



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.

Settembre
2026



Quando ci sono **scelte importanti**, sapere a chi affidarsi fa la **differenza**

Borsa Immobiliare di Roma è un punto di riferimento per cittadini e agenzie con regole, codice etico e procedure trasparenti

Scopri gli Agenti Immobiliari accreditati



La scelta giusta

Borsa Immobiliare di Roma è un sistema promosso dalla Camera di Commercio di Roma

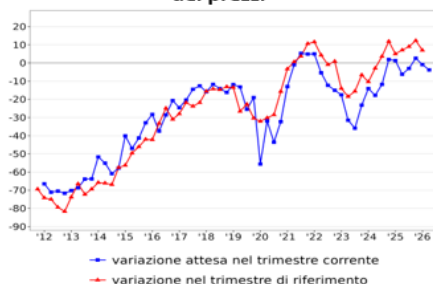
La tecnologia può offrire dati e indicazioni, ma una valutazione immobiliare attendibile richiede l'impiego di metodiche trasparenti, la competenza professionale e la conoscenza del territorio di un agente immobiliare.

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 proseguirà anche su altri media con nuove attività di comunicazione e approfondimento.

La **Borsa immobiliare di Roma, sistema di servizi promosso dalla Camera di commercio di Roma è la scelta giusta** perché dietro ogni immobile ci sono caratteristiche, contesti e persone che nessun procedimento informatico può interpretare autonomamente.

Giudizi sulle variazioni
dei prezzi ⁽¹⁾



IL SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, **TECNOBORSA** E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – II TRIMESTRE 2026

Nel secondo trimestre del 2026 i prezzi di vendita delle abitazioni hanno rallentato. I margini di sconto sui prezzi richiesti e i tempi di vendita restano sostanzialmente stabili sui livelli minimi dall'inizio della rilevazione. Le compravendite intermedie dalle agenzie si riducono lievemente nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

La domanda di abitazioni resta contenuta e l'offerta di abitazioni continua a ridursi. Le condizioni di accesso al credito rimangono distese e continuano a incidere in misura modesta sulle cessazioni degli incarichi a vendere.

I canoni di locazione accelerano rispetto al trimestre precedente nella maggior parte del territorio nazionale, salvo nel Nord-Ovest; decelerano tuttavia nel confronto con lo stesso trimestre del 2025. **Le prospettive del mercato immobiliare nazionale si confermano caute ma in miglioramento, soprattutto su un orizzonte biennale.** [Comunicato stampa](#)



FORMAZIONE PROFESSIONALE GRATUITA PER AGENTI IMMOBILIARI

Proseguono 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:

27 OTTOBRE 2026

INTELLIGENZA ARTIFICIALE, CONTRATTUALISTICA E RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE DELL'AGENTE IMMOBILIARE

24 NOVEMBRE 2026

CONTENZIOSO POST-ROGITO E RESPONSABILITÀ DELL'AGENTE IMMOBILIARE



GLI ASPETTI DELLA LEADERSHIP NEL CONTESTO ATTUALE DELLE PMI

La Camera di Commercio di Roma promuove il corso di Alta formazione "Gli aspetti della leadership nel contesto attuale delle PMI", organizzato da Forma Camera con il supporto dell'Istituto Piepoli.

Nel contesto economico attuale, caratterizzato da elevata incertezza, trasformazioni rapide e crescente complessità

organizzativa, il tema della leadership assume un ruolo sempre più centrale per la sostenibilità e lo sviluppo delle piccole e medie imprese. Negli ultimi anni, fattori come la digitalizzazione, i cambiamenti nei modelli di lavoro, la difficoltà nel reperire e trattenere talenti e l'instabilità dei mercati hanno profondamente modificato il modo di fare impresa

In questo scenario, l'imprenditore non può più limitarsi a svolgere un ruolo esclusivamente operativo o decisionale, ma è chiamato a evolvere verso una funzione di guida consapevole, capace di orientare le persone, favorire l'adattamento e costruire un ambiente di lavoro motivante e resiliente

I tre incontri in programma, a completamento dei primi tre già erogati, permetteranno di approfondire i diversi aspetti della leadership fornendo molti strumenti pratici immediatamente applicabili nel contesto lavorativo

Durante gli incontri che si terranno presso la sede Tecnoborsa, è prevista la presenza di testimonial e di esercitazioni, al fine di una sperimentazione pragmatica dei concetti espressi a supporto dello sviluppo del business.

Per ulteriori informazioni e per l'iscrizione [Clicca qui](#)

LA NEWSLETTER IN PILLOLE

MERCATO RESIDENZIALE, LA SPINTA ARRIVA DA AFFITTI E NUOVE COSTRUZIONI

Nel II trimestre del 2026 il mercato residenziale italiano resta sostanzialmente stabile sul fronte delle compravendite, con andamenti differenziati tra territori e grandi città. Le nuove costruzioni mostrano invece una decisa ripresa, mentre gli acquisti di abitazioni esistenti risultano più deboli. Nelle principali città italiane il quadro è nel complesso positivo, pur con alcune flessioni locali. Resta elevata la quota di acquisti destinati all'abitazione principale, con Roma particolarmente rilevante sotto questo profilo. Più dinamico il mercato delle locazioni, sostenuto dalla crescita dei nuovi contratti e dei canoni complessivi. Roma e Milano confermano una fase espansiva degli affitti, mentre si rafforza soprattutto il segmento dei contratti agevolati.

PREZZI DELLE CASE ANCORA IN SALITA, MA LA CORSA RALLENTA

Nel II trimestre del 2026 i prezzi delle abitazioni continuano a crescere, sia rispetto al trimestre precedente sia su base annua, pur mostrando un rallentamento della dinamica. L'aumento interessa sia le abitazioni nuove sia quelle esistenti, con una crescita più sostenuta per le nuove costruzioni. Il rialzo dei prezzi avviene in un contesto di sostanziale stabilità delle compravendite residenziali. La crescita interessa tutte le aree del Paese, risultando più accentuata nelle regioni del Centro. Anche nelle principali città monitorate i prezzi risultano in aumento.

MERCATO NON RESIDENZIALE, CRESCE IL COMMERCIO E RIPARTE IL PRODUTTIVO

Nel II trimestre del 2026 il mercato immobiliare non residenziale mostra un andamento complessivamente positivo. Il comparto terziario-commerciale concentra la maggior parte degli scambi, con una crescita più sostenuta per negozi, laboratori, depositi e autorimesse. Positivo anche l'andamento di diverse categorie di immobili a destinazione speciale. Gli uffici registrano invece una lieve flessione. Il settore produttivo torna a crescere dopo il rallentamento del trimestre precedente. In calo, invece, il comparto agricolo e, più lievemente, il segmento residuale degli altri immobili.

