

# G – MARKET PULSE

Residential overview– Q1 2026 - Abstract



# Indice del report completo



1. Commento introduttivo
2. Contesto macroeconomico [scenario macroeconomico, clima di fiducia, tassi di interesse, spread]
3. Compravendite [intenzioni di acquisto, transazioni Italia e grandi città, andamento dei prezzi e previsioni]
4. Analisi della domanda [domanda e offerta a confronto]
5. Mutui e finanziamenti [compravendite con e senza mutuo, ticket medio, classi di importo, durata, tipologia dei tassi]
6. Nuove costruzioni [permessi di costruire, transazioni Italia e grandi città, premium price, distribuzione e peso, i driver di acquisto]
7. Locazioni [chi la sceglie, andamento nuovi contratti e tipologia, dettaglio ambiti territoriali e canoni]
8. Focus principali città [Roma, Milano, Torino, Genova, Padova, Bologna, Firenze, Bari, Napoli, Palermo]
9. Mercato corporate [volumi investiti nel living, tipologia, trend, distribuzione]

Contesto  
geopolitico  
incerto

Il contesto geopolitico internazionale, con particolare riferimento alle tensioni in Medio Oriente, continua a rappresentare un elemento di incertezza per le prospettive economiche globali. Le criticità legate all'approvvigionamento energetico, in particolare del petrolio, si configurano come un fattore di possibile rallentamento per le principali economie avanzate.

I canali di trasmissione di tale rallentamento sono molteplici: alle pressioni sui costi dei fattori produttivi si affiancano dinamiche inflazionistiche persistenti, con l'inflazione nell'Eurozona salita al 2,6% a marzo 2026, e conseguente riduzione del potere d'acquisto delle famiglie. In questo scenario, si rafforza l'attenzione verso le politiche monetarie, che potrebbero mantenere un orientamento restrittivo qualora le pressioni sui prezzi dovessero perdurare. Il rischio di uno scenario di stagflazione, seppur non centrale, rimane pertanto un elemento da monitorare con attenzione. Le aspettative dei mercati finanziari sembrano già riflettere questa impostazione, che anticipano possibili interventi sui tassi da parte della Banca Centrale Europea nel breve periodo.

Le ripercussioni sul settore immobiliare risultano rilevanti, soprattutto alla luce della crescente dipendenza della domanda dal credito. I tassi armonizzati per l'acquisto di abitazioni sono risaliti al 3,44% a febbraio 2026, e l'incremento dei valori immobiliari registrato negli ultimi anni, con i prezzi cresciuti del +3% e +2% rispettivamente nel 2025 e nel 2024, unito a dinamiche salariali contenute, ha ampliato il divario tra prezzi e capacità di spesa delle famiglie, rendendo il ricorso al mutuo sempre più determinante. Pur in presenza di condizioni di offerta del credito ancora complessivamente favorevoli, emergono segnali di maggiore difficoltà nel mantenere livelli sostenibili nel rapporto tra rata e reddito, con possibili effetti sulla capacità di trasformare l'elevato interesse per l'acquisto in domanda effettiva.

Riduzione  
del potere di  
acquisto

Dipendenza  
dal credito

## Intenzioni di acquisto

La propensione all'acquisto della casa, tuttavia, si conferma elevata e diffusa. Dopo la frenata del biennio 2023-2024 dovuta al rialzo dei tassi, il 2025 ha segnato l'inizio di un recupero progressivo, culminato in un solido 3,2% a fine anno, a testimonianza del ruolo che l'abitazione continua a svolgere come bene rifugio e strumento di stabilità nel lungo periodo. Il rallentamento osservato negli ultimi anni appare quindi riconducibile prevalentemente a fattori di natura economico-finanziaria, piuttosto che a un indebolimento della domanda potenziale.

Nel contesto delineato, la persistente carenza di soluzioni abitative accessibili, sia nel comparto della compravendita sia in quello della locazione, continua a rappresentare un elemento di criticità strutturale. Tale dinamica risulta particolarmente evidente nei principali mercati ad alta attrattività, dove negli ultimi anni si è registrato un incremento dei prezzi e dei canoni, con segnali di stabilizzazione emersi solo nei trimestri più recenti. Questa tendenza contribuisce a ridurre progressivamente l'accessibilità al mercato residenziale per una quota crescente di famiglie.

Se un miglioramento delle condizioni di approvvigionamento energetico potrebbe contribuire ad attenuare le pressioni finanziarie nel breve termine, la debolezza strutturale delle dinamiche salariali impone una riflessione più ampia sulla sostenibilità del mercato nel medio-lungo periodo. Il moderato dinamismo dei valori immobiliari, in particolare nei principali centri urbani, non appare sufficiente a ristabilire autonomamente condizioni di equilibrio.

