

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.

Luglio 2026



CONDIVIDIAMO IL VALORE DELLA COMPETENZA DEGLI AGENTI DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

La tecnologia può offrire dati e indicazioni, ma una valutazione immobiliare attendibile richiede l'impiego di metodiche trasparenti, la competenza professionale e la conoscenza del territorio di un agente immobiliare.

Perché dietro ogni immobile ci sono caratteristiche, contesti e persone che nessun procedimento informatico può interpretare da solo.

È questo il '*lancio*' scelto per dare avvio su *Il Messaggero.it* alla nostra campagna digitale per promuovere la Borsa immobiliare di Roma e lo sviluppo di una cultura della valutazione immobiliare, consapevole e qualificata. Per leggere l'articolo completo [Clicca qui](#)

La campagna, sostenuta dalla Camera di Commercio di Roma, proseguirà a settembre con nuove attività di comunicazione e approfondimento.



FORMAZIONE PROFESSIONALE GRATUITA PER AGENTI IMMOBILIARI

Proseguiranno al rientro alla pausa estiva gli incontri promossi della 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

CATASTO ITALIANO: OLTRE 79 MILIONI DI IMMOBILI, PATRIMONIO IN CRESCITA DELLO 0,6%

Al 31 dicembre 2025, lo stock immobiliare italiano supera i 79 milioni di unità o porzioni, di cui circa 68,5 milioni dotate di rendita catastale. La maggior parte degli immobili appartiene ai gruppi A e C, che comprendono abitazioni, pertinenze e immobili commerciali. Rispetto al 2024, il patrimonio censito è cresciuto dello 0,6%, con circa 465 mila unità in più. Quasi il 90% degli immobili è intestato a persone fisiche. La rendita catastale complessiva supera i 39 miliardi di euro.

DONAZIONI IMMOBILIARI STABILI NEL 2025: OLTRE 216 MILA TRASFERIMENTI E NUOVE TUTELE DAL 2026

Nel 2025 le donazioni di immobili in Italia si mantengono stabili, con 216.558 atti registrati, a cui si aggiungono 46.864 donazioni di beni mobili. Il fenomeno continua a svolgere un ruolo centrale nel trasferimento intergenerazionale del patrimonio: oltre il 35% dei donanti ha più di 76 anni, mentre quasi un beneficiario su quattro ha tra 18 e 35 anni. I fabbricati rappresentano il 56,62% dei beni donati e 78.893 operazioni hanno beneficiato dell'agevolazione prima casa. Dal 18 giugno 2026, la riforma delle donazioni immobiliari rafforza inoltre la sicurezza delle compravendite e facilita l'accesso al credito.

IMMOBILIARE, LA CRESCITA SI SPOSTA NEI PICCOLI CENTRI: COMPRAVENDITE SU DEL 42,3%

Tra il 2019 e il 2025 il mercato residenziale italiano ha cambiato geografia, con province e piccoli comuni diventati il principale motore delle compravendite. Nei centri minori gli scambi sono cresciuti del 42,3%, contro il 15,5% dei capoluoghi e il 5,9% complessivo di Roma e Milano. Prezzi più accessibili, smart working e caro mutui hanno spinto la domanda fuori dalle grandi città. Nel 2025 i comuni più piccoli hanno generato oltre la metà dell'aumento nazionale delle transazioni, evidenziando la necessità di maggiori investimenti in servizi, infrastrutture e collegamenti.

MUTUI, FORTE RIPRESA NEL 2025: FINANZIAMENTI IPOTECARI VICINI A 139 MILIARDI

Nel 2025 le unità immobiliari ipotecate a garanzia di mutui sono state 906.691, in crescita del 17,5% rispetto al 2024, mentre i finanziamenti hanno sfiorato i 139 miliardi di euro, con un aumento del 27,4%. Oltre il 71% degli immobili coinvolti riguarda atti residenziali, quota che raggiunge quasi il 90% includendo quelli misti. Le operazioni non residenziali, pur rappresentando solo l'8,1% degli immobili, concentrano il 47,1% del capitale finanziato. In forte aumento anche i terreni, con immobili ipotecati in crescita del 26% e capitali del 45,8%, mentre il Nord registra una flessione degli importi erogati.

PRESTITI IN ACCELERAZIONE A GIUGNO 2026: MUTUI PIÙ CONVENIENTI E CREDITI DETERIORATI IN CALO

A giugno 2026 i prestiti a famiglie e imprese sono cresciuti del 3,3% su base annua, consolidando la ripresa iniziata nel marzo 2025. Il tasso medio sui nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni è sceso al 3,48%, ben al di sotto del 4,42% registrato a dicembre 2023. Per le imprese, il costo dei nuovi finanziamenti si è attestato al 3,76%. Prosegue inoltre il miglioramento della qualità del credito: i deteriorati netti sono diminuiti a 26,7 miliardi, pari all'1,28% dei crediti complessivi.

Nei primi sei mesi dell'anno l'importo medio richiesto è rimasto stabile a circa 154 mila euro. Oltre il 60% delle domande riguarda somme comprese tra 100 mila e 300 mila euro. Più di nove richieste su dieci prevedono durate superiori ai 15 anni, mentre oltre l'80% della domanda proviene dalla fascia di età tra 25 e 54 anni.

PIL IN CRESCITA, MA INDUSTRIA E OCCUPAZIONE RALLENTANO: INFLAZIONE SOPRA LA MEDIA EURO

Nel primo trimestre 2026 il Pil italiano è cresciuto dello 0,3%, in controtendenza rispetto al calo dello 0,2% dell'area euro, con una crescita acquisita annua dello 0,6%. A maggio, però, la produzione industriale è diminuita dello 0,3% e gli occupati sono scesi a 24,3 milioni, mentre la disoccupazione si è ridotta al 5%. A giugno l'inflazione ha raggiunto il 3,1%, superando la media dell'area euro. Restano sotto pressione i margini delle imprese, penalizzati dall'aumento dei costi produttivi e del lavoro. Tra il 2019 e il I trimestre del 2026, il sistema produttivo italiano, a fronte dei numerosi shock internazionali, ha registrato forti aumenti sia nei prezzi di vendita (+18,4%) sia in quelli degli input produttivi (+17,7%), oltre a evidenziare, da metà 2022, una rilevante crescita del costo del lavoro (+12,9%).

INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – luglio 2026

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Statistiche catastali 2025 – Agenzia delle Entrate (Omi)
- Rapporto Dati Statistici Notarili 2025 mercato delle donazioni in Italia – Consiglio Nazionale del Notariato
- Produzione nelle costruzioni: Maggio 2026 – Istat
- Permessi di costruire: I trimestre 2026 – Istat
- Mercato immobiliare, boom dei piccoli centri – Confedilizia
- 2° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2026 – Nomisma
- Mid-Year Report 2026 – Coldwell Banker Global Luxury

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Rapporto sui mutui ipotecari 2025: 28 luglio – Agenzia delle Entrate (Omi)
- Rapporto mensile: luglio 2026 – Abi
- Barometro sull'andamento della domanda dei Mutui I Semestre 2026 – Crif

ALTRE NEWS

- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: giugno 2026 – Istat
- Nota sull'andamento dell'economia italiana: Maggio-giugno 2026 – Istat
- Fiducia dei consumatori e delle imprese: Luglio 2026 – Istat

ANDAMENTO DEL MERCATO

STATISTICHE CATASTALI 2025 – AGENZIA DELLE ENTRATE OMI

Lo stock immobiliare censito negli archivi catastali italiani al 31.12.2025 consiste di oltre 79 milioni di immobili o loro porzioni, di cui più di 68 milioni sono censiti nelle categorie catastali ordinarie e speciali, con attribuzione di rendita, oltre 3,8 milioni sono censiti nelle categorie catastali del gruppo F, che rappresentano unità non idonee, anche se solo temporaneamente, a produrre ordinariamente un reddito (aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione, unità collabenti) e circa 7,2 milioni sono beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune e che non producono reddito, o unità ancora in lavorazione (circa 64 mila). Non considerando gli immobili che non producono reddito del gruppo F, i beni comuni non censibili e gli immobili in lavorazione, **le unità immobiliari censite sono pari, come detto, a quasi 68,5 milioni, di cui la maggior parte è censita nel gruppo A (53,2%) e nel gruppo C (43,6%), dove sono compresi, oltre ad immobili commerciali (negozi, magazzini e laboratori) anche le pertinenze delle abitazioni, ovvero soffitte, cantine, box e posti auto**. La restante parte dello stock, il 3,2%, è costituita da immobili censiti nei gruppi a destinazione speciale (gruppo D, 2,6%), particolare (gruppo E, 0,3%) e d'uso collettivo (gruppo B, 0,3%). In termini di rendita catastale, la quota maggiore è ancora rappresentata dagli immobili del gruppo A e C, che corrispondono a quasi i due terzi del totale. Le unità del gruppo D rappresentano, di contro, una rilevante quota di rendita del patrimonio immobiliare italiano, il 28,9%, a fronte di una quota di solo il 2,6% in termini di numero di unità.

Lo stock immobiliare italiano nel 2025 è aumentato dello 0,6%, circa 465 mila unità in più del 2024. La composizione dello stock nel dettaglio dei diversi gruppi di categorie catastali e le variazioni, in termini percentuali rispetto al 2024, del numero di unità immobiliari sono riportate in Tabella 2. **Nel 2025 lo stock immobiliare è per quasi il 90% di proprietà di persone fisiche, il 10,8% è detenuto da persone non fisiche e una quota residua, circa lo 0,2%, riguarda proprietà comuni.**

NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI PER GRUPPI DI CATEGORIE CATASTALI E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI E VARIAZIONE % ANNUA

Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 25/24
	PF	PNF	BCC		
A (tranne A10)	33.328.234	2.435.982	10.913	35.775.129	0,3%
A/10	362.309	278.600	1.092	642.001	-0,6%
B	33.550	184.961	198	218.709	1,1%
C	26.822.510	2.954.686	82.631	29.859.827	1,1%
D	747.133	999.808	6.033	1.752.974	1,3%
di cui con r.c.	746.023	997.554	5.991	1.749.568	1,4%
di cui senza r.c.	1.110	2.254	42	3.406	-1,5%
E	20.202	159.712	203	180.117	0,2%
di cui con r.c.	16.430	91.576	166	108.172	0,5%
di cui senza r.c.	3.772	68.136	37	71.945	-0,3%
F	3.011.921	767.065	60.286	3.839.272	0,6%
Totale	64.325.859	7.780.814	161.356	72.268.029	0,6%

La rendita catastale complessiva attribuita allo stock immobiliare italiano ammonta, nel 2025, a oltre 39 miliardi di euro, di cui quasi il 61% relativo ad immobili di proprietà delle persone fisiche (circa 23,6 miliardi di euro) ed il restante 39,4% (oltre 15,3 miliardi di euro) è detenuto dalle PNF.

