

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

I Trimestre 2026

I principali risultati

Nel primo trimestre del 2026 le indicazioni di rialzo dei prezzi di vendita delle abitazioni si sono intensificate diffusamente sul territorio nazionale (fig. 1). I margini di sconto sui prezzi richiesti e i tempi di vendita si sono lievemente ridotti rispetto al trimestre precedente, attestandosi su livelli storicamente molto contenuti (fig. 2), in un contesto di scarsità relativa dell'offerta. Le compravendite intermedie dalle agenzie segnano tuttavia una maggiore flessione tendenziale rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno.

La domanda di abitazioni si è indebolita rispetto al trimestre precedente, mentre l'offerta rimane limitata, con i nuovi incarichi a vendere ancora in flessione. Le condizioni di accesso al credito restano distese e continuano a incidere in misura modesta sulle cessazioni degli incarichi.

I canoni di locazione sono in crescita, ma a tassi sensibilmente attenuati rispetto ai trimestri precedenti, con una decelerazione più pronunciata nelle aree urbane.

Le attese sul mercato immobiliare per il trimestre successivo indicano un deterioramento delle condizioni di mercato su tutti gli orizzonti temporali considerati, con un peggioramento più marcato nelle aspettative sugli orizzonti più lunghi.

Fig 1: Giudizi sulle variazioni dei prezzi⁽¹⁾

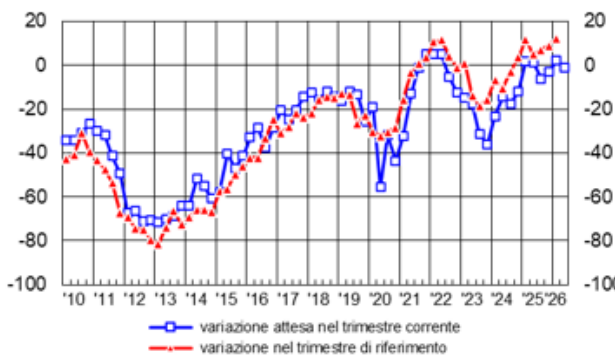
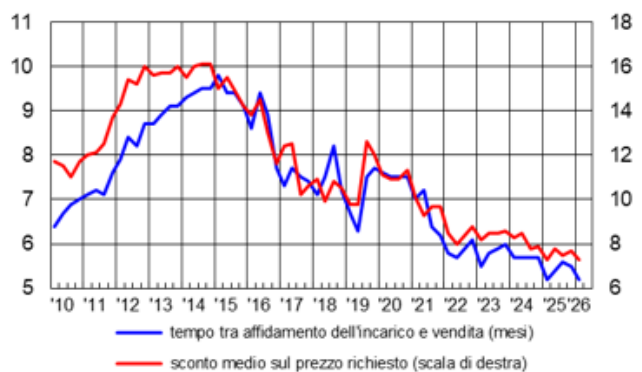


Fig.2: Tempi di vendita e sconto medio sul prezzo richiesto⁽²⁾



(1) Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione"; (2) gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali.

I rialzi dei prezzi si intensificano in misura diffusa sul territorio nazionale

Nel primo 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 (tavola e fig. 1). Il saldo è positivo in tutte le macroaree, con i valori più elevati nel Nord-Est (17 punti) e nel Centro (13 punti), in un contesto in cui l'offerta rimane limitata su tutto il territorio. Nel Sud e Isole si registra un marcato ampliamento del saldo sia rispetto al quarto trimestre del 2025, quando era pressoché nullo, sia sul trimestre corrispondente dello scorso anno. In questa area geografica permangono tuttavia dinamiche molto differenziate tra le aree urbane, dove prevalgono nettamente giudizi di aumento, e quelle non urbane, in cui il saldo rimane prossimo allo zero.