MUTUI E CREDITO IN CRESCITA, MA LA BCE RIPORTA I TASSI AL CENTRO DELLA SCENA

Nel mercato residenziale resta significativa la quota di acquisti finanziati con mutuo e il capitale erogato continua a crescere. I prestiti a famiglie e imprese mostrano un andamento positivo. Il credito alle famiglie prosegue la sua crescita, mentre quello alle imprese evidenzia una dinamica ancora più sostenuta. I tassi sui nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni restano su livelli relativamente contenuti rispetto ai picchi degli anni precedenti. Prosegue inoltre il miglioramento della qualità del credito, con una riduzione delle esposizioni deteriorate. Sul fronte monetario, la BCE ha nuovamente aumentato i tassi per contrastare pressioni inflazionistiche ancora elevate. Le prospettive economiche restano incerte, con rischi al rialzo per l'inflazione e al ribasso per la crescita.

ECONOMIA GLOBALE ANCORA INCERTA, L'ITALIA RALLENTA TRA INDUSTRIA DEBOLE E OCCUPAZIONE IN CALO

L'economia statunitense mantiene una crescita sostenuta, mentre l'area euro risente maggiormente degli shock energetici e delle tensioni geopolitiche. In Cina la manifattura resta sostenuta dalle esportazioni ad alta tecnologia, a fronte di consumi interni ancora deboli. Lo scenario mondiale rimane incerto e le tensioni internazionali continuano a incidere sull'inflazione globale. In Italia la crescita resta positiva, ma emergono segnali di rallentamento dell'attività economica. La produzione industriale perde slancio e l'occupazione registra una flessione, nonostante il calo della disoccupazione. L'inflazione torna inoltre ad accelerare, superando la media dell'area euro.

ITALIA CHE CAMBIA: MENO RESIDENTI, PIÙ ANZIANI E FAMIGLIE SEMPRE PIÙ PICCOLE

Le previsioni demografiche delineano per l'Italia una progressiva riduzione della popolazione, con differenze territoriali più favorevoli al Nord e più critiche nel Mezzogiorno. Il calo sarà determinato soprattutto da un saldo naturale negativo, che i flussi migratori positivi non riusciranno a compensare. Parallelamente, il Paese sarà interessato da un marcato processo di invecchiamento, con una crescita significativa della popolazione anziana e dei bisogni assistenziali. Il numero delle famiglie continuerà inizialmente ad aumentare, per poi ridursi nel medio-lungo periodo. Cresceranno soprattutto le famiglie senza nucleo e le persone che vivono sole, mentre diminuiranno quelle con figli. La dimensione media familiare continuerà quindi a ridursi, rafforzando la tendenza verso nuclei più piccoli e frammentati. Questi cambiamenti avranno effetti rilevanti sull'organizzazione del welfare, dei servizi e sulla domanda abitativa.

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Statistiche settore residenziale: compravendite II trimestre 2026 – Agenzia delle Entrate (Omi)
- Prezzi delle abitazioni in Italia – Istat
- Indice dei prezzi delle case – Eurostat
- Statistiche settore non residenziale: II trimestre 2026 – Agenzia delle Entrate (Omi)
- Produzione nelle costruzioni: Luglio 2026 – Istat
- Prezzi alla produzione delle costruzioni: Agosto 2026 – Istat

MUTUI

- Statistiche settore residenziale: mutui II trimestre 2026 – Agenzia delle Entrate (Omi)
- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Rapporto mensile – Abi
- Decisioni di politica monetaria – Bce

ALTRE NEWS

- Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: agosto 2026 – Istat
- Nota sull'andamento dell'economia italiana: luglio/agosto 2026 – Istat
- Fiducia dei consumatori e delle imprese: settembre 2026 – Istat
- Previsioni della popolazione residente, delle famiglie e delle forze di lavoro (base 1/1/2025) – Istat

ANDAMENTO DEL MERCATO

STATISTICHE SETTORE RESIDENZIALE: COMPRAVENDITE II TRIMESTRE 2026 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel II trimestre del 2026 sono state compravendute, a livello nazionale, oltre 201 mila abitazioni. Il tasso tendenziale degli scambi rimane in campo positivo, sebbene l'aumento in questo trimestre sia solo dello 0,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Gli scambi crescono dello 0,5% nelle città capoluogo, mentre rimangono stabili nei comuni non capoluogo. L'andamento dei volumi presenta segni discordi tra le diverse aree geografiche del paese. Risultano in crescita nel Nord Ovest, +0,4%, e nel Sud, +0,6%. Calano invece le compravendite al Centro, -0,7%, mentre il numero di scambi resta sostanzialmente invariato nel Nord Est e nelle Isole. Le superfici, in termini di STN, delle abitazioni scambiate nel II trimestre 2026, segnano un rialzo, +0,5%, lievemente superiore a quello osservato per i volumi, in termini di NTN, +0,1%. L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del trimestre evidenzia che la variazione del NTN registrata in questo II trimestre dell'anno va attribuita alla compensazione tra il rialzo rilevato nel mese di aprile, +5,2%, e il calo degli scambi osservato a maggio, -4,1%, e a giugno, -0,3%.

Area	NTN II 2026	Var % NTN II 26 / II 25	STN (m ²) II 2026	Var % STN II 26 / II 25
Nord Ovest	70.147	0,4%	7.184.516	0,7%
Nord Est	38.161	-0,1%	4.424.281	0,8%
Centro	40.405	-0,7%	4.279.425	-1,7%
Sud	34.176	0,6%	3.656.610	1,9%
Isole	18.707	0,1%	2.071.903	1,4%
Capoluoghi	62.587	0,5%	6.179.176	0,4%
Non capoluoghi	139.008	0,0%	15.437.559	0,5%
ITALIA	201.596	0,1%	21.616.735	0,5%

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche che hanno fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa" (proxy degli acquisti di abitazioni principali) rimane prossima al 73%, come nel trimestre precedente.

Le compravendite di abitazioni di nuova costruzione mostrano una ripresa rispetto all'omologo trimestre del 2025, +15,6%, e la quota relativa di NTN sale al 6,4%; di contro, gli acquisti di abitazioni esistenti diminuiscono dello 0,8%.

