



Una fotografia sull'andamento dell'economia immobiliare italiana, i temi di spicco, i dati e gli aspetti tecnici e normativi del settore, con una selezione degli articoli più rilevanti.



Disponibile sul canale you tube la **collana "REEL ESTATE"** video di approfondimento per il settore immobiliare su temi di attualità con il coinvolgimento di professionisti ed esperti. Prosegue così il nostro impegno verso la diffusione di una informazione puntuale, trasparente e scientificamente affidabile per migliorare il livello di conoscenza dei mercati immobiliari.

<https://www.youtube.com/playlist?list=PLu98NldcdY5aXW-n3m2nWn7vNkoDjztLf>



FORMAZIONE PROFESSIONALE GRATUITA PER AGENTI IMMOBILIARI

La Borsa Immobiliare, con il sostegno della Camera di Commercio di Roma, promuove per il 2026 un programma gratuito di incontri formativi e di aggiornamento professionale dedicato agli

agenti immobiliari iscritti al REA della locale Camera di Commercio. Un primo ciclo di incontri, in modalità mista (in presenza e online), pensato per offrire strumenti concreti, aggiornamenti di carattere normativo e spunti operativi su tematiche centrali per quanti operano quotidianamente nel mercato immobiliare: valutazioni, aste giudiziarie, due diligence, compravendite complesse, nuove formule contrattuali e impatto dell'Intelligenza Artificiale sulla professione. Per ulteriori informazioni e per l'iscrizione [Clicca qui](#)

8 APRILE 2026

CORSO INTRODUTTIVO ALLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI

21 APRILE 2026

ASTE IMMOBILIARI: ANALISI DELLE PERIZIE, GESTIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE E STRATEGIE DI ACQUISTO SICURO. DALL'AVVIO DI VENDITA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO, LA CONSULENZA DELL'AGENTE IMMOBILIARE NELLE ASTE TELEMATICHE

5 MAGGIO 2026

STRUTTURE RICETTIVE IN CONDOMINIO: VERIFICA DI FATTIBILITÀ TECNICA E GIURIDICA DELL'INVESTIMENTO E VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

26 MAGGIO 2026

LA DUE DILIGENCE PER LE AGENZIE IMMOBILIARI

16 GIUGNO 2026

COMPRAVENDITA DI IMMOBILI PROVENIENTI DA SUCCESSIONI COMPLESSE E GESTIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETÀ

29 SETTEMBRE 2026

HELP TO BUY E RENT TO BUY: OPPORTUNITÀ E RISCHI DELLE FORMULE CON ACQUISTO DIFFERITO

27 OTTOBRE 2026

INTELLIGENZA ARTIFICIALE, CONTRATTUALISTICA E RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE DELL'AGENTE IMMOBILIARE

24 NOVEMBRE 2026

CONTENZIOSO POST-ROGITO E RESPONSABILITÀ DELL'AGENTE IMMOBILIARE

NEL SETTORE RESIDENZIALE, NEL IV TRIMESTRE 2025, COMPRAVENDITE IN LIEVE CRESCITA, LOCAZIONI TRAINATE DAI CANONI E DAI CONTRATTI AGEVOLATI

Nel IV trimestre 2025 le compravendite residenziali in Italia superano le 218mila unità, con un lieve incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente ma con dinamiche territoriali differenziate. Crescono le transazioni nei comuni minori mentre diminuiscono nei capoluoghi. Tuttavia, le grandi città registrano un incremento superiore a quello medio nazionale. Il mercato delle locazioni appare stabile, ma con canoni in aumento e maggiore dinamismo nei comuni ad alta tensione abitativa. Prosegue la contrazione dei contratti ordinari a lungo termine, mentre crescono significativamente i contratti a canone concordato e quelli per studenti.

PREZZI DELLE ABITAZIONI IN CRESCITA NELL'ULTIMO TRIMESTRE 2025: SPINTA DALL'ESISTENTE, RALLENTA IL NUOVO

Nel IV trimestre 2025 l'indice dei prezzi delle abitazioni cresce sia su base congiunturale che su base annua, trainato esclusivamente dal mercato dell'esistente. Le abitazioni nuove mostrano invece un'inversione di tendenza, con prezzi in calo. A livello territoriale e urbano, gli incrementi più sostenuti si registrano nel Nord-Est e nelle grandi città, in particolare Milano e Roma.

MERCATO NON RESIDENZIALE IN CRESCITA NEL IV TRIMESTRE 2025: TRAINANO UFFICI, NEGOZI E PRODUTTIVO

Nel IV trimestre 2025 il mercato immobiliare non residenziale registra una crescita diffusa delle compravendite, con oltre 77 mila unità scambiate e incrementi in tutti i principali comparti. Il rialzo è stato registrato in tutte le categorie. È netta la riduzione degli scambi, di contro, per gli immobili in "Altro", in calo del 40% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nelle grandi città si rileva un aumento diffuso delle compravendite di uffici a differenza di quanto accade nel mercato dei negozi che, seppur positivo nel complesso delle grandi città, evidenzia cali a Milano, Torino e Firenze.

CREDITO IN RIPRESA A INIZIO 2026: CRESCONO I PRESTITI, CALANO I TASSI

A inizio 2026 prosegue la crescita del credito a famiglie e imprese, con prestiti in aumento oltre il 2% su base annua e un trend positivo consolidato da mesi. I finanziamenti alle famiglie restano più dinamici, mentre quelli alle imprese mostrano un'espansione più contenuta ma stabile. I tassi medi sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese e sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni sono scesi. Prosegue, infine, il rafforzamento della qualità del credito, con una significativa riduzione dei crediti deteriorati.

