
SITUAZIONE AL 28 OTTOBRE 2026



London Residential Market Intelligence

Q4 2026 | Edizione italiana

Il prime central London costa meno di un anno fa e chi vende accetta in media il 12,6% in meno del primo prezzo richiesto. Se i prezzi stiano ancora scendendo è oggi controverso. Il denaro costa di più. Le condizioni favoriscono alcuni acquirenti più di altri: ecco quali.

01

Sintesi

Il prime central London costa meno di un anno fa secondo tutte le misure, ma gli indici non concordano più sul fatto che stia ancora scendendo. Le case vendute nel terzo trimestre hanno spuntato un prezzo al piede quadrato inferiore del 6,5% rispetto a un anno prima, i venditori hanno accettato in media il 12,6% in meno del primo prezzo richiesto e poco più della metà degli immobili in vendita aveva già subito un ribasso (LonRes). Knight Frank ha però registrato un piccolo rialzo trimestrale, il primo in quattro anni, mentre Savills, secondo quanto riportato, ha registrato un nuovo calo. Ad aprile abbiamo scritto che Londra "si è riprezzata". Sei mesi dopo, la risposta onesta è che nel centro il riprezzamento è in fase avanzata e non è ancora chiaramente concluso.

Il denaro è diventato più caro senza che la Bank of England si muovesse. Il Bank Rate è ancora al 3,75%, ma a settembre tre dei nove membri del Monetary Policy Committee hanno votato per alzarlo, e a inizio ottobre il tasso medio di un mutuo fisso a cinque anni ha raggiunto il 6% (Moneyfacts). Al tasso fisso medio di un mutuo buy to let, il 5,79%, gli interessi su un finanziamento pari al 75% del prezzo equivarrebbero all'incirca all'intero affitto lordo di un appartamento nel prime central London, o lo supererebbero, prima ancora di pagare una sola spesa, e con una normale verifica di copertura dell'affitto una banca presterebbe a quel tasso ben meno del 75%. Anche con il fisso a cinque anni più conveniente, il 4,64% con una commissione del 3%, gli interessi assorbirebbero tra i due terzi e quasi i nove decimi dell'affitto, a seconda del rendimento.

Il mercato degli affitti va nella direzione opposta, ma meno nettamente di quanto dicano i titoli. Le case in affitto sono scarse e a settembre il canone medio a Londra ha raggiunto £2.338 al mese, il 3,5% in più di un anno prima (Office for National Statistics, ONS). È all'incirca il ritmo dell'inflazione, e i canoni dei nuovi contratti crescono più lentamente. La scarsità sostiene il reddito di chi possiede già. Non fa tornare i conti di un acquisto a debito nel prime central London. Perché siano vere entrambe le cose è il centro di questa edizione.

Il Budget del 28 ottobre ha chiuso le speculazioni. La stamp duty non cambia, la council tax surcharge sulle case da £2 milioni in su parte ad aprile 2028, e le aliquote sui redditi da locazione previste da aprile 2027 salgono al 24%, 44% e 49%, due punti sopra quelle già in legge. Per chi possiede e per chi investe la struttura è ora nota, ed è più pesante di un anno fa.

Le ragioni per comprare esistono, ma sono limitate. Poggiano su capitale proprio, su un orizzonte di anni, su un prezzo sostenuto dalle vendite concluse e su un'idea chiara del costo di ingresso, la stamp duty prima di tutto. Per chi investe nel prime central London e ha bisogno del debito per far quadrare il reddito, oggi i numeri non tornano, e lo diciamo.

12,6%

Sconto medio sul primo prezzo richiesto, prime central London
LonRes, Q3 2026

52,1%

Immobili in vendita nel prime central London già ribassati
LonRes, Q3 2026

£2.338

Canone medio mensile a Londra, +3,5% in un anno
ONS, settembre 2026

6%

Tasso medio del mutuo fisso a cinque anni
Moneyfacts, 5 ottobre 2026

Situazione al 28 ottobre 2026, Budget dello stesso giorno compreso. La sezione 10 elenca ciò che stiamo osservando.

Fonti: LonRes, vendite nel prime central London, da luglio a settembre 2026, e Prime London Market Update, 25 ottobre 2026; Knight Frank, 2 ottobre 2026; Savills, indice prime del terzo trimestre 2026 come riportato l'8 ottobre 2026; Bank of England, Monetary Policy Summary, settembre 2026; Moneyfacts, 5 ottobre 2026; Which?, 7 ottobre 2026; ONS, canoni privati, settembre 2026; HM Treasury, Budget 2026, 28 ottobre 2026.

02

Rileggiamo ciò che avevamo scritto: cosa è cambiato dal Q2

A sei mesi di distanza, ecco come ha retto la nostra edizione Q2 2026. Distinguiamo un dato sbagliato già alla pubblicazione da un'affermazione poi superata dal mercato, da una previsione non avverata e da una lettura che oggi formuliamo diversamente. Solo il primo è una correzione. Dove i dati sono ancora aperti, lo diciamo.