**RENDITA CATASTALE IN EURO PER GRUPPI DI CATEGORIE CATASTALI E PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI E
VARIAZIONE % ANNUA**

Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 25/24
	PF	PNF	BCC		
gruppo A (tranne A/10)	16.502.085.200	1.174.219.625	3.348.120	17.679.652.945	0,5%
A/10	552.596.080	909.605.630	1.539.867	1.463.741.576	-0,9%
gruppo B	31.588.017	1.394.563.421	432.556	1.426.583.994	0,7%
gruppo C	4.609.674.661	1.627.769.362	11.363.652	6.248.807.675	0,2%
gruppo D	1.901.217.050	9.380.085.056	13.845.051	11.295.147.156	1,4%
gruppo E	32.842.512	880.770.280	731.165	914.343.956	0,9%
Totale	23.630.003.520	15.367.013.373	31.260.409	39.028.277.302	0,7%

RAPPORTO DATI STATISTICI NOTARILI 2025 MERCATO DELLE DONAZIONI IN ITALIA – CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Nel 2025 il mercato delle donazioni in Italia si conferma stabile rispetto all'anno precedente. Secondo il Rapporto Dati Statistici Notarili (DSN) 2025 del Consiglio Nazionale del Notariato, **sono state registrate 216.558 donazioni di beni immobili e 46.864 donazioni di beni mobili, a conferma del ruolo centrale della donazione nel passaggio del patrimonio tra generazioni.**

I dati raccontano un fenomeno che coinvolge migliaia di famiglie: oltre il 35% dei donanti di immobili ha più di 76 anni, mentre quasi un donatario su quattro ha tra i 18 e i 35 anni. **I fabbricati rappresentano il bene più donato (56,62% del totale) e nel 2025 sono state registrate 78.893 donazioni con agevolazione prima casa.** Il Rapporto arriva in un momento particolarmente significativo: dal 18 giugno 2026 è infatti pienamente operativa la riforma delle donazioni immobiliari, fortemente sostenuta dal Consiglio Nazionale del Notariato. **La nuova disciplina rafforza la sicurezza delle compravendite di immobili provenienti da donazione, favorisce l'accesso al credito e garantisce un migliore equilibrio tra la tutela dei diritti successori e la stabilità della circolazione dei beni.**

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI MAGGIO 2026 – ISTAT

A maggio 2026 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni rimanga invariato rispetto ad aprile.

Nella media del trimestre marzo – maggio 2026 la produzione nelle costruzioni, al netto della stagionalità, aumenta del 2,0% nel confronto con il trimestre precedente.

Su base tendenziale, l'indice grezzo registra una flessione dell'1,6%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 2,9% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 20 contro i 21 di maggio 2025).

Nella media dei primi cinque mesi del 2026, l'indice grezzo aumenta del 2,1%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 2,0%.

PERMESSI DI COSTRUIRE: I TRIMESTRE 2026 – ISTAT

Nel I trimestre 2026, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, si stima una flessione congiunturale sia del numero di abitazioni (-9,2%), sia della superficie utile abitabile (-5,5%), al netto dei fattori stagionali.

L'edilizia non residenziale registra, invece, un incremento (+2,6%) rispetto al trimestre precedente.

Nel I trimestre dell'anno, la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, è pari a 12.555 unità; la superficie utile abitabile è di poco superiore a 1,12 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale si attesta poco al di sotto dei 2,52 milioni di metri quadrati.

Nel trimestre in esame, il settore residenziale mostra, rispetto al I trimestre 2025, un lieve calo del numero di abitazioni (-0,5%). Cresce, invece, la superficie utile abitabile (+4,4%).

Per la superficie dei fabbricati non residenziali si rileva un incremento tendenziale del 12,5%.

MERCATO IMMOBILIARE, BOOM DEI PICCOLI CENTRI – CONFEDILIZIA

Tra il 2019 e il 2025 i comuni minori crescono oltre sette volte più di Milano e Roma

Non sono più le grandi città il motore del mercato immobiliare italiano. A trainare la crescita delle compravendite sono invece la provincia e i piccoli comuni, che negli ultimi anni hanno registrato un'accelerazione ben superiore a quella delle principali aree metropolitane. È quanto emerge dall'analisi **"Mercato immobiliare, il risveglio dei piccoli centri"**, realizzata dalla Confedilizia sui dati dell'Agenzia delle entrate e dell'Istat e dedicata all'evoluzione del mercato residenziale tra il 2019 e il 2025.

I numeri raccontano un cambiamento profondo. Nei comuni non capoluogo le compravendite sono aumentate del **32,7%**, più del doppio rispetto al **15,5%** registrato nei capoluoghi di provincia. Ancora più marcata la crescita nei centri di dimensioni minori, dove gli scambi sono saliti del **42,3%**, mentre **Milano e Roma, considerate per anni il baricentro del mercato immobiliare nazionale, si fermano a un incremento del 5,9%.**

Non si tratta di una dinamica temporanea, ma di una trasformazione che si è consolidata dopo la pandemia e **riflette il cambiamento delle esigenze abitative degli italiani.** L'aumento dei prezzi nelle grandi città, il rincaro dei mutui, la diffusione dello *smart working* e la possibilità di acquistare casa a costi più contenuti hanno progressivamente spostato la domanda verso i comuni di minori dimensioni. **Nel solo 2025, i comuni più piccoli hanno generato oltre la metà della crescita complessiva delle compravendite registrata in Italia, confermandosi il segmento più dinamico del mercato.**

Il fenomeno interessa l'intero Paese. Le province che hanno registrato gli incrementi più consistenti sono L'Aquila (+72,4%), Alessandria (+61,5%), Biella (+61,1%) e Cosenza (+60,3%), mentre le *performance* più contenute appartengono ad alcune grandi aree metropolitane come Firenze (+9,2%), Bologna (+11,7%), Milano (+12%) e Napoli (+13,1%).

L'analisi espone come il mercato immobiliare italiano stia assumendo una nuova geografia. Lo studio evidenzia un progressivo spostamento della domanda verso i territori in cui le abitazioni sono più accessibili e l'offerta è più ampia. Nelle grandi città, invece, i prezzi elevati e la maggiore incidenza del costo del credito continuano a limitare la crescita del mercato immobiliare. Questa evoluzione rende necessario accompagnare la crescita dei territori oggi più dinamici con investimenti in infrastrutture, servizi e collegamenti e, allo stesso tempo, intervenire sui fattori che frenano l'offerta abitativa nelle principali aree urbane, per ridurre gli squilibri territoriali e rendere il mercato più equilibrato.

2° OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE 2026 – NOMISMA

Nel corso del 2026 il mercato delle **compravendite residenziali** continua a mostrare una buona capacità di tenuta, nonostante un quadro finanziario meno favorevole e una domanda sempre più selettiva. **Nel I trimestre dell'anno le compravendite registrano una crescita tendenziale del +4,4%** (fonte: Agenzia delle Entrate), con un andamento omogeneo tra capoluoghi e comuni della provincia. **La domanda non si concentra più esclusivamente nei mercati più dinamici, ma si distribuisce in modo più diffuso sul territorio, sostenuta soprattutto dall'acquisto della prima casa, che ormai rappresenta quasi i 3/4 delle transazioni.** Particolarmente vivace si conferma il **segmento delle nuove abitazioni**, che registra un **incremento degli scambi del +14,6%** su base annua e porta la propria quota di mercato al **6%**.

In un quadro nazionale complessivamente stabile, il mercato immobiliare di **Milano** rappresenta un'eccezione. Secondo il Rapporto presentato da Nomisma, il capoluogo lombardo **manifesta, infatti, alcuni segnali di rallentamento:** nel I semestre dell'anno il peggioramento del sentiment degli operatori si traduce in aspettative meno favorevoli sia sui volumi di compravendita sia sull'evoluzione dei prezzi. Si tratta di un

fenomeno che, pur emergendo con maggiore intensità nel mercato milanese, **potrebbe anticipare dinamiche destinate a interessare anche altri grandi contesti urbani**, in particolare **quelli maggiormente esposti alla crescente distanza tra la capacità di spesa delle famiglie e i livelli raggiunti dai valori immobiliari**.

Sul fronte del **credito**, che resta fondamentale per la tenuta del settore, emergono segnali contrastanti. **Nel I trimestre del 2026 i mutui alle famiglie diminuiscono del -2,1%**, una flessione riconducibile quasi esclusivamente al crollo delle surroghe e delle sostituzioni (-58,7%). Al contrario, **le erogazioni destinate ai nuovi mutui crescono del +6,6%**, sostenendo la ripresa delle compravendite. In questo contesto, la componente del mercato finanziata attraverso il credito registra un incremento del **+8,1%**, superiore a quello dell'intero mercato, confermando come il ritorno della domanda di acquisto sia trainato prevalentemente dai nuovi finanziamenti piuttosto che dalla rinegoziazione del debito esistente. Nel I trimestre 2026, la **componente degli acquisti assistiti da mutuo** effettuati da persone fisiche è ulteriormente cresciuta per assestarsi al **47,8% del totale**.

Al contempo, dal punto di vista della qualità del credito, gli indicatori di rischio continuano a migliorare, con il tasso di default dei mutui sceso allo 0,45% nel I trimestre 2026 e le sofferenze legate ai mutui residenziali in ulteriore diminuzione.

Prosegue, inoltre, il progressivo, seppur lento, **miglioramento della qualità energetica del patrimonio residenziale** oggetto di compravendita. **Tra il 2024 e il I semestre del 2026 la quota di abitazioni compravendute appartenenti alle classi energetiche più elevate (A4-B) è salita dal 6% all'8%**. Anche gli interventi di riqualificazione evidenziano un miglioramento delle prestazioni energetiche. Il **67% delle abitazioni ristrutturate si colloca oggi nelle classi medio-alte**, mentre nelle nuove costruzioni tale quota raggiunge il 96%.

La variabile energetica si conferma, così, un fattore sempre più determinante nelle scelte di acquisto e di investimento.

Secondo Nomisma, il mercato residenziale mantiene nel I semestre del 2026 un'evoluzione positiva, pur evidenziando un graduale rallentamento rispetto al 2025. Anche la dinamica dei prezzi riflette questa fase di normalizzazione: su base annua **le abitazioni in ottimo stato registrano un incremento del +1,4%, mentre quelle in buono stato crescono del +1,8%**.

Nel complesso, il **comparto residenziale si caratterizza per una fase di relativa stabilità**, sostenuta dalla solidità della domanda e da condizioni di mercato ancora favorevoli ai venditori. **I tempi medi di vendita si riducono infatti a meno di 7 mesi**, mentre gli sconti applicati rispetto ai prezzi richiesti diminuiscono di due punti percentuali, attestandosi al **10,4%**, segnale di una minore disponibilità dei proprietari a rivedere al ribasso le proprie aspettative.

Il mercato delle locazioni, che concentra il 50% della domanda di abitare, è investito da un rallentamento dei contratti stipulati e da preferenze verso contratti di locazione flessibili e agevolati: **nel I trimestre 2026 il numero dei contratti aumenta del +0,3%** su base annua, grazie soprattutto alla crescita dei contratti a canone agevolato nelle principali aree urbane.

La dinamica dei canoni rimane complessivamente positiva, seppur in progressiva normalizzazione rispetto al 2025. **Nel I semestre i canoni delle abitazioni in buono stato aumentano del +1,7% rispetto al semestre precedente e del +3,3% su base annua**, sostenuti dalla persistente scarsità di offerta e da una domanda ancora elevata. Restano tuttavia significative le differenze territoriali. Nei principali mercati urbani **i canoni medi si collocano tra 660 e 780 euro mensili**, con un picco di **1.200 euro a Milano, Firenze e Roma** nel segmento dei contratti ordinari di lungo periodo, mentre nei mercati intermedi oscillano tra 530 e 590 euro mensili.

In questo scenario, le tensioni sul mercato della locazione rimangono comunque elevate: negli ultimi cinque anni la **quota di famiglie alla ricerca di un'abitazione in affitto è aumentata del 12%**, pari a circa **296.000 nuclei**, confermando uno squilibrio strutturale tra domanda e offerta, che continua a sostenere la crescita dei canoni.

