tutti i segmenti, ad eccezione dei canoni relativi ai contratti ordinari di lungo periodo.

IN ITALIA

Aumento degli scambi di abitazioni a livello nazionale e in tutte le aree del paese.

Sale la quota di acquisti con mutuo ipotecario, lieve crescita della quota di prime case.

In lieve aumento anche il numero di abitazioni di nuova locazione.

NELLE GRANDI CITTÀ

In aumento gli acquisti di abitazioni in tutte le grandi città, con l'unica eccezione di Firenze.

Ancora in rialzo le nuove locazioni di abitazioni a Roma e Milano, in particolare quelle con contratti agevolati.

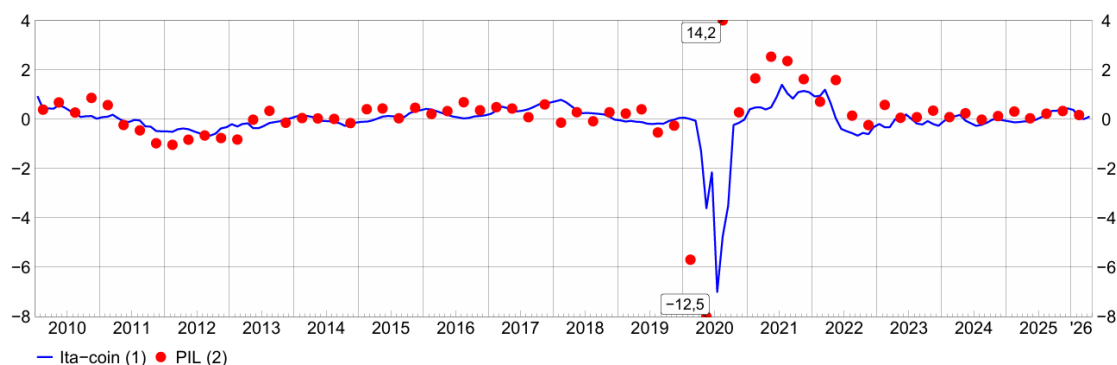
PIL / Ita - coin

Il contesto di riferimento

Nella zona euro l'EUROSTAT¹ ha stimato per il primo trimestre del 2026 una crescita del prodotto interno lordo (PIL) dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e dello 0,8% rispetto allo stesso trimestre del 2025. Per l'Italia², nel primo 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 dello 0,7% 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 primo trimestre del 2026 resta in campo positivo, gennaio (0,37), febbraio (0,04) e stabile a marzo.

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. 5 - maggio 2026)

Occupazione

Sul fronte del mercato del lavoro, a marzo del 2026, il tasso di disoccupazione destagionalizzato dell'area dell'euro è stato del 6,2%, in lieve calo dal 6,3% di febbraio 2026 e stabile rispetto al mese di marzo 2025, con una stima di circa 11 milioni di disoccupati⁴.

In Italia (fonte ISTAT⁵), ad aprile 2026, su base mensile, la crescita degli occupati si associa alla diminuzione dei disoccupati e degli inattivi.

L'aumento degli occupati (+0,5%, pari a +123mila unità) coinvolge gli uomini, le donne, i dipendenti, gli autonomi e tutte le classi d'età ad eccezione dei 35-49enni, per i quali il numero di occupati è sostanzialmente stabile. Il tasso di occupazione sale al 63,1% (+0,3 punti).

Il calo delle persone in cerca di lavoro (-1,3%, pari a -18mila unità) si osserva per uomini e donne e per tutte le classi d'età ad eccezione dei 35-49enni, tra i quali i disoccupati risultano in crescita. Il tasso di disoccupazione scende al 5,1% (-0,1 punti), quello giovanile 16,9% (-0,8 punti).

La diminuzione degli inattivi tra i 15 e i 64 anni (-0,8%, pari a -102mila unità) riguarda entrambi i sessi e tutte le classi d'età. Il tasso di inattività scende al 33,4% (-0,3 punti).