Cosa abbiamo scritto ad aprile	Cosa mostrano oggi i dati	Esito
"Londra si è riprezzata."	I valori del prime London erano già del 10,3% sotto il picco del 2014 a fine 2025 (Coutts). In dodici mesi tutte le misure sono scese. Da aprile gli indici divergono: Savills (secondo quanto riportato) registra un nuovo calo nel prime central London, Knight Frank un rialzo lì nel terzo trimestre, Coutts uno nel prime London nel secondo.	Il mercato si è mosso: più basso sull'anno, direzione controversa
"La finestra d'ingresso più favorevole dell'ultimo decennio."	Un giudizio sul momento, non una misura. Da aprile i prezzi hanno dato segnali contrastanti e il denaro è diventato più caro.	Precisato: non indichiamo più il momento giusto
Prime central London "in calo del 2,3%" nel 2025; 45% degli annunci "nel centro di Londra" ribassati.	Entrambi i dati Coutts riguardano il prime London nel suo insieme, non il solo centro.	Corretto: i dati riguardavano il prime London
I mercati prezzavano due rialzi dei tassi, fino al 4,25% entro fine anno.	Il Bank Rate è fermo al 3,75%. I mutui sono saliti comunque: il fisso medio a cinque anni è ai massimi da circa tre anni.	Previsione finora non avverata; il resto del ragionamento ha retto
Soglia di rendimento "netto del 4,5% o più"; "il reddito dal primo giorno è l'unica metrica che conta".	I rendimenti lordi sono circa il 4,0% per gli appartamenti nel prime central London (Savills) e il 5,19% nell'insieme del prime London (LonRes, terzo trimestre): il primo è sotto quella soglia già prima dei costi, il secondo appena sopra, ed entrambi sono sotto il tasso medio dei mutui buy to let.	Precisato: il reddito conta, ma non è l'unico criterio
Il Renters' Rights Act sta accelerando l'uscita dei landlord non professionali.	A giugno nel paese le vendite dei landlord sono rallentate (Hamptons). A Londra circa una casa in vendita su cinque era stata affittata di recente, contro il 9,2% nazionale.	Il mercato si è mosso: più lento nel paese, ancora alto a Londra
Classe EPC C "tra il 2030 e il 2035".	Il governo aveva annunciato una sola data già a gennaio 2026: il 1° ottobre 2030. Resta un annuncio e richiede una nuova legge.	Corretto

Nel mercato ordinario ha retto una sola affermazione di aprile: gli affitti sono guidati dalla scarsità dell'offerta. Restano da verificare altre due: che il Renters' Rights Act sia gestibile per chi tiene i documenti in ordine e che le case prezzate sui dati si vendano prima. Una cifra merita una nota: lo sconto medio tra l'8% e il 9% che citavamo ad aprile era già un dato non aggiornato, perché l'edizione Coutts di riferimento indicava il 10,3%.

Fonti: REX Market Intelligence Q2 2026; Coutts (dati Q4 2025 e Q2 2026); LonRes; Knight Frank; Savills; Hamptons; governo, 21 gennaio 2026.

03

Compravendite: prezzi più bassi, direzione controversa

COSA DICONO I DATI

Nel prime central London le case vendute tra luglio e settembre hanno realizzato in media £1.505 al piede quadrato, il 6,5% in meno di un anno prima. Le compravendite sono diminuite del 10,2%. I venditori hanno accettato in media il 12,6% in meno del primo prezzo richiesto e il 52,1% degli immobili sul mercato era già stato ribassato. Le case in vendita erano il 6,7% in meno di un anno prima (LonRes).

Gli indici concordano sul fatto che i prezzi sono più bassi di un anno fa e divergono su ciò che è accaduto dalla primavera. L'indice di valutazione di Knight Frank registra per il prime central London un calo del 2% nei dodici mesi fino a settembre, con un aumento dello 0,3% nell'ultimo trimestre, il primo in quattro anni. Savills, secondo quanto riportato l'8 ottobre, registra un calo del 4,8% sull'anno e dell'1,5% nel trimestre. L'indice delle vendite LonRes, pubblicato il 25 ottobre, indica per il prime central London un calo del 2,3% sull'anno e del 10,6% rispetto a dieci anni fa; il 6,5% citato sopra è il prezzo medio al piede quadrato delle case vendute, quindi dipende anche da quali case si sono vendute. Coutts, che segue il prime London in senso più ampio, ha registrato un rialzo trimestrale del 4,3% nel secondo trimestre. Due rialzi trimestrali e un calo indicano un disaccordo, non che il mercato abbia toccato il fondo.

Fuori dal centro i dati sono contrastanti. Knight Frank registra per il prime outer London un calo dello 0,6% sull'anno, e l'indice LonRes indica per l'insieme del prime London un calo del 4,0%. Nell'insieme di Londra l'indice ufficiale ad agosto era del 2,2% più basso di un anno prima, mentre la media del Regno Unito è salita dello 0,9% (ONS); la misura di Nationwide per Londra era dello 0,4% più alta nel terzo trimestre rispetto a un anno prima. L'attività non si è ripresa: nel terzo trimestre le vendite sono state inferiori del 10,2% a un anno prima nel prime central London e del 9,3% nel resto del prime London (LonRes).

Il tempo sul mercato va di pari passo con la distanza tra prezzo richiesto e prezzo di vendita. Nel prime London quest'anno le case vendute entro tre mesi hanno chiuso al 3,9% sotto il primo prezzo richiesto. Quelle che hanno impiegato più di un anno hanno chiuso al 19,3% sotto. Le vendite rapide sono l'eccezione: nel prime central London il 14,4% delle case vendute nel terzo trimestre si era venduto entro tre mesi (LonRes).

COSA SIGNIFICA

In media chi compra ha la posizione più forte, e lo si può misurare. Ma lo sconto misurato si calcola sul primo prezzo richiesto e solo sulle case vendute: comprende i ribassi già pubblicati prima di qualsiasi offerta, quindi non è il margine disponibile sul prezzo richiesto oggi. Un ribasso del 15% su un appartamento sopravvalutato non è un affare. Chi compra sceglie inoltre tra meno immobili, e le condizioni si pagano: secondo Savills le case in condizioni impeccabili spuntano un premio del 30% su quelle da ristrutturare.

Per chi vende sono numeri scomodi. Misurano di quanto ogni vendita è scesa sotto il primo prezzo richiesto dal venditore, non quanto fosse buono il prezzo, e le vendite rapide possono essere semplicemente le case migliori: quindi non dimostrano che un prezzo richiesto più basso porti a una vendita migliore. Mostrano però che oggi la maggior parte delle case impiega più di tre mesi a vendersi, e che quelle che impiegano più di un anno chiudono molto sotto il punto di partenza.

