BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

18 novembre 2026

Per informazioni:
statistiche@bancaditalia.it

I principali risultati

Nel terzo trimestre del 2026 gli agenti immobiliari hanno segnalato un arresto della crescita dei prezzi di vendita delle abitazioni (fig. 1). Il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione si è portato su valori prossimi allo zero con una flessione in tutte le macroaree del Paese. Lo sconto medio sui prezzi richiesti e i tempi di vendita sono rimasti molto contenuti nel confronto storico (fig. 2). Le compravendite intermediate dalle agenzie continuano a ridursi lievemente rispetto al trimestre corrispondente dello scorso anno.
Sia la domanda sia l'offerta di abitazioni intermediate dalle agenzie si sono indebolite e la quota di acquisti finanziati con mutuo ha raggiunto il valore più elevato dalla metà del 2022.
I canoni di locazione si confermano in aumento, ma in misura nettamente più moderata rispetto a un anno prima, specialmente nei grandi centri urbani. Le attese degli operatori sono peggiorate, sia sul proprio mercato di riferimento sia su quello nazionale, interrompendo il lieve recupero segnalato nella scorsa rilevazione.

Figura 1

Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)

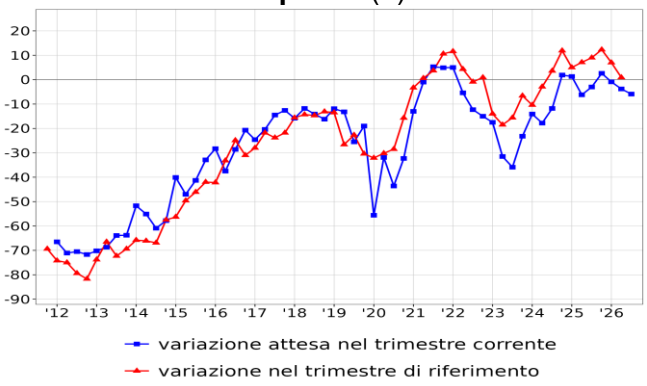
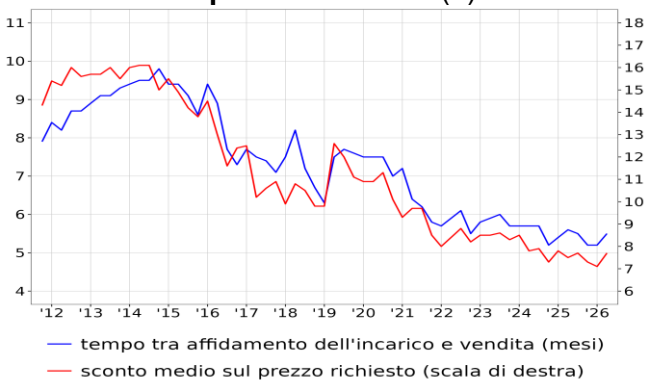


Figura 2

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 Italia[1]

Si arresta la crescita dei prezzi delle abitazioni

Nel terzo trimestre del 2026 il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei prezzi di vendita delle abitazioni si è pressoché azzerato, da 7 punti sia nel trimestre precedente sia nello stesso periodo del 2025 (tavola e fig. 1). Questo andamento caratterizza anche il complesso dei comuni con oltre 500.000 abitanti.

Lo sconto medio e i tempi di vendita restano bassi nel confronto storico

Lo sconto medio rispetto al prezzo richiesto dal venditore è sostanzialmente stabile (all'8 per cento, dal 7 del trimestre precedente) e resta molto contenuto nel confronto storico (tavola e fig. 2). Si è ridotta la quota di compravendite concluse a un prezzo pari o superiore a quello richiesto (11 per cento, da 17), mentre i tempi medi di vendita sono rimasti invariati, su livelli molto bassi, attorno ai 5 mesi.

Le compravendite concluse si riducono rispetto allo scorso anno e peggiorano i giudizi sull'andamento delle vendite

La quota di agenzie che hanno concluso almeno una compravendita nel trimestre è scesa all'83 per cento, 3 punti al di sotto dello stesso periodo del 2025. Le compravendite hanno continuato a riguardare prevalentemente abitazioni preesistenti. Il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione delle vendite rispetto al trimestre precedente si è attestato a -23 punti percentuali, più negativo rispetto al terzo trimestre del 2025 (-17 punti). Considerando l'andamento delle vendite su base annua,il saldo negativo si è marginalmente ampliato a -23 punti (da -20 nella scorsa rilevazione e -14 nel sondaggio dello stesso trimestre dello scorso anno).