In lieve aumento tendenziale il dato complessivo delle compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione, +0,3% sull'omologo trimestre del 2025. Gli scambi risultano in crescita in tutte le città ad eccezione di Firenze e Palermo, dove la flessione è dell'8,3% e del 2,6% rispettivamente. Napoli presenta l'incremento tendenziale maggiore, +4,2%, seguita da Genova con volumi in aumento del 2,9%. **A Roma gli scambi di abitazioni aumentano dello 0,4%, a Torino dello 0,6%, a Bologna dell'1,1%, mentre a Milano il dato è stabile rispetto al II trimestre del 2025.** Roma è la città con la quota più elevata di acquisti di abitazioni con agevolazione "prima casa", oltre l'85%, seguita da Genova con l'80% e Bologna con il 78%. A Roma, Bologna, Milano e Firenze la quota di acquisti di abitazioni delle PF assistiti da mutuo ipotecario supera, anche in questo trimestre, il 50%. Milano continua ad essere la città con la quota maggiore di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, oltre il 12% del totale, seguita da Roma e Bologna intorno all'8%; è solo l'1,6% a Napoli.

Nel II trimestre del 2026 il mercato delle locazioni residenziali mostra un andamento moderatamente espansivo. Le abitazioni interessate da nuovi contratti registrati sono circa 248 mila, con una crescita

tendenziale del 3,1%. La dinamica risulta più sostenuta nei comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.), dove le unità locate aumentano del 3,7%, mentre nei comuni non a.t.a. l'incremento si attesta al 2,0%. **Il volume complessivo dei canoni annui pattuiti nei contratti raggiunge quasi 1,7 miliardi di euro, in aumento del 6,3% rispetto allo stesso trimestre del 2025,** crescita diffusa in entrambe le tipologie di comuni, risultando leggermente più sostenuta nei comuni non a.t.a. (+6,9%) rispetto a quelli a.t.a. (+6,1%).

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		II 2026	Var % II 26 / II 25
Tutti i comuni	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	248.180	3,1%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1.681	6,3%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	157.318	3,7%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	1.184	6,1%
Comuni non a.t.a.	Abitazioni locate (<i>numero</i>)	90.862	2,0%
	Canone annuo (<i>milioni di euro</i>)	497	6,9%

Nel dettaglio dei segmenti di mercato, i contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L) continuano a evidenziare segnali di debolezza sul versante dei volumi, con una riduzione dello 0,8% delle abitazioni locate, a fronte di una sostanziale tenuta dei canoni annui (+0,4%) che, invece, mostrano una diminuzione dell'1,5% nei comuni a.t.a. I contratti ordinari transitori (ORD_T) tornano invece a crescere, registrando, su scala nazionale, un incremento del numero di abitazioni locate e dei relativi canoni, rispettivamente dell'1,9% e del 5,4%. Prosegue con maggiore intensità l'espansione dei contratti agevolati di lungo periodo (AGE_L), che segnano un aumento prossimo al 10% nel numero di abitazioni locate e una crescita del 16% del canone annuo complessivo. Anche il comparto dei contratti agevolati transitori (AGE_T) conferma una fase favorevole, con incrementi sia per le abitazioni locate per intero sia per quelle locate in porzione, particolarmente evidenti nel numero dei contratti stipulati e nei relativi canoni.

Nel II trimestre del 2026, il mercato delle locazioni conferma una dinamica positiva nelle città di Roma e Milano: nella capitale, le abitazioni oggetto di nuovi contratti registrati sfiorano le 13 mila unità, con una crescita tendenziale appena sopra il 6%, accompagnata da un aumento del canone annuo complessivo del 9,6%. Anche a Milano il numero delle nuove locazioni continua a espandersi, raggiungendo circa 13.700 unità, quasi il 7% in più rispetto allo stesso trimestre del 2025; è in rialzo, quasi del 6%, anche il canone annuo complessivo pattuito nei nuovi contratti.

PREZZI DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – ISTAT

Secondo le stime preliminari, nel II trimestre 2026, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB), acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento, aumenta dell'1,7% rispetto al trimestre precedente e del 4,0% nei confronti dello stesso periodo del 2025 (era +5,1% nel I trimestre 2026).

In particolare, nel II trimestre, sono in crescita su base tendenziale sia i prezzi delle abitazioni nuove (+5,0%) sia quelli delle abitazioni già esistenti (+3,7%). La dinamica di entrambe le componenti, tuttavia, mostra un rallentamento rispetto al trimestre precedente (rispettivamente da +6,7% e da +4,6%).

Anche su base congiunturale, l'aumento dell'IPAB (+1,7%) risente della crescita dei prezzi sia delle abitazioni nuove (+2,7%) sia di quelle già esistenti (+1,5%).

Questi andamenti si registrano in un contesto di sostanziale stabilità dei volumi di compravendita: +0,1% la variazione tendenziale registrata nel II trimestre 2026 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale (da +4,4% del trimestre precedente).

La variazione media per il 2026 dell'indice IPAB acquisita nel II trimestre dell'anno è pari a +3,8% (+3,8% per le abitazioni nuove e +3,6% per quelle già esistenti).

I prezzi delle abitazioni sono in crescita, sia su base congiunturale sia su base annua, in tutte le ripartizioni. In particolare, la crescita tendenziale più marcata si registra nel Centro (+5,1%), in lievissima riduzione rispetto al +5,2% del trimestre precedente. Nelle altre ripartizioni, la crescita risulta più moderata e in sensibile rallentamento: +4,2% nel Nord-Est (da +6,3%), +3,9% nel Nord-Ovest (da +5,0%) e +2,6% nel Sud e Isole (da +3,7%).

Su base tendenziale, i prezzi delle abitazioni registrano aumenti in tutte le città per le quali viene diffuso l'IPAB. A Torino si registra un incremento su base annua dell'8,5% (in forte accelerazione rispetto al +3,8% del trimestre precedente); seguono Roma, dove si evidenzia un rialzo tendenziale del 6,4% (da +5,5% del I trimestre) e Milano, che segna una crescita pari a +2,4% (in netto rallentamento da +7,1% del trimestre precedente).