COSA CONSIDERARE

Per chi compra, il confronto utile è con le vendite concluse di immobili simili più che con i prezzi richiesti, e vale la pena chiedere da quanto tempo l'immobile è in vendita e quante volte è stato ribassato. Per chi vende, il primo prezzo richiesto è la decisione con le conseguenze più lunghe. Chi non ha necessità di vendere ha valori più bassi sulla carta, ma nulla in questo mercato obbliga a vendere.

Fonti: LonRes, 6 ottobre 2026, dashboard di agosto 2026 e Prime London Market Update, 25 ottobre 2026; Knight Frank, 2 ottobre 2026; Savills, Prime Central London 2026 e indice prime del terzo trimestre 2026 come riportato l'8 ottobre 2026; Coutts London Prime Property Index, Q2 2026; ONS e HM Land Registry, UK House Price Index, agosto 2026; Nationwide House Price Index, terzo trimestre 2026.

04

Affitti: offerta scarsa, canoni più lenti

COSA DICONO I DATI

A settembre il canone privato medio a Londra era di £2.338 al mese, il 3,5% in più di un anno prima e in aumento rispetto a £2.273 di febbraio, il dato della nostra scorsa edizione (ONS, tutti i contratti, rinnovi compresi). Con l'inflazione al 3,5% a settembre, in termini reali è fermo. I canoni dei nuovi contratti crescono più lentamente: i canoni richiesti hanno toccato nel secondo trimestre una media record di £2.791, il 2,9% in più di un anno prima (Rightmove), e ad agosto i canoni effettivamente ottenuti sui nuovi contratti nella Greater London erano superiori dell'1,2% a un anno prima (Hamptons).

Sui portali l'offerta è scarsa: Zoopla conta a Londra il 6% in meno di case in affitto rispetto a un anno fa e il 13% in meno nell'inner London. Il mercato prime è diverso. Nel terzo trimestre LonRes ha contato nel prime central London il 7,6% in più di case in affitto rispetto a un anno prima, e Knight Frank riferisce che lì più proprietari senza necessità di vendere hanno scelto di affittare.

La domanda è stabile più che in forte crescita. Nel secondo trimestre Rightmove ha contato 8 richieste per ogni casa in affitto a Londra, contro 10 a livello nazionale, e Knight Frank ha rilevato a Londra contratti conclusi inferiori dell'8% nel trimestre chiuso ad agosto rispetto a un anno prima. Nel prime central London Knight Frank ha contato 5,6 potenziali inquilini per ogni nuovo annuncio nel trimestre chiuso a settembre, il massimo da quattro anni, ma quel rapporto sale anche quando gli annunci diminuiscono. Lì la crescita dei canoni è indicata all'1,3% sull'anno da Knight Frank e al 5,8% nel terzo trimestre dall'indice dei canoni LonRes, che registra anche un 4,0% nell'insieme del prime London, il ritmo più alto da oltre un anno.

A livello nazionale a giugno le vendite dei landlord sono rallentate, ma Londra non è la media nazionale. A giugno circa una casa in vendita su cinque a Londra era stata affittata nei cinque anni precedenti, contro il 9,2% a livello nazionale (Hamptons). In un'indagine Savills su oltre 230 landlord di immobili prime, l'11% aveva ceduto un immobile e il 62% si diceva molto meno propenso a comprarne un altro.

Gli aumenti di canone vengono messi alla prova, anche se è presto. Dal 1° maggio il tribunale ha deciso in Inghilterra 493 casi sul canone di mercato, 446 dei quali su avvisi inviati prima della legge. Nei 45 casi arrivati a una decisione con le nuove regole, il 47% ha confermato la cifra del landlord e il 53% ha fissato un canone più basso, con una riduzione mediana del 4,0% nei casi di riduzione. A Londra i casi hanno richiesto una mediana di 142 giorni dalla domanda alla decisione (LonRes).

COSA SIGNIFICA

I canoni sono sostenuti dalla scarsità più che da una domanda in crescita, e in termini reali salgono appena. Nel prime central London il rendimento di chi compra oggi a debito una casa da affittare è scarso (sezione 05). Le due cose sono vere e collegate: arrivano meno case sul mercato ordinario degli affitti, e questo sostiene il reddito di chi resta. Non salva i conti di chi parte adesso con un mutuo, e nella fascia prime le case invendute stanno aumentando l'offerta in affitto.

Anche uscire è più difficile di quanto sembri. Il landlord che invia l'avviso per vendita non può riaffittare l'immobile né proporlo in locazione dal giorno dell'avviso fino a dodici mesi dopo la prima data utile per il ricorso indicata nell'avviso: almeno sedici mesi in tutto, che l'inquilino sia uscito o no e salvo poche eccezioni. Questo motivo richiede quattro mesi di preavviso e non si può usare nel primo anno di contratto. Una vendita che salta può quindi lasciare l'immobile vuoto.

COSA CONSIDERARE

Per i landlord, ogni aumento di canone ha ora bisogno di prove: i canoni effettivamente ottenuti su immobili comparabili. Il tribunale non può fissare un canone superiore alla cifra indicata dal landlord nella sua comunicazione e il nuovo canone non è retroattivo, quindi una contestazione può ritardare l'aumento. In primavera il rilascio per via giudiziaria ha richiesto una mediana di 27,1 settimane dal ricorso alla riconsegna, e Londra conta un terzo dei ricorsi dei landlord in Inghilterra e Galles (Ministry of Justice). Gli inquilini hanno più tutele di un anno fa e possono andarsene con due mesi di preavviso. Chi pensa di diventare landlord può trovare utile leggere la sezione 05 prima di una previsione sui canoni.

