

PANORAMA DI ECONOMIA IMMOBILIARE

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.

Giugno 2026



L'EVOLUZIONE DELL'ABITARE E IL MERCATO IMMOBILIARE – STRUMENTI ATTUALITÀ E PROSPETTIVE

Lunedì 8 giugno 2026 si è tenuto presso la Sala del Tempio di Vibia Sabina e Adriano della Camera di Commercio di Roma, un focus sulla serie storica delle Indagini sul mercato residenziale realizzate da Tecnoborsa, che possono contare su una serie storica ventennale a livello nazionale mentre l'arco temporale delle indagini realizzate a Roma abbraccia un arco di circa dieci anni. Le indagini che hanno coinvolto un campione di circa 2.400 famiglie, per rigore dell'approccio e continuità metodologica rappresentano un importante strumento per comprendere e anticipare taluni fenomeni, considerato che Roma

vanta il più alto numero di unità immobiliari residenziali (oltre 1,4 milioni), pari al 4,1% dello stock nazionale.

[Comunicato stampa](#)

[Sintesi con tavole](#)



FORMAZIONE PROFESSIONALE GRATUITA PER AGENTI IMMOBILIARI

Continuano gli incontri promossi dalla Borsa Immobiliare con il sostegno della Camera di Commercio di Roma, dedicati agli agenti immobiliari iscritti al REA. 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](#)

Questi i prossimi appuntamenti:

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

LA NEWSLETTER IN PILLOLE

COMPRAVENDITE IMMOBILIARI, FINE ANNO IN RALLENTAMENTO DOPO LA CRESCITA ESTIVA...

Dopo un III trimestre ancora positivo, il mercato immobiliare italiano chiude il 2025 con segnali di rallentamento. Nel IV trimestre le convenzioni notarili registrano una flessione, più contenuta nel comparto abitativo e più marcata per gli immobili a uso economico. A livello territoriale, il residenziale mostra andamenti differenziati, con una tenuta del Centro nel confronto con il trimestre precedente e risultati non uniformi su base annua. Più generalizzato, invece, il ridimensionamento del comparto economico, che interessa quasi tutte le aree del Paese. Il calo coinvolge sia i grandi sia i piccoli centri, confermando una fase di maggiore prudenza nelle decisioni di investimento immobiliare.

...MENTRE L' IMMOBILIARE NEL 2026 PARTE IN CRESCITA

Nel I trimestre 2026 il mercato residenziale italiano avvia il nuovo anno con un andamento positivo delle compravendite, diffuse in tutte le aree del Paese e sostenute anche dalla ripresa delle abitazioni di nuova costruzione. Le principali città confermano una dinamica vivace, con rialzi generalizzati salvo alcune eccezioni. L'agevolazione "prima casa" continua a rappresentare una componente centrale degli acquisti delle famiglie. Sul fronte delle locazioni, i volumi appaiono sostanzialmente stabili, ma i canoni continuano a crescere, soprattutto nei comuni ad alta tensione abitativa. Nel non residenziale, il quadro è più articolato: tiene il terziario-commerciale, arretra il produttivo e prosegue la crescita del comparto agricolo.

ANCHE I PREZZI DELLE ABITAZIONI IN ACCELERAZIONE, IL MERCATO CONFERMA LA FASE ESPANSIVA

Nel I trimestre dell'anno i prezzi delle abitazioni tornano a crescere con maggiore intensità, in un quadro sostenuto anche dalla ripresa delle compravendite residenziali. L'aumento riguarda sia le abitazioni nuove sia quelle già esistenti, sebbene con dinamiche differenti tra confronto annuale e andamento rispetto al trimestre precedente. Le case nuove mostrano una forte accelerazione su base annua, mentre l'usato continua a rappresentare la componente prevalente del mercato. Nel breve periodo, la spinta dei prezzi appare trainata soprattutto dalle abitazioni già esistenti.

MUTUI IMMOBILIARI IN RIPRESA NEL 2025, CRESCE IL RUOLO DEL CREDITO NELLE COMPRAVENDITE

Il mercato dei mutui immobiliari mostra segnali di rafforzamento nella parte finale del 2025, con una dinamica positiva diffusa sul territorio nazionale e nei diversi contesti urbani. La crescita del credito si inserisce in un quadro immobiliare complessivamente favorevole, sostenuto soprattutto dal comparto abitativo. Anche all'avvio del nuovo anno il ricorso al mutuo da parte delle persone fisiche torna ad aumentare dopo la precedente flessione. Parallelamente, il capitale finanziato per l'acquisto di abitazioni risulta in crescita, confermando il contributo del credito alla tenuta della domanda. Resta tuttavia da monitorare l'andamento dei tassi, che continuano a mostrare una tendenza al rialzo.

CREDITO IN LIEVE CRESCITA NEL 2026, MA IL COSTO DEI NUOVI PRESTITI RESTA ELEVATO

Ad aprile i prestiti al settore privato confermano una moderata crescita, con un andamento positivo sia per le famiglie sia per le società non finanziarie. Anche la raccolta bancaria mostra segnali di rafforzamento, sostenuta dall'aumento dei depositi e delle obbligazioni. Sul fronte del credito immobiliare, tuttavia, il costo dei nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni torna a salire, mentre cresce la quota di finanziamenti con tasso iniziale di breve durata. In aumento anche il costo del credito al consumo e dei nuovi prestiti alle imprese. I rendimenti riconosciuti sui depositi restano invece sostanzialmente stabili.