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI

Il trimestre 2026, indici e variazioni percentuali congiunturali e tendenziali (base 2025=100)(a)

TIPOLOGIA ABITAZIONI	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali	Variazioni medie	Variazione media acquisita al II trim 2026
	II trim 2026	II trim 2026 I trim 2026	II trim 2026 II trim 2025	I-II trim 2026 I-II trim 2025	
Abitazioni nuove	104,5	+2,7	+5,0	+5,8	+3,8
Abitazioni esistenti	104,0	+1,5	+3,7	+4,1	+3,6
Totale	104,2	+1,7	+4,0	+4,6	+3,8

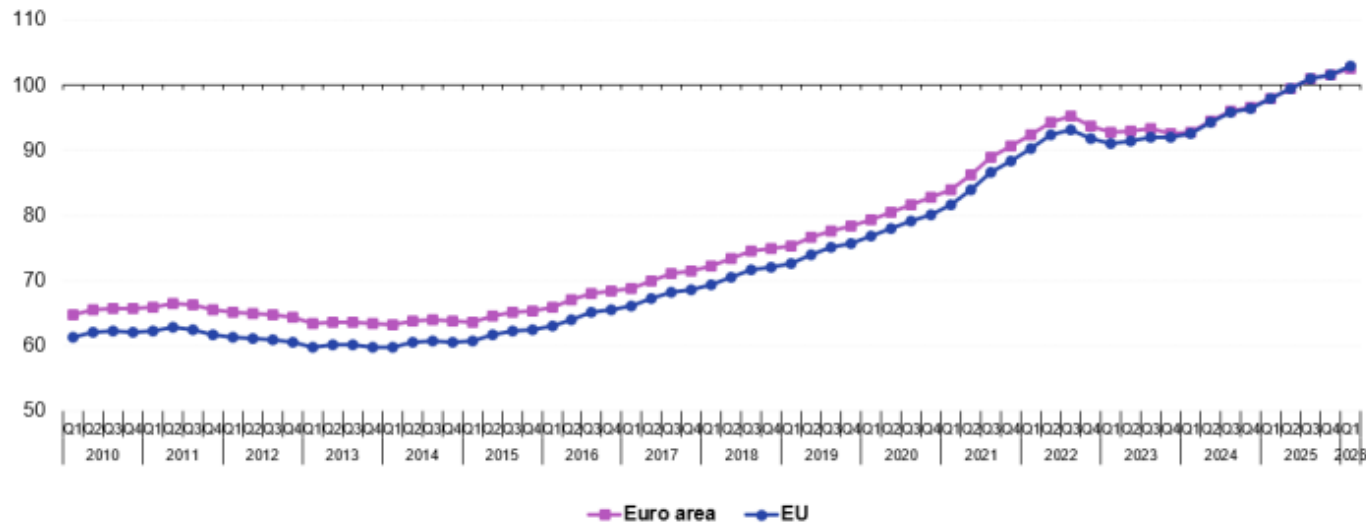
(a) I dati del secondo trimestre 2026 sono provvisori.

INDICE DEI PREZZI DELLE CASE - EUROSTAT

Su base trimestrale, dopo un calo tra il II trimestre del 2011 e il I trimestre del 2013, i prezzi delle case nell'UE sono rimasti relativamente stabili tra il 2013 e il 2014. Un rapido aumento è seguito dall'inizio del 2015 fino al III trimestre del 2022. Dal IV trimestre del 2022, i prezzi delle case sono diminuiti per due trimestri consecutivi (-1,4% e -0,8%) prima di risalire nel II e III trimestre del 2023 (+0,4% e +0,7%). Un leggero calo si è verificato nel IV trimestre del 2023 (-0,2%), seguito da successivi aumenti trimestrali a partire dal I trimestre del 2024, con una crescita dello +0,6% nel I trimestre del 2024 e dell'1,2% nel I trimestre del 2026.

PREZZI DELLE CASE – AGGREGATI DELL'AREA EURO E DELL'UE

(livelli dell'indice, Q1 2010 - Q1 2026 - 2025 = 100)



Considerando il periodo che va dal I trimestre del 2010 al I trimestre del 2026, il tasso di crescita annuale dell'indice dei prezzi delle abitazioni (HPI) dell'area euro ha raggiunto un massimo del +10,0% nel I

trimestre del 2022 e un minimo del -2,6% registrato per l'ultima volta nel I trimestre del 2013. Per l'indice HPI dell'UE, il tasso di crescita annuale ha raggiunto un massimo del +10,7% nel I trimestre del 2022 e un minimo del -2,6% nel II trimestre del 2012. Tra il 2016 e il 2019, il tasso di crescita annuale è rimasto piuttosto stabile sia per l'area euro che per l'UE (tra il +3,5% e il +5,1%).

Tra i paesi dell'UE per i quali sono disponibili dati, un solo paese ha registrato una diminuzione annua dei prezzi delle case nel I trimestre del 2026, mentre 25 hanno registrato un aumento annuo. Il calo maggiore si è verificato in Finlandia (-2,0%), mentre gli aumenti più consistenti sono stati registrati in Portogallo (+17,8%), Bulgaria (+14,8%) e Slovacchia (+14,4%).

Rispetto al trimestre precedente, i prezzi sono diminuiti in 4 paesi dell'UE e aumentati in 22. I cali si sono registrati in Belgio e Finlandia (entrambi -0,8%), Francia (-0,6%) e Ungheria (-0,5%), mentre gli aumenti maggiori si sono registrati in Bulgaria (+6,2%), Portogallo (+3,8%) e Slovacchia (+3,6%).

STATISTICHE SETTORE NON RESIDENZIALE: II TRIMESTRE 2026 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

Nel II trimestre 2026 sono stati compravenduti oltre 66 mila immobili non residenziali, gran parte realizzati nel settore terziario-commerciale. In questo comparto, salgono in misura maggiore gli scambi di negozi e laboratori (+5,7%) e di depositi commerciali e autorimesse (+5,2%). Positivo anche l'andamento degli immobili appartenenti alle categorie B/4, D/2, D/5 e D/8, in rialzo del 3%, mentre scende lievemente il numero di uffici scambiati, -0,6%. Il settore produttivo, dopo la battuta d'arresto dello scorso trimestre, torna in territorio positivo, registrando una variazione tendenziale del +2,8%; in calo dell'8,4%, invece, gli immobili agricoli. In lieve diminuzione anche il segmento residuale classificato come "Altro", costituito prevalentemente da unità censite nel gruppo catastale F, che perde quasi l'1% pur mantenendo un volume di scambi superiore a 20 mila unità.