Nel IV trimestre 2025 La quota di acquisti di abitazioni assistiti da mutuo ipotecario sono in calo dopo tre trimestri di crescita. Il capitale finanziato con i mutui ipotecari cresce rispetto allo stesso trimestre del 2024 (+14% circa).

ECONOMIA GLOBALE INCERTA, ITALIA IN CRESCITA MODERATA TRA OCCUPAZIONE IN AUMENTO E INDUSTRIA IN CALO

Nel 2025 l'economia mondiale evidenzia andamenti differenziati, con la Cina in crescita, gli Stati Uniti in rallentamento e l'area euro in ripresa, mentre le tensioni geopolitiche pesano sulle prospettive 2026. L'Italia registra una crescita moderata del PIL, sostenuta dalla domanda interna e in linea con i principali partner europei. Persistono segnali contrastanti, con produzione industriale in calo ma occupazione in aumento. L'inflazione resta contenuta rispetto alla media europea, mentre permangono criticità strutturali nel mercato del lavoro, soprattutto in termini di divari territoriali e di genere.

FIDUCIA IN CALO A MARZO 2026: PEGGIORANO I CONSUMATORI, IMPRESE STABILI CON SEGNALI CONTRASTANTI

A marzo 2026 si registra un netto peggioramento della fiducia dei consumatori, con un calo diffuso di tutte le componenti, in particolare sulle prospettive economiche del Paese. Il clima di fiducia delle imprese resta sostanzialmente stabile, con lievi miglioramenti in manifattura, costruzioni e servizi. Fa eccezione il commercio al dettaglio, dove si osserva un deciso deterioramento. Nel complesso, emergono aspettative più caute anche sugli investimenti, segnalando un contesto economico più incerto.

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Il mercato delle abitazioni nel IV trimestre 2025: compravendite e locazioni – Agenzia delle Entrate (OMI)
- Prezzi delle abitazioni – IV trimestre 2025
- I prezzi delle case nell'area euro nell'UE – Eurostat
- Il mercato non residenziale nel IV trimestre 2025 – Agenzia delle Entrate (OMI)

MUTUI

- Banche e moneta, serie nazionali – Banca d'Italia
- Rapporto Mensile: marzo 2026 – ABI
- Il mercato delle abitazioni nel IV trimestre 2025: mutui – Agenzia delle Entrate (OMI)

ALTRE NEWS

- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: febbraio 2026 – Istat
- Prezzi alla produzione delle costruzioni: febbraio 2026 – Istat
- Produzione nelle costruzioni: gennaio 2026 – Istat
- Nota sull'andamento dell'economia italiana: gennaio-febbraio 2026 – Istat
- Fiducia dei consumatori e delle imprese: marzo 2026 – Istat
- Gestire gli shock energetici: rischi e risposte politiche – Bce

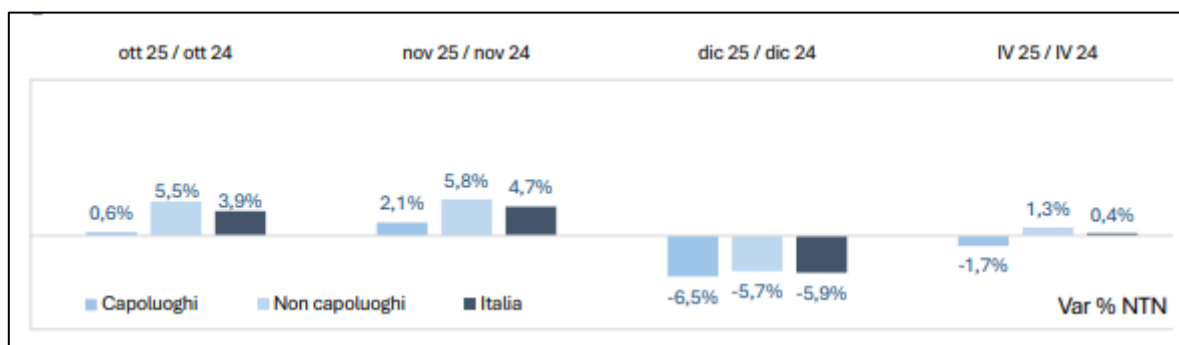
ANDAMENTO DEL MERCATO

IL MERCATO DELLE ABITAZIONI NEL IV TRIMESTRE 2025: COMPRAVENDITE E LOCAZIONI – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel IV trimestre del 2025 sono state compravendute, a livello nazionale, poco più di 218mila abitazioni. Il tasso tendenziale degli scambi rimane in campo positivo dal II trimestre del 2024, registrando in quest'ultima rilevazione un aumento dello 0,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'andamento dei volumi non è omogeneo tra le diverse aree geografiche del paese, con differenze marcate anche tra capoluoghi, che segnano un decremento dell'1,7%, e comuni minori, dove gli scambi aumentano dell'1,3%. Gli acquisti di abitazioni sono in rialzo tendenziale nell'area del Nord ovest, +3,2%, nel Centro, +1,6% e nelle Isole, +4,3%. Per contro, nel Nord Est e nel Sud le abitazioni compravendute diminuiscono rispettivamente del 2% e del 5,5%. Le superfici, in termini di STN, delle abitazioni scambiate nel IV trimestre 2025, segnano un rialzo poco più accentuato di quello osservato per i volumi, +1,4%. L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del trimestre evidenzia che il lieve aumento di NTN registrato nel IV trimestre (+0,4%) deriva essenzialmente dalle variazioni positive rilevate nei mesi di ottobre e novembre (rispettivamente +3,9% e +4,7%), in quanto nel mese di dicembre si assiste ad un calo degli scambi pari al 5,9%.

COMPRAVENDITE SETTORE RESIDENZIALE

(var %)



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.