A maggio prosegue la fase espansiva dei prestiti a famiglie e imprese, confermando un percorso di recupero avviato nei mesi precedenti. La dinamica positiva interessa entrambi i comparti, con una continuità particolarmente significativa per le famiglie e un consolidamento anche per il sistema produttivo. Sul fronte dei tassi, il costo medio dei finanziamenti resta stabile, mentre le nuove operazioni alle imprese mostrano un lieve alleggerimento. Per i mutui destinati all'acquisto di abitazioni si registra invece una sostanziale tenuta. Migliora, infine, la qualità del credito bancario, con una progressiva riduzione dei crediti deteriorati.

BANCHE E IMMOBILI GREEN, PIÙ CREDITO PER SOSTENERE LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Il sistema bancario rafforza il proprio impegno a sostegno della transizione energetica del patrimonio immobiliare italiano. Al centro del confronto promosso dall'ABI vi sono strumenti più efficaci per favorire l'accesso al credito destinato alla riqualificazione di abitazioni, condomini e immobili produttivi. Le priorità riguardano semplificazione operativa, certezza delle regole e maggiore coordinamento tra le misure di sostegno disponibili. Cresce l'attenzione verso i finanziamenti green e verso la necessità di dati energetici affidabili sugli immobili.

ECONOMIA ITALIANA IN CRESCITA MODERATA, FIDUCIA DELLE IMPRESE IN RECUPERO

Le prospettive dell'economia italiana indicano una crescita contenuta nel biennio, sostenuta soprattutto dalla domanda interna e dagli investimenti collegati al PNRR. I consumi delle famiglie sono attesi in rallentamento, condizionati dall'inflazione e da una dinamica retributiva meno favorevole. Anche gli investimenti dovrebbero perdere slancio nel periodo successivo, per effetto di condizioni finanziarie più selettive e del ridimensionamento degli stimoli pubblici. Il quadro resta esposto alle tensioni geopolitiche e ai possibili effetti sui prezzi energetici. Intanto, la fiducia dei consumatori arretra, mentre migliora quella delle imprese, con segnali positivi anche dal settore delle costruzioni.

INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – giugno 2026

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Le compravendite e le locazioni di abitazioni: I trimestre 2026 – Agenzia delle Entrate (OMI)
- Le compravendite di immobili non residenziali: I trimestre 2026 – Agenzia delle Entrate (OMI)
- Mercato immobiliare: compravendite di fonte notarile III e IV trimestre 2025 – Istat
- Prezzi delle abitazioni I trimestre 2026 – Istat
- Produzione nelle costruzioni: Aprile 2026 – Istat
- Prezzi alla produzione delle costruzioni: maggio 2026 – Istat

MUTUI

- Mutui ipotecari per gli acquisti di abitazioni: I trimestre 2026 – Agenzia delle Entrate (OMI)
- Mercato immobiliare: mutui di fonte notarile III e IV trimestre 2025 – Istat
- Banche e moneta: serie nazionali, aprile 2026 – Banca d'Italia
- Rapporto mensile: giugno 2026 – ABI
- Borsino Mutui Acquisto Casa – MutuiSupermarket e Nomima

ALTRE NEWS

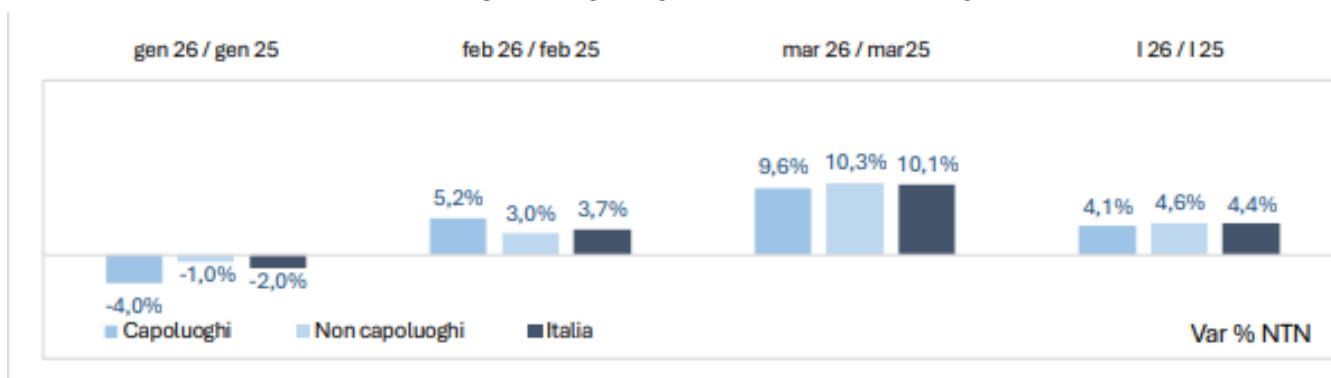
- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: maggio 2026 – Istat
- Banche: le proposte per la transizione energetica e la riqualificazione degli immobili – ABI
- Nota sull'andamento e prospettive dell'economia italiana: Anni 2026-2027 – Istat
- Fiducia dei consumatori e delle imprese: giugno 2026 – Istat

ANDAMENTO DEL MERCATO

LE COMPRAVENDITE E LE LOCAZIONI DI ABITAZIONI: I TRIMESTRE 2026 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

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.

ABITAZIONI COMPRAVENDUTE
VARIAZIONI PERCENTUALI TENDENZIALI MENSILI



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.

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%.

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 I 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%. 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%.

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%.

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%.

