
Affitti su, prezzi giu': le due direzioni di Londra

Panoramica del mercato di Londra

5 settembre 2026

Pubblicato il 5 settembre 2026. Dati a giugno e luglio 2026 — vedi Metodologia.

INDICE

Metodologia, e cosa questi numeri non coprono

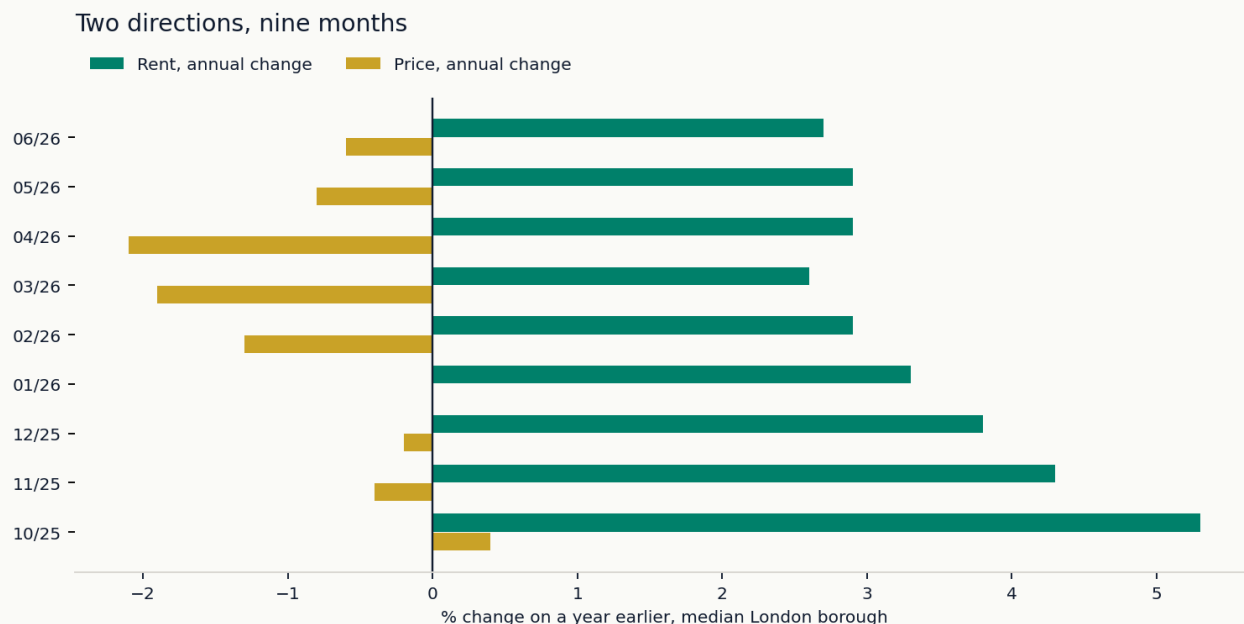
A lavorare e l'affitto, non il prezzo

Il tasso non si è mosso in tutto l'anno

Cosa questo report non ti dice

Per chiudere

Il mercato degli affitti di Londra e quello delle compravendite hanno passato gli ultimi nove mesi a muoversi in direzioni opposte, e la distanza fra i due sta facendo una cosa che molti compratori non hanno messo nel conto.



Built by us from the two official series named in the methodology: ONS Price Index of Private Rents and the HM Land Registry UK House Price Index. No stock photography and nothing generated — the provenance of this image is the data itself.

Sui 32 borough di Londra che hanno entrambe le serie, il borough mediano ha visto gli affitti **piu alti del 2,7%** rispetto a un anno prima e i prezzi **piu bassi del 0,6%**. In **17 borough su 32** le due cose erano vere insieme: affitto su, prezzo giu, nello stesso borough e nello stesso periodo.