Si riducono sia la domanda sia l'offerta di abitazioni intermediate dalle agenzie

Il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei potenziali acquirenti è sceso a -20 punti percentuali, da -15 sia nel trimestre precedente sia nello stesso periodo del 2025 (tavola e fig. 3). Il peggioramento rispetto a un anno prima è stato più accentuato nelle grandi città. Dal lato dell'offerta, la percentuale di agenti che segnalano un calo dei nuovi incarichi a vendere ha superato di 33 punti quella di chi ne indica un aumento (da 26 nella rilevazione precedente e 30 in quella corrispondente), anche in questo caso con un indebolimento più netto nelle aree metropolitane. Il saldo relativo degli incarichi ancora da evadere, a -32 punti, è tornato sui livelli dello stesso trimestre del 2025.

Sale la quota di acquisti finanziati con mutuo

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è salita al 69 per cento, il valore più elevato dal secondo trimestre del 2022, dal 63 per cento del trimestre precedente e dal 66 dello stesso periodo del 2025. L'incremento rispetto a un anno fa è riconducibile quasi interamente alle aree urbane. Il rapporto tra prestito e valore dell'immobile è rimasto invariato, attorno al 78 per cento (tavola e fig. 4).

[1] L'indagine è stata condotta presso un campione di circa 1500 agenzie immobiliari dal 14 settembre al 21 ottobre 2026. Il testo è stato curato da Jacopo Tozzo e Luigi Palumbo; l'appendice statistica da Matteo Mongardini. 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.

I canoni di locazione decelerano rispetto a un anno fa, specialmente nei grandi centri urbani

Il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei canoni di locazione si è attestato a 34 punti percentuali. È marginalmente salito rispetto al trimestre precedente (32 punti), ma è inferiore di 7 punti a quello dello stesso periodo del 2025. Nei comuni con oltre 500.000 abitanti il saldo (23 punti) si è ridotto di 11 punti rispetto a un anno prima. Le attese per il trimestre successivo restano positive, ma sono diminuite a 18 punti (da 22 nel trimestre corrispondente del 2025). L'offerta di immobili in locazione continua a contrarsi, con un saldo dei nuovi incarichi a locare sceso a -33 punti (da -31); lo sconto praticato sugli affitti richiesti si conferma minimo (2 per cento).

Le attese degli operatori sul proprio mercato di riferimento e su quello nazionale si sono indebolite

Le attese degli operatori sono peggiorate rispetto alla rilevazione precedente e, in misura maggiore, rispetto allo stesso periodo del 2025 (tavola e fig. 5). Il saldo relativo alle condizioni attese nel mercato in cui opera l'agenzia è sostanzialmente invariato rispetto al trimestre precedente, ma è sceso rispetto a un anno prima (a -15 da -11 punti). Il saldo dei giudizi sui prezzi di vendita attesi per il quarto trimestre è lievemente diminuito, a -6 punti. Le previsioni sui nuovi incarichi a vendere restano negative (-11 punti, da -8 un anno prima). Il lieve recupero delle prospettive sul mercato immobiliare nazionale segnalato nella scorsa rilevazione si è interrotto. Il saldo relativo al trimestre in corso è sceso a -17 punti (da -15) e quello sul biennio successivo a -21 punti (da -10), con un deterioramento più ampio nel complesso delle grandi città.

I giudizi si indeboliscono in tutte le macroaree, ma in particolare nel Sud e nelle Isole

Pur in un quadro di indebolimento diffuso dei giudizi sui prezzi e sui potenziali acquirenti, si osservano differenze tra le macroaree. Nel Nord-Est il saldo tra aumento e diminuzione dei prezzi resta il più elevato (10 punti, da 15) e gli sconti sono i più contenuti (6 per cento). Nel Nord-Ovest il saldo sui prezzi è divenuto lievemente negativo (-2 da 3) in un contesto di debolezza delle vendite (il saldo sull'andamento annuo delle vendite resta il più basso, -27 punti). Nel Centro il saldo sui prezzi si è ridotto a 4 punti (da 13) e sono peggiorati in misura marcata i giudizi sull'andamento annuo delle vendite (-19 punti, da -9 nella rilevazione precedente) e sugli incarichi ancora da evadere (-41 punti, da -23). Nel Sud e Isole il saldo sui prezzi è sceso a -9 punti (da -2), gli sconti restano i più elevati (circa il 10 per cento) e il saldo sull'andamento annuo delle vendite è peggiorato a -21 punti (da -10 nella rilevazione precedente); le indicazioni di aumento dei canoni sono inoltre più diffuse (45 punti).