LE COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI: I TRIMESTRE 2026 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

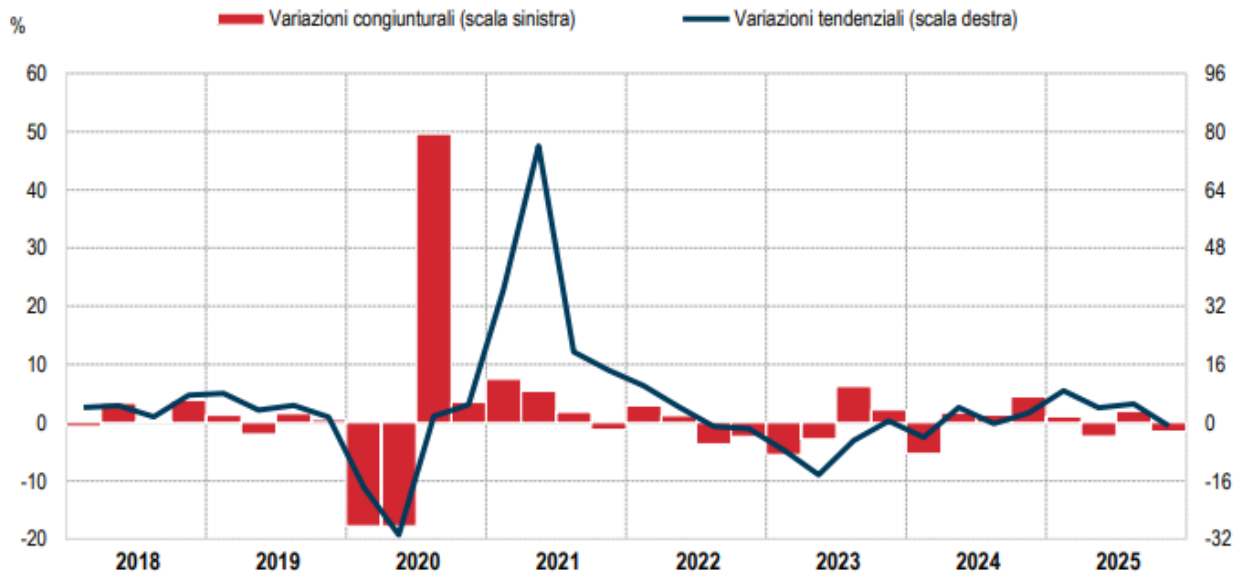
Nel I trimestre 2026 sono stati compravenduti oltre 58 mila immobili non residenziali, circa 36 mila dei quali nel settore terziario-commerciale.

L'andamento risulta differenziato tra i vari comparti: il settore terziario-commerciale, che rappresenta la quota prevalente del mercato, registra un incremento del 2% circa, sostenuto in particolare dalla crescita dei depositi commerciali e autorimesse, +4,7%, e degli uffici, +1,2%; le compravendite di negozi, di contro, risultano in diminuzione del 2,1%. Il comparto produttivo mostra una contrazione del 5,7%, interrompendo così la dinamica positiva osservata nei trimestri precedenti, mentre il settore agricolo conferma la propria espansione, con una crescita tendenziale del 6,2%. Nelle grandi città si osserva un quadro fortemente eterogeneo: gli scambi di uffici anche se nel complesso risultano sostanzialmente stabili, presentano variazioni tendenziali di segno discordante, con forte crescita a Roma, Milano e Genova e decisi cali nelle altre grandi città. Le compravendite di negozi aumentano in tutte le grandi città, con l'unica eccezione di Bologna.

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE DI FONTE NOTARILE III E IV TRIMESTRE 2025 – ISTAT

Le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari ammontano a 220.404 nel III trimestre 2025 (+2,0% rispetto al trimestre precedente - dato stagionalizzato - e +5,1% su base annua - dato grezzo) e a 282.274 nel IV trimestre 2025 (-1,5% rispetto al trimestre precedente e -0,9% su base annua). Nel IV trimestre 2025 le compravendite del comparto abitativo diminuiscono, rispetto al trimestre precedente, nel Nord-est (-3,3%), al Sud (-1,6%), nel Nord-ovest (-1,0%) e nelle Isole (-0,7%), mentre crescono nel Centro (+2,7%). Le compravendite di immobili a uso economico diminuiscono in tutte le aree geografiche del Paese: Nord-est (-14,3%), Centro (-10,8%), Nord-ovest (-9,3%), Isole (-6,7%) e Sud (-3,1%). Il 93,8% delle convenzioni stipulate nel IV trimestre 2025 riguarda i trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (264.634), il 5,9% quelli a uso economico (16.522) e lo 0,4% quelli a uso speciale e multiproprietà (1.118). Rispetto al IV trimestre 2024, le transazioni immobiliari registrate nel IV trimestre 2025 diminuiscono nel comparto abitativo (-0,8%) e ancor di più nel comparto economico (-2,3%). A livello territoriale, le compravendite del comparto abitativo calano su base annua al Sud (-6,4%), nel Nord-est (-1,9%) e al Centro (-0,8%), mentre crescono nel Nordovest (+2,1%) e nelle Isole (+1,5%); quelle del comparto economico calano in tutte le aree geografiche del Paese: Sud (-7,6%), Isole (-6,8%), Nord-ovest (-4,0%) e Centro (-1,0%), ad eccezione del Nord-est (+5,3%). Il calo riguarda sia i grandi sia i piccoli centri (rispettivamente -0,2% e -1,3% nel comparto abitativo; -3,3% e -1,6% in quello economico).

COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI, VARIAZIONI PERCENTUALI CONGIUNTURALI E TENDENZIALI (a).
I trimestre 2018 – IV trimestre 2025



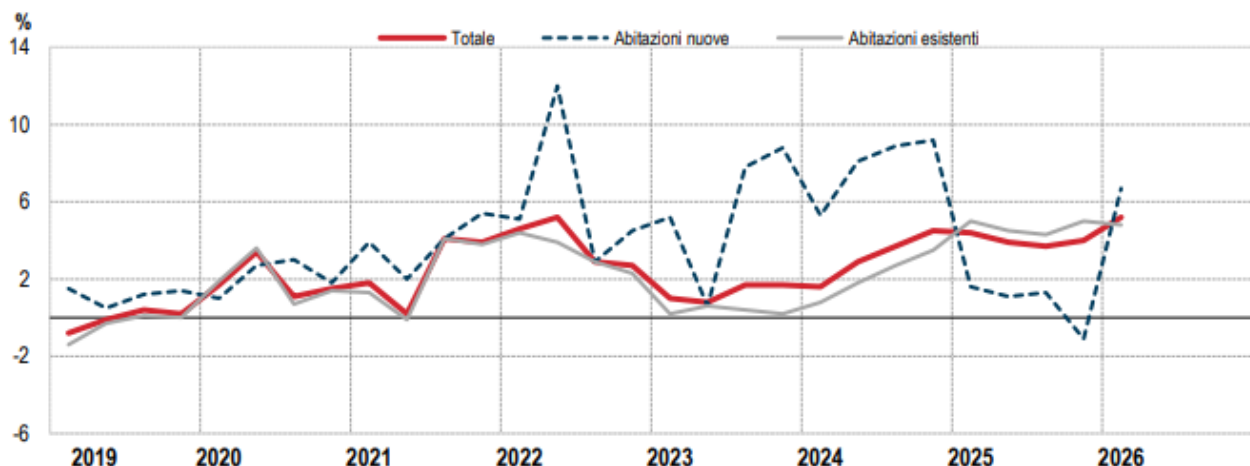
(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

PREZZI DELLE ABITAZIONI I TRIMESTRE 2026 – ISTAT

Secondo le stime preliminari, nel I trimestre 2026, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB), acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento, aumenta dell'1,0% rispetto al trimestre precedente e del 5,2% nei confronti dello stesso periodo del 2025 (era +4,0% nel IV 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 IV trimestre del 2025).

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI

I trimestre 2019 - I trimestre 2026, variazioni percentuali tendenziali (base 2025=100)

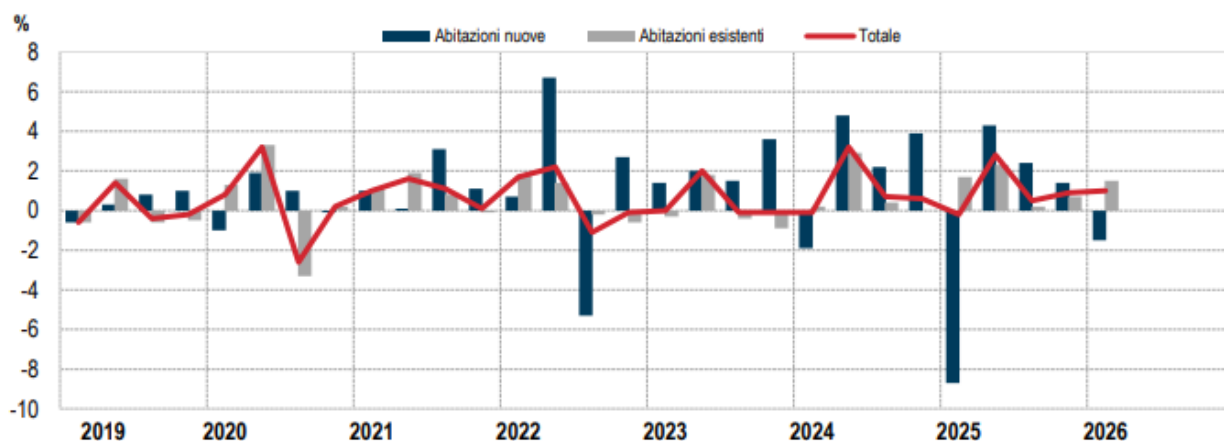


Questi andamenti si registrano in un contesto di crescita dei volumi di compravendita: +4,4% la variazione tendenziale registrata nel I trimestre 2026 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale (da +0,4% del trimestre precedente).

Su base congiunturale, l'aumento dell'IPAB (+1,0%) è imputabile unicamente alla crescita dei prezzi delle abitazioni già esistenti (+1,5%), mentre i prezzi delle abitazioni nuove risultano in netto calo (-1,5% rispetto all'ultimo trimestre 2025) Il tasso di inflazione acquisito dell'IPAB per il 2026 è pari a +2,6% (+1,8% per le abitazioni nuove e +2,7% per quelle già esistenti).

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI

I trimestre 2019 - I trimestre 2026, variazioni percentuali congiunturali (base 2025=100)



PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: APRILE 2026 – ISTAT

Ad aprile 2026 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti dello 0,3% rispetto a marzo.

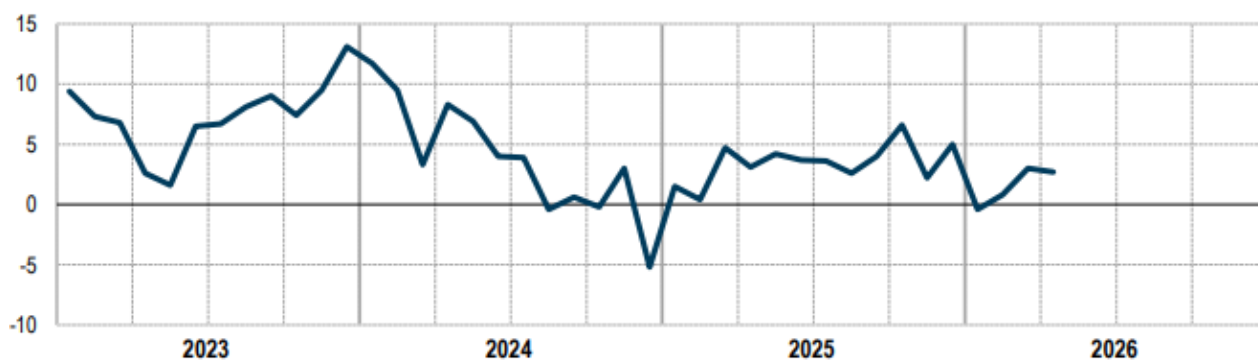
Nella media del trimestre febbraio–aprile 2026 la produzione nelle costruzioni aumenta dello 0,4% nel confronto con il trimestre precedente.