L'attenuazione prevista della crescita del credito rappresenta uno dei principali fattori alla base della moderazione dell'attività transattiva nel comparto residenziale. Dopo il forte incremento registrato nel 2025, **le compravendite sono attese stabilizzarsi nel 2026, flettere nel 2027 e tornare a crescere nel 2028**. I volumi di scambio si manterranno comunque su livelli elevati, confermando la solidità del mercato e una capacità di tenuta sensibilmente superiore rispetto alla fase precedente alla pandemia. La minore dinamica delle compravendite si rifletterà sull'**andamento dei prezzi delle abitazioni, che continueranno a crescere in termini nominali ma con intensità progressivamente più contenuta** nei prossimi 3 anni. Gli incrementi attesi non saranno tuttavia sufficienti a compensare l'effetto dell'inflazione, determinando una prosecuzione della contrazione dei valori in termini reali.

MID-YEAR REPORT 2026 – COLDWELL BANKER GLOBAL LUXURY

Secondo il *Mid-Year Report 2026* di Coldwell Banker Global Luxury, elaborato anche sulla base dei dati della piattaforma *JamesEdition*, nei primi cinque mesi dell'anno **il Paese ha raccolto il 15,6% delle richieste globali relative agli immobili di prestigio**.

Si tratta della quota più elevata tra tutte le destinazioni analizzate. Alle spalle dell'Italia si collocano gli Stati Uniti, con il 12,6% delle richieste, seguiti da Spagna e Francia, entrambe al 10,7%, e dal Portogallo, con il 5,7%. Complessivamente, questi cinque Paesi concentrano più del 55% dell'interesse mondiale.

Rispetto allo stesso periodo del 2025, le richieste rivolte al mercato italiano sono aumentate del 49%. La quota sul totale è rimasta pressoché stabile, passando dal 15,7% al 15,6%, perché nello stesso periodo l'interesse globale per gli immobili di lusso è cresciuto ancora più rapidamente, registrando un incremento del 50,8%.

Il dato conferma quindi la solidità della domanda per l'Italia in un mercato internazionale sempre più dinamico e competitivo. Gli Stati Uniti, per esempio, hanno raddoppiato le richieste su base annua, mentre la Francia ha registrato una crescita dell'89%.

A sostenere il primato italiano sono soprattutto l'attrattiva dello stile di vita, la varietà dell'offerta e la presenza di immobili unici e difficilmente replicabili.

Ville, tenute, palazzi storici e borghi medievali rispondono alle nuove priorità degli acquirenti più facoltosi, sempre più interessati a proprietà capaci di offrire privacy, valore culturale e protezione del patrimonio nel lungo periodo.

Il rapporto segnala infatti una forte crescita internazionale delle ricerche di immobili unici, aumentate del 146% rispetto al 2025. Anche la domanda di terreni è salita del 97%. Tra le proprietà storiche più apprezzate figurano proprio i palazzi italiani e i borghi medievali, insieme agli *château* francesi.

Il primato dell'Italia si inserisce in una trasformazione più ampia del mercato. Gli immobili di pregio non vengono più considerati esclusivamente acquisti legati allo stile di vita, ma diventano strumenti per diversificare gli investimenti, proteggere il capitale dall'inflazione e trasferire ricchezza alle generazioni future. **Secondo il sondaggio condotto da Coldwell Banker, l'82,3% degli specialisti del settore afferma che i propri clienti stanno mantenendo o aumentando gli investimenti immobiliari. Gli acquirenti privilegiano soprattutto immobili indipendenti, ampi spazi, privacy, posizioni difficilmente replicabili e proprietà con un'identità architettonica riconoscibile.**

Allo stesso tempo, il compratore del 2026 appare più informato e selettivo. Analizza con attenzione qualità, ubicazione, costi e potenziale di rivendita, spesso ricorrendo anche all'intelligenza artificiale. Il 51% degli specialisti intervistati sostiene che gli acquirenti benestanti accettino ormai raramente compromessi.

Per il mercato italiano, il rapporto delinea dunque uno scenario favorevole. **La combinazione di patrimonio storico, rarità dell'offerta e qualità della vita, rende il Paese particolarmente competitivo nella corsa internazionale agli immobili di pregio.**

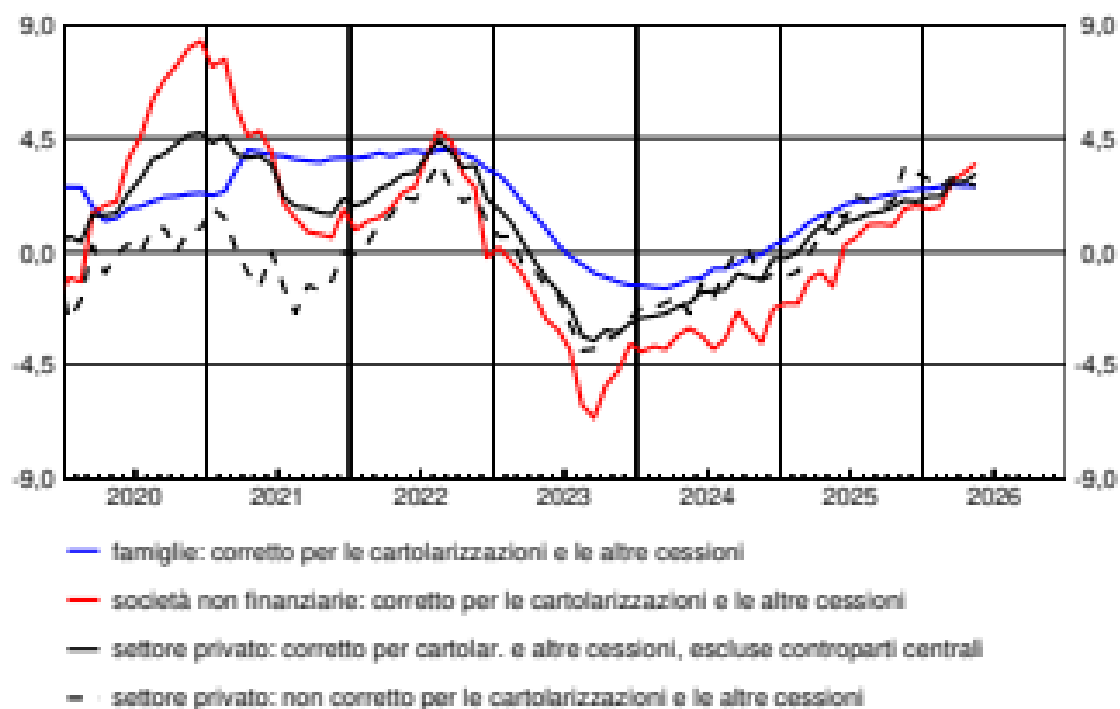
Va comunque precisato che i dati di James Edition misurano le richieste e l'attività di ricerca degli utenti, non il numero di compravendite effettivamente concluse. Rappresentano però **un indicatore significativo** delle intenzioni e delle preferenze dei potenziali investitori internazionali.

