

Fimaa

Il mercato immobiliare residenziale italiano 2° quadrimestre 2026

Indagine FIMAA-Confcommercio





***Indagine Il mercato immobiliare
residenziale italiano
2° quadrimestre 2026***



Mercato della compravendita

Il numero di compravendite abitative





Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano

2° quadrimestre 2026



Economia italiana e mercato immobiliare: principali variabili (variazioni % annue)

VARIABILE	2023	2024	2025	2026 [^]
PIL	0,9	0,8	0,5	0,2
Investimenti fissi lordi	10,1	-3,1	3,5	0,3
Inflazione (indice generale)	5,7	1,1	1,6	3,2
Tassi di interesse sui nuovi prestiti	4,4	3,1	3,4	3,5
Rendimenti lordi BTP 10 anni''	4,29	3,71	3,59	3,99
Compravendite di abitazioni	-9,1	1,4	6,4	2,0
Prezzi di abitazioni	1,3	3,1	4,0	4,2

[^] **preconsuntivi e previsioni.**

['] **alle famiglie per acquisto abitazioni.**

^{''} **rendimenti lordi a scadenza.**

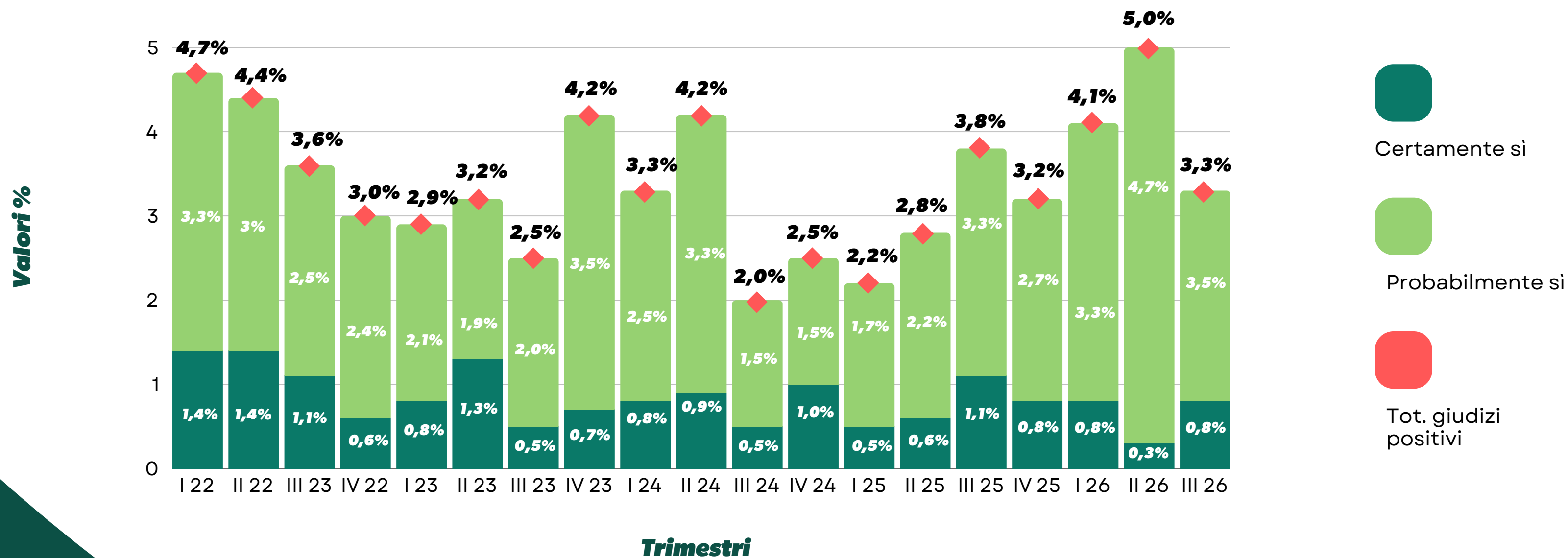


Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano

2° quadrimestre 2026



Intenzioni di acquisto di abitazioni nei successivi 12 mesi (valori % trimestrali)



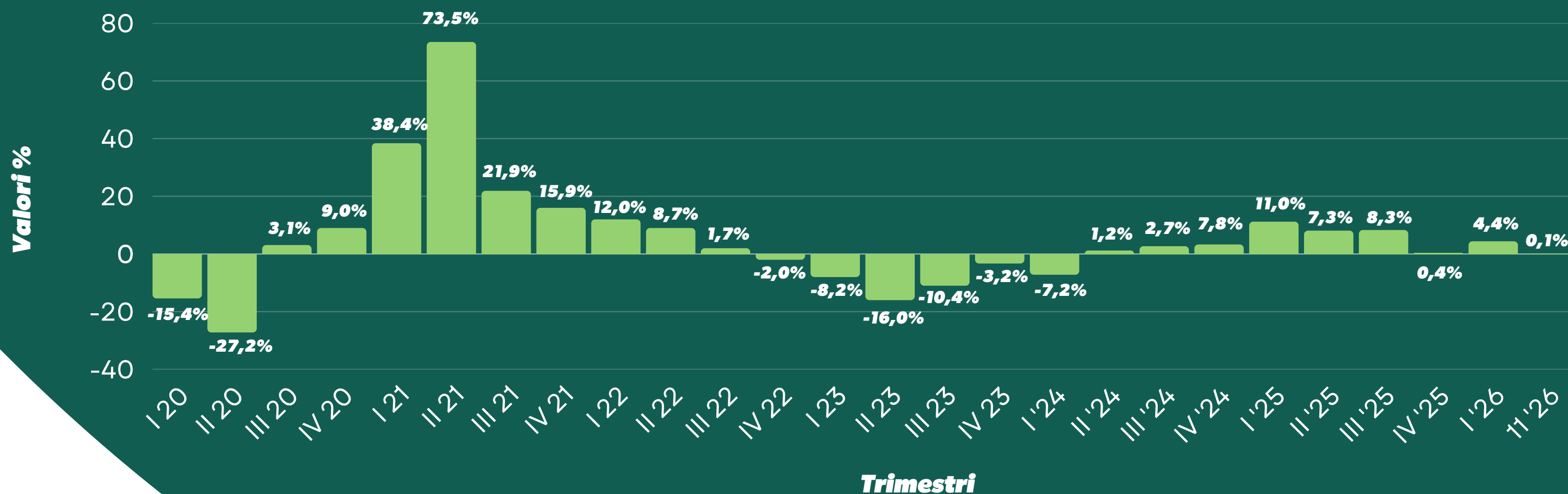
‘Dati modificati nella componente “probabilmente sì” (Istat ha disposto 11,1%).
Fonte: dati Istat.



Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano 2° quadrimestre 2026



Compravendite di abitazioni: variazioni percentuali annue



** dati provvisori.
Fonte: dati Agenzia delle Entrate*



Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano 2° quadrimestre 2026



Compravendite di abitazioni: variazioni percentuali annue per tipologia di Comune (valori %)

Comuni	I 25'	II 25'	III 25'	IV 25'	I 26'	II 26'
Capoluogo	11,5%	7,1%	7,1%	-1,7%	4,1%	0,5%
Non Capoluogo	10,8%	8,3%	8,9%	1,3%	4,6%	0,0%
<u>Totale</u>	<u>11,0%</u>	<u>7,9%</u>	<u>8,3%</u>	<u>0,4%</u>	<u>4,4%</u>	<u>0,1%</u>