Confrontando il trimestre febbraio-aprile 2026 con quello precedente (novembre 2025-gennaio 2026) si registra un aumento di 108mila occupati (+0,4%).

Rispetto al trimestre precedente, diminuiscono le persone in cerca di lavoro (-4,3%, pari a -60mila unità) e gli inattivi di 15-64 anni (-0,4%, pari a -46mila unità).

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

² ISTAT – Conti economici trimestrali: [Stima preliminare del Pil – IV trimestre 2025 – 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>

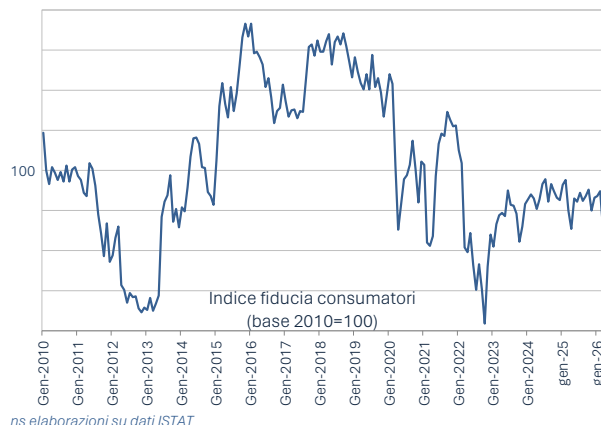
⁴ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Unemployment_statistics#Recent_developments

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

Clima di fiducia dei consumatori

A maggio 2026, l'ISTAT⁶ ha stimato un miglioramento del clima di fiducia dei consumatori (da 90,8 a 93,4).

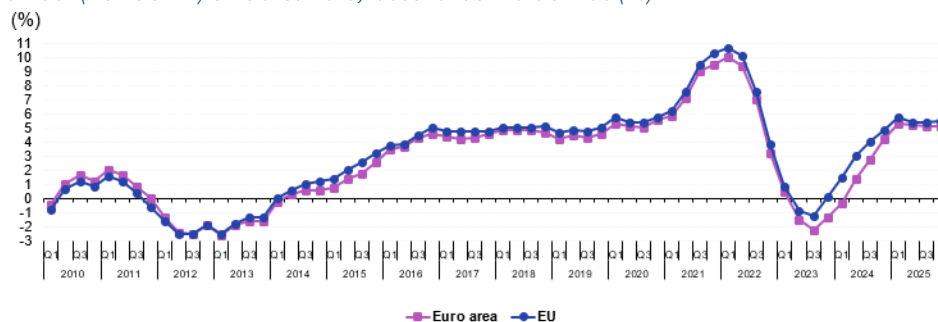
Tra i consumatori, si evidenzia un miglioramento delle opinioni sulla situazione economica personale e delle aspettative sulla situazione economica generale: sia il clima economico sia quello futuro aumentano (da 82,7 a 86,2 e da 82,5 a 87,2, rispettivamente), il clima personale sale da 93,8 a 96,0 e il clima corrente passa da 96,9 a 98,0.



Prezzi delle abitazioni in Europa

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il quarto trimestre del 2025 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (rispetto al quarto trimestre 2024), un aumento del 5,1% 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 (%)