Seppur in misura più marcata, ma in linea con l'andamento nazionale, le compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione mostrano complessivamente una crescita tendenziale del 2,1%. I rialzi sono diffusi in tutte le città ad eccezione di Milano, Torino e Firenze, che mostrano una flessione. Nel IV trimestre del 2025, **Palermo mostra l'incremento tendenziale più elevato, +11%** circa rispetto al IV trimestre del 2024, seguita da Bologna con volumi in aumento del 7,3%. **A Roma gli scambi di abitazioni aumentano del 4,8%**, a Genova del 4,3%, a Napoli del 2,6%. Roma è la città con la quota più elevata di acquisti di abitazioni con agevolazione "prima casa", oltre l'84%, e **Milano è la città con la quota maggiore di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, il 18,1% del totale.**

Per quanto concerne il mercato delle locazioni residenziali nel IV trimestre del 2025 emerge un quadro complessivamente stabile, con quasi 278 mila abitazioni concesse in locazione, in lieve aumento rispetto allo stesso periodo del 2024 (+0,6%). La dinamica risulta differenziata sul territorio: nei comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) si osserva un incremento più marcato, +1,2%, mentre nei comuni non a.t.a. il numero di abitazioni locatè registra una lieve flessione, -0,5%. **Il canone annuo complessivo associato ai nuovi contratti raggiunge 2,1 miliardi di euro, con una crescita tendenziale prossima al 5%, sostenuta dall'aumento osservato sia nei comuni a.t.a. sia nei comuni non a.t.a.**

Nel dettaglio dei segmenti di mercato, prosegue la riduzione dei nuovi contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L), in calo del 3% su base tendenziale, accompagnati da una modesta contrazione del canone annuo complessivo; la flessione si accentua nei comuni a.t.a., dove la diminuzione delle nuove locazioni in contratti ORD_L sfiora il 4% e i rispettivi canoni scendono del 2%. Per i contratti ordinari transitori (ORD_T), invece, a fronte di una lieve diminuzione del numero di abitazioni locate, il valore dei canoni pattuiti, pari a 669 milioni di euro, registra un aumento del 5% su scala nazionale. Segni concordi per i contratti a canone concordato (AGE_C), che, nel IV trimestre 2025, evidenziano un incremento significativo sia nei volumi, oltre l'8% su base annua, sia nel canone annuo complessivo, in salita del 15%. Nel segmento delle locazioni agevolate per studenti (AGE_S), il numero di abitazioni locate per intero mostra una crescita moderata, poco sotto l'1%, mentre i rispettivi canoni annui aumentano del 5,6%; le abitazioni locate in porzione, segnano rialzi sia del numero di contratti, in crescita del 4,7%, sia dei canoni, +9,3%.

Nel IV trimestre del 2025, nelle due principali città italiane continua la crescita di nuove locazioni di abitazioni con contratto registrato. A Roma sfiorano le 16 mila unità, con un incremento tendenziale prossimo al 6% e una crescita del relativo canone annuo che sfiora il 10%. A Milano, le abitazioni di nuova locazione sono oltre 18 mila, in aumento del 7,4% rispetto allo stesso trimestre del 2024, e i canoni pattuiti aumentano dell'8,3%. L'analisi per segmento di mercato evidenzia, in entrambe le città, la riduzione dei contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L), che si protrae ormai da diversi trimestri: a Roma, il calo è contenuto, -1,2%, mentre, a Milano, la flessione supera il 4%, con canoni in diminuzione rispettivamente del 3% e del 5,5% su base annua. L'andamento è differenziato per i contratti ordinari transitori (ORD_T): a Roma, le abitazioni locate con questa tipologia di contratto aumentano del 7,6%, con un forte incremento dei canoni, +25,1%. A Milano, invece, i volumi mostrano una lieve battuta d'arresto, -1,5% tendenziale, a fronte di canoni annui sostanzialmente stabili. Per i contratti a canone concordato (AGE_C), si registrano rialzi in entrambe le metropoli, con volumi e canoni che, a Roma, salgono rispettivamente del 9% e del 13% circa, mentre, a Milano, in linea con i trimestri precedenti, si assiste ad un nuovo deciso aumento di nuove locazioni (+88,3%), che si riflette anche sui canoni. Anche le locazioni agevolate per studenti (AGE_S) crescono in entrambe le città, sia per le abitazioni locate per intero sia per quelle locate in porzione, con incrementi marcati soprattutto a Milano.

PREZZI DELLE ABITAZIONI – IV TRIMESTRE 2025

Secondo le stime preliminari, nel IV trimestre 2025 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB), acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento, aumenta dello 0,9% rispetto al trimestre precedente e del 4,1% nei confronti dello stesso periodo del 2024 (era +3,7% nel III 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 della loro dinamica tendenziale, scesa a -1,2% dal +1,3% del III trimestre del 2025.

Questi andamenti si registrano in un contesto di riduzione della crescita dei volumi di compravendita: +0,4% la variazione tendenziale registrata nel IV trimestre 2025 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale (da +8,5% del trimestre precedente).

Su base congiunturale, l'aumento dell'IPAB (+0,9%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia a quelli delle già esistenti, in crescita rispettivamente dell'1,3% e dello 0,8%.

In media, nel 2025, i prezzi delle abitazioni aumentano del 4,0%: quelli delle abitazioni nuove crescono dello 0,6% e quelli delle abitazioni già esistenti del 4,7%.