Su base tendenziale, l'indice grezzo registra ad aprile 2026 un incremento del 7,4%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 2,7% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 21 contro i 20 di aprile 2025).

Nella media dei primi quattro mesi dell'anno corrente, l'indice grezzo aumenta del 3,0%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce dell'1,6%, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI, VARIAZIONI PERCENTUALI TENDENZIALI

Gennaio 2023 – Aprile 2026 val % (base 2021=100)



PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI: MAGGIO 2026 – ISTAT

A maggio 2026, i prezzi alla produzione delle costruzioni per Edifici residenziali e non residenziali crescono dello 0,3% su base mensile e del 2,5% su base annua (da +2,0% di aprile 2026); quelli di Strade e ferrovie diminuiscono dello 0,6% in termini congiunturali e crescono del 4,0% in termini tendenziali (era +4,4% ad aprile 2026).

Nel trimestre marzo-maggio 2026, rispetto al precedente, i prezzi di Edifici residenziali e non residenziali crescono dell'1,7%, quelli di Strade e ferrovie del 4,1%.

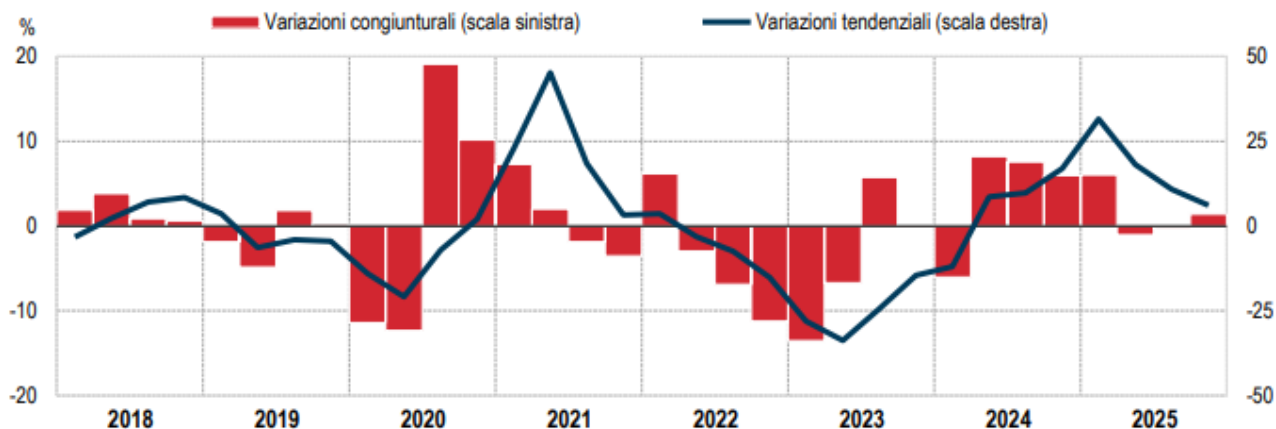
MUTUI IPOTECARI PER GLI ACQUISTI DI ABITAZIONI: I TRIMESTRE 2026 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel I trimestre 2026 gli acquisti delle Persone Fisiche 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.** A Roma, Bologna, Milano e Firenze la quota di acquisti di abitazioni delle PF con mutuo ipotecario supera, in questo trimestre, il 50%.

MERCATO IMMOBILIARE: MUTUI DI FONTE NOTARILE III E IV TRIMESTRE 2025 – ISTAT

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare ammontano a 88.183 nel III trimestre 2025 (-0,2% rispetto al trimestre precedente - dato destagionalizzato - e +10,8% su base annua - dato grezzo) e a 104.669 nel IV trimestre 2025 (+1,4% rispetto al trimestre precedente e +6,1% su base annua). Su base congiunturale l'aumento registrato nel IV trimestre 2025 riguarda il Centro (+5,9%), il Sud (+1,4%), il Nord-ovest (+1,3%), mentre nelle Isole e nel Nord-est si registra una diminuzione (rispettivamente -1,8% e -0,4%). Su base annua la crescita interessa tutto il territorio nazionale: Nord-ovest (+8,9%), Nord-est (+5,4%), Isole (+5,3%), Centro (+4,2%) e Sud (+3,4%), grandi e piccoli centri (rispettivamente +6,9% e +5,6%). Nell'intero anno 2025, il mercato immobiliare con 986.940 convenzioni notarili di compravendita registra un andamento in crescita rispetto all'anno precedente (+3,9% nel complesso; +4,0% il settore abitativo e +1,5% il comparto economico). I mutui, con 382.389 convenzioni, sono in aumento del 15,5%.

MUTUI, FINANZIAMENTI E ALTRE OBBLIGAZIONI CON IPOTECHE, VARIAZIONI PERCENTUALI CONGIUNTURALI E TENDENZIALI (a). I trimestre 2018 - IV trimestre 2025.