*‘ dati provvisori.
Fonte: dati Agenzia delle Entrate*

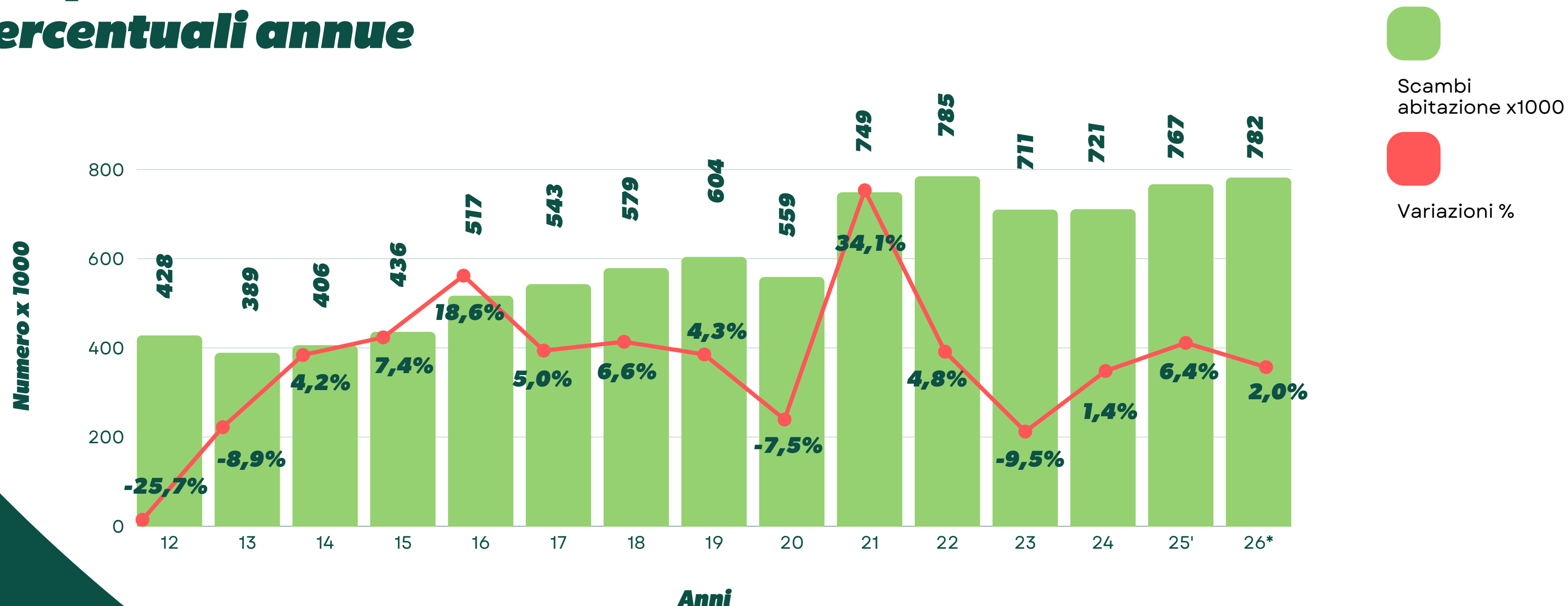


Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano

2° quadrimestre 2026



Compravendite di abitazioni: numero e variazioni percentuali annue



* preconsuntivi.
' dati provvisori.

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su dati Agenzia delle Entrate



Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano 2° quadrimestre 2026



Compravendite di nuova costruzione: variazioni percentuali annue e quota percentuale sul totale

Tipologie	I 26'
Abitazioni nuove	15,3%
Abitazioni esistenti	1,3%
Totale	<u>2,1%</u>
Quota % nuove abitazioni	<u>6,3%</u>

*' dati provvisori.
Fonte: dati Agenzia delle Entrate*



Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano 2° quadrimestre 2026



Previsione del numero di compravendite 2026 (variazioni percentuali sul 2025)

Variazioni tra gli anni	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove
2026/25	2,0%	7,0%

*‘ dati provvisori.
Fonte: dati Agenzia delle Entrate*



**Indagine Il mercato immobiliare
residenziale italiano
2° quadrimestre 2026**



I prezzi di compravendita





Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano 2° quadrimestre 2026



Prezzi medi delle abitazioni: variazioni percentuali annue

Variazioni tra i trimestri	Abitazioni nel complesso	Abitazioni Nuove	Abitazioni Esistenti
II 26' / II 25'	4,0%	5,0%	3,7%
II 26' / I 26'	1,7%	2,7%	1,5%
I 26' / I 25'	5,1%	6,7%	4,6%
I 26' / IV 25'	0,9%	-1,5%	1,3%

** Dati provvisori.
Fonte: dati Istat*

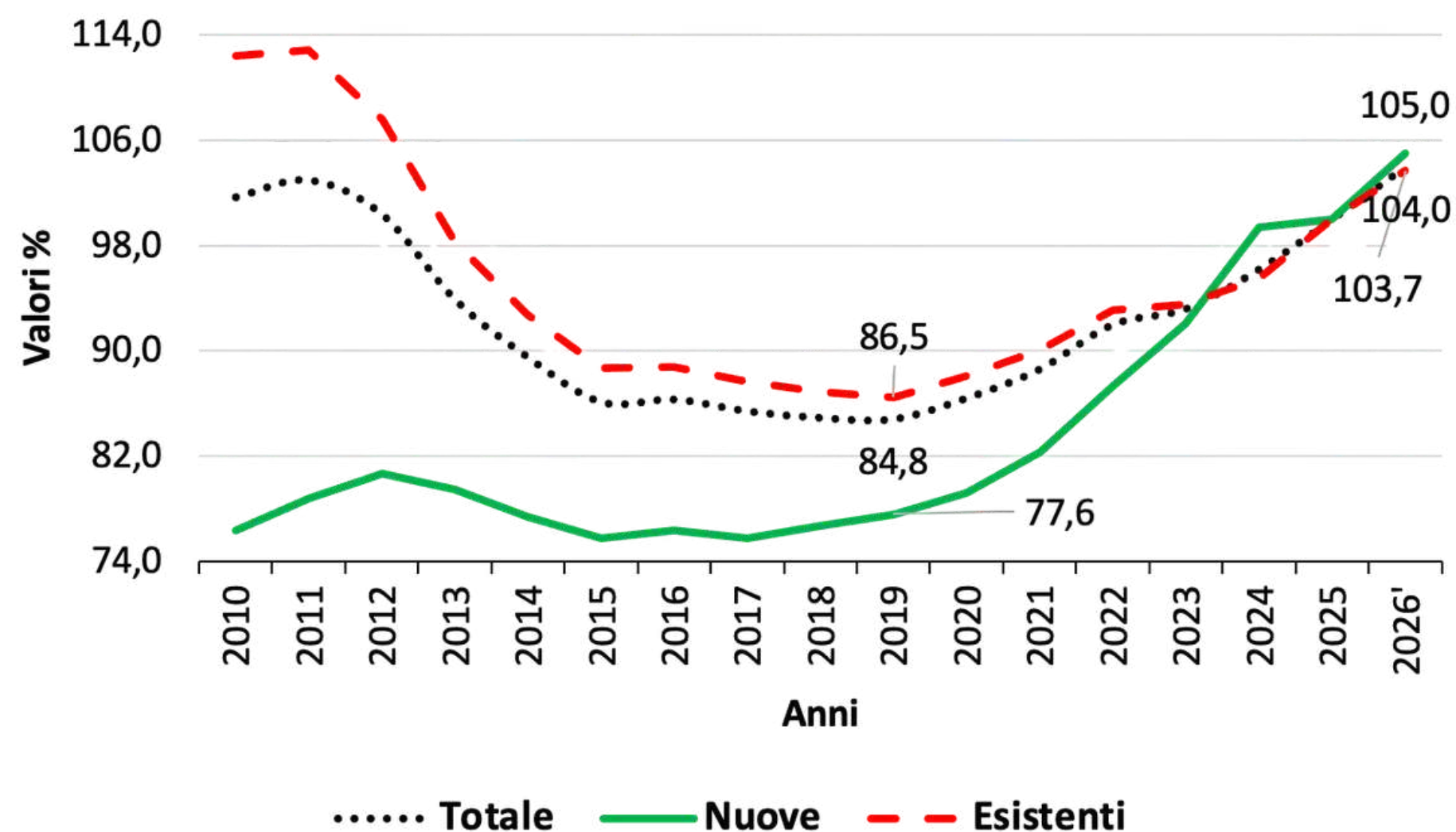


Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano

2° quadrimestre 2026



Indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (2025=100)



'preconsuntivi.
Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su dati Istat



Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano 2° quadrimestre 2026



Previsione dei prezzi di compravendita 2026 (variazioni percentuali sul 2025)

Variazioni tra gli anni	Abitazioni nel complesso	Abitazioni Nuove	Abitazioni Esistenti
2026/25	4,2%	5,5%	4,0

