



Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

12 agosto 2026

Per informazioni: statistiche@bancaditalia.it

I principali risultati

Nel secondo trimestre del 2026 gli agenti immobiliari hanno indicato un rallentamento dei prezzi di vendita delle abitazioni (fig. 1). I margini di sconto sui prezzi richiesti e i tempi di vendita restano sostanzialmente stabili sui livelli minimi dall'inizio della rilevazione (fig. 2). Le compravendite intermedie dalle agenzie si sono ridotte 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 hanno accelerato rispetto al trimestre precedente nella maggior parte del territorio nazionale, salvo nel Nord-Ovest; hanno decelerato tuttavia nel confronto con lo stesso trimestre del 2025. I giudizi degli operatori sulle prospettive del mercato immobiliare nazionale segnalano un cauto miglioramento, soprattutto su un orizzonte biennale.

Figura 1

Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)

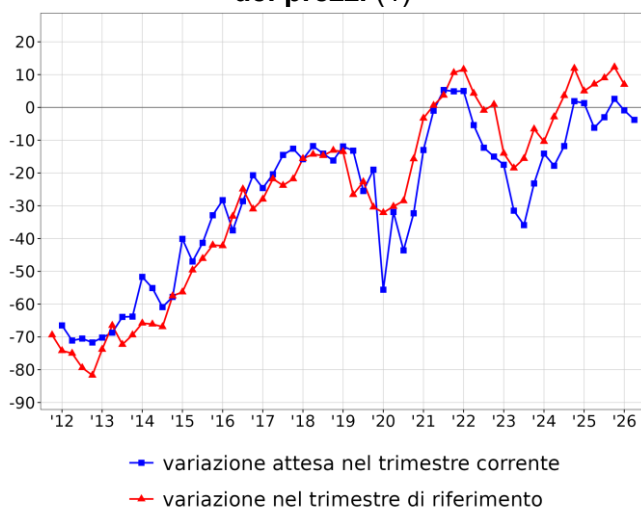
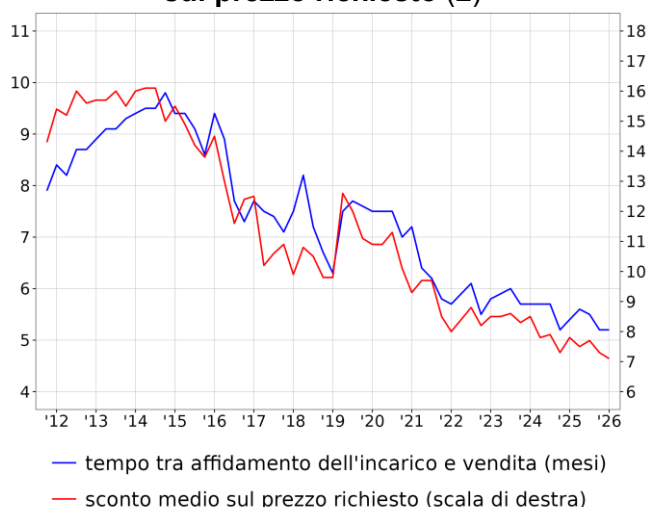


Figura 2

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



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

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Rallentano i prezzi di vendita, soprattutto nel Nord-Ovest

Nel secondo trimestre del 2026 il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei prezzi di vendita delle abitazioni si è ridotto a 7 punti percentuali (da 12 nel trimestre precedente), pur restando superiore al livello dello stesso periodo del 2025 (tavola e fig. 1). Il rallentamento dei prezzi è risultato particolarmente marcato nel Nord-Ovest, dove il saldo è sceso a 1 punto (da 11), e più contenuto nel Nord-Est e Centro, dove si mantiene invece più sostenuto (rispettivamente 13 e 11 punti). Nel Sud e nelle Isole il saldo si è attestato a 6 punti, in flessione rispetto al trimestre precedente ma su livelli nettamente più elevati rispetto allo stesso periodo del 2025, quando era negativo.