Nel complesso, il settore residenziale ha registrato nel 2025 un andamento positivo, con un volume di compravendite pari a circa 767.000 unità (+6,4% su base annua) e prospettive di ulteriore crescita fino a circa 785.770 transazioni nel 2026. I dati del primo trimestre 2026 evidenziano un mercato ancora dinamico, che riflette tuttavia solo in parte i primi effetti dello shock energetico. Tuttavia, emergono con crescente evidenza criticità strutturali, tra cui la progressiva erosione del potere d'acquisto immobiliare nelle aree urbane maggiori e il declino demografico dei contesti minori. Una lettura limitata alla sola dimensione congiunturale rischierebbe di trascurare le fragilità strutturali e le sfide di medio-lungo periodo ancora aperte.

## Accessibilità della casa

## Un settore resiliente ma con criticità strutturali

# Scenario macroeconomico internazionale

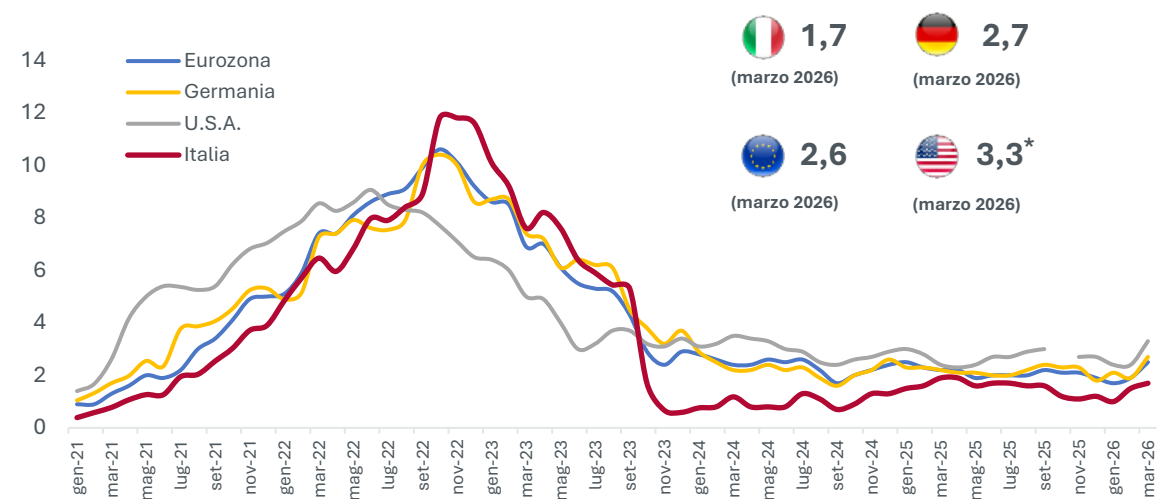
## LA GUERRA NEL GOLFO RIDISEGNA LO SCENARIO MACROECONOMICO: CRESCITA MODERATA E INFLAZIONE IN CRESCITA

L'economia italiana ha mostrato una crescita del PIL costante, ma rallentata, con il PIL che ha registrato un incremento dello 0,5% per il 2025. Per il 2026 e il 2027, il Fondo Monetario Internazionale ha rivisto al ribasso la crescita economica italiana, per cui ora indica +0,5%. Parallelamente, il quadro dell'inflazione italiana a marzo 2026 si attesta all'1,7%, valore che risulta più contenuto rispetto alla media dell'Eurozona, salita nel frattempo al 2,6%, causa guerra in Iran e rincari dei prezzi dell'energia. In Germania, l'inflazione è superiore al dato europeo (2,7% a marzo 2026, rispetto l'1,9% di febbraio 2026). Negli Stati Uniti, il monitoraggio dei prezzi ha ripreso regolarità dopo lo shutdown amministrativo di fine 2025: a marzo 2026, l'inflazione americana è al 3,3%, evidenziando una crescita rispetto al mese precedente. È importante sottolineare come il protrarsi delle tensioni in Medio Oriente e su Hormuz possa amplificare i rischi di un rialzo dell'inflazione nei prossimi mesi, replicando dinamiche già sperimentate nel corso degli shock energetici passati.