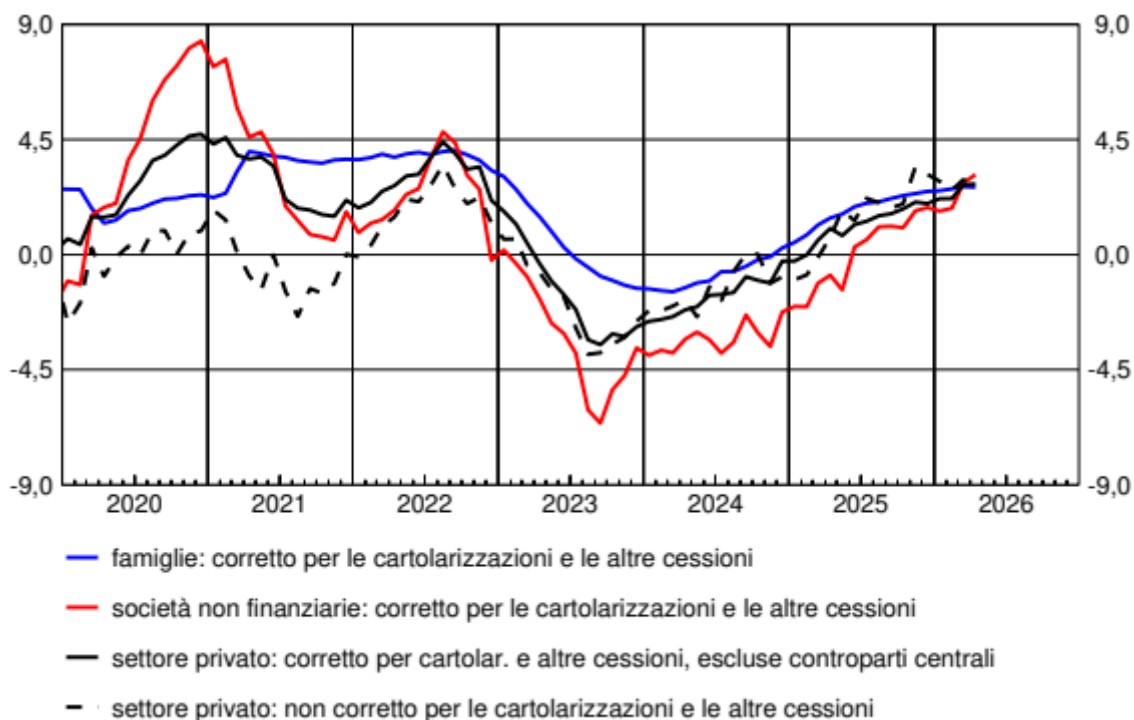


[a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI, APRILE 2026 – BANCA D'ITALIA

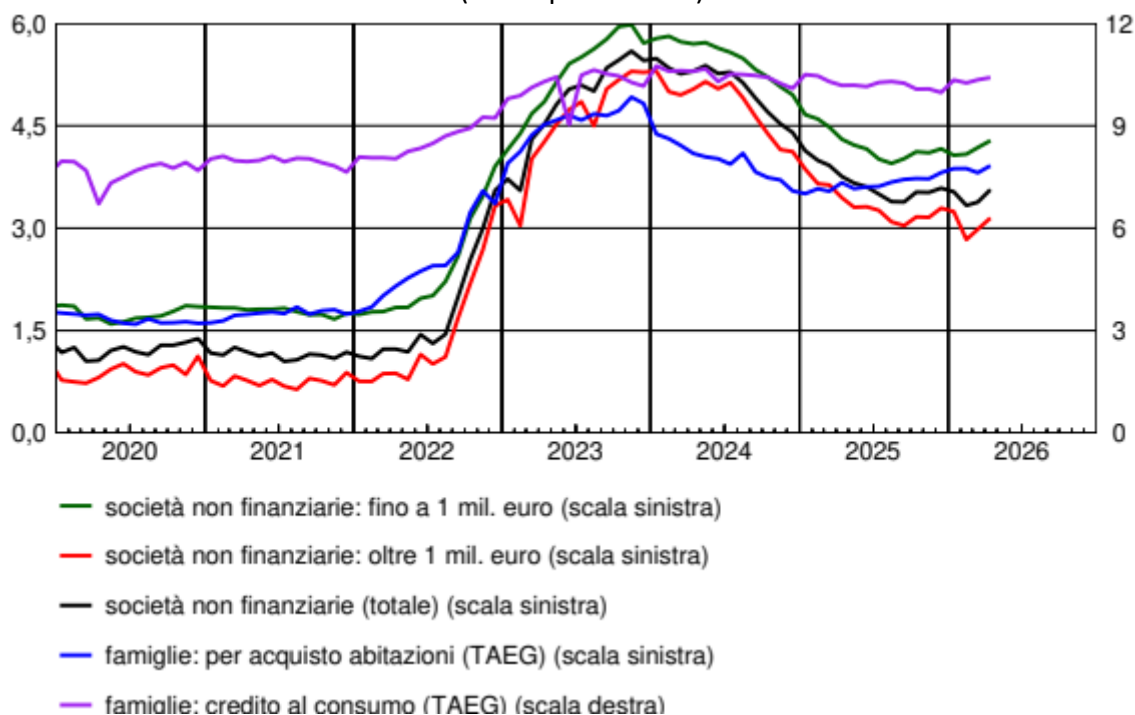
In aprile i prestiti al settore privato sono aumentati del 2,8% sui dodici mesi (2,7 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 2,6% (2,7 nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati del 3,1% (2,8 in marzo). I depositi del settore privato sono aumentati del 2,9% (2,5 nel mese precedente); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 4,2% (3,9 nel mese precedente)

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



In aprile il Tasso Annuale Effettivo Globale (TAEG) sui nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si è collocato al 3,91% (3,81 nel mese precedente); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 21,2% (17,3 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,41% (10,34 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 3,56% (3,38 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 4,28%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 3,15%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,65% (come nel mese precedente).