I margini di trattativa e i tempi di vendita sono in lieve calo rispetto al trimestre precedente

Lo sconto medio rispetto al prezzo inizialmente richiesto dal venditore si è ridotto a 7 punti percentuali, da 8 nel quarto trimestre del 2025, riportandosi sul livello registrato nel corrispondente periodo dell'anno precedente (tavola e fig. 2). Il divario tra macroaree rimane ampio: lo sconto è particolarmente contenuto nel Nord-Est (5 punti), dove le pressioni al rialzo sui prezzi sono più intense, mentre nel Sud e Isole, pur in leggero calo, resta il più elevato a livello nazionale, in particolare nei centri minori. Anche i tempi medi di vendita si sono ridotti, tornando anch'essi sul livello del primo trimestre del 2025.

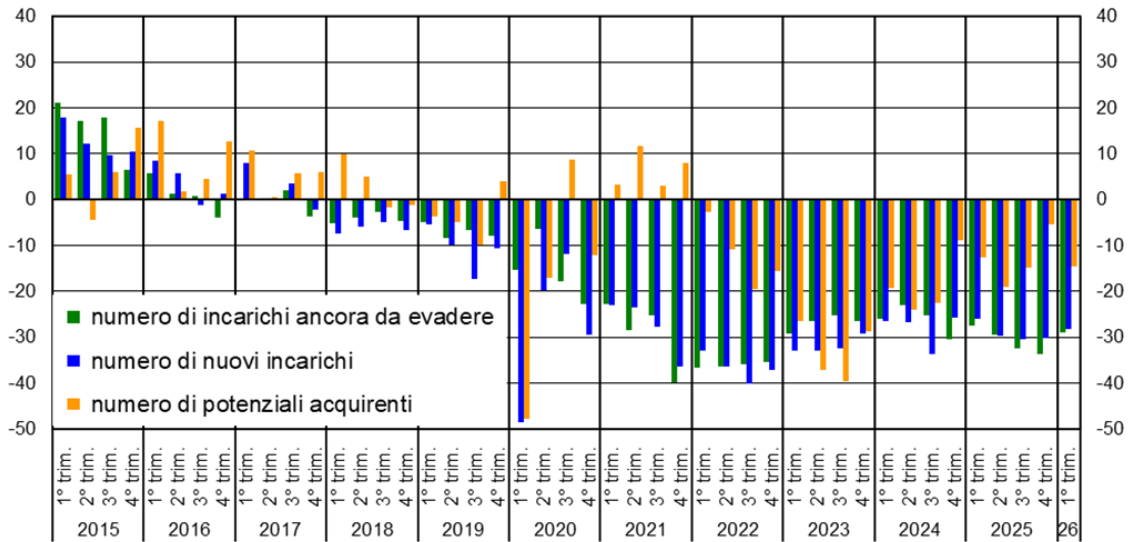
Le compravendite segnano cali lievemente più accentuati rispetto a un anno prima, guidati dalla dinamica nelle città maggiori

La quota di agenzie che hanno concluso almeno una compravendita nel periodo di riferimento è risultata pari all'87 per cento, in calo rispetto al quarto trimestre del 2025 (90 per cento) ma superiore allo stesso periodo dell'anno precedente (85 per cento). Le transazioni hanno riguardato prevalentemente abitazioni preesistenti, in quota sostanzialmente stabile rispetto ai trimestri precedenti (82 per cento). Il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione delle vendite rispetto al trimestre precedente si è attestato a -19 punti percentuali (da -15 negli stessi tre mesi del 2025); nel confronto con lo stesso periodo del 2025, il saldo negativo si è ampliato a -17 punti (da -13), segnalando una flessione delle transazioni più marcata rispetto a un anno fa. Il peggioramento è ascrivibile alle sole aree urbane, specialmente quelle maggiori.

La domanda si indebolisce rispetto al trimestre corrispondente; l'offerta rimane contenuta

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. Lo stock degli incarichi ancora da evadere resta su valori marcatamente negativi (-29 punti), pur registrando un parziale recupero rispetto al trimestre precedente (tavola e fig. 3).