### PIL E PREVISIONI DI CRESCITA [%]

	2022	2023	2024	2025	2026 P	2027 P
Stati Uniti	+2,5	+2,9	+2,8	+2,1	+2,3	+2,1
Cina	+3,1	+5,4	+5,0	+5,0	+4,4	+4,0
Giappone	+1,3	+0,7	-0,2	+1,2	+0,7	+0,6
<b>Italia</b>	<b>+4,8</b>	<b>+0,9</b>	<b>+0,8</b>	<b>+0,5</b>	<b>+0,5</b>	<b>+0,5</b>
Germania	+1,8	-0,9	-0,5	+0,2	+0,8	+1,2
Francia	+2,8	+1,6	+1,1	+0,9	+0,9	+0,9
Regno Unito	+5,1	+0,3	+1,1	+1,3	+0,8	+1,3

### INFLAZIONE – VARIAZIONE TENDENZIALE % DEI PREZZI AL CONSUMO



\*dato ottobre 2025 non disponibile a causa dello shutdown

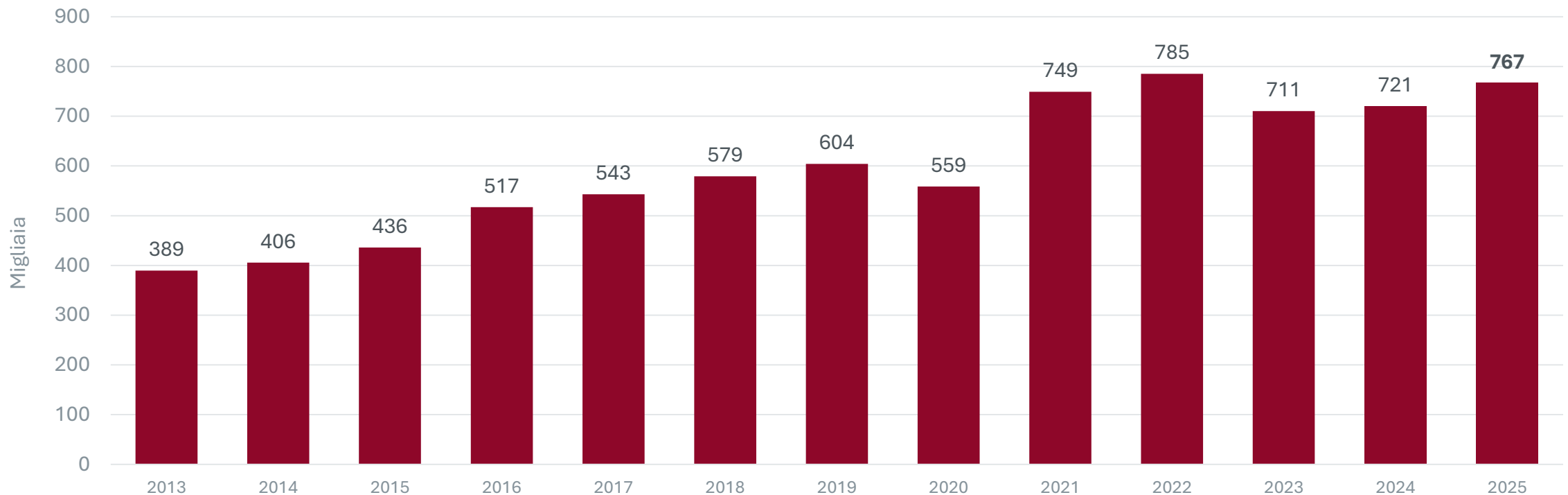
# Transazioni residenziali

NEL 2025 SI CONSOLIDA IN ITALIA LA RIPRESA DEL MERCATO RESIDENZIALE

Nel 2025 si conferma il trend positivo avviato nel 2024, segnando una crescita costante del mercato residenziale, con una variazione del +6,4% in relazione al 2024, alimentata dalla componente di acquisto sostenuta da credito.