Compravendite di immobili non residenziali	NTN II 2026	Var % NTN II 26 / II 25
Terziario Commerciale	40.472	4,7%
<i>di cui Uffici</i>	3.541	-0,6%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	12.226	5,7%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	2.037	3,0%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	22.668	5,2%
Produttivo	4.294	2,8%
Agricolo	840	-8,4%
Altro	20.576	-0,9%
Totale	66.182	2,6%

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI: LUGLIO 2026 – ISTAT

A luglio 2026 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca dell'1,4% rispetto a giugno.

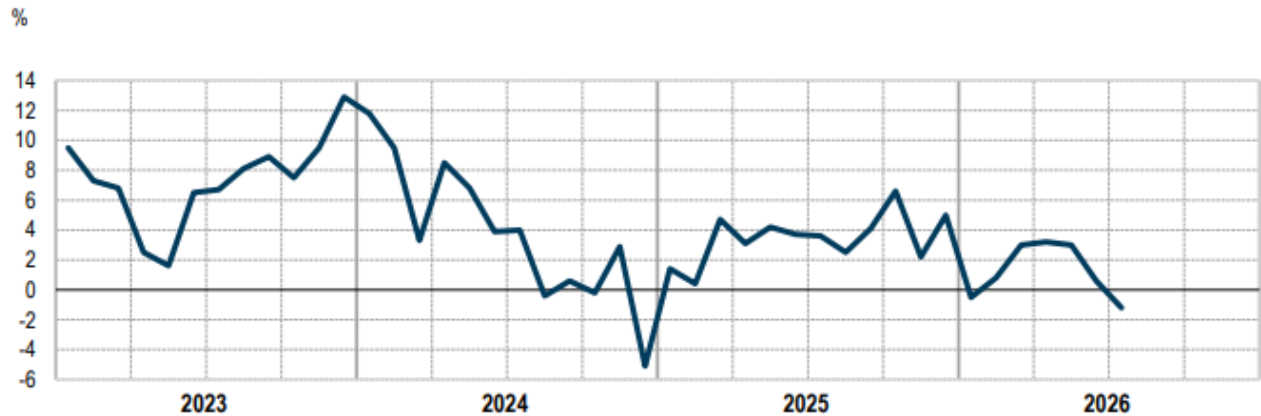
Nella media del trimestre maggio 2026 – luglio 2026 la produzione nelle costruzioni cala dello 0,8% nel confronto con il trimestre precedente.

Su base tendenziale, sia l'indice grezzo sia l'indice corretto per gli effetti di calendario registrano una flessione dell'1,2% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 23 come a luglio 2025).

Nella media dei primi sette mesi del 2026, l'indice grezzo aumenta del 2,0%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce dell'1,3%.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI, VARIAZIONI PERCENTUALI TENDENZIALI

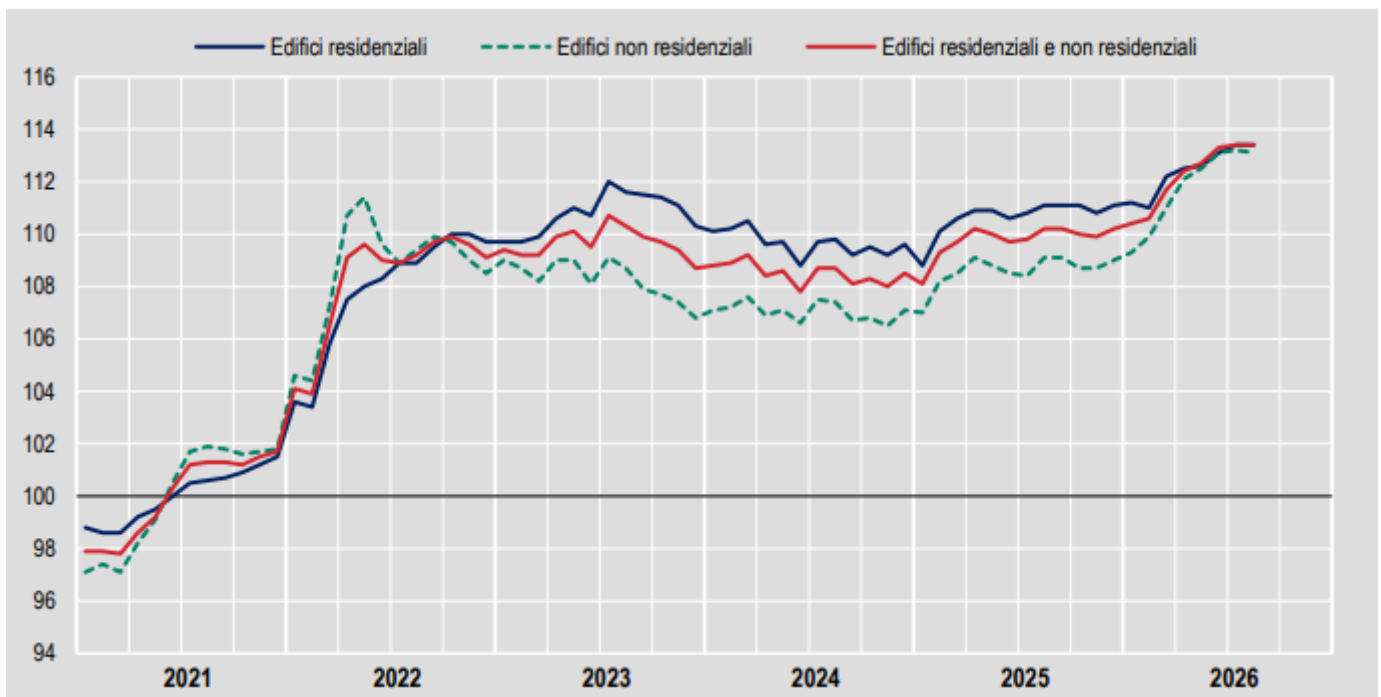
Gennaio 2023 – Luglio 2026 (base 2021=100)



PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI: AGOSTO 2026 – ISTAT

Ad agosto 2026, i prezzi alla produzione delle costruzioni per Edifici residenziali e non residenziali sono stabili su base mensile mentre crescono del 2,9% su base annua (da +3,3% di luglio); quelli di Strade e ferrovie aumentano dell'1,1% in termini congiunturali e del 5,7% in termini tendenziali (era +4,4% a luglio). Nel trimestre giugno-agosto 2026, rispetto al precedente, i prezzi di Edifici residenziali e non residenziali crescono dell'1,0%, quelli di Strade e ferrovie dello 0,6%.