E la storia dell'anno in una riga, e ha una conseguenza che e aritmetica e non opinione. Il rendimento lordo da locazione nel borough mediano di Londra e passato dal **6,01%** di un anno fa al **6,34%** — 0,33 punti percentuali in piu. I rendimenti salgono in tutta Londra. In piu di meta della citta salgono perche a scendere e il denominatore.

Metodologia, e cosa questi numeri non coprono

Da leggere prima delle cifre, non dopo. Questo report esce a agosto 2026. I dati non sono di agosto 2026: le serie ufficiali arrivano in ritardo, e dichiarare il mese di pubblicazione come se fosse il mese del dato e il modo piu comune in cui un report di mercato diventa sbagliato in silenzio.

- **Prezzi e variazioni** — UK House Price Index dello HM Land Registry, ultimo mese **1 giugno 2026**.
- **Affitti e variazioni** — Price Index of Private Rents dell'ONS, ultimo mese **1 luglio 2026**.
- **Mediane delle compravendite** — Price Paid Data dello HM Land Registry, dodici mesi fino al **30 giugno 2026**, sola categoria A, 32,616 rogiti.
- **Bank Rate** — Bank of England, ultima decisione **29 luglio 2026**.

Quindi la cifra piu vecchia qui dentro e del **1 giugno 2026**. Tutto cio che e successo a Londra da allora non e in questo report, e questo report non puo dirti che non sia successo.

Ogni cifra di borough e una **mediana**, ed è etichettata come tale ovunque compaia. Dove si usa una media, c'è scritto media. Le due non sono intercambiabili, e una tabella che le mescola presenta due misure diverse come se fossero una.

A lavorare e l'affitto, non il prezzo

L'affitto è salito in **30 borough su 32** nell'arco dell'anno. Il prezzo in molti meno. Il grafico mostra le due serie mese per mese negli ultimi nove: una barra sopra lo zero quasi sempre, una sotto quasi sempre.

E la corsa degli affitti sta rallentando — da oltre il cinque per cento annuo di fine 2025 al 2,7% di oggi — e la cosa conta, perché un rendimento costruito su una crescita degli affitti che rallenta ha una pista più corta di quanto sembri.

Il tasso non si è mosso in tutto l'anno

Il Bank Rate sta al **3,7500%** e il Monetary Policy Committee lo ha tenuto fermo in tutte e **5** le riunioni del 2026. Per chi compra la conseguenza è più stretta di quanto suggeriscano i titoli: il tasso che prezza un mutuo non è il Bank Rate, e una curva swap che prezza aspettative e non decisioni. Ma un anno in cui il Comitato non si è mosso è un anno in cui il costo del denaro è una quantità **nota**, e un costo noto sta nel modello all'inizio, non come variabile alla fine.

Cosa questo report non ti dice

- **E una panoramica di mercato, non una valutazione.** Qui dentro non si valuta nessun immobile e non c'è nessun consiglio.
- **L'unità e il borough.** Una mediana di borough descrive un borough. Non descrive una via, e non descrive un appartamento.
- **Il rendimento e lordo.** Spese condominiali, canone del terreno, affitto, gestione, imposta di registro e tasse stanno tutti sotto.
- **Le mediane poggiano su 32,616 rogiti registrati**, e Price Paid viene rivisto man mano che arrivano le registrazioni tardive. Un ricalcolo il mese prossimo sposta queste cifre di poco. E la fonte che si comporta normalmente.
- **La tabella borough per borough non la pubblichiamo qui.** Escono la conclusione e il metodo; il dettaglio riga per riga no.

Per chiudere

Un mercato in cui l'affitto sale e il prezzo scende non è un mercato in difficoltà. È un mercato che sta riprezzando il rapporto fra i due, e lo fa abbastanza lentamente perché quasi tutti se ne accorgano dopo. Il numero da tenere non è il 0,6% né il 2,7%. Sono i 17 borough su 32 in cui le due cose erano vere insieme.

Rifallo. Se sbagliamo, preferiamo sentircelo dire da te che pubblicarlo due volte.