Fonte: Ufficio Studi Fimaa



*Indagine Il mercato immobiliare
residenziale italiano
2° quadrimestre 2026*



Sentiment FIMAA nel 2° quadrimestre 2026





Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano 2° quadrimestre 2026



Compravendite residenziali: equilibrio dei volumi e tensioni sul lato dell'offerta – Il quadrimestre 2026 (giudizi %)

Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
Domanda per acquisto	16,7	65,9	17,5
Offerta in vendita	34,2	51,3	14,5
Numero di scambi	24,4	68,9	6,7
Prezzi di compravendita	8,5	60,7	30,8

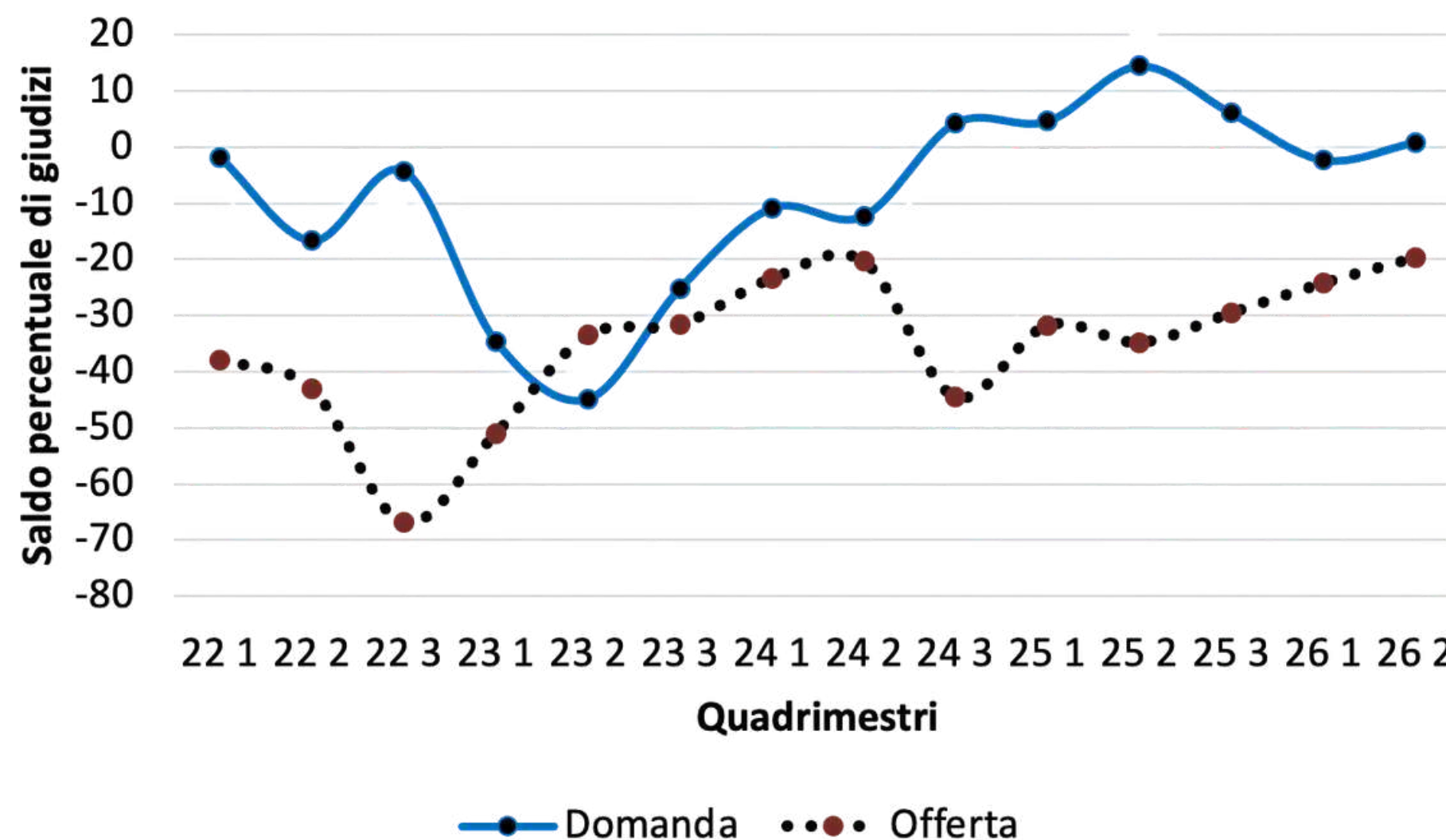
Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari



Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano 2° quadrimestre 2026



Domanda e offerta di abitazioni: riduzione degli squilibri di mercato 2022-2026 (valori %)



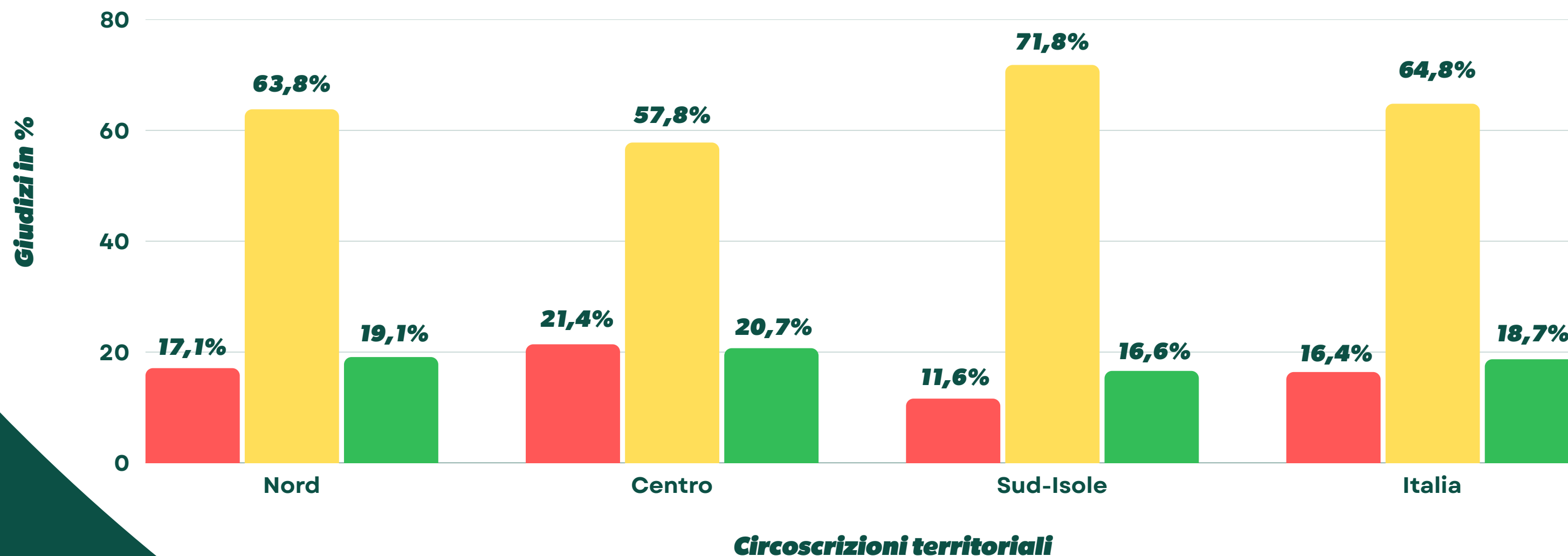
‘ Calcolate come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.
Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.



Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano 2° quadrimestre 2026



Dinamica' del mercato delle compravendite: prevalenza della stabilità nelle circoscrizioni territoriali (valori %)



Calcolata come media dei giudizi del numero di scambi e prezzi di vendita.
Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.