NUMERI INDICE DEI PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI. EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI Gennaio 2021 – agosto 2026 (base 2021=100)



MUTUI

STATISTICHE SETTORE RESIDENZIALE: MUTUI II TRIMESTRE 2026 – AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

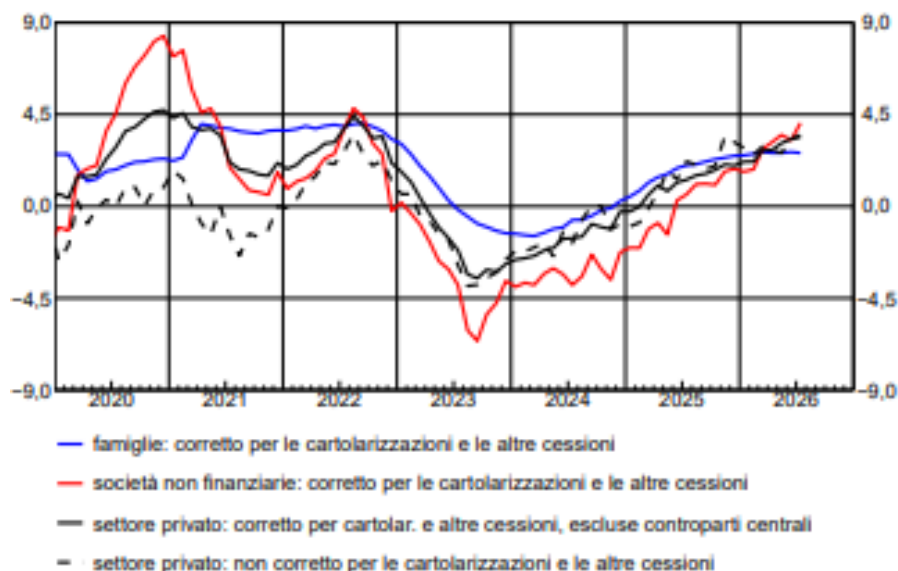
Gli acquisti delle Persone Fisiche assistiti da mutuo ipotecario sono circa il 47% del totale, quota in diminuzione rispetto al trimestre precedente e il tasso di interesse medio applicato alla prima rata del mutuo rimane stabile, prossimo al 3,6%. Il capitale finanziato con i mutui ipotecari per gli acquisti di abitazioni supera i 12 miliardi di euro, circa 325 milioni in più del II trimestre del 2025.

BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In luglio i prestiti al settore privato sono aumentati del 3,5% sui dodici mesi (3,3 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 4,1% (3,2 in giugno). **I depositi del settore privato sono aumentati del 2,4% (2,8 nel mese precedente); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 5,6% (6,0 nel mese precedente).**

PRESTITI BANCARI AI RESIDENTI IN ITALIA

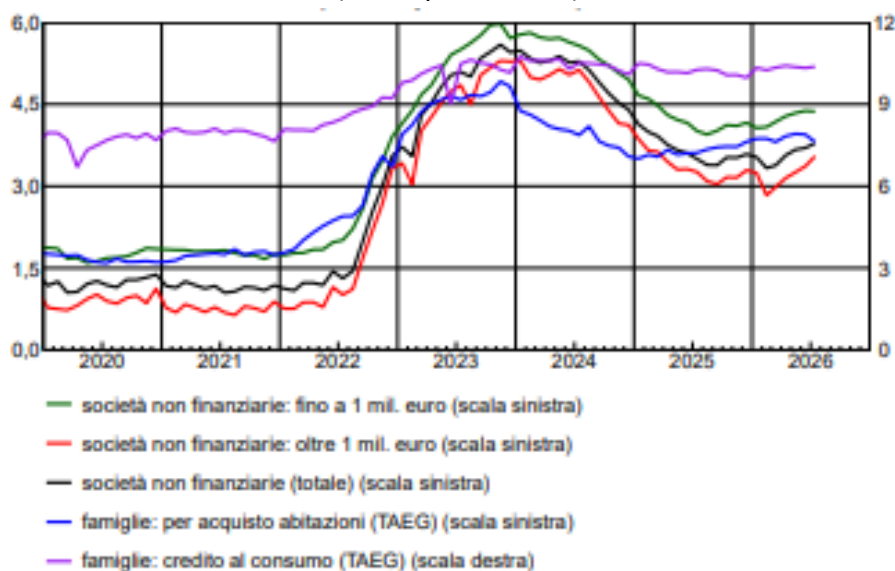
(variazioni percentuali sui 12 mesi)



In luglio il Tasso Annuale Effettivo Globale (TAEG) sui nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si è collocato al 3,81% (3,95 nel mese precedente); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 29,0% (19,9 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,38% (10,33 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 3,79% (3,70 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 4,37%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 3,55%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,69% (0,67 nel mese precedente).

TASSI DI INTERESSE BANCARI SUI PRESTITI IN EURO PER SETTORE: NUOVE OPERAZIONI

(valori percentuali)



RAPPORTO MENSILE – ABI

Ad agosto 2026, il totale dei prestiti a imprese e famiglie è cresciuto del 3,4% su base annua, in accelerazione rispetto alla variazione registrata il mese precedente (+3,3%), proseguendo il percorso di crescita dei prestiti iniziato a marzo 2025. Per le famiglie è il ventesimo mese consecutivo di incremento e per le imprese è il quattordicesimo mese consecutivo di crescita dei prestiti. Infatti, a luglio 2026 i prestiti alle imprese sono aumentati del 4,1%, mentre quelli alle famiglie del 2,6%.

Ad agosto 2026: il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è stato il 4,19% (+0,02% rispetto al mese precedente); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è aumentato al 3,56% (+0,16% rispetto al mese precedente; era 4,42% a dicembre 2023); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è diminuito al 3,66% (-0,13% 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 ad agosto 2026 è stato di 211 punti base.

A luglio 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 28 miliardi di euro, da 28,6 miliardi di marzo 2026 (29,1 miliardi a dicembre 2025). Rispetto al loro livello massimo, 196,3 miliardi raggiunti nel 2015, sono risultati in calo di oltre 168 miliardi.

A luglio 2026 i crediti deteriorati netti rappresentavano l'1,30% dei crediti totali. Tale rapporto era inferiore rispetto a marzo 2026 (1,35%; 1,39% a dicembre 2025; 9,8% a dicembre 2015).