**TREND COMPRAVENDITE 2013-2025**  
[Settore Residenziale – Italia]

**+6,4%**  
rispetto al 2024



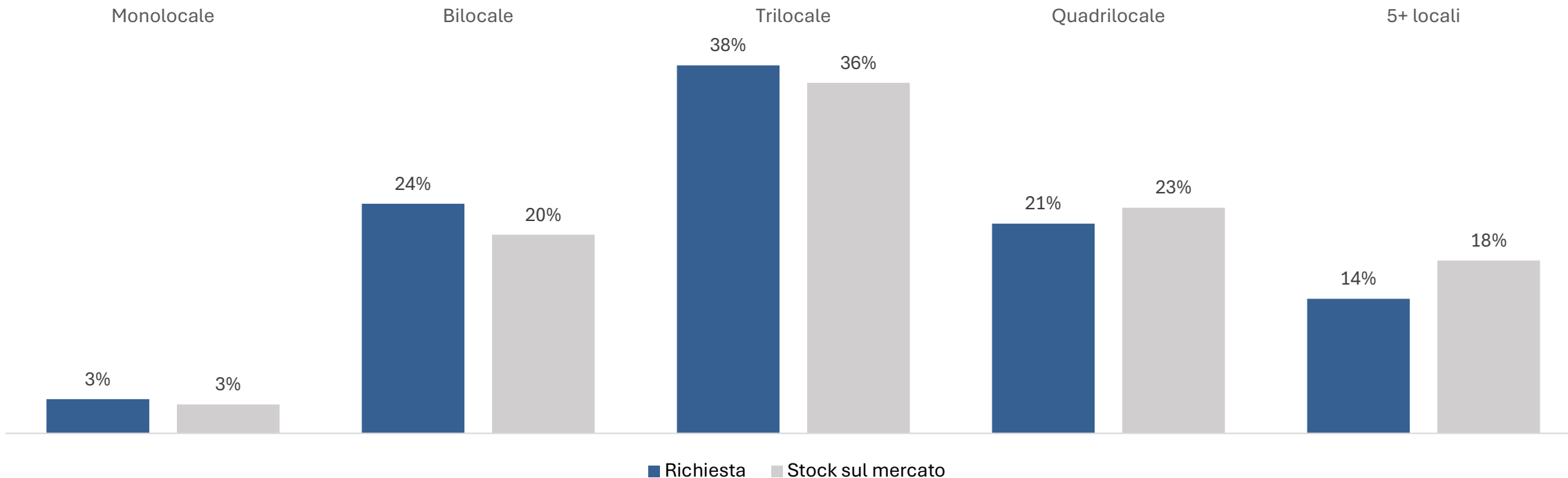
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

# Domanda e offerta

## PERSISTE UNO SQUILIBRIO TRA DOMANDA E OFFERTA

Il confronto tra domanda e stock evidenzia un disallineamento: la domanda si concentra su trilocali (38%) e bilocali (24%), risultando superiore all'offerta disponibile. Al contrario, l'offerta è più ampia nei quadrilocali (23,1%) e nelle abitazioni con 5+ locali (17,7%), dove supera la domanda. Nel complesso, emerge una carenza di tagli medio-piccoli e un eccesso di soluzioni più grandi.

**MISMATCH TRA DOMANDA E OFFERTA IN ITALIA - RICHIESTA VS STOCK SUL MERCATO**  
[% , Q1 2026, ITALIA]



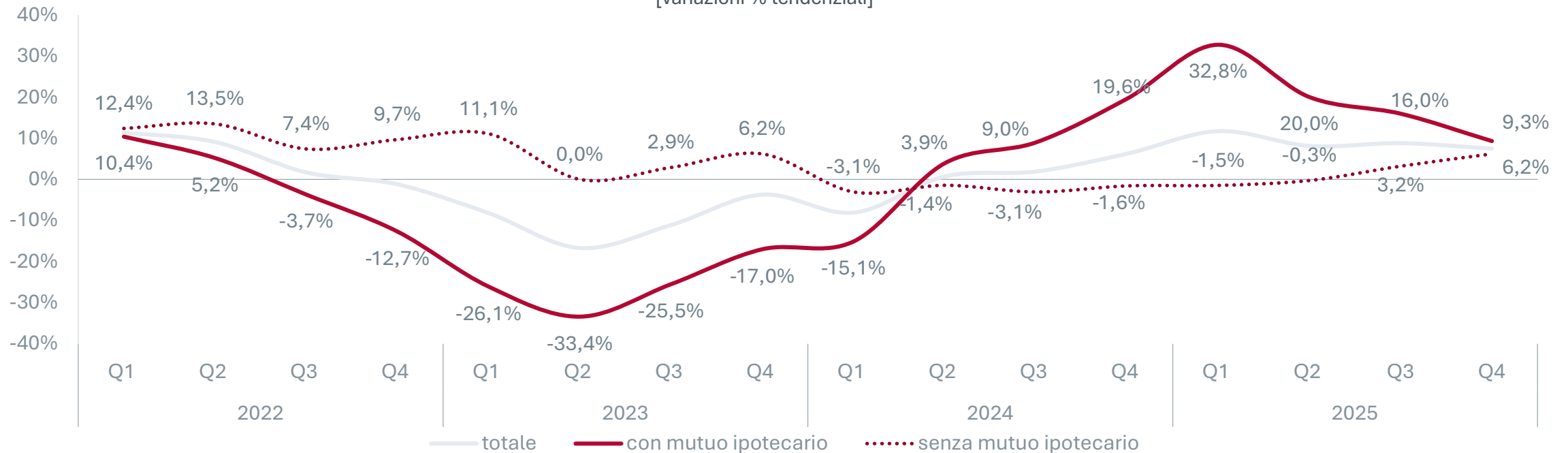
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Wikicasa