***Indagine Il mercato immobiliare
residenziale italiano
2° quadrimestre 2026***



Aspettative per il terzo quadrimestre 2026

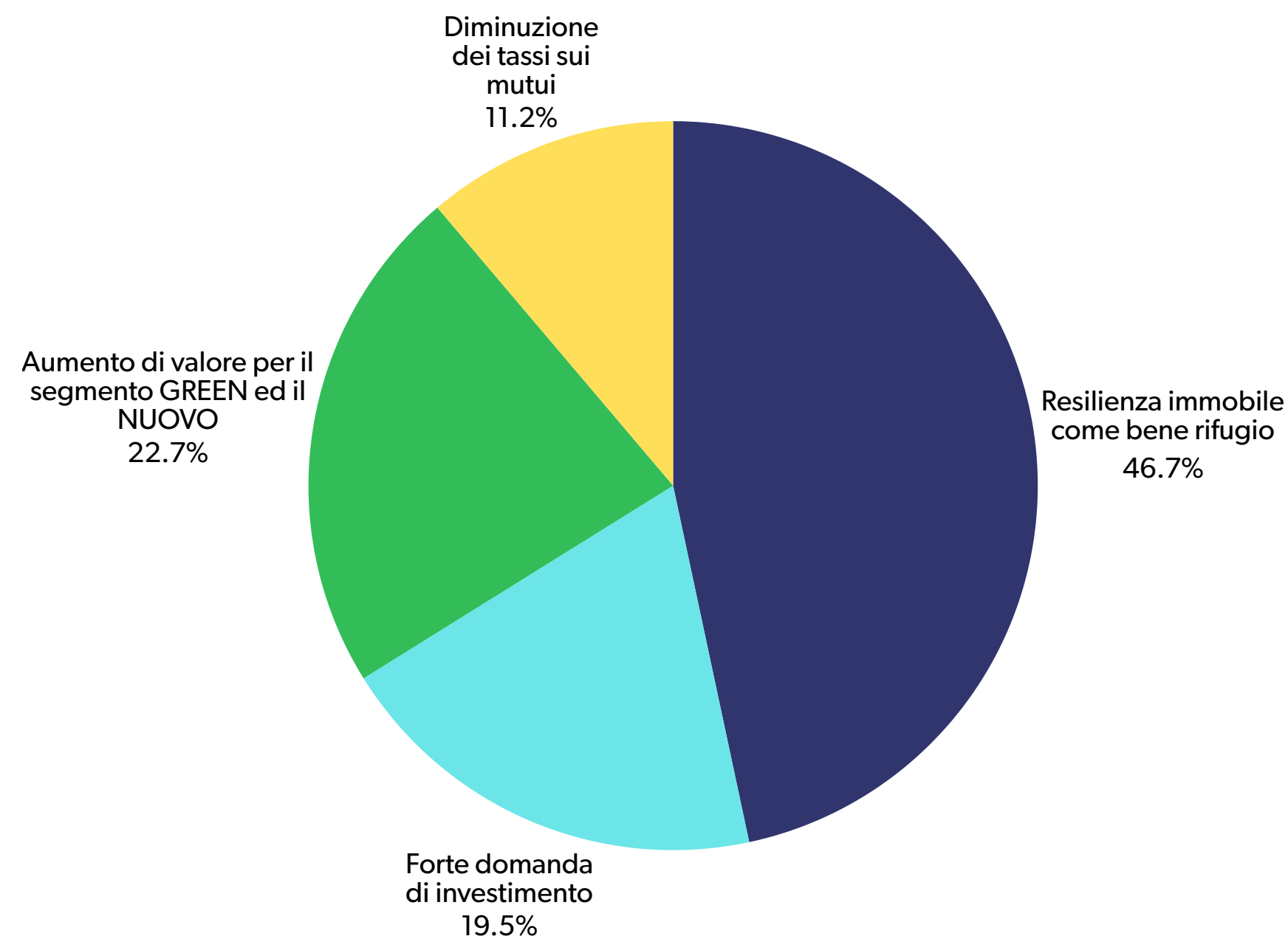




Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano 2° quadrimestre 2026



Punti di forza del mercato delle compravendite residenziali (Valori percentuali calcolati sul totale delle risposte multiple)



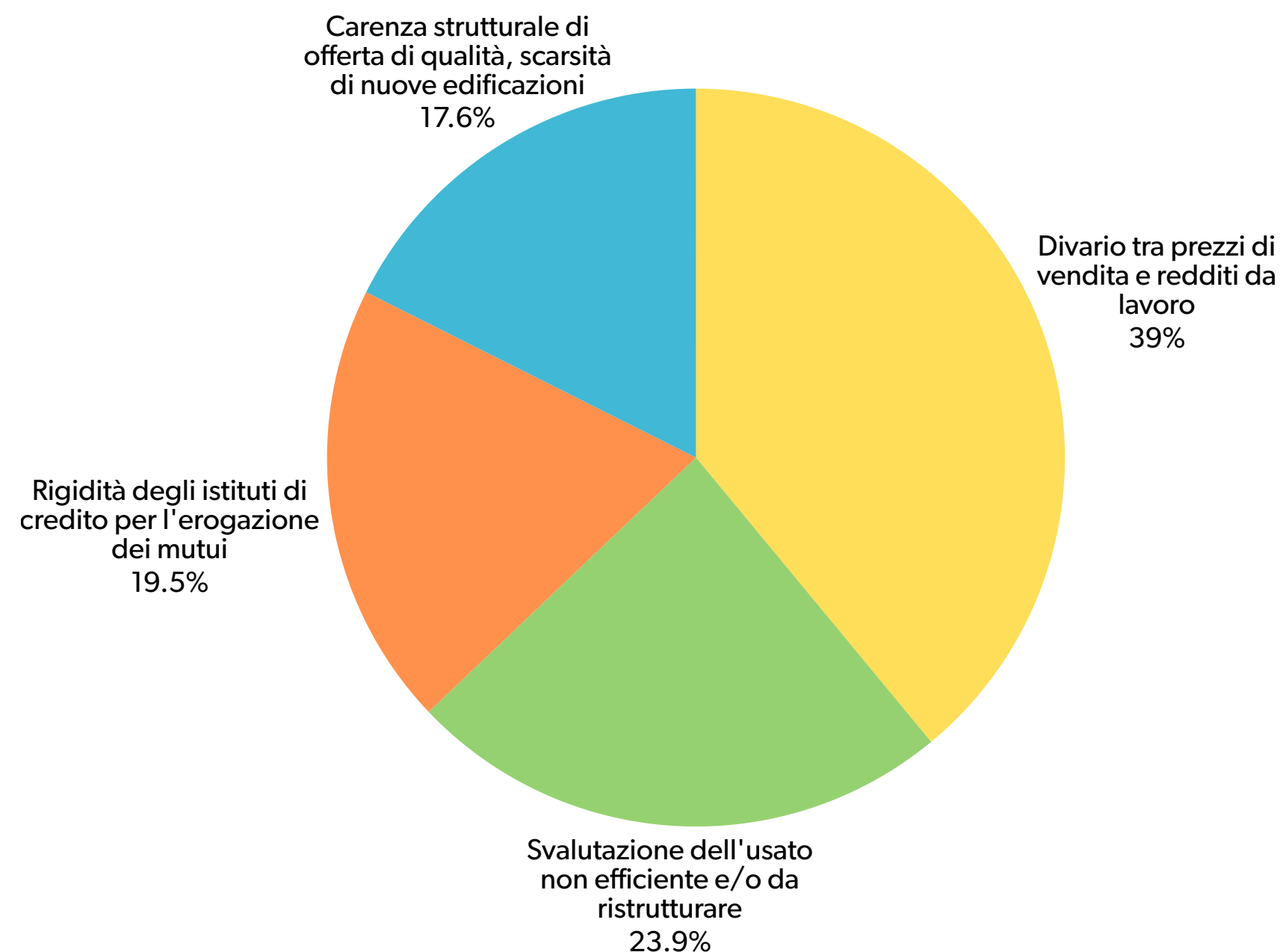
Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari



Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano 2° quadrimestre 2026



Punti di debolezza del mercato delle compravendite residenziali (Valori percentuali calcolati sul totale delle risposte multiple)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari

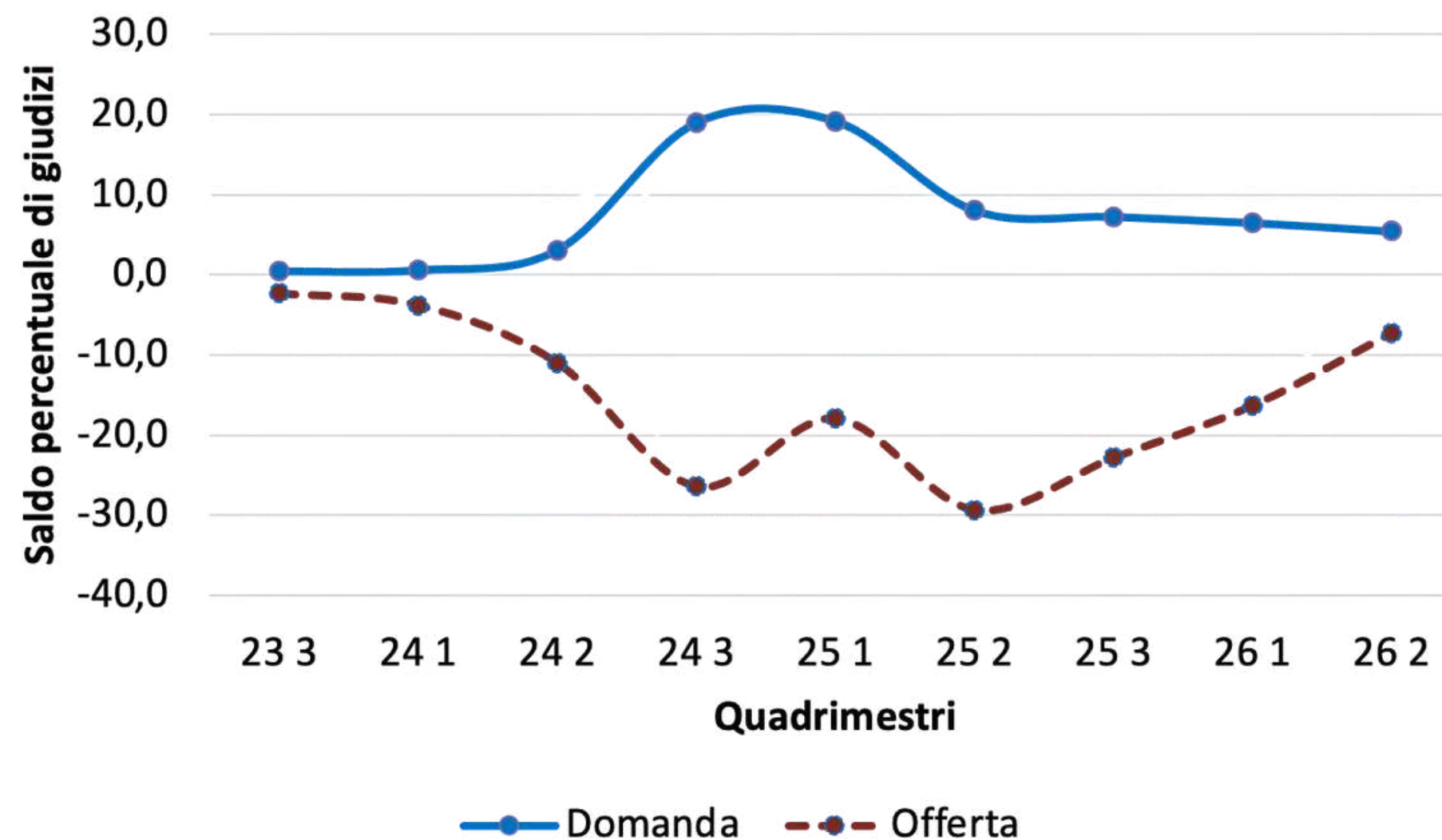


Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano

2° quadrimestre 2026



Aspettative' su domanda e offerta di abitazioni in compravendita nei successivi 4 mesi (valori %)



*' Calcolate come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.
Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.*

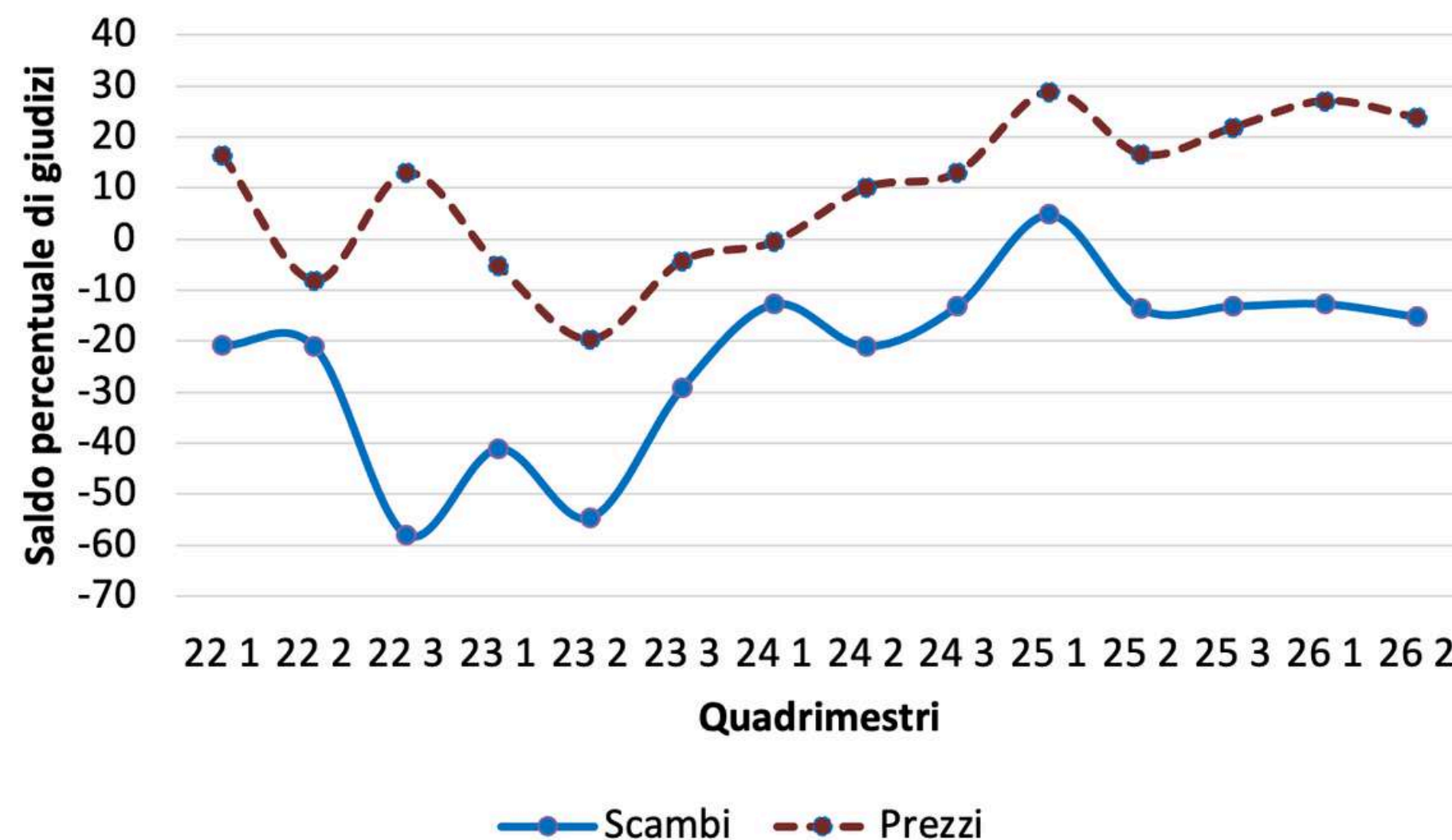


Indagine Il mercato immobiliare residenziale italiano

2° quadrimestre 2026



Aspettative sull'andamento degli scambi e dei prezzi delle abitazioni nei successivi 4 mesi (valori %)



Calcolate come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.
Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.