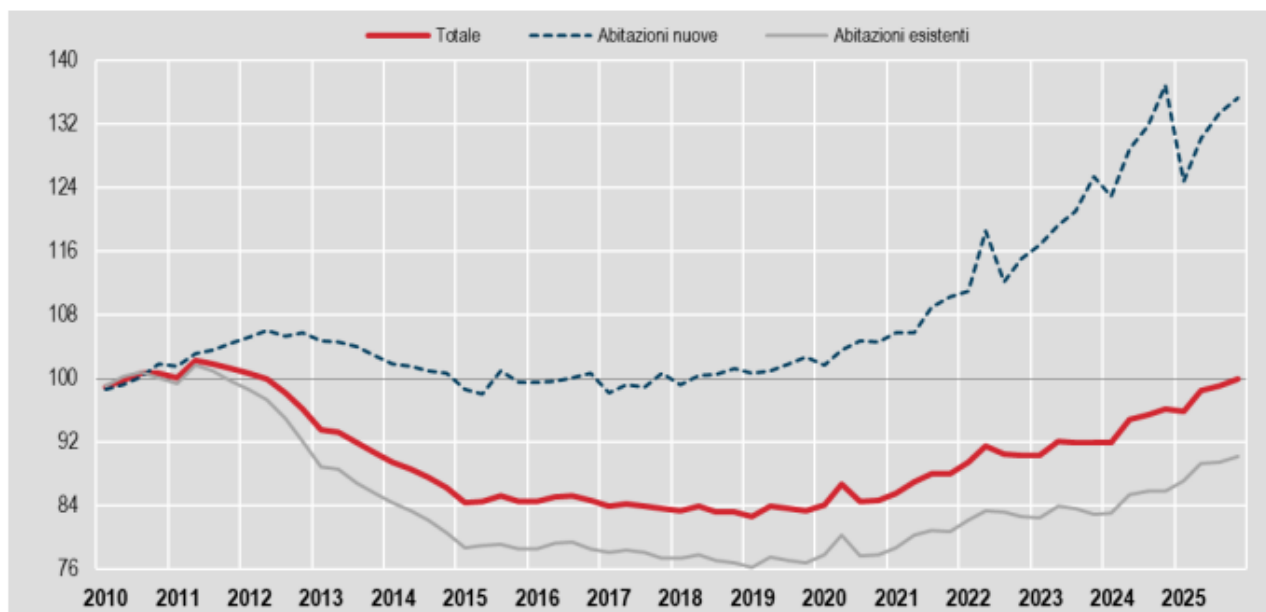
La dinamica dei prezzi delle abitazioni registrata nel 2025 produce un effetto di trascinamento al 2026 pari a +1,6% (+3,3% per le abitazioni nuove e +1,3% per le abitazioni già esistenti).

Nel IV trimestre 2025, l'IPAB registra tassi tendenziali positivi in tutte le ripartizioni geografiche, seppur con intensità diverse: la crescita più sostenuta si registra nel Nord-est (+4,7%), quella più contenuta nel Sud e Isole (+3,0%).

Con riferimento ai grandi comuni per i quali è stimato l'IPAB, nel IV trimestre 2025 gli aumenti più marcati dei prezzi delle abitazioni si registrano a Milano e a Roma (rispettivamente +6,3% e +5,0%). Più moderata la dinamica dei prezzi delle abitazioni compravendute a Torino (+3,6%, in accelerazione dal +2,1% del III trimestre).

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)

I trimestre 2010 - IV trimestre 2025 (base 2010=100) (a) (b)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.

(b) I dati del quarto trimestre 2025 sono provvisori.

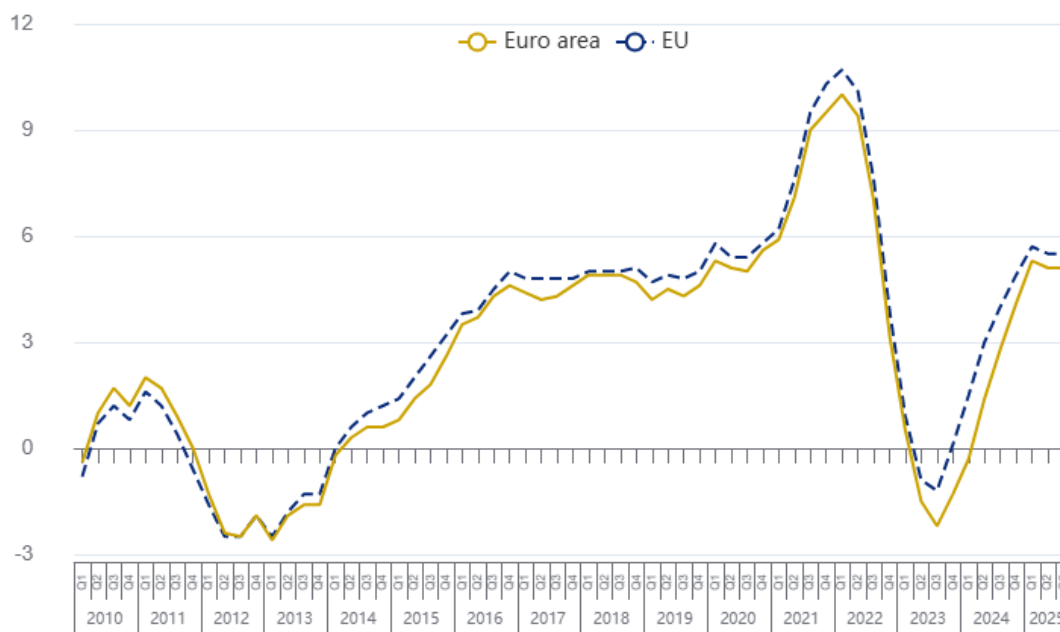
I PREZZI DELLE CASE NELL'AREA EURO NELL'UE – EUROSTAT

Nel III trimestre del 2025, i prezzi delle case, misurati dall'indice dei prezzi delle case, sono aumentati del 5,1% nell'area dell'euro e del 5,5% nell'UE rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Rispetto al II trimestre del 2025, i prezzi delle case sono aumentati dell'1,6% sia nell'area **euro** che **nell'UE** nel III trimestre del 2025.