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



RAPPORTO MENSILE: GIUGNO 2026 – ABI

A maggio 2026, l'ammontare dei prestiti a imprese e famiglie è cresciuto del 3,0% su base annua, in accelerazione rispetto alla variazione registrata il mese precedente (+2,9%), proseguendo il percorso di crescita dei prestiti iniziato a marzo 2025. Per le famiglie è il diciassettesimo mese consecutivo di incremento e per le imprese è l'undicesimo mese consecutivo di crescita dei prestiti. Infatti, ad aprile 2026 i prestiti alle famiglie sono aumentati del 2,6%, mentre quelli alle imprese del 3,1%.

A maggio 2026: il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è stato il 4,04% (invariato rispetto al mese precedente); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è sceso al 3,51% (3,56% nel mese precedente; 5,45% a dicembre 2023); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è stato il 3,49% (+2 centesimi rispetto al 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 maggio 2026 è stato di 184 punti base.

Ad aprile 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 25,9 miliardi di euro, da 27,7 miliardi di dicembre 2025 (31,3 miliardi a dicembre 2024). Rispetto al loro livello massimo, 196,3 miliardi raggiunti nel 2015, sono risultati in calo di oltre 170 miliardi. I crediti deteriorati netti rappresentavano l'1,24% dei crediti totali. Tale rapporto era inferiore rispetto a dicembre 2025 (1,32%; 1,51% a dicembre 2024; 9,8% a dicembre 2015).

BORSINO MUTUI ACQUISTO CASA – MUTUI SUPERMARKET E NOMIMA

Secondo le ultime rilevazioni del Borsino Mutui, il **57% dei privati interessati all'acquisto di una casa con il supporto del mutuo presenta la richiesta solo dopo aver individuato l'immobile da acquistare. Solamente il 23% delle famiglie si muove invece in anticipo, già durante la fase di ricerca**, per farsi un'idea preliminare della rata sostenibile ma anche per ottenere una prima indicazione dell'importo che potrebbe ottenere dalla banca a integrazione dei risparmi disponibili.

Su una decisione impegnativa come l'acquisto dell'immobile di famiglia, l'andamento dei tassi applicati si conferma un fattore discriminante. In Italia, oggi, **il tasso fisso resta nettamente dominante sul canale online, rappresentando il 91% delle preferenze**, sebbene in lieve calo rispetto ai semestri precedenti, complice l'aumento degli indici IRS e la stabilità dell'Euribor.

Sul mercato dei mutui resta rilevante il peso dei giovani: il 42% delle richieste proviene, infatti, da under 36. Questo segmento influenza anche la durata media dei piani di rimborso, con i mutui oltre i 25 anni che rappresentano circa il 50% del totale, in crescita rispetto all'anno precedente, sostenuti anche dall'introduzione di soluzioni agevolate.

Tra i soli under 36, la quota dei mutui oltre i 25 anni sale al 79% del totale, confermando l'orientamento verso soluzioni che consentono di spalmare il rimborso in un arco temporale più lungo in modo da contenere la rata mensile rispetto al reddito disponibile.

Tra le tendenze in atto, il Borsino Mutui rileva che le **soluzioni green**, legate a immobili in classe energetica A o B, **continuano però a offrire condizioni più vantaggiose, con sconti compresi tra 0,2% e 0,8% rispetto alle offerte tradizionali.** Questo spiega perché oggi l'interesse verso questa soluzione coinvolge 1/3 del mercato totale.

Le ultime rilevazioni presentate nel Borsino Mutui mostrano anche che circa **il 32% delle richieste di mutuo sul canale online presenti un LTV superiore all'80%**, confermando una crescita rispetto al semestre precedente. Questo trend è sostenuto da un mercato bancario dinamico, che offre soluzioni mirate sulle specifiche esigenze dei diversi segmenti di clientela.

Relativamente alle richieste presentate sul canale online, **l'LTV medio si attesta al 73% complessivo, ma sale all'82% tra gli under 36**. Proprio tra i più giovani si concentra la maggiore incidenza di richieste ad alto LTV: il 53% delle domande per acquisto casa supera, infatti, l'80% del valore dell'immobile, evidenziando una forte dipendenza dal credito per l'accesso alla proprietà.

ALTRE NEWS

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: MAGGIO 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 aprile 2026 è salito del +0,3% rispetto al mese precedente, del +3,0% rispetto allo stesso mese del 2025 e del +4,4% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.

| Periodo di riferimento: MAGGIO 2026 (aggiornamento mensile) | |
|--|---------------|
| Indice generale FOI (base di riferimento 2025=100)* | +102,8 |
| Variazione % rispetto al mese precedente | +0,3 |
| Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente | +3,0 |
| Variazione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti | +4,4 |

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

BANCHE: LE PROPOSTE PER LA TRANSIZIONE ENERGETICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI – ABI

Favorire il confronto sugli strumenti necessari ad accompagnare la transizione energetica del settore immobiliare: è con questo obiettivo che si è tenuta a Roma la riunione *dell'High Level Forum for Sustainable Building Renovation*, l'iniziativa promossa dall'ABI in sinergia con ABI Lab. **Al centro dei lavori il percorso di recepimento nell'ordinamento nazionale della Direttiva europea sull'efficienza energetica (EED) e della Direttiva europea sulla prestazione energetica nell'edilizia (EPBD), che rappresentano un passaggio strategico per accelerare la transizione energetica del patrimonio edilizio italiano, nonché le proposte del settore bancario per la transizione anche attraverso l'efficientamento dell'operatività del Fondo nazionale per l'efficienza energetica. Particolare attenzione è stata dedicata al rafforzamento delle misure per agevolare l'accesso al credito destinato agli interventi di efficientamento energetico di abitazioni, condomini e immobili produttivi, nonché alla necessità di assicurare maggiore semplicità operativa, certezza regolamentare e coordinamento tra i diversi strumenti di sostegno disponibili.** In questo contesto è stato evidenziato come i finanziamenti destinati all'acquisto e alla riqualificazione energetica degli immobili continuino a registrare una crescita: **secondo gli ultimi dati della Banca d'Italia, i mutui green rappresentano circa il 16% delle erogazioni annuali, in aumento rispetto al 12% del 2022.** Tra le priorità individuate dal Forum figura, inoltre, la disponibilità di informazioni energetiche affidabili, aggiornate e facilmente accessibili sugli immobili, elemento ritenuto fondamentale per favorire una più efficace valutazione degli investimenti, sostenere la diffusione dei finanziamenti dedicati alla riqualificazione energetica e contribuire al raggiungimento degli obiettivi europei di sostenibilità. Nel corso della riunione è stata inoltre evidenziata l'importanza di sviluppare strumenti di supporto e accompagnamento per cittadini e imprese, anche attraverso la diffusione di Sportelli Unici in grado di offrire assistenza tecnica, amministrativa e finanziaria lungo tutte le fasi dei progetti di riqualificazione. L'importanza del tema ambientale e della transizione verde nel comparto immobiliare rappresenta una priorità per l'ABI e per il mondo bancario-finanziario, quale leva di crescita e sviluppo sostenibile dell'Italia. Il suo ruolo sempre più strategico promuove