# Andamento delle compravendite per fonte di capitale

## LA RIPRESA DELLE COMPRAVENDITE SOSTENUTE DA MUTUO

Nel 2025 le compravendite con mutuo hanno trainato il mercato, registrando variazioni tendenziali positive in ogni trimestre e chiudendo l'anno con un +9,3% nel Q4. Al contrario, gli acquisti senza finanziamento hanno mostrato una crescita più contenuta, terminando l'ultimo periodo a +6,2%. Complessivamente, il mercato resta orientato all'acquisto diretto (54,9%), mentre le transazioni assistite da mutuo coprono il restante 45,1%, confermando un ruolo del credito significativo ma ancora non maggioritario.

**COMPRAVENDITE RESIDENZIALI DI PERSONE FISICHE, CON E SENZA MUTUO IPOTECARIO**  
[variazioni % tendenziali]

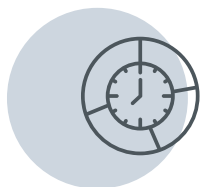


Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

# Primo trimestre 2026 - panoramica sui mutui

BILANCIO LIEVEMENTE POSITIVO SU BASE ANNUA, UN AVVIO DEBOLE, SEGUITO DA UN RECUPERO A MARZO

Il primo trimestre del 2026 ha evidenziato un avvio debole nei mesi di gennaio e febbraio, seguito da un miglioramento nel mese di marzo, che ha contribuito a chiudere il periodo con un bilancio leggermente più positivo rispetto all'anno precedente, supportato da un'intensificarsi delle iniziative promozionali al fine di sostenere la domanda. Questo, con particolare riferimento a immobili "green", sebbene tali prodotti non risultino ancora predominanti sul mercato. Dal lato dell'offerta, emerge un atteggiamento leggermente più prudente da parte degli istituti di credito, riconducibile alla dinamica dei tassi. Le aspettative, degli ultimi trimestri, di riduzione dei tassi non si sono infatti concretizzate, lasciando spazio a un lieve trend al rialzo.