PREZZI DELLE CASE

Annual rate of change, %



eurostat 

Tra gli Stati membri per i quali sono disponibili i dati, un Paese ha registrato una diminuzione annua dei prezzi delle case nel III trimestre del 2025, mentre venticinque hanno registrato un aumento annuo. Il calo si è verificato in **Finlandia** (-3,1%), mentre gli aumenti maggiori sono stati registrati in **Ungheria** (+21,1%), **Portogallo** (+17,7%) e **Bulgaria** (+15,4%).

Rispetto al trimestre precedente, i prezzi sono diminuiti in cinque Stati membri e aumentati in ventuno. I cali maggiori si sono registrati in **Lussemburgo** (-3,1%), **Finlandia** (-2,2%) e **Slovenia** (-1,1%), mentre gli aumenti più consistenti si sono registrati in **Lettonia** (+5,2%), **Slovacchia** (+4,9%) e **Portogallo** (+4,1%).

IL MERCATO NON RESIDENZIALE NEL IV TRIMESTRE 2025 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel IV trimestre del 2025 il mercato degli immobili non residenziali è caratterizzato da una crescita diffusa delle transazioni in tutti i comparti: gli acquisti di immobili del settore terziario-commerciale aumentano, su base tendenziale, del 6,7%, i volumi di scambio degli immobili a destinazione produttiva e agricola crescono del 5% e di oltre il 6%, rispettivamente. La flessione delle compravendite si riscontra esclusivamente per gli scambi di immobili ricompresi in Altro, in calo del 40% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, quando però la scadenza del termine per il cosiddetto "sismabonus acquisti" aveva sostenuto l'inusuale accelerazione delle compravendite di unità classificate nella categoria catastale F/3 (unità in corso di costruzione). Nelle grandi città si rileva un aumento diffuso delle compravendite di uffici, nel complesso quasi il 20% in più del 2024, a differenza di quanto accade nel mercato dei negozi che, seppur positivo nel complesso delle grandi città, +2,3% rispetto allo stesso trimestre del 2024, evidenzia cali a Milano, Torino e Firenze.

Nel IV trimestre 2025 sono stati scambiati oltre 77 mila immobili non residenziali, in larga parte assorbiti dal settore terziario-commerciale che, da solo, conta più di 45 mila unità compravendute, con un aumento che interessa tutte le principali tipologie del comparto: in particolare, si rileva un incremento delle transazioni di uffici (+5,6%), negozi e laboratori (+4,2%) e depositi commerciali e autorimesse (+8,2%). In deciso rialzo anche gli immobili appartenenti alle categorie B/4, D/2, D/5 e D/8, che segnano una variazione tendenziale prossima al 7%. Il comparto produttivo, pur rappresentando una quota più contenuta del mercato complessivo, mostra una crescita apprezzabile, +4,9%, consolidando l'inversione di tendenza già osservata

nel trimestre precedente. Analogo segnale proviene dal settore agricolo, +6,2%, che conferma il suo andamento positivo. È netta la riduzione degli scambi, di contro, per gli immobili in Altro, in calo del 40% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, quando però la scadenza del termine per il cosiddetto "sismabonus acquisti" aveva sostenuto l'inusuale accelerazione delle compravendite di unità classificate nella categoria catastale fittizia F/3 (unità in corso di costruzione).

Compravendite di immobili non residenziali	NTN IV 2025	Var % NTN IV 25 / IV 24
Terziario Commerciale	45.665	6,7%
<i>di cui Uffici</i>	4.430	5,6%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	13.492	4,2%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	2.430	6,9%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	25.314	8,2%
Produttivo	5.298	4,9%
Agricolo	1.164	6,2%
Altro	25.378	-40,0%
Totale	77.505	-15,1%

Nel IV trimestre del 2025 il **mercato degli uffici registra oltre 4 mila transazioni, con un incremento del 5,6% rispetto allo stesso periodo del 2024**. L'analisi nelle aree territoriali evidenzia una crescita più sostenuta nel settentrione, dove gli scambi aumentano del 12,6% nel Nord Ovest e del 7,7% nel Nord Est, e più moderata nel Centro e nelle Isole, entrambe attorno al +3% su base tendenziale; in contro tendenza il Sud che mostra una contrazione dei volumi di scambio del 7,5%. La superficie complessiva degli uffici compravenduti (STN) sale in misura significativa, +15,1% su base nazionale, indicando una maggiore quota di transazioni di immobili di dimensioni più elevate. Gli incrementi di STN più rilevanti si registrano nel Nord Ovest, in aumento del 19% circa, e al Sud che, nonostante la diminuzione del NTN, esibisce un tasso di variazione della superficie degli uffici compravenduti prossimo al +22%. L'andamento nei comuni capoluogo e non capoluogo mostra una dinamica simile, sia nei volumi sia nelle superfici scambiate.

Nel IV trimestre del 2025 il **mercato dei negozi prosegue la sua dinamica espansiva, con più di 13 mila unità scambiate e una crescita tendenziale del 4,2%**, analoga sia nei comuni capoluogo sia nei comuni non capoluogo. Tra le aree territoriali si evidenziano incrementi al Centro e al Nord Est, dove le compravendite crescono attorno all'8%; più contenuti gli aumenti al Nord Ovest e al Sud, rispettivamente +1,3% e +3% circa, mentre nelle Isole il numero di transazioni rivela una leggera tendenza al ribasso, -0,3%. La superficie complessiva (STN) dei negozi compravenduti nell'ultimo trimestre del 2025 sale del 3,2% su base annua, con una crescita più accentuata nei capoluoghi rispetto ai comuni minori. Le superfici scambiate aumentano in tutte le aree del paese, ad eccezione del Nord Ovest, dove la STN dei negozi subisce un calo del 3,6%.