*Indagine Il mercato immobiliare
residenziale in 90 città italiane
2° quadrimestre 2026*



Mercato della locazione





*Indagine Il mercato immobiliare
residenziale in 90 città italiane
2° quadrimestre 2026*



Il numero di locazioni abitative





Indagine Il mercato immobiliare residenziale in 90 città italiane 2° quadrimestre 2026



Nuovi contratti di locazione abitativa['] nel primo semestre 2026: numero e variazioni percentuali annue

Tipologia contratto	N.	Var. %
Ordinario lungo periodo	204.836	-2,1%
Ordinario transitorio	141.528	0,5%
Agevolato lungo periodo	138.241	8,1%
Agevolato transitorio [']	25.823	6,6%
<u>Totale</u>	<u>510.428</u>	<u>1,6%</u>

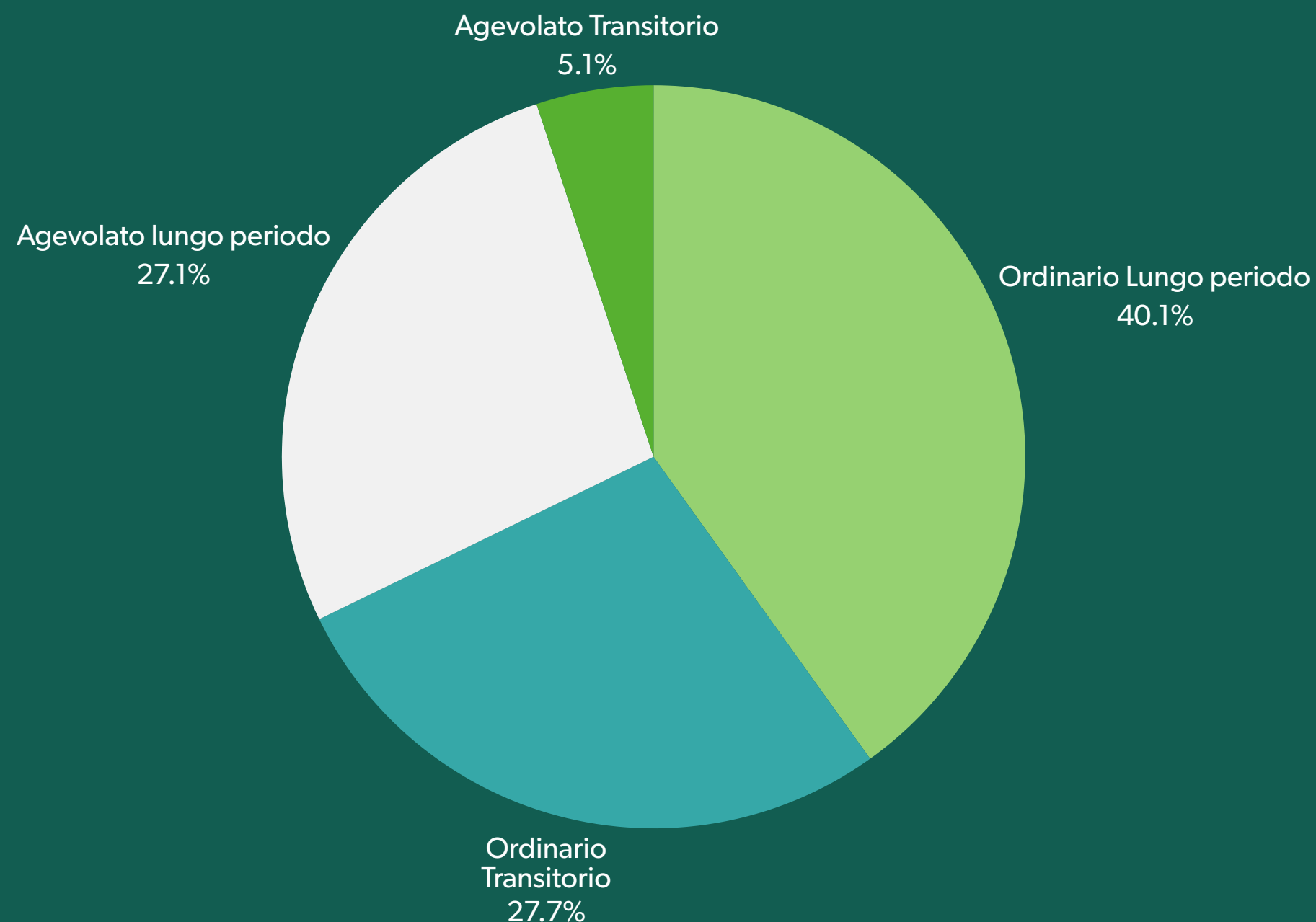
[']Escluso porzioni.
Fonte: dati Agenzia delle Entrate



Indagine Il mercato immobiliare residenziale in 90 città italiane 2° quadrimestre 2026



Composizione dei contratti di locazione abitativa' nel primo semestre 2026: peso delle diverse tipologie (valori %)



Fonte: elaborazioni Ufficio Studi FIMAA su dati Agenzia delle Entrate



Indagine Il mercato immobiliare residenziale in 90 città italiane 2° quadrimestre 2026



Previsione del numero di contratti di locazione nel 2026 (variazioni percentuali sul 2025)

Tipologia contratto	Variazioni % 2026/2025
Ordinario	-1,7%
Agevolati	+7,3%
<u>Totale</u>	<u>+1,1%</u>

Fonte: Ufficio Studi
FIMAA – Federazione
Italiana Mediatori
Agenti d’Affari.



***Indagine Il mercato immobiliare
residenziale in 90 città italiane
2° quadrimestre 2026***



i canoni di locazione





Indagine Il mercato immobiliare residenziale in 90 città italiane 2° quadrimestre 2026



Canoni di locazione abitativa' nel primo semestre 2026 per tipologia di contratto (€/mq per anno e variazioni annue %)

Tipologia contratto	Canoni annui (€/mq per anno)	Variazioni % 2026/2025
Ordinario lungo periodo	80,9	2,8%
Ordinario transitorio	76,7	3,3%
Agevolato lungo periodo	82,5	6,4%
Agevolato transitorio	84,5	5,3%
<u>Totale</u>	<u>80,4</u>	<u>4,1%</u>

Fonte: Ufficio Studi
FIMAA – Federazione
Italiana Mediatori
Agenti d’Affari.



*Indagine Il mercato immobiliare
residenziale in 90 città italiane
2° quadrimestre 2026*



Il sentiment FIMAA nel secondo quadrimestre 2026





Indagine Il mercato immobiliare residenziale in 90 città italiane 2° quadrimestre 2026



Locazioni residenziali: domanda alta e debolezza dell'offerta – Il quadrimestre 2026 (giudizi %)

Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
Domanda in locazione	5,4	23,8	70,7
Offerta in locazione	48,9	42,6	8,5
N. di contratti di locazione	24,2	60,7	15,1
Canoni di locazione	6,2	31,5	62,3

Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari



*Indagine Il mercato immobiliare
residenziale in 90 città italiane
2° quadrimestre 2026*