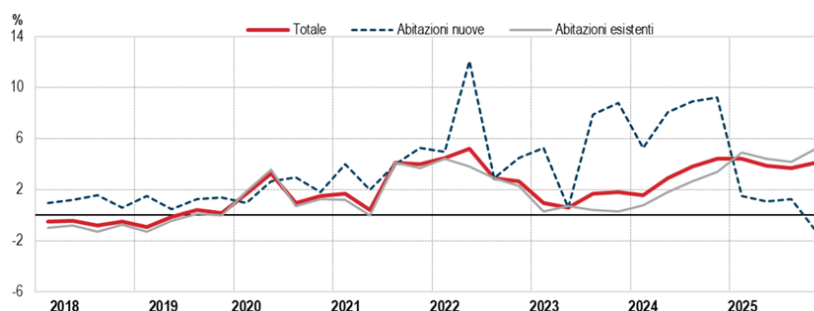


Fonte: EUROSTAT

Prezzi delle abitazioni in Italia

In Italia, secondo l'ISTAT⁹, i prezzi delle abitazioni nel quarto trimestre del 2025 sono aumentati dello 0,9% rispetto al trimestre precedente e del +4,1% nei confronti dello stesso periodo del 2024 (era +3,7% nel terzo trimestre 2025). La crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi unicamente ai prezzi delle abitazioni già esistenti che aumentano del 5,2%, in accelerazione da +4,2% del trimestre precedente. I prezzi delle abitazioni nuove, al contrario, registrano un marcato rallentamento, scesa al -1,2% dal +1,3% del terzo trimestre del 2025.

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



Fonte: 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 I trimestre del 2026 sono state compravendute, a livello nazionale, quasi 180 mila abitazioni. Il tasso tendenziale degli scambi rimane in campo positivo dal II trimestre del 2024, registrando in quest'ultima rilevazione un aumento del 4,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

L'andamento dei volumi risulta in crescita in tutte le aree geografiche del paese, sebbene con tassi di entità differente ed è simile tra capoluoghi e non capoluoghi, questi ultimi segnano un aumento degli scambi poco più elevato, 4,6%, rispetto ai primi dove il rialzo è del 4,1%. Tra le aree geografiche, il rialzo maggiore si osserva al Sud e al Nord Ovest, entrambe a +5,1%, seguono l'area del Centro e delle Isole, +4,6% e +4,8% rispettivamente. Infine, seppure con un tasso inferiore, è in crescita anche il Nord Est con un aumento del 2,2%,

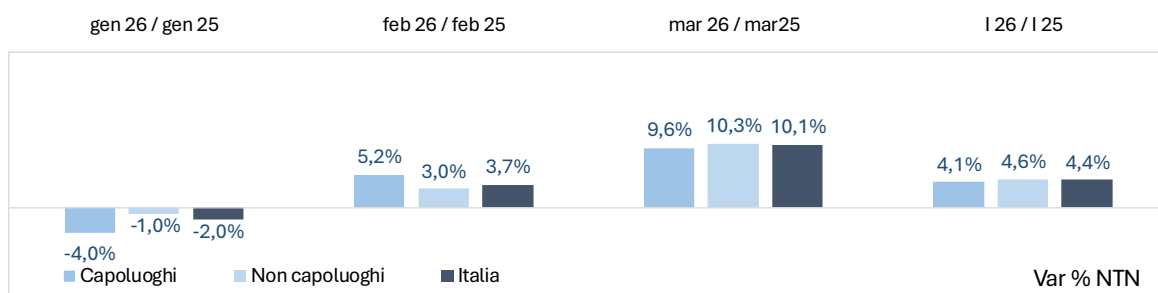
Le superfici, in termini di STN, delle abitazioni scambiate nel I trimestre 2026, segnano un rialzo simile a quello osservato per i volumi, +4,9%.

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del trimestre evidenzia che l'aumento di NTN registrato in questo I trimestre dell'anno va attribuito essenzialmente alle variazioni positive rilevate nei mesi di febbraio, +3,7%, e marzo con +10,1%, che compensano il calo degli scambi del -2% osservato nel mese di gennaio.

Tabella 1

Area	NTN I 2026	Var % NTN I 26 / I 25	STN (m²) I 2026	Var % STN I 26 / I 25
Nord Ovest	61.384	5,1%	6.241.493	5,5%
Nord Est	32.941	2,2%	3.776.245	3,0%
Centro	36.659	4,6%	3.876.213	4,8%
Sud	31.338	5,1%	3.360.959	5,7%
Isole	17.332	4,8%	1.901.778	5,2%
Capoluoghi	56.254	4,1%	5.522.154	4,6%
Non capoluoghi	123.400	4,6%	13.634.536	5,0%
ITALIA	179.654	4,4%	19.156.690	4,9%

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) è prossima al 72%, in diminuzione rispetto al trimestre precedente.