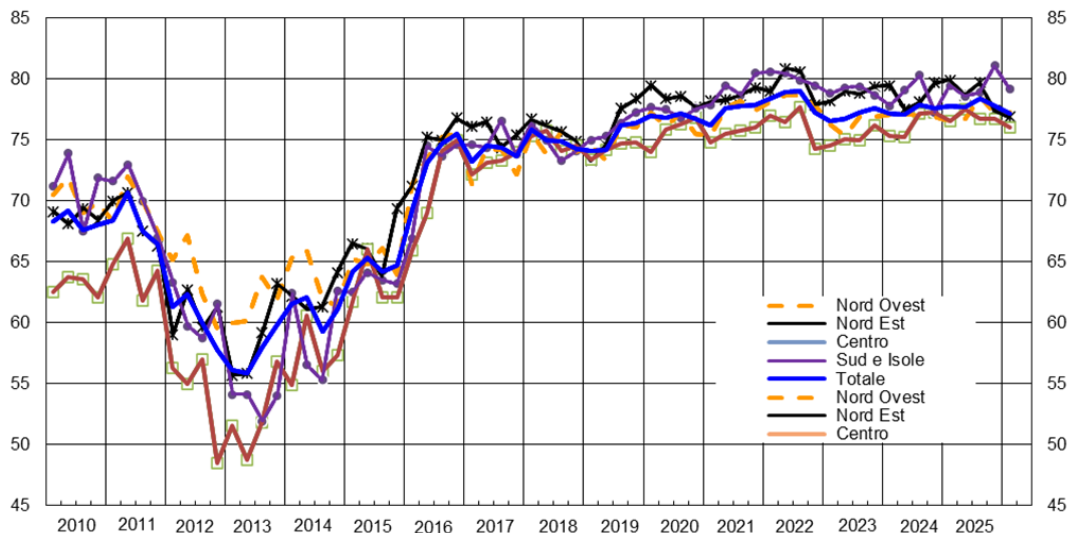
Fig. 3: Mandati a vendere e numero di potenziali acquirenti
(saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")



Le condizioni di accesso al credito rimangono distese

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario si è attestata al 65 per cento, sostanzialmente in linea con i trimestri precedenti e su livelli storicamente elevati. Il rapporto tra prestito e valore dell'immobile si è marginalmente ridotto, portandosi al 77 per cento (dal 78 del quarto trimestre del 2025; tavola e fig. 4). 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.

Fig. 4: Rapporto tra prestito e valore dell'immobile nelle opinioni delle agenzie
(valori percentuali)



I canoni di locazione continuano a salire, ma a tassi sensibilmente meno accentuati

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. Il rallentamento è particolarmente accentuato nel Nord-Est e nel Centro, dove il saldo scende a 30 punti da rispettivamente 43 e 47 nel trimestre precedente, mentre nel Sud e Isole rimane più

sostenuto (39 punti). 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 percezione di un impatto delle locazioni brevi sui canoni rimane diffusa

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). Tra queste agenzie, l'88 per cento indica effetti al rialzo sui canoni di locazione di durata superiore ai trenta giorni; la quota di chi ne valuta l'impatto come particolarmente rilevante è in lieve aumento rispetto al trimestre precedente, al 60 per cento.

Le attese degli operatori si deteriorano leggermente su tutti gli orizzonti temporali

Le condizioni attese del mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre successivo risultano in peggioramento rispetto allo stesso periodo del 2025, con un saldo di -14 punti percentuali (da -10; tavola e fig. 5). Le attese sui prezzi di vendita tornano appena in territorio negativo (-1 punto). 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.