Grafici e Tavola

Figura 3

Mandati a vendere e numero di potenziali acquirenti

(saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")

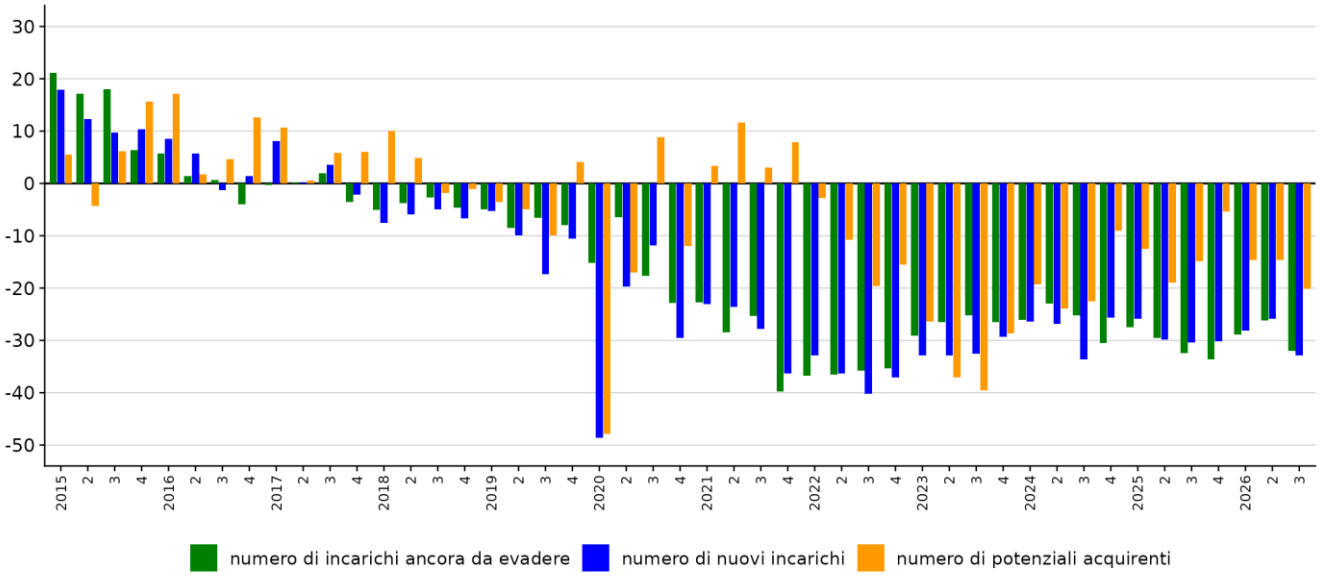


Figura 4

Rapporto tra prestito e valore dell'immobile nelle opinioni delle agenzie

(valori percentuali)