Gi acquisti delle PF assistiti da mutuo ipotecario sono quasi il 48% del totale, quota in aumento dopo il calo riscontrato trimestre scorso; il tasso di interesse medio applicato alla prima rata del mutuo continua a crescere e, in questo trimestre, raggiunge il 3,6%, 11 punti base in più del precedente trimestre. Il capitale finanziato con i mutui ipotecari per gli acquisti di abitazioni supera gli 11 miliardi di euro, oltre 1,1 miliardi in più del capitale finanziato nello stesso trimestre del 2025, +11% circa.

**Abitazioni di
nuova
costruzione**

Tabella 2

Compravendite	I 2025	II 2025	III 2025	IV 2025	I 2026
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	163.843	191.570	166.285	205.620	169.833
Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	72,4%	72,5%	73,2%	71,8%	72,7%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	75.114	88.065	78.191	92.454	81.245
Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	45,8%	46,0%	47,0%	45,0%	47,8%
Tasso di interesse medio (%)	3,22%	3,28%	3,35%	3,51%	3,62%
Capitale di debito (milioni di euro)	10.358	12.431	11.026	13.385	11.499

I dati relativi alle compravendite di abitazioni di nuova costruzione mostrano una ripresa rispetto all'omologo trimestre del 2025, +14,6%, tasso più elevato rispetto al totale delle unità scambiate, che risale al 4,4%. Gli acquisti di abitazioni esistenti aumentano del 3,8%.

Tabella 3

Compravendite	I 2025	II 2025	III 2025	IV 2025	I 2026	Var % I 26 / I 25
NTN Abitazioni nuove	9.458	11.217	11.197	17.239	10.835	14,6%
NTN Abitazioni esistenti	162.593	190.127	163.695	201.230	168.819	3,8%
NTN Abitazioni	172.051	201.344	174.892	218.469	179.654	4,4%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	5,5%	5,6%	6,4%	7,9%	6,0%	0,5

**Compravendite
nelle grandi
città**

In aumento, in misura più marcata, le compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione che mostrano complessivamente una crescita tendenziale del 6,1%. I rialzi sono diffusi in tutte le città ad eccezione di Firenze, che mostra una flessione.

Nel primo trimestre del 2026, Torino esibisce l'incremento tendenziale più elevato, +9,2% circa rispetto al I trimestre del 2025, seguita da Genova con volumi in aumento dell'8,7%. A Roma gli scambi di abitazioni aumentano del 5,1%, a Milano del 7,1%, a Palermo del 6,6%, a Napoli del 5,3%.

A Roma, Bologna, Milano e Firenze la quota di acquisti di abitazioni delle PF con mutuo ipotecario supera, in questo trimestre, il 50%. Roma è la città con la quota più elevata di acquisti di abitazioni con agevolazione "prima casa", quasi l'86%, e Milano continua ad essere la città con la quota maggiore di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, l'11,6% del totale, seguita da Roma e Bologna con una quota del 9,5%.

Tabella 4

Grandi città	NTN I 2026	Var % NTN I 26 / I 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	8.961	5,1%	85,7%	61,8%	9,5%
Milano	5.896	7,1%	70,7%	55,9%	11,6%
Torino	3.913	9,2%	73,0%	46,2%	3,1%
Napoli	2.087	5,3%	64,8%	45,7%	1,1%
Genova	2.344	8,7%	79,0%	46,7%	1,3%
Palermo	1.748	6,6%	67,5%	46,8%	1,9%
Bologna	1.403	3,4%	76,4%	55,6%	9,5%
Firenze	1.035	-2,9%	74,6%	55,7%	4,6%
TOTALE	27.387	6,1%	76,4%	54,3%	7,0%