un approccio condiviso tra settore privato, autorità ed istituzioni, orientato all'accompagnamento di famiglie e imprese nel percorso di riqualificazione e sviluppo immobiliare, valorizzando strumenti di finanziamento che favoriscano gli investimenti green e promuovendo iniziative di educazione e sensibilizzazione volte ad accrescere la consapevolezza dei benefici economici, ambientali e sociali derivanti dagli interventi di efficientamento energetico.

NOTA SULL'ANDAMENTO E PROSPETTIVE DELL'ECONOMIA ITALIANA: ANNI 2026-2027 – ISTAT

Il Pil italiano è atteso in crescita dello 0,7% sia nel 2026 sia nel 2027, dopo essere aumentato dello 0,5% nel 2025. L'aumento del Pil, nel biennio di previsione, verrebbe sostenuto interamente dalla domanda interna al netto delle scorte (+0,9 e +0,5 punti percentuali rispettivamente); la domanda estera netta, condizionata in negativo dagli effetti del conflitto in Medio Oriente e dal conseguente aumento dei prezzi energetici, fornirebbe un contributo negativo nel 2026 (-0,2 p.p.) e nullo nel 2027.

Nel 2026 i consumi delle famiglie e delle ISP (Istituzioni Sociali Private) sono previsti in decelerazione rispetto all'anno precedente (+0,6% rispetto al +1,1% nel 2025) frenati dall'attenuazione della dinamica positiva delle retribuzioni pro capite e dall'aumento dell'inflazione; nel 2027 la crescita è invece prevista in leggera accelerazione (+0,7). Gli investimenti fissi lordi continuerebbero a crescere, ma con intensità differente nei due anni: l'aumento si attesterebbe al +2,2% nel 2026, sostenuto dagli interventi connessi al PNRR; nel 2027 si determinerebbe una rilevante decelerazione in media d'anno (+0,5%) causata da condizioni di finanziamento meno favorevoli e dal ridimensionamento, a normativa vigente, degli stimoli pubblici.

L'occupazione, misurata in termini di unità di lavoro (ULA), segnerebbe nel 2026 un rallentamento della dinamica di crescita (+0,7%, dopo il +1,3% del 2025) a cui si accompagnerebbe un ulteriore calo del tasso di disoccupazione (5,5%, dal 6,1% del 2025); nel 2027 si prevede una decelerazione delle ULA (+0,4%) e una stabilizzazione del tasso di disoccupazione.

Gli andamenti dei prezzi delle materie prime si traslerebbero sull'andamento dell'inflazione, attesa in forte risalita nel corso del 2026: il deflatore della spesa delle famiglie si attesterebbe, in media d'anno, al 2,9%, per poi tornare al 2% nel 2027 in conseguenza della normalizzazione delle tensioni internazionali.

In un quadro internazionale caratterizzato da tensioni geopolitiche, i risultati delle previsioni sono più che mai condizionati dalle assunzioni di base. Un elemento chiave è rappresentato dalla durata del conflitto.

FIDUCIA DEI CONSUMATORI E DELLE IMPRESE: GIUGNO 2026 – ISTAT

A giugno 2026 si stima una diminuzione del clima di fiducia dei consumatori (da 93,4 a 92,4); invece, l'indicatore composito del clima di fiducia delle imprese è stimato in aumento (da 94,2 a 95,2).

Tra i consumatori, si evidenzia un miglioramento sia del clima economico sia di quello futuro (da 86,2 a 87,6 e da 87,2 a 87,4, rispettivamente); il clima personale e quello corrente sono stimati in peggioramento (nell'ordine, da 96,0 a 94,2 e da 98,0 a 96,2).

Con riferimento alle imprese, il clima di fiducia migliora in tutti i comparti oggetto di rilevazione: nella manifattura e nelle costruzioni l'indicatore sale, rispettivamente, da 87,9 a 88,4 e da 99,4 a 101,7; nei servizi aumenta da 96,8 a 97,2 e nel commercio al dettaglio cresce decisamente passando da 101,3 a 105,5.

Quanto alle componenti degli indici di fiducia, nella manifattura i giudizi sugli ordini sono in peggioramento mentre le attese sulla produzione aumentano in presenza di un decumulo di scorte. Nelle costruzioni entrambe le variabili migliorano.

Passando al settore dei servizi di mercato, si evidenzia un'evoluzione positiva delle attese sugli ordinativi, mentre i giudizi sia sull'andamento degli affari sia sugli ordini peggiorano. Nel commercio al dettaglio si registra un andamento positivo di tutte le variabili, diffuso sia alla grande distribuzione sia a quella tradizionale.