Fonti: ONS, 21 ottobre 2026; Rightmove, Q2 2026; Hamptons; Zoopla, settembre 2026; LonRes, compreso il Prime London Market Update del 25 ottobre 2026; Knight Frank; Savills; Ministry of Justice, da aprile a giugno 2026; Housing Act 1988 come modificato. Riferimenti completi nell'ultima pagina.

05

Denaro: tassi, rendimenti e tre tipi di acquirente

COSA DICONO I DATI

Il Bank Rate è al 3,75%, invariato dalla nostra scorsa edizione. A settembre il Monetary Policy Committee lo ha confermato con sei voti contro tre, e i tre dissenzienti hanno votato per portarlo al 4%. A settembre l'inflazione era al 3,5%, dal 3,1% di agosto, e la Bank of England prevede che arrivi a circa il 3,75% entro fine anno e poco sopra il 4% a inizio 2027.

Le banche non hanno aspettato la Bank of England. Il 5 ottobre il tasso medio del mutuo fisso a cinque anni ha raggiunto il 6% e quello a due anni il 5,98%, contro il 5,75% e il 5,84% della nostra edizione di aprile. I fissi sotto il 5% sono passati da quasi 1.500 a inizio settembre a nove (Moneyfacts). Il tasso fisso medio di un mutuo buy to let era al 5,79% a inizio ottobre, e il fisso a cinque anni più conveniente per un finanziamento pari al 75% del prezzo era al 4,64% con una commissione del 3% sul prestito (Which?). Nella settimana prima del Budget il gilt decennale rendeva circa il 5,3%, dal 5,5% dell'8 ottobre.

I rendimenti lordi da locazione nell'insieme del prime London sono saliti al 5,19% nel terzo trimestre, dal 4,82% del secondo, perché i prezzi realizzati sono scesi e i canoni saliti (LonRes). Savills indica per il prime central London il 4,0% per gli appartamenti e il 3,3% per le case indipendenti (houses). La sterlina si è rafforzata: il 9 ottobre una sterlina valeva €1,18 contro €1,15 a metà aprile (Bank of England), un aumento di circa il 2,7%.

COSA SIGNIFICA

Chi compra con un mutuo. Si parte da quanto la banca è disposta a prestare. Nei mutui buy to let le banche verificano che l'affitto copra gli interessi con un margine: i criteri pubblicati da una grande banca prevedono dal 125% al 160% secondo il tipo di cliente. Secondo i nostri calcoli, con quella verifica al 5,79% una banca presterebbe tra il 43% e il 55% circa del prezzo a un rendimento lordo del 4,0% (Savills, appartamenti nel prime central London) e tra il 56% e il 72% al 5,19% (media del prime London): mai il 75%. Dove il 75% è disponibile, gli interessi al 5,79% assorbono ogni anno circa il 4,3% del prezzo, contro un affitto lordo tra il 4,0% e il 5,2%; con il fisso a cinque anni più conveniente assorbono circa il 3,5%, più la commissione. Service charge, gestione, assicurazione, manutenzione e periodi di sfitto vengono tutti dopo. E le imposte: una persona fisica non deduce gli interessi del mutuo, ha solo un credito all'aliquota base, e da aprile 2027 i redditi da locazione saranno tassati al 24%, 44% e 49% (sezione 07). Nel prime central London un acquisto a debito per reddito non regge ai prezzi e ai tassi di oggi. Nell'insieme del prime London il rendimento è salito perché i prezzi sono scesi, e al 5,19% resta sotto il tasso medio dei mutui prima di qualsiasi spesa: lì dipende dall'immobile.

Chi compra senza mutuo. Il ragionamento è di altra natura, e non è un ragionamento di reddito. Un gilt decennale paga circa il 5,3%; un appartamento nel prime central London rende circa il 4,0% prima dei costi, e la media del prime London è il 5,19%. Le cifre non sono equivalenti: usiamo il gilt solo per mostrare quanto rende oggi il capitale altrove. Un appartamento comporta costi di gestione e di compravendita, il rischio di non vendere in fretta e il rischio che il valore scenda; può anche portare canoni in crescita e una variazione del valore, in su o in giù, come bene reale con un profilo di rischio diverso. Chi compra senza mutuo scommette che una casa ben posizionata, comprata a un prezzo sostenuto dalle vendite concluse e senza rifinanziamenti, meriti di essere tenuta per molti anni: un giudizio sul valore nel tempo, e i valori possono continuare a scendere. Prima va recuperato il costo di ingresso: la stamp duty alle aliquote della sezione 07, che per chi compra un'abitazione aggiuntiva e non è residente nel Regno Unito arrivano al 19% sulla fascia più alta.

Chi compra in euro. La sterlina vale circa il 2,7% in più sull'euro rispetto a metà aprile. Per chi converte dall'euro una casa a Londra costa quindi circa il 2,7% in più rispetto ad aprile per questo solo motivo, il che annulla una parte dell'eventuale calo dei prezzi in sterline. Il cambio è un rischio in entrambe le direzioni.

COSA CONSIDERARE

Ogni acquisto si può confrontare con quanto rende oggi lo stesso denaro in titoli di Stato britannici: è una misura del costo opportunità, non un confronto tra rendimenti equivalenti. Un acquisto che dipende dal debito va messo alla prova con un tasso di rifinanziamento più alto, non con lo stesso tasso, e con quanto una banca presterà davvero. Il reddito da affitto sostiene un investimento di lungo periodo; da solo non è una ragione per comprare.

Fonti: Bank of England, settembre 2026, e serie sui cambi; ONS, inflazione, settembre 2026; Moneyfacts, 5 ottobre 2026; Which?, 7 ottobre 2026; The Mortgage Works, criteri pubblicati; LonRes, 25 ottobre 2026; Savills, Prime Central London 2026; dati di mercato sui gilt, 26 ottobre 2026. Calcoli su interessi e finanziamento: nostri.