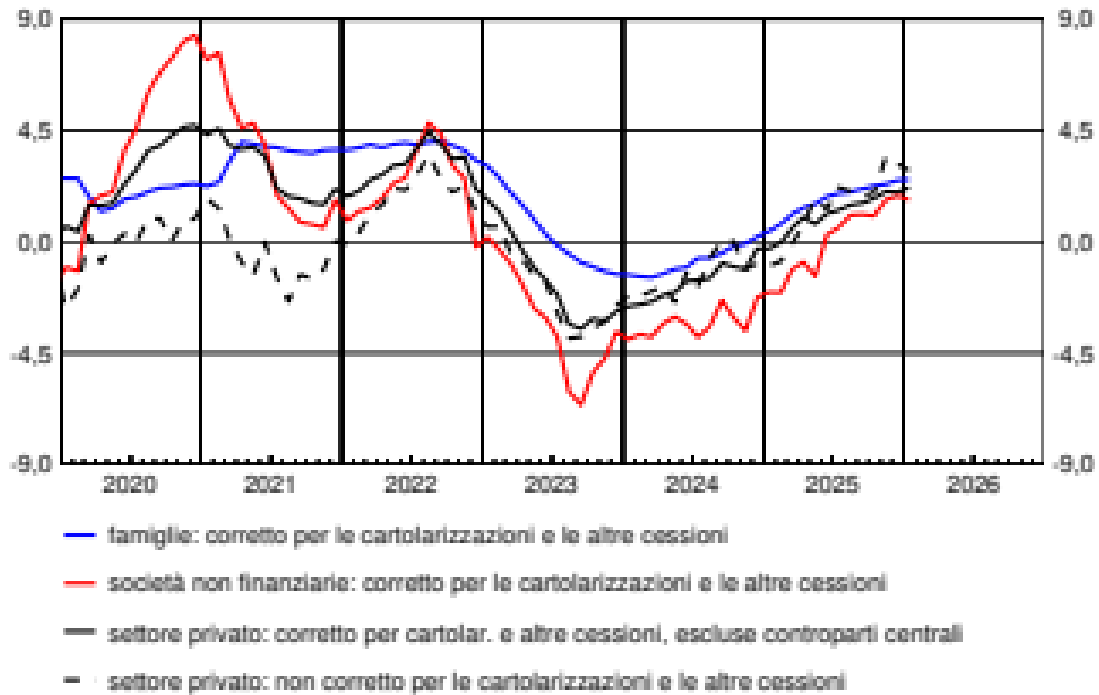
Il segmento degli immobili a destinazione produttiva chiude il 2025 con il segno positivo, registrando quasi 5.300 scambi, il 5% circa in più rispetto allo stesso periodo del 2024. L'analisi territoriale mostra un incremento significativo del NTN nelle aree centro-meridionali, +9,3% nelle Isole e +14% circa al Centro e al Sud, una lieve crescita al Nord Est, +2%, e una sostanziale stabilità al Nord Ovest, +0,4%. I comuni non capoluogo, che, con oltre 4.400 unità scambiate, continuano a concentrare la quota prevalente delle transazioni, segnano un rialzo del 4,6%, mentre nei capoluoghi la variazione tendenziale è del +6,6%.

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

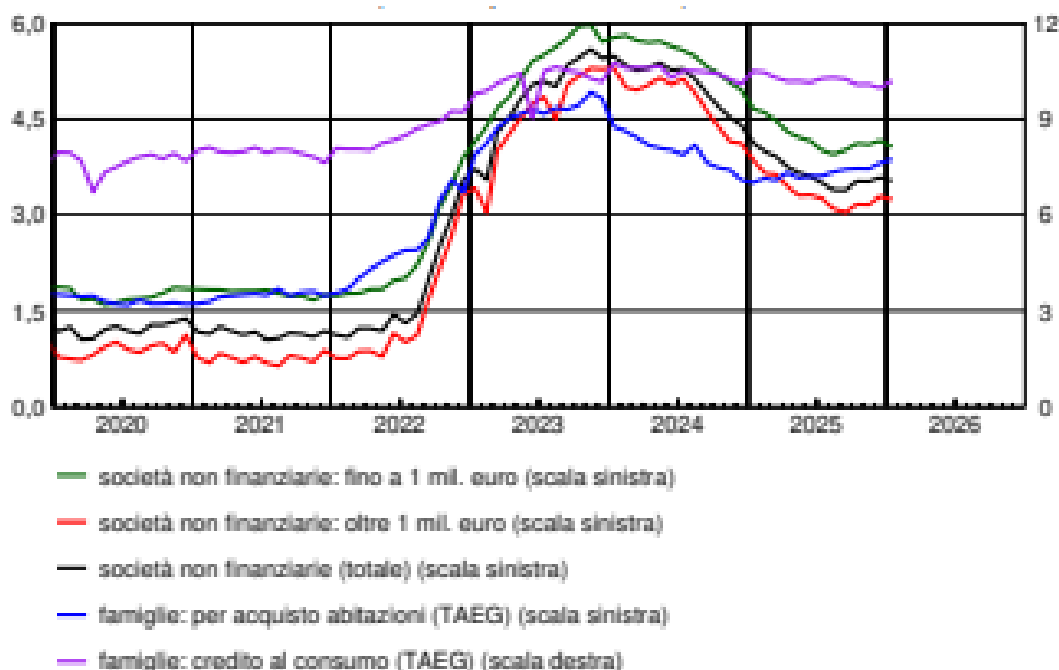
In gennaio i prestiti al settore privato sono aumentati del 2,2% sui dodici mesi (2,0 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 2,5% (come nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dell'1,7% (1,8 in dicembre). I depositi del settore privato sono aumentati del 3,9% (2,2 nel mese precedente); la raccolta obbligazionaria è aumentata dell'1,9% (come nel mese precedente).

PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA
(variazioni percentuali sui 12 mesi)



In gennaio il Tasso Annuale Effettivo Globale (TAEG) sui nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si è collocato al 3,87% (3,81 in dicembre); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 20,4% (18,5 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,19% (9,97 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 3,53% (3,59 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 4,07%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 3,24%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,64% (0,62 in dicembre).

TASSI DI INTERESSE BANCARI SUI PRESTITI IN EURO PER SETTORE: NUOVE OPERAZIONI (valori percentuali)



MONTHLY OUTLOOK: MARZO 2026 – ABI

A febbraio 2026, l'ammontare dei prestiti a imprese e famiglie è cresciuto del 2,1% su base annua, proseguendo il percorso di crescita iniziato a marzo 2025. In dettaglio, per le famiglie è il quattordicesimo mese consecutivo in cui si è registrato un incremento e per le imprese è l'ottavo mese consecutivo in cui sono cresciuti i finanziamenti, infatti, a gennaio 2026 i prestiti alle famiglie erano cresciuti del 2,5% e quelli alle imprese dell'1,7%.

il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è stato il 3,99% (come nel mese precedente); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è sceso al 3,45% (3,53% nel mese precedente; 5,45% a dicembre 2023); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è sceso al 3,42% (3,45% nel mese precedente; 4,42% a dicembre 2023).

Il margine (spread) sulle nuove operazioni (differenza tra i tassi sui nuovi prestiti e la nuova raccolta) con famiglie e società non finanziarie a febbraio 2026 è stato di 196 punti base.

A gennaio 2026 i crediti deteriorati netti (cioè l'insieme delle sofferenze, inadempienze probabili ed esposizioni scadute e/o sconfinanti calcolato al netto delle svalutazioni e degli accantonamenti già effettuati dalle banche) ammontavano a 27,1 miliardi di euro, da 30 miliardi di settembre 2025 (31,3 miliardi a dicembre 2024). Rispetto al loro livello massimo, 196,3 miliardi raggiunti nel 2015, sono risultati in calo di oltre 169 miliardi. A gennaio 2026 i crediti deteriorati netti rappresentavano l'1,28% dei crediti totali. Tale rapporto era inferiore rispetto a settembre 2025 (1,43%; 1,51% a dicembre 2024; 9,8% a dicembre 2015).

IL MERCATO DELLE ABITAZIONI NEL IV TRIMESTRE 2025: MUTUI – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Gi acquisti delle PF assistiti da mutuo ipotecario sono quasi il 45% del totale, quota di nuovo in calo dopo tre trimestri di crescita; il tasso di interesse medio applicato alla prima rata del mutuo continua a crescere e, in questo trimestre, raggiunge il 3,5%, 16 punti base in più del precedente trimestre. Il capitale finanziato con i mutui ipotecari per gli acquisti di abitazioni supera i 13 miliardi di euro, oltre 1,6 miliardi in più del capitale finanziato nello stesso trimestre del 2024, +14% circa. A Roma, Bologna, Milano e Firenze la quota di acquisti di abitazioni delle PF con mutuo ipotecario supera, in questo trimestre, il 50%.

Compravendite	IV 2024	I 2025	II 2025	III 2025	IV 2025
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	84.557	75.114	88.065	78.191	92.389
Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	41,6%	45,8%	46,0%	47,0%	44,9%
Tasso di interesse medio (%)	3,31%	3,22%	3,28%	3,35%	3,51%
Capitale di debito (milioni di euro)	11.749	10.358	12.431	11.026	13.375

ALTRE NEWS

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: FEBBRAIO 2026 – ISTAT

L'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi, che si utilizza per adeguare periodicamente i valori monetari dei canoni di affitto, nel mese di febbraio 2026 è salito del +0,5% rispetto al mese precedente, del +1,1% rispetto allo stesso mese del 2025 e del +2,7% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.

Periodo di riferimento: **FEBBRAIO 2026**

Indice generale FOI (base di riferimento 2025=100)*	+100,9
Variazione % rispetto al mese precedente	+0,5
Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+1,1
Variazione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+2,7

(*) Indice generale FOI (base di riferimento 2025=100, il coefficiente di raccordo con la precedente base 2015=100 è 1,214)

PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI: FEBBRAIO 2026 – ISTAT

A febbraio 2026, i prezzi alla produzione delle costruzioni per Edifici residenziali e non residenziali crescono dello 0,3% su base mensile e dell'1,3% su base annua (da +2,1% di gennaio); quelli di Strade e ferrovie aumentano dello 0,5% in termini congiunturali mentre registrano una flessione su base tendenziale modesta (-0,1%; era -0,2% a gennaio).

Nel trimestre dicembre 2025-febbraio 2026, rispetto al precedente, i prezzi di Edifici residenziali e non residenziali aumentano dello 0,4%, quelli di Strade e ferrovie diminuiscono dello 0,1%.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: GENNAIO 2026 – ISTAT

A gennaio 2026 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisce dell'1,3% rispetto a dicembre 2025. Nella media del trimestre novembre 2025 – gennaio 2026 la produzione nelle costruzioni aumenta dello 0,1% nel confronto con il trimestre precedente.

Su base tendenziale, l'indice grezzo registra una flessione del 4,9%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cala dello 0,6%.

PREZZI ALLA PRODUZIONE INDUSTRIA E COSTRUZIONI: FEBBRAIO 2026 – ISTAT

A febbraio, i prezzi alla produzione dell'industria tornano a diminuire su base mensile e mostrano un'accentuazione della flessione tendenziale.