DECISIONI DI POLITICA MONETARIA – BCE

Il Consiglio direttivo ha deciso di innalzare di 25 punti base i tre tassi di interesse di riferimento della BCE. Il conflitto in Medio Oriente continua a generare pressioni sull'inflazione, che dovrebbe mantenersi su livelli ben al di sopra dell'obiettivo per un periodo prolungato. La decisione presa il 10/09/2026 sottolinea l'impegno del Consiglio direttivo di definire la politica monetaria in modo da assicurare che l'inflazione si stabilizzi sull'obiettivo del 2% a medio termine.

Nello scenario di base delle nuove proiezioni degli esperti della BCE l'inflazione complessiva si collocherebbe in media al 3,0% nel 2026, al 2,5% nel 2027 e al 2,1% nel 2028. L'inflazione al netto della componente energetica e alimentare si porterebbe al 2,5% nel 2026, al 2,6% nel 2027 e al 2,3% nel 2028. **Rispetto all'esercizio dello scorso giugno, le proiezioni per l'inflazione restano invariate per il 2026, ma sono state riviste al rialzo per il 2027 e il 2028. Nello scenario di base delle proiezioni la crescita economica dovrebbe situarsi allo 0,9% nel 2026, all'1,4% nel 2027 e all'1,5% nel 2028. La correzione al rialzo per il 2026 e il 2027 riflette principalmente una capacità di tenuta dell'economia dell'area dell'euro maggiore delle attese.**

Le prospettive restano molto incerte, con rischi orientati al rialzo per l'inflazione e al ribasso per la crescita economica. Riguardo allo shock energetico, i nuovi scenari formulati illustrano l'ampia gamma di esiti per l'evoluzione della crescita e dell'inflazione in base a diverse ipotesi sull'intensità e sulla durata dello shock, nonché sugli effetti indiretti e di secondo impatto.

Con la decisione del 10/09/2026 il Consiglio direttivo resta in una posizione favorevole per affrontare l'incertezza causata dal conflitto. Per definire l'orientamento di politica monetaria adeguato, seguirà un approccio guidato dai dati, secondo il quale le decisioni vengono adottate di volta in volta a ogni riunione. In particolare, le decisioni del Consiglio direttivo sui tassi di interesse saranno basate sulla valutazione delle prospettive di inflazione e dei rischi a esse associati, considerati i nuovi dati economici e finanziari, nonché della dinamica dell'inflazione di fondo e dell'intensità della trasmissione della politica monetaria, senza vincolarsi a un particolare percorso dei tassi.

Il Consiglio direttivo ha deciso di innalzare di 25 punti base i tre tassi di interesse di riferimento della BCE. **Pertanto, i tassi di interesse sui depositi presso la banca centrale, sulle operazioni di rifinanziamento**

principali e sulle operazioni di rifinanziamento marginale saranno innalzati rispettivamente al 2,50%, al 2,65% e al 2,90%, con effetto dal 16 settembre 2026.

ALTRE NEWS

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: AGOSTO 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 agosto 2026 è cresciuto del +0,6% rispetto al mese precedente, mentre è salito del +3,4% rispetto allo stesso mese del 2025 e del +4,8% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.

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

Indice generale FOI (base di riferimento 2025=100)*	103,7
Variazione % rispetto al mese precedente	+0,6
Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+3,4
Variazione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+4,8

(*) 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: LUGLIO/AGOSTO 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: SETTEMBRE 2026 – ISTAT

A settembre 2026 sia il clima di fiducia dei consumatori sia l'indicatore composito del clima di fiducia delle imprese diminuiscono (da 94,5 a 91,2 e da 97,0 a 95,9, rispettivamente).

Con riferimento alle imprese, si segnala un miglioramento della fiducia solo nella manifattura (l'indice sale da 90,2 a 91,9). Invece, nei servizi e nelle costruzioni l'indice è in ripiegamento: nei servizi di mercato l'indice cala da 99,4 a 96,9 e nel commercio al dettaglio scende da 106,5 a 104,5, nelle costruzioni l'indicatore diminuisce da 102,8 a 97,5.

Quanto alle componenti degli indici di fiducia, nella manifattura si stima un miglioramento dei giudizi sugli ordini mentre le valutazioni sulle scorte di prodotti finiti rimangono sostanzialmente stabili. Le attese sul livello della produzione diminuiscono. Nelle costruzioni entrambe le variabili registrano un peggioramento. Passando al settore dei servizi di mercato, si evidenzia una dinamica negativa di tutte le componenti. Nel commercio si rileva un andamento positivo dei giudizi sulle vendite mentre le relative attese peggiorano, il saldo delle valutazioni sul livello delle scorte di magazzino diminuisce.

PREVISIONI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE, DELLE FAMIGLIE E DELLE FORZE DI LAVORO (BASE 1/1/2025) – ISTAT

Le nuove previsioni demografiche in base 1° gennaio 2025, rinnovate nel disegno degli scenari futuri, delineano **un quadro di progressiva riduzione della popolazione residente in Italia. Secondo lo scenario mediano, la popolazione passa da 58,9 milioni di residenti al 1° gennaio 2025 a 58,7 milioni nel 2030, 55,0 milioni nel 2050 e 45,8 milioni nel 2080.**

Le dinamiche territoriali risultano differenziate. Il Nord è la sola ripartizione con una crescita della popolazione nel breve periodo, passando da 27,5 milioni nel 2025 a 27,7 milioni nel 2030, con un incremento medio annuo dello 0,1%. Dal 2030 la tendenza si inverte: la popolazione scende a 27,2 milioni nel 2050 (-0,1% medio annuo) e a 24,2 milioni nel 2080 (-0,4% medio annuo). Pur in un contesto di diminuzione, il Nord mantiene una dinamica relativamente più favorevole rispetto al resto del Paese.

Nel Centro il calo è già presente nel breve periodo, anche se molto contenuto. La popolazione perde appena 40mila residenti tra il 2025 e il 2030, con un tasso medio annuo di -0,1%. Tra il 2030 e il 2050 il decremento si intensifica (-0,3% medio annuo), portando la popolazione a 11,0 milioni, mentre nel lungo periodo si scende a 9,3 milioni (-0,6% medio annuo).