06

Norme: cinque mesi di Renters' Rights Act

Ad aprile abbiamo descritto la legge prima che partisse. Ora è in vigore in Inghilterra da cinque mesi. La tabella distingue ciò che è legge oggi da ciò che ha una data e da ciò che è ancora solo una proposta.

Misura	Stato	Data
Renters' Rights Act: fine della section 21, contratti periodici, un aumento di canone all'anno con avviso section 13, non più di un mese di canone anticipato, divieto di aste al rialzo sul canone	In vigore (assured tenancy, Inghilterra)	1° maggio 2026
Gli inquilini possono recedere in ogni momento con due mesi di preavviso; i landlord non possono rifiutare chi ha figli o riceve sussidi; gli inquilini possono chiedere di tenere un animale	In vigore	1° maggio 2026
Registrazione di landlord e immobili ("Register your rental property"), con una tariffa annunciata di £65 all'anno per immobile	Bozza di regolamento del 9 settembre 2026, in attesa di approvazione	Dal 15 dicembre 2026 per regioni. Londra: dal 15 luglio al 14 ottobre 2027
Le decisioni di primo livello sulle contestazioni dei canoni passeranno dal tribunale al Valuation Office	Annunciato il 9 settembre 2026	Nessuna data di avvio
Ombudsman dei landlord privati	Approvato; obbligo di adesione non ancora in vigore	Adesione attesa nel 2028
Classe EPC C per le case in affitto, con tetto di spesa di £10.000	Annunciato; richiede una nuova legge	1° ottobre 2030
Decent Homes Standard nel settore privato	Annunciato	2035
Awaab's Law per le locazioni private	Consultazione	Chiude il 18 dicembre 2026
Leasehold: abolizione del marriage value e nuovi tassi di valutazione	Approvato, non in vigore; richiede prima un'altra legge	Consultazione chiusa il 21 ottobre 2026
Tetto di £250 al ground rent (bozza del Commonhold and Leasehold Reform Bill)	Bozza, non ancora presentata	Possibile entrata in vigore a fine 2028 (governo)

COSA SIGNIFICA

Per i landlord il regime è operativo, e cinque mesi sono troppo pochi per giudicare come funzioneranno in pratica rilasci, morosità e contestazioni dei canoni: le statistiche dei tribunali pubblicate finora coprono solo due mesi delle nuove regole. È già chiaro invece che gli errori costano: sanzioni dei Council fino a £7.000, o fino a £40.000 in caso di reato, e restituzione agli inquilini fino a due anni di canone. Da luglio 2027, se il Parlamento approverà la bozza di regolamento, le case di Londra affittate con assured tenancy dovranno essere registrate, ciascuna con un indirizzo di corrispondenza in Inghilterra o in Galles: conta per chi vive all'estero.

Non tutte le locazioni rientrano nella legge. Quelle con canone superiore a £100.000 l'anno, quelle a società e quelle di case che non sono l'abitazione principale dell'inquilino non sono assured tenancy: le prime due righe non si applicano, ma sicurezza, licenze e sfratti restano regolati.

Per chi compra un appartamento in leasehold conta ciò che non è ancora accaduto. L'abolizione del marriage value non è in vigore e non può partire finché un'altra legge non avrà corretto quella del 2024; i ground rent dei lease esistenti non hanno un tetto. Una modifica è già legge: da gennaio 2025 non serve più essere proprietari da due anni per estendere il lease. Chi compra oggi acquista un lease regolato dalla legge di oggi, non da una riforma senza data.

Informazioni generali sul diritto in Inghilterra al 28 ottobre 2026, non consulenza legale. Le voci annunciate, in bozza o in consultazione non sono legge e possono cambiare.

Fonti: SI 2026/421; Housing Act 1988; Protection from Eviction Act 1977; bozza del regolamento sul registro; annunci del governo del 9 settembre e del 9 ottobre 2026; Ministry of Justice; Department for Energy Security and Net Zero, 21 gennaio 2026; Commons Library CBP-10653.

07

Fisco: cosa è legge, cosa arriva, cosa è solo proposto

L'edizione di aprile non aveva una sezione fiscale. Ora serve, perché le imposte sull'acquisto e sul possesso di un immobile a Londra possono spostare la posizione netta di un acquirente più della variazione dei prezzi di un trimestre. Il Budget del 28 ottobre, il primo del nuovo Chancellor, ha lasciato invariate la stamp duty e le sue maggiorazioni, ha mantenuto la council tax surcharge alla soglia di £2 milioni e ha alzato le aliquote sui redditi da locazione previste da aprile 2027; le sue misure per la prima casa raramente toccano il mercato prime. Esponiamo il quadro e ci fermiamo lì: sono informazioni, non consulenza.

In vigore oggi

La stamp duty land tax su un acquisto residenziale in Inghilterra è dello 0% fino a £125.000, del 2% fino a £250.000, del 5% fino a £925.000, del 10% fino a £1,5 milioni e del 12% oltre. Chi compra un'abitazione aggiuntiva paga 5 punti percentuali in più su ogni fascia, e chi non è residente nel Regno Unito altri 2 punti, quindi la fascia più alta può arrivare al 19%. Una società che compra un'abitazione per più di £500.000 paga il 17% sull'intero prezzo, o il 19% se non è residente nel Regno Unito, salvo agevolazioni (per esempio per una vera attività di locazione), e può dover pagare anche l'imposta annuale sulle abitazioni detenute tramite società. Nessuna di queste aliquote è cambiata nel 2026, Budget compreso.