**27 anni**

Durata media del finanziamento



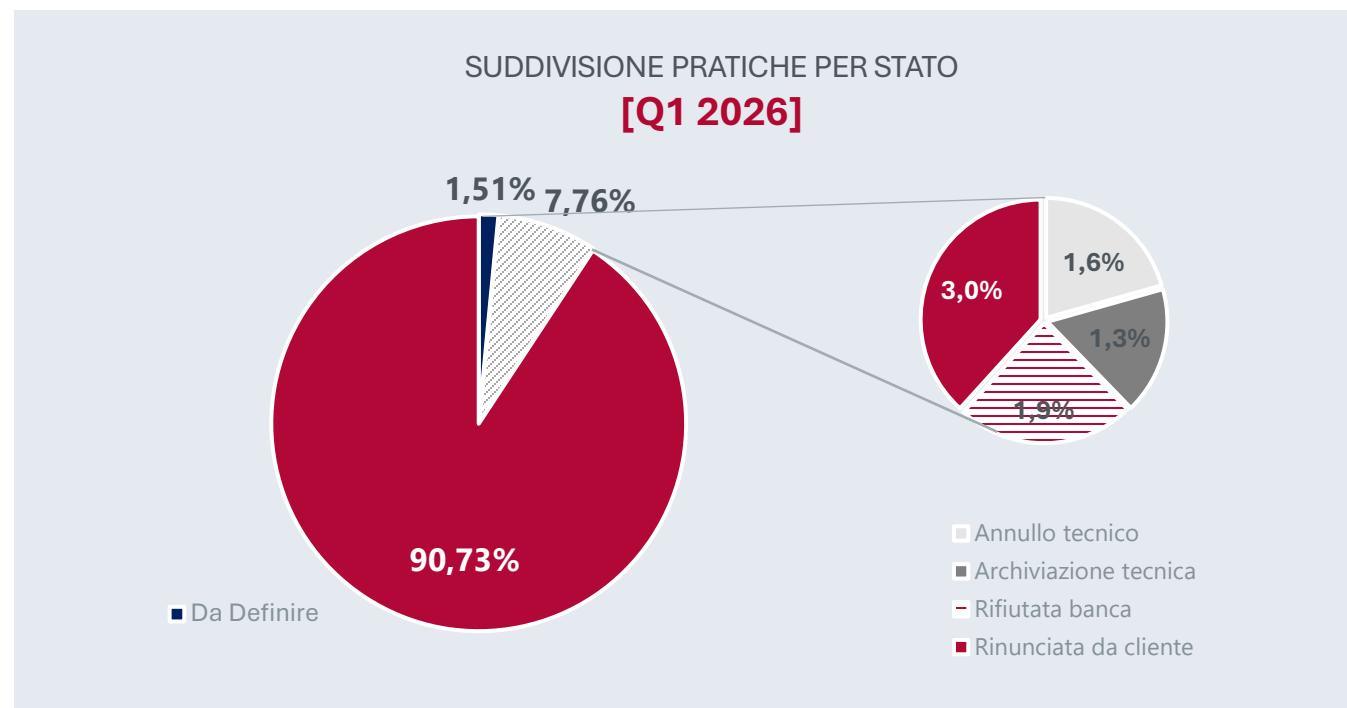
**131.948 €**

Ticket medio Q1 2026



Composizione nucleo richiedenti mutuo

1 persona	32,6%
2 persone	62,4%
3-4 persone	4,9%



Da definire: Allestimento pratica, attese firme, controllo documentale positivo, firme complete, in analisi back office, in attesa PIES preventivo, invio pratica al back office.

Esito positivo: Istruttoria Banca, perizia Ok, richiesta perizia, Istruttoria Tecnico Legale, perfezionata fatturabile, delibera reddituale, atto fissato.

Non concludere: Annullato tecnico, archiviazione tecnica, rifiuto banca e rinuncia cliente.