Margini di trattativa e tempi di vendita restano sui minimi storici

Lo sconto medio rispetto al prezzo inizialmente richiesto dal venditore resta sui livelli minimi dall'inizio della rilevazione, scendendo leggermente rispetto al trimestre precedente al 7 per cento (tavola e fig. 2). Il divario tra macroaree rimane ampio: lo sconto è più contenuto nel Nord-Est (5 per cento) e più elevato nel Sud e Isole (9 per cento). I tempi medi di vendita si confermano molto rapidi, attorno ai 5 mesi.

Le compravendite si indeboliscono lievemente rispetto allo scorso anno

La quota di agenzie che hanno concluso almeno una compravendita nel periodo di riferimento è risultata pari all'86 per cento, sostanzialmente stabile rispetto al trimestre precedente e allo stesso periodo del 2025. Le transazioni hanno riguardato prevalentemente abitazioni preesistenti, in quota pressoché invariata (81 per cento). Il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione delle vendite rispetto al trimestre precedente si è attestato a -13 punti percentuali, meno negativo rispetto all'inizio dell'anno (-19 punti). Se la variazione delle vendite è valutata rispetto a un anno prima, tuttavia, il saldo negativo si è lievemente ampliato a -20 punti (da -17 nella scorsa rilevazione); il peggioramento è concentrato nel Nord-Ovest e nel Nord-Est, mentre nel Centro e nel Sud e Isole è più contenuto.

Il calo della domanda si attenua, l'offerta continua a ridursi

Il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei potenziali acquirenti è risultato pari a -15 punti percentuali, sostanzialmente stabile rispetto al trimestre precedente ma in miglioramento rispetto allo stesso periodo del 2025 (-19 punti; tavola e fig. 3). Dal lato dell'offerta, gli operatori continuano a segnalare una riduzione degli incarichi: la percentuale di agenti che hanno riscontrato un calo dei nuovi incarichi a vendere ha superato di 26 punti percentuali quella di coloro che ne hanno registrato un aumento (da 28 nell'indagine precedente); il saldo resta negativo anche per lo stock degli incarichi ancora da evadere (a -26 punti, da -29).

¹ L'indagine è stata condotta presso un campione di circa 1500 agenzie immobiliari dal 18 giugno al 21 luglio 2026. Il testo è stato curato da Daniele Pianeselli; l'appendice statistica da Lorenzo De Masi (con la collaborazione di Elena Picchio per la parte editoriale e Roberto Marano per gli aspetti grafici). L'Indagine è condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa (referenti Valentina Canali e Alice Ciani) e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare; referenti Maurizio Festa e Gianni Guerrieri). Si ringraziano le agenzie immobiliari che hanno partecipato all'indagine. I dati, raccolti esclusivamente per finalità di analisi economica, sono trattati ed elaborati in forma aggregata, nel rispetto della normativa sulla privacy. La nota metodologica, il questionario utilizzato e l'appendice statistica sono disponibili ai seguenti indirizzi:

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2022/metodologia.pdf>

https://www.bancaditalia.it/statistiche/basi-dati/bird/inflazione-e-crescita/questionario-abitazioni/documenti/quest_II_trim_2026.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2026-sondaggio-abitazioni/02/app_stat_II_trim_2026.zip

Le condizioni di accesso al credito restano distese

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario si è attestata al 63 per cento, in lieve calo rispetto al trimestre precedente (65 per cento) e sostanzialmente in linea con lo stesso periodo del 2025. Il rapporto tra prestito e valore dell'immobile è rimasto stabile su livelli storicamente elevati, intorno al 78 per cento. La quota delle agenzie che hanno segnalato le difficoltà di accesso al credito tra le principali cause di cessazione dell'incarico si è attestata al 18 per cento, su livelli minimi dall'avvio della serie storica.