MUTUI

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

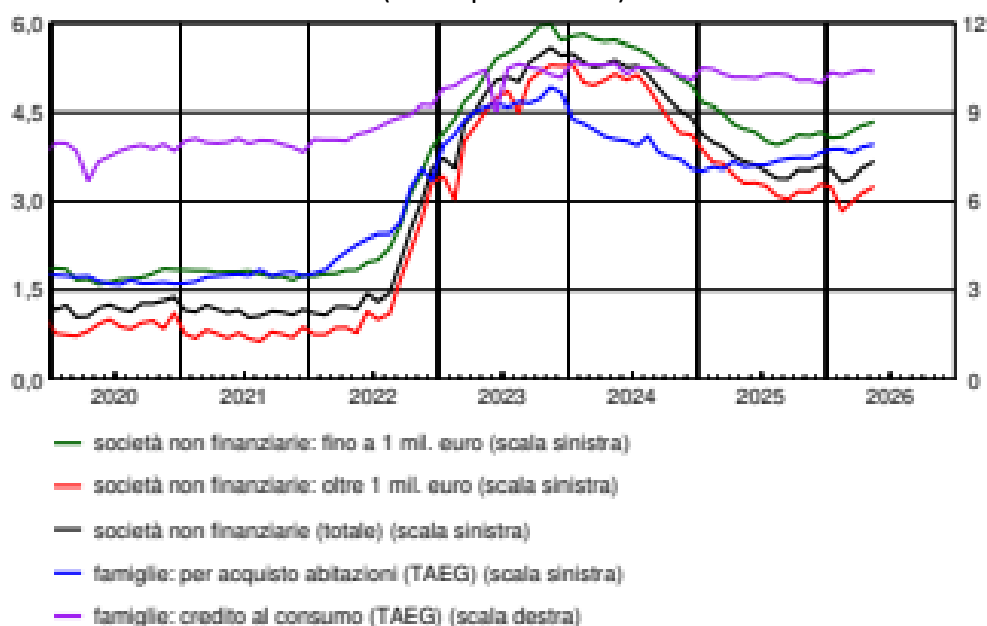
In maggio i prestiti al settore privato sono aumentati del 3,1% sui dodici mesi (2,8 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 2,6% (come nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati del 3,5% (3,1 in aprile). I depositi del settore privato sono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

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



In maggio il Tasso Annuale Effettivo Globale (TAEG) sui nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si è collocato al 3,96% (3,91 nel mese precedente); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 18,7% (21,2 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,37% (10,41 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 3,67% (3,56 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 4,34%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 3,25%. 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)



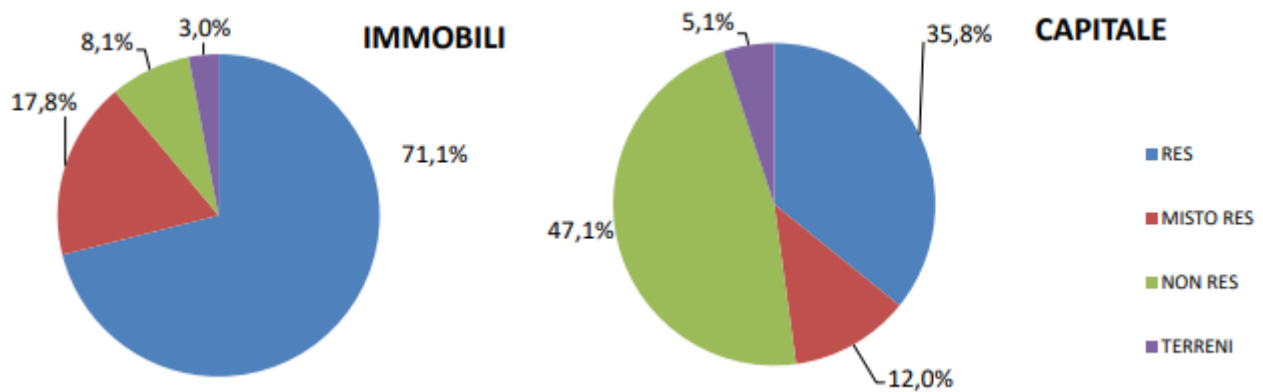
RAPPORTO SUI MUTUI IPOTECARI 2025 – AGENZIA DELLE ENTRATE (Omi)