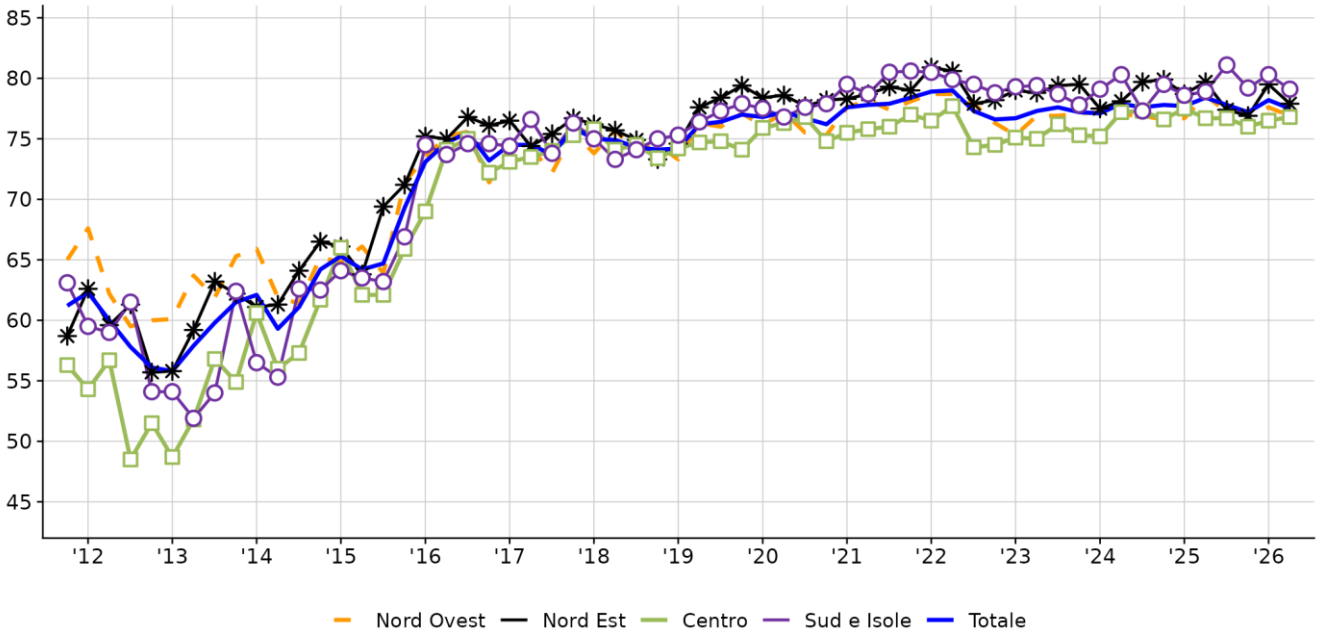
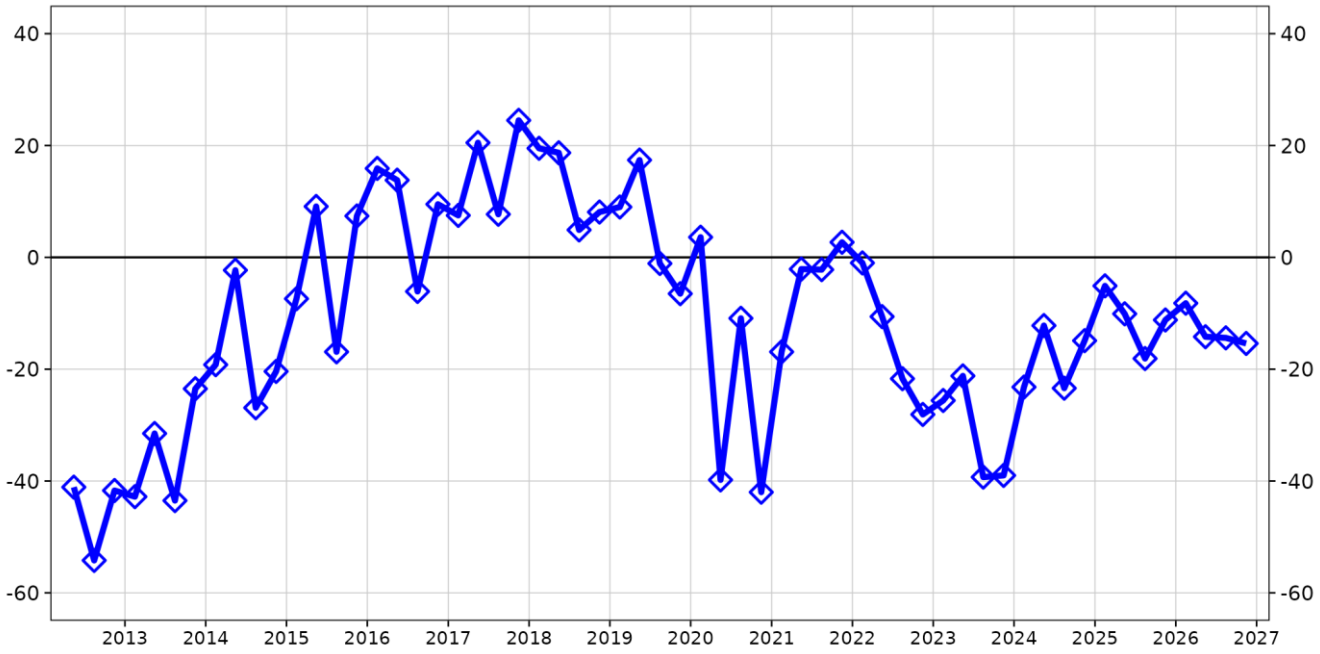


Figura 5

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 3° trim.	2025 4° trim.	2026 1° trim.	2026 2° trim.	2026 3° trim.
Compravendite					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	85,8	89,8	86,6	85,7	83,2
Sconto medio	7,5	7,7	7,3	7,1	7,7
Tempi di vendita (mesi)	5,6	5,5	5,2	5,2	5,5
Quota di acquisti finanziati con mutuo	65,9	63,8	64,5	63,1	69,0
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	78,4	77,8	77,2	78,2	77,5
Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)					
Prezzi di vendita	7,1	9,0	12,3	7,0	0,9
Incarichi da evadere	-32,4	-33,6	-28,9	-26,2	-32,0
Nuovi incarichi a vendere	-30,4	-30,2	-28,1	-25,9	-32,9
Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)					
Prezzi di vendita	-3,0	2,6	-0,9	-3,8	-5,9
Nuovi incarichi a vendere	-7,9	-8,9	-11,5	-19,5	-10,8
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-11,2	-8,2	-14,2	-14,4	-15,4
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-11,7	-7,1	-17,0	-14,8	-17,3
Locazioni					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	79,5	76,5	79,1	83,0	78,7
Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)					
Canoni di locazione	40,9	37,9	31,2	32,4	33,5
Nuovi incarichi a locare	-31,4	-32,4	-28,7	-25,8	-32,9
Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)					
Canoni di locazione	22,0	25,4	18,7	22,8	17,5

(1) Le tavole statistiche contenenti tutti i dati raccolti nell'indagine sono disponibili in calce. – (2) Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli (diminuzione).