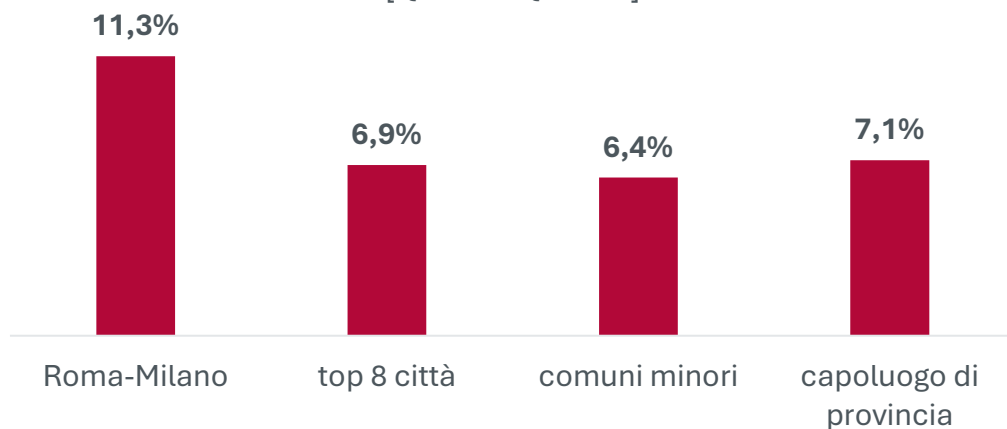
# Nuove costruzioni

## UNA DISTRIBUZIONE DISOMOGENEA

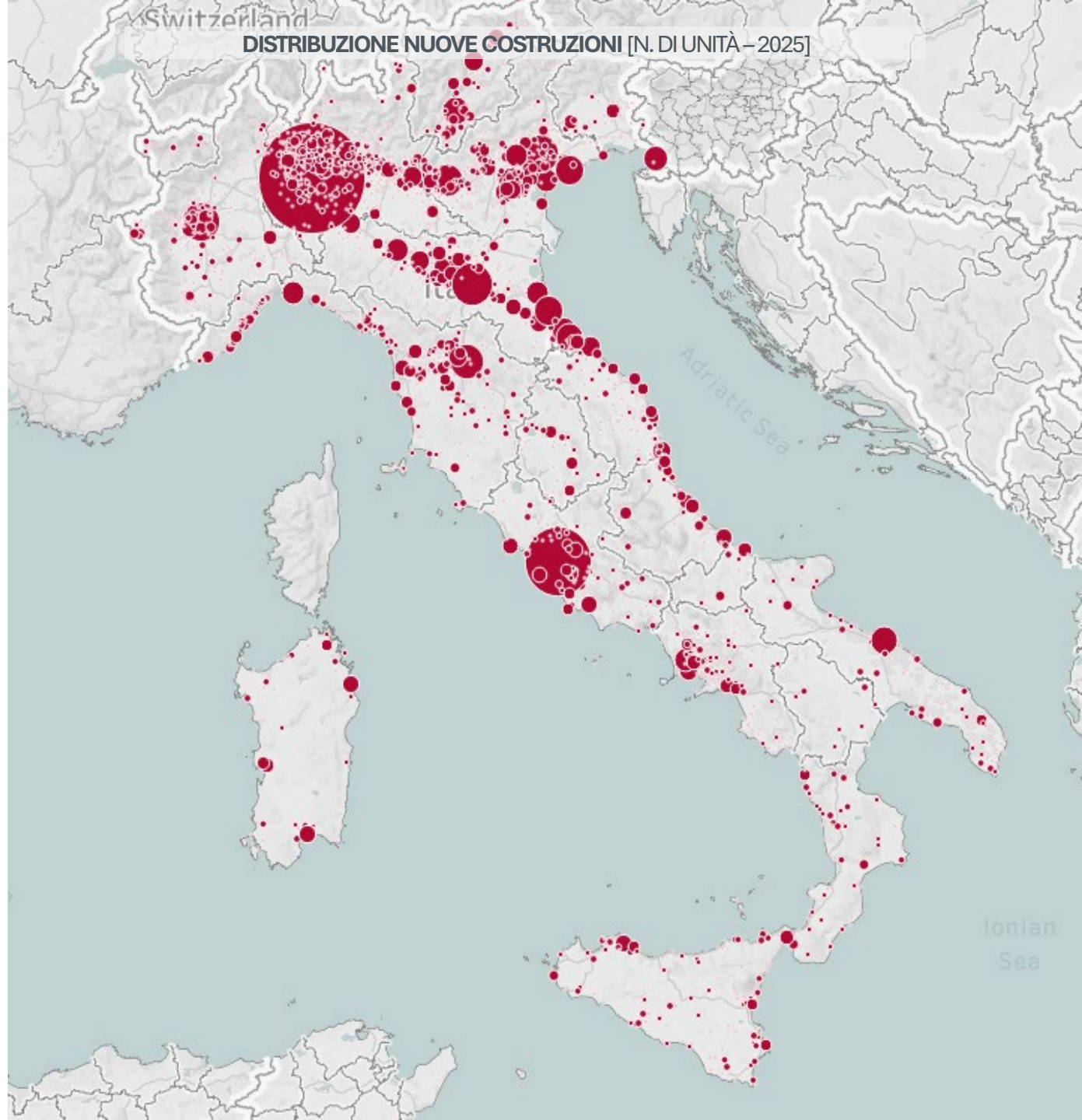
La distribuzione delle nuove costruzioni nel 2025 in Italia evidenzia una significativa disomogeneità territoriale. La maggiore concentrazione di cantieri si registra nei principali mercati urbani del Nord, con una presenza rilevante anche in alcune aree del Centro, mentre nel Sud l'attività risulta più frammentata e complessivamente meno intensa.

Il peso delle nuove costruzioni sul totale dell'offerta si conferma più elevato a Roma e Milano (11,3%), seguito dai capoluoghi di provincia (7,1%) e dalle 8 principali città italiane (6,9%). Valori più contenuti si osservano, invece, nei comuni minori (6,4%), a conferma di una maggiore incidenza delle nuove iniziative nei mercati urbani di dimensione più ampia.