Le unità immobiliari ipotecate a garanzia di mutui ammontano nel 2025 a 906.691, in aumento del 17,5% rispetto al 2024, alle quali corrisponde un valore monetario dei finanziamenti prossimo ai 139 miliardi di euro circa, in rialzo del 27,4% rispetto al 2024. Analizzando la distribuzione degli immobili ipotecati, emerge che oltre il 71% è in atti residenziali (RES), quota che arriva quasi al 90% se si tiene conto anche degli atti di tipo residenziale misto (MISTO RES). L'aumento del numero di immobili ipotecati in atti RES supera il 17% e per questi atti il capitale finanziato, poco meno di 50 miliardi, che rappresenta quasi il 36% del totale del capitale finanziato, mostra una crescita del 23,6%. Per gli atti MISTO RES, a fronte di un incremento del numero di immobili ipotecati di 14,7%, il capitale finanziato mostra una flessione del capitale, rispetto al 2024, dello 0,2%. Una crescita elevata del capitale finanziato si rileva per gli atti con immobili del solo settore non residenziale (NON RES), dove l'aumento raggiunge il 38,5% rispetto ad un incremento del 25,9% degli immobili ipotecati. In particolare, gli atti con immobili a destinazione non residenziale si confermano quelli con operazioni di valore più elevato, rappresentando l'8,1% del totale degli immobili ipotecati, ma il 47,1% del capitale di debito totale. Gli atti con ipoteche esclusivamente su TERRENI segnano, nel confronto con il 2024, la crescita più elevata del numero di immobili posti a garanzia dei finanziamenti, 26% e registrano una crescita positiva dei capitali finanziati, +45,8%, più elevata rispetto a quella osservata per le altre tipologie di atto.

IMMOBILI IPOTECATI E CAPITALE DI DEBITO NEL 2025

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2025	Var.% immobili ipotecati 2025/24	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2025 (mln €)	Var.% Capitale 2025/24	Quota % Capitale
RES	644.369	17,1%	71,1%	49.649	23,6%	35,8%
MISTO RES	161.727	14,7%	17,8%	16.657	-0,2%	12,0%
NON RES	73.533	25,9%	8,1%	65.274	38,5%	47,1%
TERRENI	27.062	26,0%	3,0%	7.077	45,8%	5,1%
TOTALE	906.691	17,5%	100,0%	138.659	27,4%	100,0%

DISTRIBUZIONE IMMOBILI IPOTECATI E CAPITALE DI DEBITO PER TIPOLOGIA DI ATTO – 2025



Dall'analisi degli immobili ipotecati per aree geografiche emerge, come negli anni passati, una forte concentrazione, sia in termini di numero di immobili sia di capitali, nelle regioni settentrionali. Si presenta nel 2025 un aumento diffuso dei volumi in tutte le aree, sia dal punto di vista del numero di immobili ipotecati che dei con i rialzi massimi rilevati nell'area del Centro. L'unica eccezione è rappresentata dal Nord, dove a fronte di una maggior numero di immobili ipotecati, +17,7% i capitali finanziati sono diminuiti del 6,1%.

RAPPORTO MENSILE: LUGLIO 2026 – ABI

A giugno 2026, il totale dei prestiti a imprese e famiglie è cresciuto del 3,3% su base annua, in accelerazione rispetto alla variazione registrata il mese precedente (+3,0%), proseguendo il percorso di crescita dei prestiti iniziato a marzo 2025. Per le famiglie è il diciottesimo mese consecutivo di incremento e per le imprese è il dodicesimo mese consecutivo di crescita dei prestiti. Infatti, a maggio 2026 i prestiti alle famiglie sono aumentati del 2,6%, mentre quelli alle imprese del 3,5%.

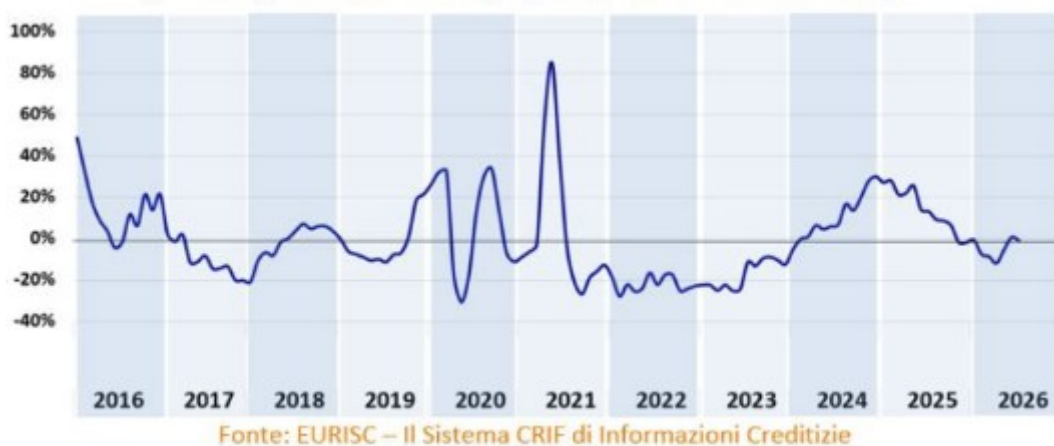
A giugno 2026: il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è stato il 4,08% (+0,03% rispetto al mese precedente); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è sceso al 3,48% (-0,02% rispetto al mese precedente; era 4,42% a dicembre 2023); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è stato il 3,76% (+0,09% rispetto al mese precedente; era 5,45% 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 giugno 2026 è stato di 208 punti base.

A maggio 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 26,7 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 169 miliardi. I crediti deteriorati netti rappresentavano l'1,28% dei crediti totali. Tale rapporto era inferiore rispetto a dicembre 2025 (1,32%; 1,51% a dicembre 2024; 9,8% a dicembre 2015).

BAROMETRO SULL'ANDAMENTO DELLA DOMANDA DEI MUTUI I SEMESTRE 2026 – CRIF

I primi sei mesi dell'anno si sono caratterizzati da un rallentamento della domanda dei mutui immobiliari da parte delle famiglie italiane, salvo il mese di maggio che si è mantenuto in linea con quello dell'anno precedente (+0,4%). Nel I semestre 2026, **le richieste dei mutui segnano un -5,9%** rispetto al corrispondente periodo del 2025. **Il fenomeno delle surroghe registra nel I trimestre del 2026 una considerevole frenata del 38,4%.** L'importo medio richiesto rimane pressoché stabile con un valore di 153.972 Euro (-0,2% I semestre 2026 vs I semestre 2025).