I canoni accelerano nella maggior parte del territorio nazionale, ad eccezione del Nord-Ovest

La quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile è salita all'83 per cento, dal 79 per cento del trimestre precedente. Il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei canoni si è attestato a 32 punti percentuali, sostanzialmente stabile a livello nazionale rispetto al trimestre precedente, ma con dinamiche divergenti tra le macroaree: nel Nord-Ovest il saldo è sceso ulteriormente a 17 punti da 30, mentre nelle altre aree si osserva una ripresa, più marcata nel Sud e Isole (49 punti, da 39) e nel Centro (41 punti, da 29). Le attese per il trimestre successivo segnalano che i canoni tornano a salire (23 punti, da 19). L'offerta di immobili in locazione continua a contrarsi: la quota delle agenzie che segnalano un calo dei nuovi incarichi rispetto al trimestre precedente supera di 26 punti quella di chi ne indica un aumento (da 29 nella rilevazione precedente).

Le locazioni brevi si confermano rilevanti per il mercato degli affitti

La quota di agenzie che giudicano rilevante il fenomeno delle locazioni brevi nel proprio mercato di riferimento si mantiene stabile, al 54 per cento, con incidenze più elevate nel Centro e nel Sud e Isole (65 per cento in entrambe le macroaree).

Le attese degli operatori migliorano, pur rimanendo caute

Le condizioni attese per il mercato in cui opera l'agenzia restano prevalentemente sfavorevoli, con un saldo negativo (-14 punti percentuali) sostanzialmente stabile rispetto alla rilevazione precedente, seppur in miglioramento rispetto allo stesso periodo del 2025 (-18 punti; tavola e fig. 5). Anche le attese sui nuovi incarichi a vendere restano negative (con un saldo di -20 punti), ma anch'esse in miglioramento nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente. Le prospettive del mercato immobiliare nazionale si confermano in lieve recupero: il saldo delle attese è cresciuto lievemente per il trimestre in corso (a -15 punti da -17 nell'indagine precedente) e in misura più marcata sull'orizzonte del biennio successivo (-10 punti dai -22).