Sui redditi da locazione, una persona fisica non può dedurre gli interessi del mutuo: danno diritto a un credito d'imposta all'aliquota base. Dal 6 aprile 2026 i landlord con redditi rilevanti sopra £50.000, calcolati prima delle spese, devono tenere registri digitali e inviare dati trimestrali con Making Tax Digital. Sul canone pagato a un landlord che vive all'estero l'agente trattiene l'imposta all'aliquota base, salvo che HMRC abbia autorizzato il pagamento senza trattenuta. Chi non è residente e vende una casa nel Regno Unito deve dichiararlo a HMRC entro 60 giorni dal completion, anche senza imposta da pagare, e una casa nel Regno Unito resta soggetta alla successione britannica anche se detenuta tramite una società estera.

Già legge o confermato, non ancora in vigore

Dal 6 aprile 2027 le persone fisiche pagheranno il 24%, il 44% e il 49% sui redditi da locazione, quattro punti sopra le aliquote attuali dell'imposta sul reddito: due punti erano stati fissati dal Finance Act 2026 e altri due sono stati annunciati nel Budget del 28 ottobre, da tradurre in legge con il Finance Bill 2026-27. Il Finance Act 2026 ha fissato il credito per gli interessi del mutuo all'aliquota base sui redditi da locazione; i documenti del Budget non dicono se salirà con la nuova aliquota. Le società pagano la corporation tax e non sono interessate. Making Tax Digital scende a £30.000 ad aprile 2027 e a £20.000 ad aprile 2028; l'imposta annuale sulle abitazioni detenute tramite società sale del 3,5% da aprile 2027.

La High Value Council Tax Surcharge è stata confermata al Budget e sarà inserita nello stesso Bill. Da aprile 2028 il proprietario di una casa in Inghilterra che vale £2 milioni o più ai valori di aprile 2026 paga, in aggiunta alla council tax ordinaria, £2.500 all'anno fino a £2,5 milioni, £3.500 fino a £3,5 milioni, £5.000 fino a £5 milioni e £7.500 oltre, con adeguamento all'inflazione dal 2029. Previsti uno schema di dilazione, esenzioni e sconti, e una maggiorazione del 100% per le case vuote e non arredate da dodici mesi o più. Elenco provvisorio nell'autunno 2027, prime bollette a marzo 2028. La consultazione chiedeva una maggiorazione per i proprietari non residenti nel Regno Unito; il Budget non l'ha annunciata.

Proprietari residenti in Italia

L'IVIE si applica all'1,06% e per gli immobili nel Regno Unito si calcola sul costo di acquisto o, in mancanza, sul valore di mercato. L'immobile va indicato nel Quadro RW. I canoni percepiti nel Regno Unito si dichiarano anche in Italia, con un credito per l'imposta pagata nel Regno Unito.

COME LAVORA REX

Non calcoliamo la stamp duty per gli acquirenti. Chiediamo a ogni acquirente di farsi dare dal proprio solicitor la cifra completa, con tutti i costi di acquisto, prima di fare un'offerta, perché è quella cifra a decidere quanto può pagare.

Fonti: GOV.UK, stamp duty land tax; Finance Act 2026; HM Treasury, Budget 2026, e HMRC, Overview of tax legislation and rates, 28 ottobre 2026; SI 2026/336; guide GOV.UK e HMRC su Making Tax Digital, Non Resident Landlord Scheme, capital gains tax e successione; HM Treasury, High Value Council Tax Surcharge, e House of Commons Library CBP-10869; Agenzia delle Entrate, IVIE. Informazioni generali al 28 ottobre 2026, persone fisiche salvo diversa indicazione; non consulenza fiscale, legale o finanziaria.

08

Dove compratori e venditori si incontrano

Ad aprile questa sezione si intitolava "Dove c'è liquidità vera". Oggi descriviamo tre situazioni che i dati attuali sostengono. Due segmenti di aprile non ci sono più: per la Elizabeth line non abbiamo trovato studi del 2026, e per le vendite riservate non esiste un dato affidabile. Le descrizioni sono una nostra lettura dei dati pubblicati. Non sono statistiche e non sono un resoconto di nostre operazioni.

Appartamenti prezzati sui dati di quest'anno

Le case che si vendono entro tre mesi chiudono vicino al primo prezzo richiesto, anche se sono una minoranza delle vendite. I dati pubblicati sono coerenti con l'importanza di un prezzo realistico e delle condizioni, senza dimostrarla: secondo Savills le case in condizioni impeccabili spuntano un premio del 30% su quelle da ristrutturare. Circa la metà di chi compra nel centro di Londra oggi è del Regno Unito.

Cosa funziona: prezzo fondato sui dati, costi di gestione moderati, buone condizioni, un lease lungo.

Cosa non funziona: il prezzo del ciclo precedente, service charge elevate, lease breve, presentazione trascurata.

Immobili già affittati, comprati senza mutuo

Un appartamento con un inquilino e la documentazione completa funziona per chi compra senza mutuo, vuole l'immobile affittato dal primo giorno e intende tenerlo a lungo. Non funziona per chi ha bisogno dell'affitto per coprire un mutuo. Il reddito non è più il nostro unico criterio, come era ad aprile.

Cosa funziona: canone verificato, documenti in regola, un contratto già nel nuovo regime periodico.

Cosa non funziona: canoni ipotetici, certificati mancanti, un acquisto che dipende dal debito.

Immobili sul mercato da tempo

Più della metà dello stock nel prime central London è già stata ribassata, e nel prime London le case che impiegano più di un anno a vendersi chiudono al 19,3% sotto il primo prezzo richiesto. Non sono immobili liquidi, e una lunga permanenza sul mercato può indicare un venditore poco realista tanto quanto uno motivato. È qui che il potere negoziale è massimo e i controlli contano di più: alcune case si vendono lentamente per un motivo.

Cosa funziona: una ragione chiara per la vendita, lease ed edificio senza problemi, un prezzo verificato sulle vendite concluse.