ANDAMENTO DEL NUMERO DI RICHIESTE DI NUOVI MUTUI E SURROGHE



Per quanto riguarda la distribuzione per fascia di importo, nel I semestre del 2026 oltre il 60% delle **richieste di mutuo si concentra su importi compresi tra 100.000 e 300.000 Euro.**

Dall'analisi della distribuzione delle richieste per durata, emerge che la classe tra i **25–30 anni** raccoglie il **43,8%** del totale. In generale, **oltre 9 richieste su 10 prevedono piani di rimborso superiori ai 15 anni**, a conferma della propensione delle famiglie a privilegiare soluzioni diluite nel tempo, funzionali a contenere l'impatto della rata sul bilancio familiare.

Infine, per quanto riguarda la distribuzione per classe di età, sono le fasce centrali, **dai 25 ai 54 anni** - le fasi della vita in cui si avviano progetti futuri e si consolida poi il proprio status finanziario - a raccogliere **oltre l'80% della domanda**. Gli over 55 rappresentano una quota più contenuta della domanda, pari al 12,9% del totale, coerentemente con una fase della vita in cui l'accesso al mutuo tende a essere meno frequente rispetto alle fasce centrali.

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: GIUGNO 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 giugno 2026 è rimasto invariato rispetto al mese precedente, mentre è salito del +2,9% rispetto allo stesso mese del 2025 e del +4,4% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.

Periodo di riferimento: **GIUGNO 2026** (aggiornamento mensile)

Indice generale FOI (base di riferimento 2025=100)*	+102,8
Variazione % rispetto al mese precedente	+0,0
Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+2,9
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)

NOTA SULL'ANDAMENTO DELL'ECONOMIA ITALIANA: MAGGIO-GIUGNO 2026 – ISTAT

Negli Stati Uniti l'economia cresce a tassi ancora sostenuti, mentre la più contenuta espansione nell'area euro è dovuta al maggior impatto degli shock energetici legati alle tensioni in Medio Oriente. La manifattura in Cina continua a essere trainata dall'export nei settori a elevata tecnologia, a fronte di una debolezza dei consumi privati.

Le prospettive dell'economia mondiale restano incerte, sebbene lo scenario geopolitico abbia mostrato un lieve miglioramento rispetto alle forti tensioni di inizio anno. Nonostante la recente riduzione dei costi energetici, gli effetti sistemici della guerra tra Usa e Iran pesano ancora sull'inflazione globale.

Nei primi tre mesi del 2026 il Pil italiano è cresciuto dello 0,3% in termini congiunturali, a fronte di una flessione dello 0,2% dell'area euro. La crescita acquisita per il 2026 si attesta allo 0,6%.

A maggio, l'indice destagionalizzato della produzione industriale ha registrato un calo dello 0,3% rispetto ad aprile, interrompendo tre mesi consecutivi di incrementi. Nella media del trimestre marzo-maggio, tuttavia, in termini congiunturali, l'indice segna un aumento dello 0,9%.

Il numero di occupati diminuisce a maggio, attestandosi a 24 milioni 336mila unità. La flessione coinvolge gli uomini, le donne e tutte le classi d'età ad eccezione di chi ha almeno 50 anni. Per posizione professionale l'occupazione scende solo tra i dipendenti a termine. Il tasso di disoccupazione, che nell'area euro è stabile al 6,2%, risulta in calo al 5,0% (-0,1 punti rispetto ad aprile).

A giugno, secondo le stime preliminari, l'indice armonizzato dei prezzi al consumo (IPCA) è cresciuto del 3,1% su base tendenziale, superando per la prima volta da ottobre 2023 l'inflazione della media dell'area euro (+2,8% a giugno; +3,2% a maggio).

Focus: Tra il 2019 e il I trimestre del 2026, il sistema produttivo italiano, a fronte dei numerosi shock internazionali, ha registrato forti aumenti sia nei prezzi di vendita (+18,4%) sia in quelli degli input produttivi (+17,7%), oltre a evidenziare, da metà 2022, una rilevante crescita del costo del lavoro (+12,9%). I margini di profitto delle imprese, dopo un aumento nel 2023, hanno iniziato a scendere. All'inizio del 2026 si registra

una riduzione dei margini diffusa a tutti i settori (soprattutto agricoltura e manifattura) causata da un incremento dei costi variabili superiore a quello dei listini di vendita.

FIDUCIA DEI CONSUMATORI E DELLE IMPRESE: LUGLIO – ISTAT

A luglio 2026 si stima un aumento sia del clima di fiducia dei consumatori (da 92,4 a 94,2) sia dell'indicatore composito del clima di fiducia delle imprese (da 95,3 a 95,6).

Tra i consumatori emerge un deciso miglioramento sia del clima economico sia di quello futuro (da 87,6 a 90,9 e da 87,4 a 89,8, rispettivamente); il clima personale e quello corrente registrano un progresso più contenuto (nell'ordine da 94,2 a 95,4 e da 96,2 a 97,4).

Con riferimento alle imprese, il clima di fiducia è in aumento nella manifattura e nei servizi mentre è in calo nelle costruzioni. Più in dettaglio: nella manifattura l'indice cresce da 88,6 a 89,6, nei servizi di mercato aumenta da 97,2 a 98,1 e nel commercio al dettaglio sale da 105,6 a 106,4. Nelle costruzioni l'indice diminuisce da 101,6 a 96,8.

Quanto alle componenti degli indici di fiducia, nella manifattura i giudizi sugli ordini e le attese sul livello della produzione sono in miglioramento in presenza di un accumulo di scorte. Nelle costruzioni entrambe le variabili peggiorano.

Passando al settore dei servizi di mercato, si evidenzia un'evoluzione positiva dei giudizi sia sul livello degli ordini sia sull'andamento degli affari; in calo le attese sugli ordinativi. Nel commercio al dettaglio si rileva un andamento positivo delle attese sulle vendite, diffuso sia alla grande distribuzione sia a quella tradizionale, mentre i relativi giudizi peggiorano; il saldo delle valutazioni sulle scorte di magazzino aumenta.