Aspettative per il terzo quadrimestre 2026

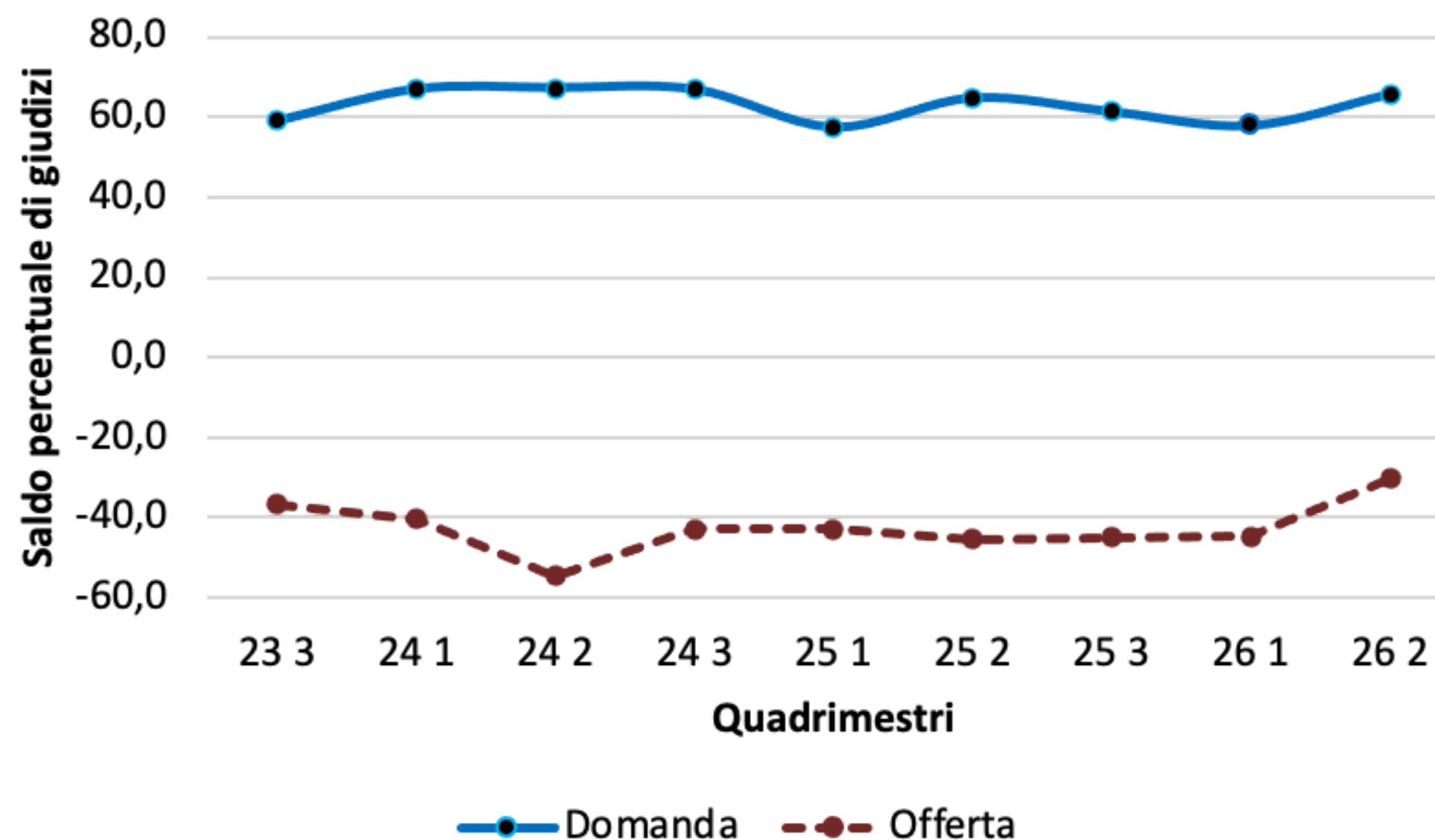




Indagine Il mercato immobiliare residenziale in 90 città italiane 2° quadrimestre 2026



Aspettative^{*} su domanda e offerta di abitazioni in locazione nei successivi 4 mesi (valori %)



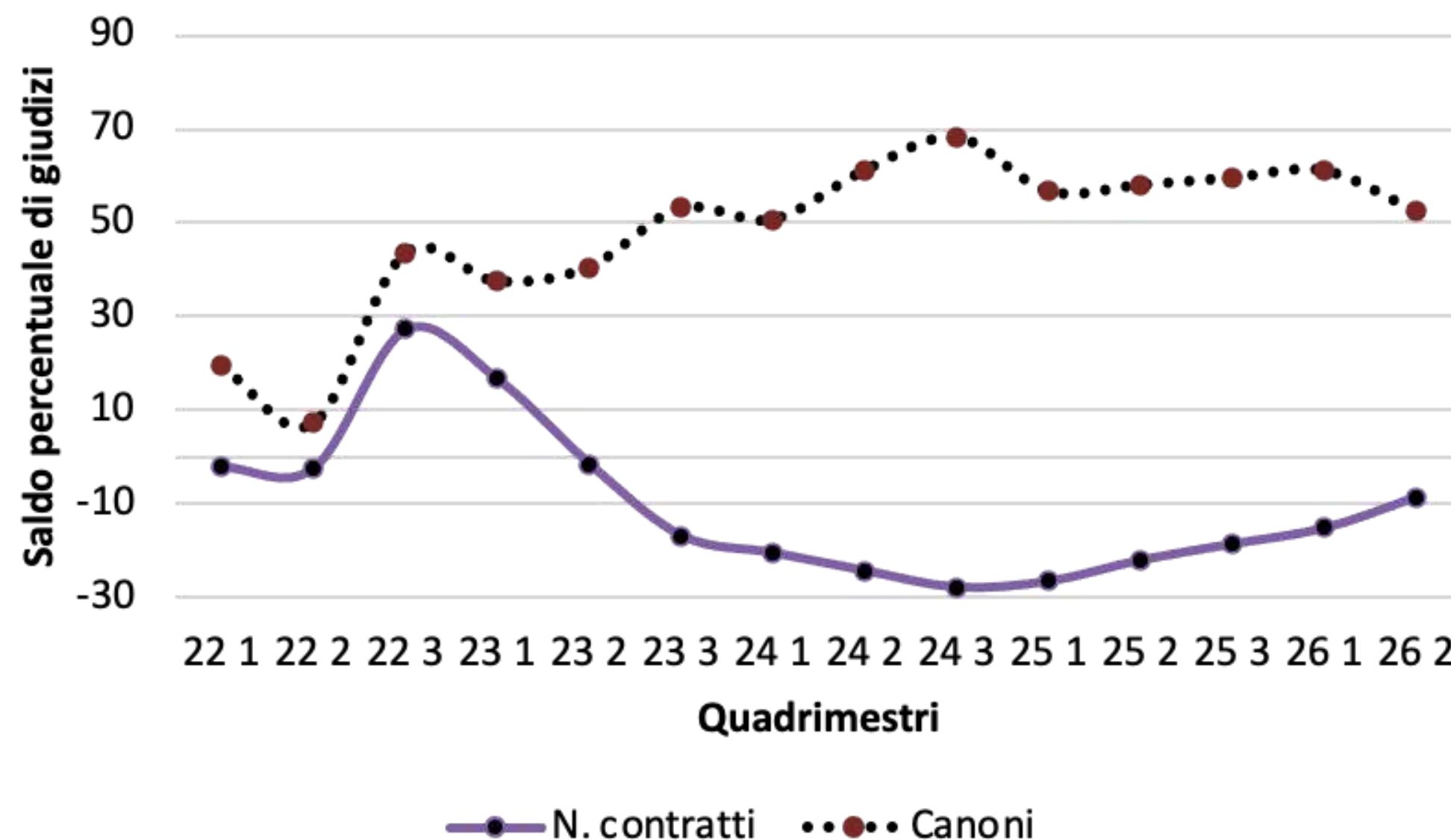
^{*} Calcolate come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.
Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.



Indagine Il mercato immobiliare residenziale in 90 città italiane 2° quadrimestre 2026



Aspettative' su numero di contratti e canoni di abitazioni in locazione nei successivi 4 mesi (% giudizi)



‘ Calcolate come giudizi di aumento al netto di quelli di calo.
Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

Appendice statistica

Metodologia di aggregazione e sintesi regionale (Tavole A.1 A.4 A.5 A.6.)

Il giudizio sintetico attribuito a ciascuna regione esprime la modalità prevalente (diminuzione, stabilità, aumento) emersa dalle rilevazioni dei rispondenti.

I dati riportati nelle righe di "Sintesi %" rappresentano la composizione percentuale delle frequenze dei giudizi sintetici regionali attribuiti in tavola per ciascuna variabile del mercato (Domanda, Offerta, Scambi, Prezzi).