Grafici e Tavola

Figura 3

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

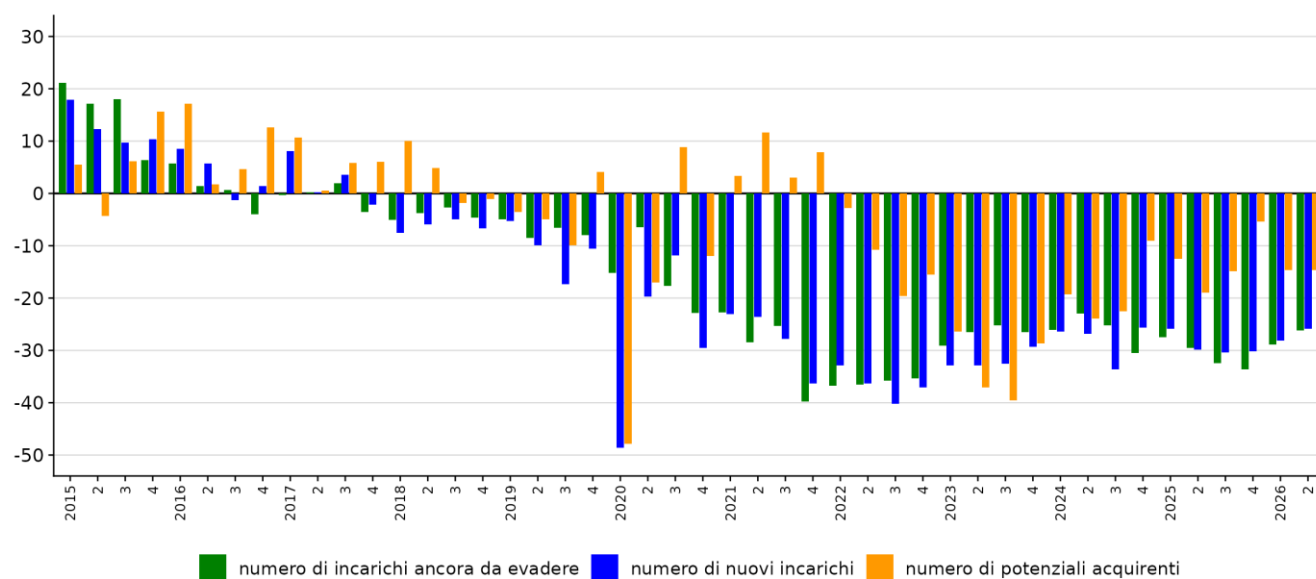


Figura 4

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

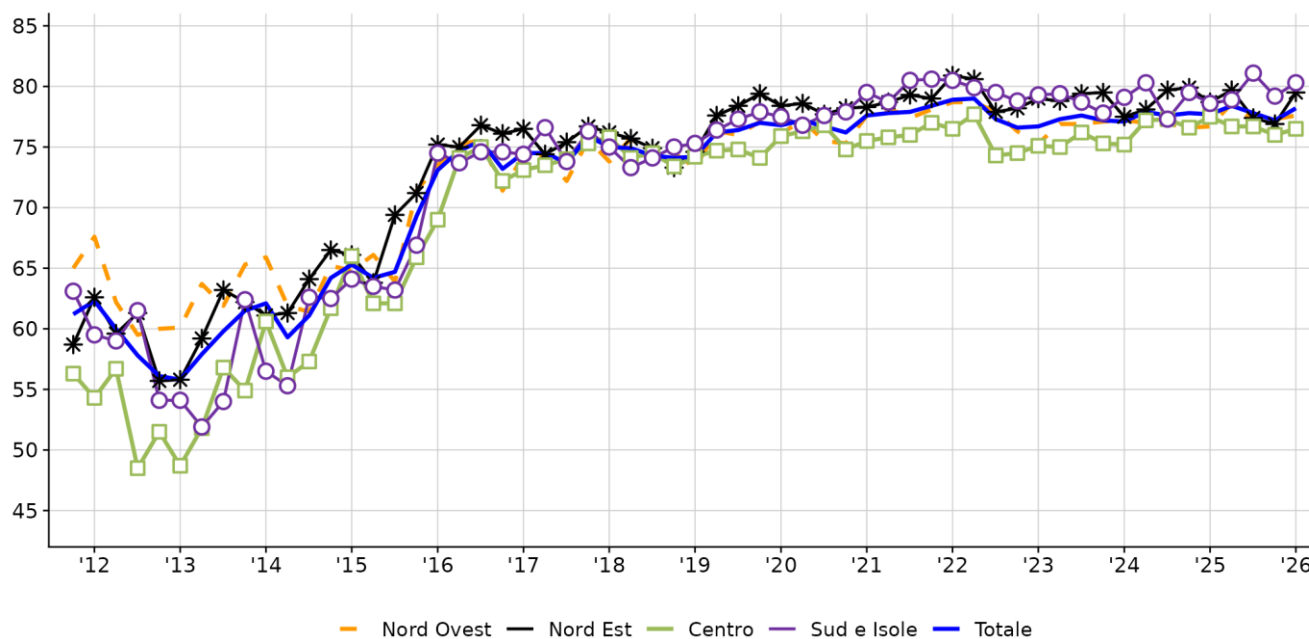
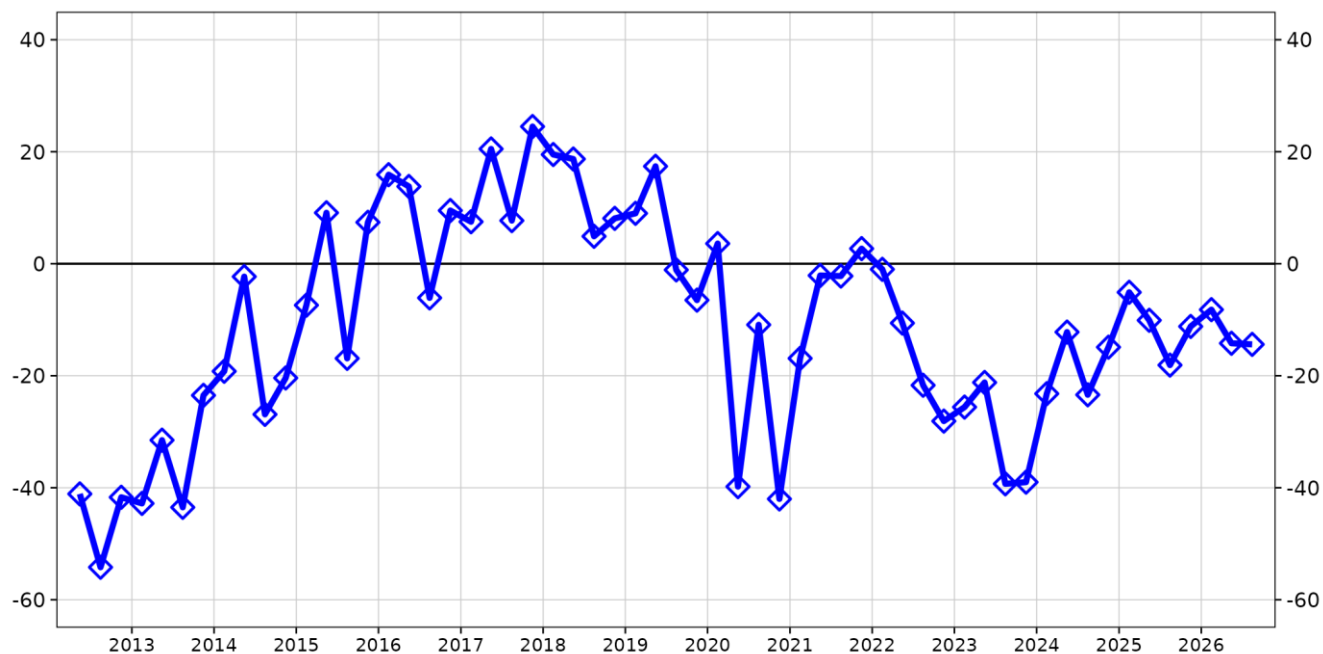