**Il mercato delle
locazioni**

Le locazioni di abitazioni

Nel I trimestre del 2026 il mercato delle locazioni residenziali evidenzia una sostanziale stabilità, con circa 262 mila abitazioni oggetto di nuovi contratti registrati, di cui circa 170 mila in comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.), dove l'incremento osservato è pari all'1,2%, a differenza dei comuni non a.t.a., che registrano una flessione poco superiore all'1%. Il canone annuo complessivo associato ai nuovi contratti si attesta a 1,8 miliardi di euro, in rialzo circa del 4% rispetto al I trimestre 2025, aumento trainato principalmente dall'andamento dei canoni nei comuni a.t.a., in rialzo del 4,6%, a fronte di una crescita più contenuta nei comuni non a.t.a., +2,7%.

Tabella 5

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		I 2026	Var % I 26 / I 25
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	262.248	0,3%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1.770	4,1%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	170.385	1,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1.272	4,6%
Comuni non a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	91.863	-1,1%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	498	2,7%

Nel dettaglio dei segmenti di mercato, in linea con i precedenti trimestri, prosegue la contrazione dei contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L), che segnano una diminuzione del 3,2% nel numero di abitazioni locate, accompagnata da una debole riduzione del canone annuo complessivo (-0,4%), dinamica che si presenta in forma poco più accentuata nei comuni a.t.a. Anche i contratti ordinari transitori (ORD_T) mostrano un calo nel numero di locazioni (-1%), soprattutto nei comuni a.t.a., dove la contrazione colpisce anche i canoni, in calo dell'1,2%. Prosegue, invece, la crescita delle abitazioni locate con contratti agevolati di lungo periodo (AGE_L), che registrano un aumento dei volumi di oltre il 6% e un incremento del canone annuo che sfiora il 13%. Nel segmento dei contratti agevolati di natura transitoria (AGE_T), che comprende le abitazioni locate a studenti, si rilevano rialzi sostenuti, sia nel numero di locazioni sia nei canoni pattuiti, in particolare per quelle locate in porzione, che esibiscono variazioni attorno al 22%.

Tabella 6

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		I 2026	Var % I 26 / I 25
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	106.764	-3,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	734	-0,4%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	57.362	-3,7%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	465	-0,7%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	69.901	-1,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	435	1,2%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	38.529	-1,5%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	265	-1,2%
Agevolato di lungo periodo (AGE_L)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	71.584	6,6%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	506	12,8%
Agevolato transitorio (AGE_T)			
Locate per intero	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	13.999	5,9%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	95	11,4%
Locate in porzione	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	13.314	21,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	49	22,0%

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

Nel I trimestre del 2026, le due principali città italiane manifestano ancora un andamento positivo delle nuove locazioni residenziali registrate. A Roma le abitazioni locate superano le 14 mila unità, con un incremento tendenziale del 7,4% e un aumento del canone annuo complessivo pari al 10,3%. A Milano, le nuove locazioni vanno oltre le 15 mila unità, l'1% in più rispetto allo stesso trimestre del 2025, accompagnate da una crescita sostenuta dei rispettivi canoni annui, pari al 6,4%.

Tabella 7

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		I 2026	Var % I 26 / I 25
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	14.096	7,4%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	164	10,3%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	15.225	1,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	193	6,4%

Nel dettaglio dei segmenti di mercato, si evidenzia l'andamento differenziato dei contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L) nelle due città: a Roma, infatti, in controtendenza rispetto agli ultimi trimestri, si registra un moderato aumento del numero di abitazioni locate (+1,2%), seguite da una considerevole crescita dei canoni, prossima al 9%. A Milano, invece, il calo supera il 13% con una contestuale diminuzione dei canoni. Con riferimento ai contratti ordinari transitori (ORD_T), le nuove locazioni crescono del 6% a Roma, a fronte di una lieve diminuzione dei canoni, mentre a Milano si riscontra una contrazione sia dei volumi sia dei canoni., rispettivamente prossime al 5% e all'8% su base tendenziale. Prosegue la fase espansiva dei contratti agevolati di lungo periodo (AGE_L), con incrementi significativi in entrambe le città, particolarmente marcati a Milano¹⁰, dove la crescita dei volumi, quasi del 56%, si riflette anche sui canoni, in rialzo dell'84,6%. In aumento, infine, anche le locazioni agevolate di natura transitoria, sia per le abitazioni locate per intero sia per quelle in porzione, con incrementi più rilevanti nel mercato milanese.