Cosa non funziona: dare per scontato che lo sconto coincida con il valore.

Fonti: LonRes, agosto e ottobre 2026; Savills, Prime Central London 2026.

09

Il punto di vista di REX: cosa considerare adesso

Una premessa ai quattro casi

Molto di ciò che sentiamo questo autunno è una domanda politica: se questo governo resterà, se il prossimo Budget disferà quello di oggi, se un futuro governo, domani o in un anno che nessuno sa indicare, abolirà le imposte che oggi gravano sulle case a Londra. Non crediamo che il mercato funzioni così, e lo abbiamo detto a una cliente questa settimana. Un'imposta, una volta introdotta, viene raramente abolita, come le accise sulla benzina si ritoccano ma non si tolgono. La surcharge sulle abitazioni aggiuntive, quella per i non residenti, le aliquote più alte sui redditi da locazione, la council tax surcharge dal 2028, il Renters' Rights Act: questa è la struttura, e il mercato l'ha già prezzata.

Il leaseholder che compra il freehold spesso si aspetta che la service charge crolli. Non succede. Il palazzo ha un ascensore da mantenere, un'assicurazione da pagare, un tetto che perde ancora, e i costi che lo tengono in piedi non spariscono perché è cambiata la proprietà. Vale anche per una vita. A vent'anni, quando esci di casa, non ti serve quasi nulla: uno stipendio, una stanza. Poi arriva una famiglia, e i costi che porta con sé non sono facoltativi e non tornano indietro. Restano finché le circostanze non cambiano di nuovo, e non è una decisione che qualcuno prende un giovedì qualsiasi. Il mercato immobiliare di Londra è cresciuto allo stesso modo. Le imposte e gli obblighi che oggi lo accompagnano sono i costi di un bene maturo, e li pagherà chiunque ne sia proprietario.

Per questo il report non fa previsioni sui tassi. La Bank of England alzerà o abbasserà il Bank Rate nei prossimi mesi e ancora negli anni successivi, e ogni mossa sarà raccontata come una notizia. Nessuna cambierà ciò che abbiamo descritto: il costo di comprare, il costo di tenere e le regole dell'affitto sono fissati dalla struttura delle sezioni 06 e 07, non da un quarto di punto in più o in meno. Una decisione sui tassi ritocca la superficie, non ricostruisce la casa. Né ci aspettiamo che la Bank, o il resto del mondo, decida una mattina di tornare a zero. Il denaro a costo zero stimolerebbe il mercato, e il resto di questo report sarebbe comunque lì a bilanciare il quadro, ma non è questo il punto. Ai tassi di oggi siamo arrivati per ragioni ancora discusse, e ciò che è chiaro è che oggi nessuna banca centrale vuole regalare denaro, e nessuna sta cercando di tornare indietro. Non diciamo che sia impossibile. Diciamo che non è realistico nell'orizzonte in cui chi compra, vende o affitta sta facendo i suoi piani. In questo mercato andrà bene a chi si adatta, prezza di conseguenza e tiene i documenti in ordine, non a chi aspetta che torni il passato.

Se state comprando

In media avete la posizione più forte, ed è più forte quando poggia sui dati. Lo sconto che conta è quello rispetto alle vendite concluse, non rispetto al prezzo richiesto. C'è anche meno scelta: nel prime central London le case in vendita sono il 6,7% in meno di un anno fa, e le buone condizioni si pagano. Un budget che dipende da un mutuo non può contare su un taglio: a settembre nessun membro del comitato della Bank of England ha votato per tagliare e tre hanno votato per alzare. I dati non premiano la fretta.

Se state vendendo

La prima domanda è se avete bisogno di vendere. Se sì, il primo prezzo richiesto è la decisione con le conseguenze più lunghe: nel prime London quest'anno le case che hanno impiegato più di un anno a vendersi hanno chiuso al 19,3% sotto il primo prezzo richiesto, contro il 3,9% di quelle vendute entro tre mesi. I dati non dicono se a rendere rapide le vendite rapide sia stato il prezzo o la qualità, ma mostrano dove tende a finire un anno sul mercato. Se non avete bisogno di vendere, questo mercato non vi obbliga a farlo.

Se siete landlord

La legge è in vigore. Cinque mesi non bastano ancora a mostrare come funzionano in pratica rilasci, morosità e contestazioni dei canoni, quindi non la definiremmo né una crisi né ordinaria amministrazione. La novità è che essere in regola fa ormai parte del rendimento: prove per ogni aumento di canone, documenti corretti, registrazione da luglio 2027 se il regolamento sarà approvato, un piano per la classe energetica, che per il 2030 è un annuncio, e, da aprile 2027, redditi da locazione tassati al 24%, 44% e 49%. Usare l'avviso per vendita per riavere un immobile significa ora almeno sedici mesi in cui non lo si può riaffittare. Chi non ha un debito pesante non subisce da questo mercato alcuna pressione a vendere; la decisione dipende dalla situazione di ciascuno.

Se siete investitori

Ad aprile abbiamo scritto che il reddito dal primo giorno era l'unica metrica che contava. Il reddito conta ancora, e in media gli appartamenti nel prime central London non superano da soli una prova di reddito: prima dei costi rendono meno di quanto il capitale renda oggi in un gilt, che è una misura del costo opportunità e non un confronto alla pari. Resta un ragionamento di lungo periodo per chi compra senza debito, dà valore a una casa ben posizionata a un prezzo sostenuto dai dati, può aspettare e ha messo in conto il costo di ingresso. Per un piano nel prime central London che ha bisogno del debito per funzionare, i tassi di oggi, le verifiche delle stesse banche e le aliquote ora confermate per aprile 2027 non sostengono i conti. Fuori dal prime central London i conti vanno fatti immobile per immobile.