Figura 5

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



Principali risultati dell'indagine (1)

(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2025 2° trim.	2025 3° trim.	2025 4° trim.	2026 1° trim.	2026 2° trim.
Compravendite					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	86,4	85,8	89,8	86,6	85,7
Sconto medio	7,8	7,5	7,7	7,3	7,1
Tempi di vendita (mesi)	5,4	5,6	5,5	5,2	5,2
Quota di acquisti finanziati con mutuo	63,1	65,9	63,8	64,5	63,1
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,7	78,4	77,8	77,2	78,2
Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)					
Prezzi di vendita	5,0	7,1	9,0	12,3	7,0
Incarichi da evadere	-29,5	-32,4	-33,6	-28,9	-26,2
Nuovi incarichi a vendere	-29,8	-30,4	-30,2	-28,1	-25,9
Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)					
Prezzi di vendita	-6,2	-3,0	2,6	-0,9	-3,8
Nuovi incarichi a vendere	-25,7	-7,9	-8,9	-11,5	-19,5
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-18,1	-11,2	-8,2	-14,2	-14,4
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-15,2	-11,7	-7,1	-17,0	-14,8
Locazioni					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	81,3	79,5	76,5	79,1	83,0
Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)					
Canoni di locazione	42,6	40,9	37,9	31,2	32,4
Nuovi incarichi a locare	-31,2	-31,4	-32,4	-28,7	-25,8
Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)					
Canoni di locazione	24,1	22,0	25,4	18,7	22,8

(1) Le tavole statistiche contenenti tutti i dati raccolti nell'indagine sono disponibili all'indirizzo: <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/index.html>. – (2) Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli (diminuzione).