Tabella 8

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		I 2026	Var % I 26 / I 25
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	2.796	1,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	38	8,8%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	6.376	-13,2%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	93	-6,2%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	1.971	6,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	19	-2,0%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	5.101	-4,9%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	51	-7,8%
Agevolato di lungo periodo (AGE_L)			
Roma	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	7.467	10,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	88	14,5%
Milano	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	2.946	55,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	39	84,6%
Agevolato transitorio (AGE_T)			
Roma	Abitazioni locate per intero (<i>numero</i>)	1.862	5,3%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	20	8,7%
	Abitazioni locate in porzione (<i>numero</i>)	2.878	14,8%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	15	14,1%
Milano	Abitazioni locate per intero (<i>numero</i>)	802	71,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	9	86,5%
	Abitazioni locate in porzione (<i>numero</i>)	707	30,9%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	3	36,4%

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 I 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 I trimestre del 2026 le indicazioni di rialzo dei prezzi di vendita delle abitazioni si sono rafforzate: il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione si è attestato a 12 punti percentuali, da 9 nel trimestre precedente.
- La quota di agenzie che hanno concluso almeno una compravendita nel periodo di riferimento è risultata pari all'87 per cento, in lieve calo rispetto al quarto trimestre del 2025 (90 per cento) ma di poco superiore allo stesso periodo dell'anno precedente (85 per cento).
- Lo sconto medio rispetto al prezzo inizialmente richiesto dal venditore si è ridotto rispetto al quarto trimestre del 2025, riportandosi sul livello registrato nel corrispondente periodo dell'anno precedente.
- Il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei potenziali acquirenti si è attestato a -15 punti percentuali, deteriorandosi sensibilmente rispetto al quarto trimestre del 2025 (-5 punti) ma in misura molto più contenuta nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente. Dal lato dell'offerta, i nuovi incarichi a vendere segnano ancora una flessione diffusa, con un saldo pari a -28 punti, sostanzialmente in linea con i trimestri precedenti.
- La quota di agenzie che segnala le difficoltà di accesso al credito tra le principali cause di cessazione dell'incarico è rimasta stabile, al 17 per cento, indicando un'incidenza contenuta delle condizioni creditizie sulle interruzioni delle trattative.
- Il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei canoni si è attestato a 31 punti percentuali, in calo rispetto ai trimestri precedenti, con una flessione più pronunciata nelle aree urbane. Le attese sui canoni per il trimestre successivo risultano ancora positive (19 punti), ma anch'esse in netta diminuzione rispetto ai trimestri precedenti. Dal lato dell'offerta, i nuovi incarichi a locare segnano ancora una contrazione diffusa (-29 punti), pur in lieve attenuazione rispetto ai valori registrati nei trimestri precedenti.
- La quota di agenzie che giudica rilevante la presenza delle locazioni brevi nel proprio mercato di riferimento si mantiene stabile, di poco superiore al 50 per cento, con incidenze più elevate nel Centro e nel Sud e Isole (65 per cento in entrambe le macroaree).
- Le previsioni sui nuovi incarichi a vendere restano improntate alla cautela, con un saldo di -12 punti, in lieve peggioramento rispetto allo stesso periodo del 2025 (-10 punti). Il deterioramento delle aspettative si accentua sull'orizzonte di più lungo periodo: il saldo relativo alla situazione del mercato immobiliare nazionale nel biennio successivo scende a -22 punti da -4 nel quarto trimestre del 2025, con un peggioramento particolarmente marcato nel Centro, dove il saldo passa da +9 a -16 punti.

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 \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

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 giugno 2026**

periodo di riferimento: **primo 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.