Il Mezzogiorno presenta una dinamica meno favorevole. La popolazione diminuisce da 19,7 milioni nel 2025 a 19,4 milioni nel 2030, con un tasso medio annuo di -0,4%. Nel periodo 2030-2050 il ritmo del calo aumenta (-0,7% medio annuo), facendo scendere la popolazione a 16,7 milioni. Tra il 2050 e il 2080 la contrazione raggiunge l'1,0% medio annuo, andando a definire una popolazione di 12,3 milioni, ovvero oltre un terzo inferiore rispetto ai livelli iniziali.

L'evoluzione futura della popolazione sarà determinata dall'interazione tra una dinamica naturale strutturalmente negativa e un saldo migratorio con l'estero positivo ma insufficiente a compensarla.

Nello scenario mediano, le nascite si mantengono su livelli stabili fino al 2030 (355mila nati annui). Si scende poi a 335mila nel 2050 e a 281mila nel 2080. Sebbene l'incertezza associata alle nascite aumenti nel tempo, **la futura natalità non riuscirà a riequilibrare la dinamica naturale. Infatti, i decessi aumenteranno significativamente, passando da 652mila nel 2025 a 708mila nel 2030 e raggiungendo un picco di 869mila nel 2058.** Il saldo naturale rimarrà negativo durante tutto il periodo. Si passa da circa -296mila nel 2025 a -353mila nel 2030, fino a raggiungere un livello apicale di -570mila nel 2059. Il saldo migratorio estero rimane

positivo lungo tutto l'orizzonte previsivo, tuttavia, il contributo migratorio non compensa le perdite derivanti dal saldo naturale negativo, neanche negli anni in cui il saldo migratorio raggiunge livelli più elevati.

Le previsioni delineano un quadro di generalizzato invecchiamento destinato a caratterizzare l'Italia in futuro. Alla base di questa evoluzione vi è il progressivo passaggio nelle età anziane delle generazioni nate durante il *baby boom* degli anni '60 e della prima metà degli anni '70. Significativo è anche l'aumento dei grandi anziani. La popolazione di 85 anni e più passa dal 4,1% del 2025 al 4,4% nel 2030, supera il 7,0% nel 2050 e raggiunge l'8,4% nel 2080. Si tratta della componente più esposta a bisogni assistenziali e sanitari, il cui incremento rappresenta una delle principali sfide per il sistema di *welfare* e per l'organizzazione dei servizi sociosanitari.

Nello scenario mediano, il numero di famiglie in Italia aumenta da 26,7 milioni nel 2025 fino a 27,9 nel 2043, quando raggiunge il suo massimo, per poi scendere fino a 27,6 milioni nel 2050, principalmente a causa della progressiva estinzione delle generazioni del *baby boom* che, come già osservato, comporta un calo della popolazione nel medio termine.

Il previsto aumento delle famiglie (+3,5% sull'intero periodo) è sostenuto soprattutto dalle famiglie senza nucleo, cioè senza la presenza di relazioni di coppia o di tipo genitore-figlio. Queste passano da 10,7 milioni nel 2025 a 12,3 milioni nel 2050 (+15,8%), arrivando a rappresentare il 44,7% del totale delle famiglie rispetto al 40,0% iniziale. Al contrario, le famiglie con almeno un nucleo diminuiscono del 4,6%, passando da 16,0 milioni nel 2025 a 15,3 milioni nel 2050; la loro incidenza sul totale scende così dal 60,0% al 55,3%.

Parallelamente, la dimensione media delle famiglie scende da 2,20 componenti nel 2025 a 1,98 nel 2050, confermando la tendenza verso strutture familiari più piccole e frammentate. Considerando le sole famiglie con nucleo, il numero medio di componenti diminuisce da 2,90 a 2,66. Tra il 2025 e il 2050 il numero delle persone che vivono sole aumenta da 10,0 a 11,6 milioni (+16%), cosicché la loro quota sul totale delle famiglie sale dal 37,5% al 42,0%. Tale dinamica spiega in misura rilevante l'aumento complessivo del numero di famiglie e, allo stesso tempo, la riduzione della loro dimensione media. Nel 2050 coppie senza figli più numerose di quelle con figli.

NUMERO DI FAMIGLIE PER TIPOLOGIA

Anni 2025*, 2037, 2050, scenario mediano, valori in migliaia e %

	2025	2037	2050	2025	2037	2050
	VALORI ASSOLUTI			VALORI PERCENTUALI		
TOTALE FAMIGLIE	26.655	27.714	27.593	100,0	100,0	100,0
di cui con almeno un nucleo	15.998	15.970	15.256	60,0	57,6	55,3
Copie senza figli	5.421	6.023	5.897	20,3	21,7	21,4
Copie con figli	7.481	6.607	5.815	28,1	23,8	21,1
di cui con almeno un figlio <20 anni	4.875	4.171	3.805	18,3	15,0	13,8
Madri sole con figli	2.282	2.399	2.506	8,6	8,7	9,1
di cui con almeno un figlio <20 anni	1.019	1.075	1.208	3,8	3,9	4,4
Padri soli con figli	545	672	794	2,0	2,4	2,9
di cui con almeno un figlio <20 anni	201	235	300	0,8	0,8	1,1
Famiglie con 2 o più nuclei	270	268	244	1,0	1,0	0,9
di cui senza nuclei	10.657	11.744	12.337	40,0	42,4	44,7
Persone sole	9.984	11.022	11.586	37,5	39,8	42,0
di cui maschi	4.708	5.100	5.242	17,7	18,4	19,0
di cui femmine	5.275	5.922	6.344	19,8	21,4	23,0
Famiglie multipersonali	673	722	751	2,5	2,6	2,7

(*) I dati dell'Indagine sugli Aspetti della vita quotidiana sono diffusi in media biennale. Qui, invece, i dati si riferiscono al 1° gennaio dell'anno. Per il 2025 ciò può dare luogo a delle differenze.

Le differenze territoriali riflettono la diversa intensità dei processi demografici: nelle aree caratterizzate da una fecondità più bassa, da un invecchiamento più avanzato e da una maggiore diffusione di modelli familiari

meno tradizionali, la trasformazione delle strutture familiari risulta più rapida. Negli ultimi decenni, tuttavia, tali differenze si sono progressivamente ridotte. La fecondità è diminuita in tutte le aree del Paese, mentre l'invecchiamento della popolazione e le trasformazioni familiari hanno interessato in misura crescente anche il Mezzogiorno.

FAMIGLIE PER PRINCIPALI TIPOLOGIE (*) E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA, SCENARIO MEDIANO
Anni 2025 e 2050, valori percentuali