Angelo De Simone

Real Estate Xchange
London & Milan

10

Cosa stiamo osservando

Data	Evento	Perché conta
5 novembre 2026	Decisione della Bank of England	Tre membri su nove hanno già votato per alzare il Bank Rate
12 novembre 2026	Statistiche del Ministry of Justice sui rilasci da luglio a settembre	Il primo trimestre intero con le nuove regole
Prossime settimane	Finance Bill 2026-27; dati del terzo trimestre di Coutts e Rightmove	Il testo di legge delle misure del Budget; capire se prezzi e canoni dei nuovi contratti hanno cambiato direzione
15 dicembre 2026	Avvio previsto della registrazione dei landlord nella prima regione, se il regolamento sarà approvato	La prima prova del nuovo registro
18 dicembre 2026	Chiude la consultazione su Awaab's Law per le locazioni private	Scadenze proposte per le riparazioni a carico dei landlord
6 aprile 2027	Aliquote sui redditi da locazione al 24%, 44% e 49% per le persone fisiche; Making Tax Digital da £30.000	Reddito netto più basso per i landlord
15 luglio 2027	Avvio previsto della registrazione per i landlord di Londra, scadenza 14 ottobre 2027	Le case affittate a Londra dovrebbero essere registrate
Autunno 2027	Elenco provvisorio delle case soggette alla High Value Council Tax Surcharge	I proprietari possono verificare la fascia prima delle prime bollette di marzo 2028
Aprile 2028	Parte la High Value Council Tax Surcharge	Da £2.500 a £7.500 all'anno sulle case da £2 milioni in su
1° ottobre 2030	Classe EPC C per le case in affitto (annunciata)	Lavori da pianificare e mettere a budget per tempo

Fonti e metodologia

Fonti primarie

Bank of England: Monetary Policy Summary and Minutes, luglio e settembre 2026; serie su cambi e rendimenti dei gilt.

HM Treasury e HMRC: Budget 2026 e Overview of tax legislation and rates, 28 ottobre 2026. Office for National Statistics (ONS): Consumer Price Inflation, settembre 2026; Price Index of Private Rents e UK House Price Index (con HM Land Registry), pubblicazione del 21 ottobre 2026. Ministry of Justice: statistiche sui rilasci chiesti da banche e landlord, da aprile a giugno 2026.

Norme e governo: Housing Act 1988 come modificato (sections 14ZB e da 16E a 16M, Schedule 1); Protection from Eviction Act 1977, section 5; bozza del regolamento sul Private Rented Sector Database depositata il 9 settembre 2026; consultazione sulle valutazioni del leasehold del 15 luglio 2026; Renters' Rights Act 2025 e SI 2026/421; Finance Act 2026; SI 2026/336; linee guida GOV.UK e HMRC; annunci e consultazioni del Ministry of Housing, Communities and Local Government e del Department for Energy Security and Net Zero; HM Treasury; briefing delle biblioteche della House of Commons e della House of Lords; Agenzia delle Entrate.

Fonti di mercato

LonRes (vendite, locazioni e analisi delle decisioni del tribunale nel prime London, da luglio a ottobre 2026, e Prime London Market Update, autunno 2026); Coutts London Prime Property Index (dati Q4 2025 e Q2 2026); Knight Frank (vendite e locazioni nel prime London, settembre e 2 ottobre 2026); Savills (Prime Central London 2026, indagine sui landlord, indice prime del terzo trimestre come riportato); Nationwide House Price Index, terzo trimestre 2026; Rightmove Rental Trends Tracker, Q2 2026; Zoopla Rental Market Report, settembre 2026; Hamptons, giugno, luglio e agosto 2026; Moneyfacts, 5 ottobre 2026; Which?, 7 ottobre 2026; The Mortgage Works, criteri di concessione pubblicati.

Come leggere questo report

Le edizioni prendono il nome dal trimestre in cui vengono pubblicate. Questa edizione segue la Q2 2026; non c'è stata un'edizione Q3. I dati sono gli ultimi disponibili al 28 ottobre 2026, il giorno del Budget, e descrivono per lo più il terzo trimestre. Gli indici dei prezzi di società diverse usano campioni, aree e metodi diversi e non sono direttamente confrontabili: citiamo ogni volta la fonte e indichiamo quando un dato è un indice di valutazione e quando è una media delle case vendute. "Prime central London" e "prime London" sono le aree definite da ciascuna fonte; nei dati LonRes del terzo trimestre il prime London esclude il prime central London. I canoni sono indicati come riferiti a tutti i contratti (ONS), ai canoni richiesti (Rightmove) o ai canoni ottenuti sui nuovi contratti (Hamptons). I rendimenti sono lordi, salvo diversa indicazione. Questa edizione non contiene casi REX: dove non abbiamo potuto verificare un nostro esempio con lo stesso rigore dei dati pubblicati, lo abbiamo lasciato fuori. Il paragrafo intitolato "Come lavora REX" descrive il nostro modo di lavorare. Non sono stati utilizzati dataset proprietari.

Questo documento è redatto da Real Estate Xchange Ltd a solo scopo informativo. Non costituisce consulenza in materia di investimenti, fiscalità, diritto o finanza e non deve essere utilizzato come base per alcuna operazione o decisione relativa a una locazione. I rendimenti non sono garantiti. Previsioni e indici sono quelli dei terzi citati. Valori e canoni possono scendere oltre che salire, e le variazioni del cambio possono ridurre i rendimenti in altre valute. Le misure descritte come proposte, annunciate o non ancora in vigore possono cambiare. Si raccomanda di consultare un professionista indipendente sulla propria situazione.

Real Estate Xchange Ltd
London: +44 20 3807 4884
Milan: +39 02 4032 6414
info@realestatexchange.co.uk
realestatexchange.it

Membro di The Property Ombudsman