Tali dinamiche sono spiegate principalmente dai ribassi dei prezzi della componente energetica sul mercato interno (in particolare della fornitura di energia elettrica). Al netto della componente energetica, i prezzi registrano un moderato incremento congiunturale e una crescita tendenziale del +1,0%. Per le costruzioni, i prezzi aumentano su base mensile sia per edifici sia per strade, per effetto soprattutto dei rialzi dei prezzi di alcuni materiali e dei carburanti.

NOTA SULL'ANDAMENTO DELL'ECONOMIA ITALIANA: GENNAIO-FEBBRAIO 2026 – ISTAT

Nel 2025, le principali economie mondiali hanno mostrato andamenti eterogenei, con un aumento del Pil cinese ancora in linea con gli obiettivi del governo (+5,0%), una decelerazione dell'attività economica negli Stati Uniti (+2,2%), e una ripresa complessiva dell'area euro superiore alle attese (+1,3%).

Il conflitto in Medio Oriente sta determinando pressioni al rialzo sul prezzo del greggio, scontando il ruolo dell'Iran come produttore di petrolio e la rilevanza strategica dello Stretto di Hormuz come rotta mercantile. Si prefigura una tendenza generale al ribasso delle prospettive per l'economia mondiale nel 2026.

Nel IV trimestre del 2025, il Pil italiano ha registrato una crescita congiunturale dello 0,3%. Nel confronto europeo, l'incremento, trainato dalla domanda interna, è stato superiore a quello della Francia (+0,2%), analogo a quello della Germania (+0,3%) ma inferiore a quello della Spagna (+0,8%).

A gennaio, l'indice destagionalizzato della produzione industriale ha segnato il secondo calo consecutivo in termini congiunturali (-0,6%), dopo la flessione di dicembre (-0,5%). Nella media del trimestre novembre 2025 – gennaio 2026 la produzione è tuttavia, aumentata rispetto ai tre mesi precedenti (+0,7%).

Sale l'occupazione a gennaio. La crescita coinvolge i soli uomini e tutte le classi d'età, a eccezione dei 15-24enni. Per posizione professionale gli occupati sono aumentati sia tra i dipendenti sia tra gli autonomi.

A febbraio, l'indice armonizzato dei prezzi al consumo (IPCA) è cresciuto dell'1,6% in termini tendenziali, mostrando una decisa accelerazione. L'inflazione in Italia continua a mantenersi al di sotto della media dell'area euro, evidenziando un differenziale in riduzione.

Dopo il brusco arresto del 2020, causato dai lockdown dovuti alla pandemia di Covid 19, il mercato del lavoro italiano ha mostrato una fase di crescita sostenuta, culminata nel 2025 con il superamento della soglia dei 24 milioni di occupati. L'Italia, tuttavia, presenta, nel periodo 2019-2025, tassi di inattività strutturalmente superiori alla media europea, con un divario di genere più elevato rispetto ai principali paesi dell'Ue27. Nonostante la fase di recupero dopo lo shock pandemico del 2020, si osserva il permanere di differenze territoriali e sociali più ampie rispetto a quelle dei maggiori partner europei.

FIDUCIA DEI CONSUMATORI E DELLE IMPRESE: MARZO 2026 – ISTAT

A marzo 2026, l'indicatore di fiducia dei consumatori cala da 97,4 a 92,6 mentre l'indicatore composito del clima di fiducia delle imprese subisce una riduzione marginale (da 97,4 a 97,3).

Tra i consumatori, si evidenzia un diffuso peggioramento delle opinioni, soprattutto di quelle sulla situazione economica del Paese: il clima economico cade da 99,1 a 88,1, il clima futuro scende da 93,1 a 85,3, quello personale cala da 96,8 a 94,2 e il clima corrente diminuisce da 100,7 a 98,0.

Con riferimento alle imprese, l'indice di fiducia aumenta in tutti i comparti indagati ad eccezione del commercio al dettaglio: nella manifattura e nelle costruzioni il clima sale, rispettivamente, da 88,5 a 88,8 e da 103,1 a 103,6, nei servizi di mercato aumenta da 102,1 a 102,7 e nel commercio al dettaglio cala da 104,9 a 100,6.

Quanto alle componenti degli indici di fiducia, nell'industria manifatturiera gli imprenditori giudicano in miglioramento l'andamento del livello degli ordini ma si attendono una diminuzione del livello della produzione; le scorte di prodotti finiti sono giudicate in diminuzione. **Nelle costruzioni tutte le componenti sono in miglioramento.**

Nei servizi di mercato emerge una dinamica positiva dei giudizi sugli ordini mentre le relative attese sono in calo; le valutazioni sull'andamento degli affari sono improntate all'ottimismo. Nel commercio al dettaglio tutte le componenti peggiorano.

In base alle valutazioni fornite dagli imprenditori del comparto manifatturiero sulla variazione degli investimenti rispetto all'anno precedente, nel 2026 emerge un minore ottimismo rispetto all'analoga variazione rilevata per il 2025 (rispetto al 2024).

GESTIRE GLI SHOCK ENERGETICI: RISCHI E RISPOSTE POLITICHE – BCE

Il nuovo shock energetico legato al conflitto in Iran introduce un'elevata incertezza sull'economia dell'area euro. La risposta della politica monetaria- secondo una recente dichiarazione della Presidente Lagarde- sarà guidata da una strategia basata su valutazione dello shock, analisi dei rischi e flessibilità degli strumenti. In condizioni normali, gli shock energetici tendono a restare confinati, ma possono generare effetti più ampi se intensi e persistenti. Il contesto attuale appare più favorevole rispetto al 2022, ma permangono elementi di rischio. La BCE adotterà un approccio prudente e graduale, monitorando attentamente segnali di trasmissione all'inflazione. **Resta fermo l'impegno a riportare l'inflazione al 2% nel medio periodo.**