Sintesi dei giudizi regionali sul mercato della compravendita – Il quadrimestre 2026

Tavola A.1

Il giudizio sintetico è attribuito sulla base della modalità prevalente tra diminuzione, stabilità e aumento.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

Regioni	Domanda per acquisto	Offerta in vendita	Numero di scambi	Prezzi di compravendita
Abruzzo	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Basilicata	-	-	-	-
Calabria	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Aumento
Campania	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Emilia-Romagna	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Friuli Venezia-Giulia	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Aumento
Lazio	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Liguria	Stabilità	Aumento	Aumento	Aumento
Lombardia	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Marche	Diminuzione	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Molise	Stabilità	Aumento	Aumento	Stabilità
Piemonte	Aumento	Stabilità	Stabilità	Aumento
Puglia	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Sardegna	Stabilità	Diminuzione	Stabilità	Stabilità
Sicilia	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Toscana	Stabilità	Diminuzione	Diminuzione	Stabilità
Trentino Alto Adige	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Umbria	Stabilità	Aumento	Stabilità	Stabilità
Valle d'Aosta	Stabilità	Aumento	Stabilità	Aumento
Veneto	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Italia	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Sintesi %				
Diminuzione	5,30%	10,50%	5,30%	0,00%
Stabilità	89,50%	68,40%	84,20%	73,70%
Aumento	5,30%	21,10%	10,50%	26,30%

Punti di forza del mercato della compravendita: distribuzione regionale (valori %)

Tavola A.2

Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

Regioni	Diminuzione dei tassi sui mutui	Forte domanda di investimento	Aumento di valore per il segmento GREEN ed il NUOVO	Resilienza dell'immobile come bene rifugio	Totale
Abruzzo	46,1	2,2	6,7	44,9	100
Basilicata	-	-	-	-	-
Calabria	4,4	39,9	42,5	13,2	100
Campania	6,5	33,2	24,1	36,2	100
Emilia-Romagna	6,3	11,5	27,9	54,3	100
Friuli Venezia-Giulia	12,8	29,2	8,9	49,2	100
Lazio	16,8	13,1	32,2	37,9	100
Liguria	31,6	15,9	4,6	47,9	100
Lombardia	8,2	9,9	17,2	64,8	100
Marche	0	14,2	19,6	66,3	100
Molise	0	0	0	100	100
Piemonte	4,1	33,9	6,4	55,7	100
Puglia	5,7	16,4	22	55,9	100
Sardegna	15,9	15,2	22,7	46,2	100
Sicilia	32,7	12,1	16	39,3	100
Toscana	6,5	24,7	24,9	44	100
Trentino Alto Adige	7,1	14,2	32,3	46,5	100
Umbria	25	0	25	50	100
Valle d'Aosta	0	50	0	50	100
Veneto	11,6	28,1	38,2	22,1	100
Italia	11,2	19,5	22,7	46,7	100

Fattori negativi del mercato della compravendita: distribuzione regionale (valori %)

Tavola A.3

Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

Regioni	Svalutazione dell'usato non efficiente e/o da ristrutturare	Divario tra prezzi di vendita e reddito da lavoro	Carenza strutturale di offerta di qualità, scarsità di nuove edificazioni	Rigidità degli istituti di credito per l'erogazione dei mutui	Totale
Abruzzo	24,1	31	35,4	9,5	100
Basilicata	-	-	-	-	-
Calabria	29,2	22,1	19,6	29,2	100
Campania	24,7	38	24,1	13,2	100
Emilia-Romagna	22,9	40,1	26,1	10,8	100
Friuli Venezia-Giulia	8,3	28,9	40	22,9	100
Lazio	23	34,8	16,4	25,8	100
Liguria	3,5	18,8	66	11,7	100
Lombardia	23,4	38,6	7,9	30,1	100
Marche	28,1	49,3	22,7	0	100
Molise	100	0	0	0	100
Piemonte	31,3	32,2	9,3	27,2	100
Puglia	36,4	53,3	7,4	2,9	100
Sardegna	4,9	19,5	19,5	56,2	100
Sicilia	32,9	49,2	11,4	6,5	100
Toscana	16,4	34,1	26	23,5	100
Trentino Alto Adige	9	68,4	0	22,6	100
Umbria	28,6	28,6	14,3	28,6	100
Valle d'Aosta	0	50	0	50	100
Veneto	22,9	52,5	12,4	12,3	100
Italia	23,9	39	17,6	19,5	100

Sintesi dei giudizi regionali sulle aspettative a 4 mesi del mercato della compravendita – Il quadrimestre 2026

Tavola A.4

Il giudizio sintetico è attribuito sulla base della modalità prevalente tra diminuzione, stabilità e aumento.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

Regioni	Domanda per acquisto	Offerta in vendita	Numero di scambi	Prezzi di compravendita
Abruzzo	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Basilicata	-	-	-	-
Calabria	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Aumento
Campania	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Emilia-Romagna	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Friuli Venezia-Giulia	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento
Lazio	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Liguria	Stabilità	Stabilità	Aumento	Aumento
Lombardia	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Marche	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Molise	Stabilità	Aumento	Aumento	Stabilità
Piemonte	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Aumento
Puglia	Stabilità	Stabilità	Diminuzione	Stabilità
Sardegna	Stabilità	Aumento	Stabilità	Stabilità
Sicilia	Stabilità	Stabilità	Aumento	Stabilità
Toscana	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Trentino Alto Adige	Stabilità	Diminuzione	Diminuzione	Stabilità
Umbria	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Valle d'Aosta	Stabilità	Aumento	Stabilità	Stabilità
Veneto	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Italia	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Sintesi %				
Diminuzione	0,00%	10,50%	10,50%	0,00%
Stabilità	94,70%	73,70%	73,70%	78,90%
Aumento	5,30%	15,80%	15,80%	21,10%

Sintesi dei giudizi regionali sul mercato della locazione – Il quadrimestre 2026

Tavola A.5

Il giudizio sintetico è attribuito sulla base della modalità prevalente tra diminuzione, stabilità e aumento.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

Regioni	Domanda per acquisto	Offerta in vendita	Numero di scambi	Prezzi di compravendita
Abruzzo	Aumento	Stabilità	Diminuzione	Aumento
Basilicata	-	-	-	-
Calabria	Aumento	Stabilità	Stabilità	Aumento
Campania	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento
Emilia-Romagna	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Aumento
Friuli Venezia-Giulia	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento
Lazio	Aumento	Stabilità	Stabilità	Aumento
Liguria	Aumento	Stabilità	Stabilità	Aumento
Lombardia	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento
Marche	Aumento	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Molise	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento
Piemonte	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento
Puglia	Aumento	Stabilità	Stabilità	Aumento
Sardegna	Aumento	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Sicilia	Aumento	Stabilità	Stabilità	Aumento
Toscana	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Stabilità
Trentino Alto Adige	Aumento	Stabilità	Stabilità	Aumento
Umbria	Stabilità	Diminuzione	Stabilità	Stabilità
Valle d'Aosta	Stabilità	Stabilità	-	Aumento
Veneto	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Stabilità
Italia	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento
Sintesi %				
Diminuzione	0,00%	42,10%	5,60%	0,00%
Stabilità	15,80%	57,90%	94,40%	26,30%
Aumento	84,20%	0,00%	0,00%	73,70%

Sintesi dei giudizi regionali sulle aspettative a 4 mesi del mercato della locazione – Il quadrimestre 2026

Tavola A.6

Il giudizio sintetico è attribuito sulla base della modalità prevalente tra diminuzione, stabilità e aumento.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

Regioni	Domanda per acquisto	Offerta in vendita	Numero di scambi	Prezzi di compravendita
Abruzzo	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Aumento
Basilicata	-	-	-	-
Calabria	Aumento	Stabilità	Stabilità	Aumento
Campania	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento
Emilia-Romagna	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Aumento
Friuli Venezia-Giulia	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento
Lazio	Aumento	Stabilità	Stabilità	Aumento
Liguria	Aumento	Stabilità	Aumento	Aumento
Lombardia	Aumento	Aumento	Stabilità	Aumento
Marche	Aumento	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Molise	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento
Piemonte	Aumento	Stabilità	Stabilità	Aumento
Puglia	Aumento	Stabilità	Stabilità	Aumento
Sardegna	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Stabilità
Sicilia	Aumento	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Toscana	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Stabilità
Trentino Alto Adige	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Aumento
Umbria	Stabilità	Stabilità	Stabilità	Stabilità
Valle d'Aosta	Stabilità	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Veneto	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Stabilità
Italia	Aumento	Stabilità	Stabilità	Aumento
Sintesi %				
Diminuzione	0,00%	42,10%	5,30%	0,00%
Stabilità	21,10%	52,60%	89,50%	31,60%
Aumento	78,90%	5,30%	5,30%	68,40%

SETTEMBRE 2026

Grazie!