Fig. 5: Condizioni del mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre corrente
(saldo tra le percentuali di risposte "favorevoli" e "sfavorevoli")

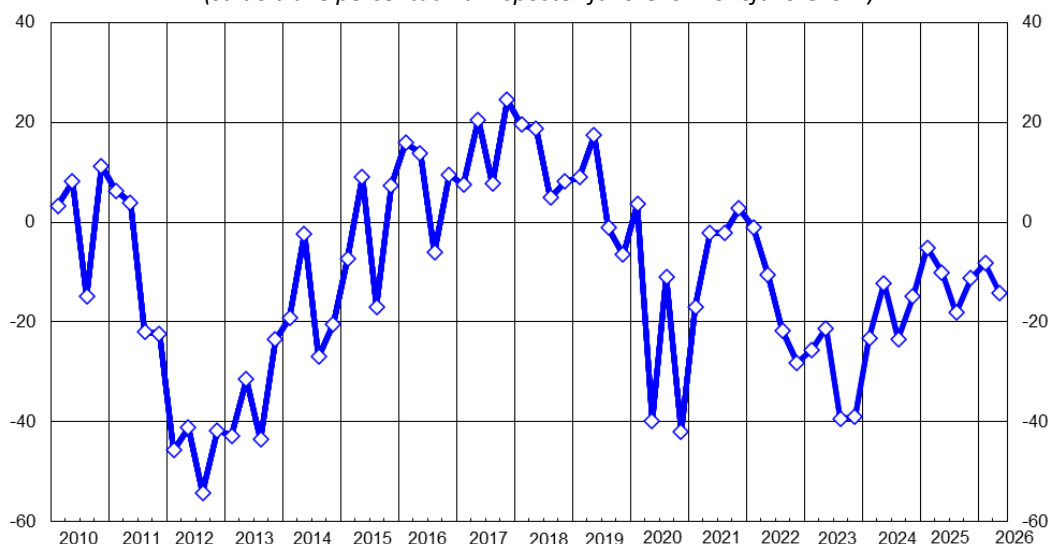


TAVOLA 1 – PRINCIPALI RISULTATI DELL'INDAGINE

(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2025 1° trim.	2025 2° trim.	2025 3° trim.	2025 4° trim.	2026 1° trim.
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	85,1	86,4	85,8	89,8	86,6
Sconto medio	7,3	7,8	7,5	7,7	7,3
Tempi di vendita (mesi)	5,2	5,4	5,6	5,5	5,2
Quota di acquisti finanziati con mutuo	63,9	63,1	65,9	63,8	64,5
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,8	77,7	78,4	77,8	77,2
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	11,9	5,0	7,1	9,0	12,3
Incarichi da evadere	-27,5	-29,5	-32,4	-33,6	-28,9
Nuovi incarichi a vendere	-25,9	-29,8	-30,4	-30,2	-28,1
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	1,3	-6,2	-3,0	2,6	-0,9
Nuovi incarichi a vendere	-9,7	-25,7	-7,9	-8,9	-11,5
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-10,1	-18,1	-11,2	-8,2	-14,2
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-12,2	-15,2	-11,7	-7,1	-17,0
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	82,1	81,3	79,5	76,5	79,1
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	44,9	42,6	40,9	37,9	31,2
Nuovi incarichi a locare	-34,3	-31,2	-31,4	-32,4	-28,7
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	30,4	24,1	22,0	25,4	18,7

(2) Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli (diminuzione).

L'indagine è stata condotta presso un campione di circa 1500 agenzie immobiliari dal 30 marzo al 4 maggio 2026. Il testo è stato curato da Daniele Pianeselli; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Giuseppe Brignone per la parte editoriale e Roberto Marano per gli aspetti grafici). L'Indagine è condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa (referenti Valentina Canali e Alice Ciani) e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare; referenti Maurizio Festa e Gianni Guerrieri). Si ringraziano le agenzie immobiliari che hanno partecipato all'indagine. I dati, raccolti esclusivamente per finalità di analisi economica, sono trattati ed elaborati in forma aggregata, nel rispetto della normativa sulla privacy