**% NUOVE COSTRUZIONI SU TOTALE OFFERTA**  
[Q2 2025-Q1 2026]



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Wikicasa

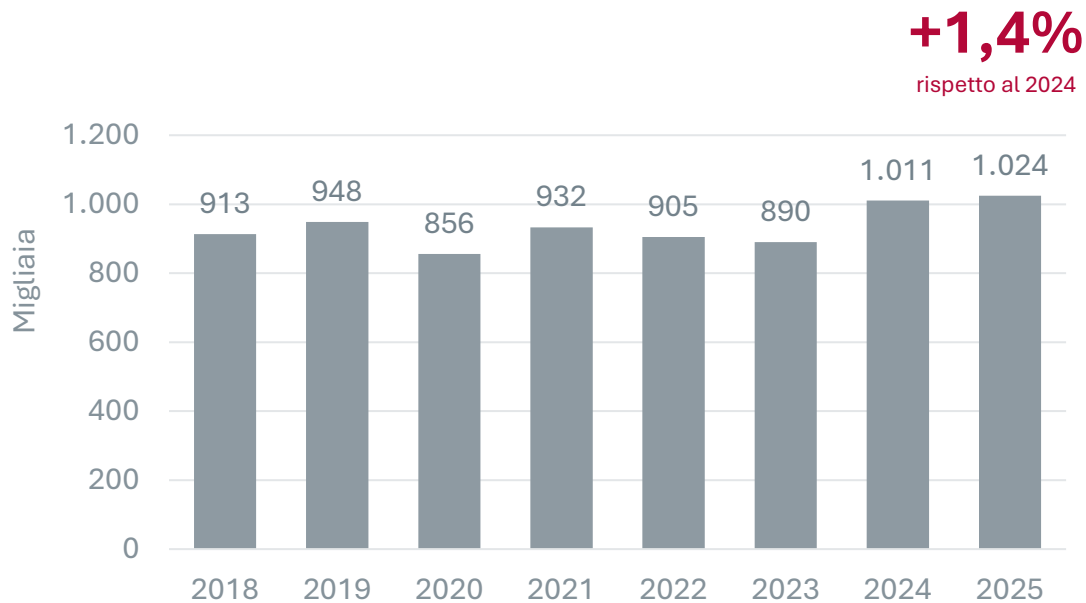


# Andamento delle locazioni – Italia

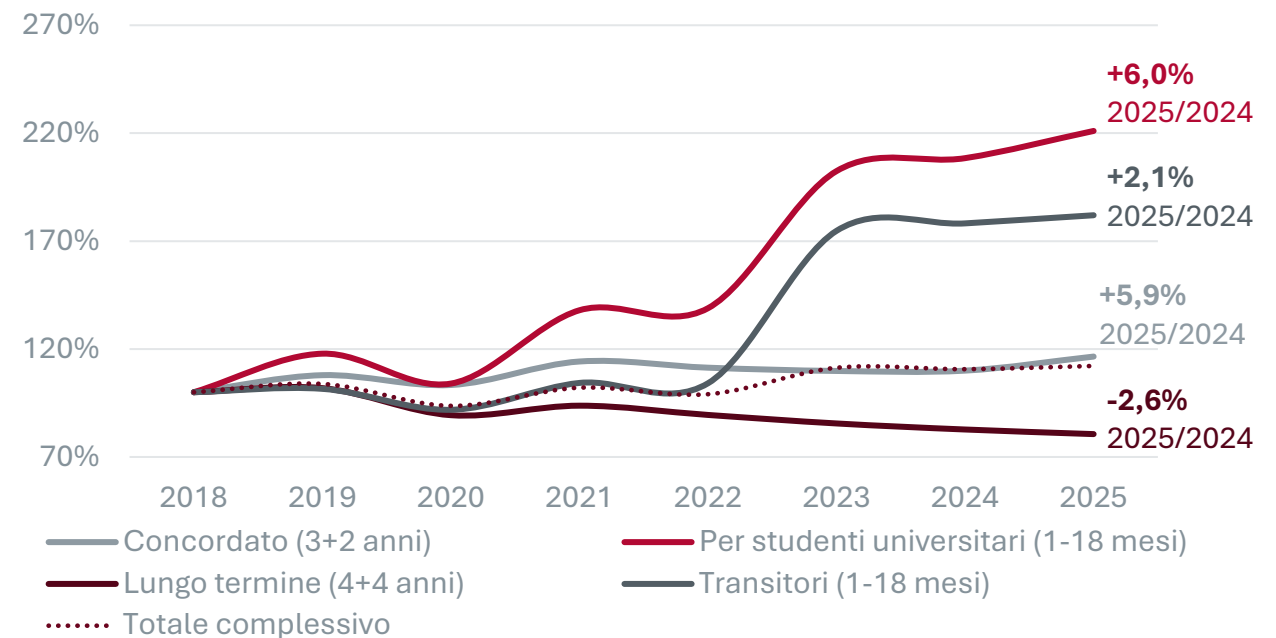
## LE LOCAZIONI RITROVANO EQUILIBRIO

Si conferma il trend positivo anche nel 2025, con una crescita consolidata del +1,4% rispetto al 2024. Il mercato è trainato dal comparto del lungo termine (40% del totale dei nuovi contratti), seguito dal transitorio (29%) e dal concordato (25%). Più marginale, l'incidenza dei contratti per studenti (6%). Tuttavia, il lungo termine è l'unica tipologia in costante declino relativo, mentre il mercato si sposta con vigore verso la flessibilità dei contratti transitori e per studenti, che mostrano una crescita esponenziale rispetto ai valori del 2018.

NUMERO DI NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ITALIA  
[MIGLIAIA, 2018 - 2025]



VARIAZIONE NUMERO DI NUOVI CONTRATTI PER TIPOLOGIA  
[% , INDICE BASE 2018=100]

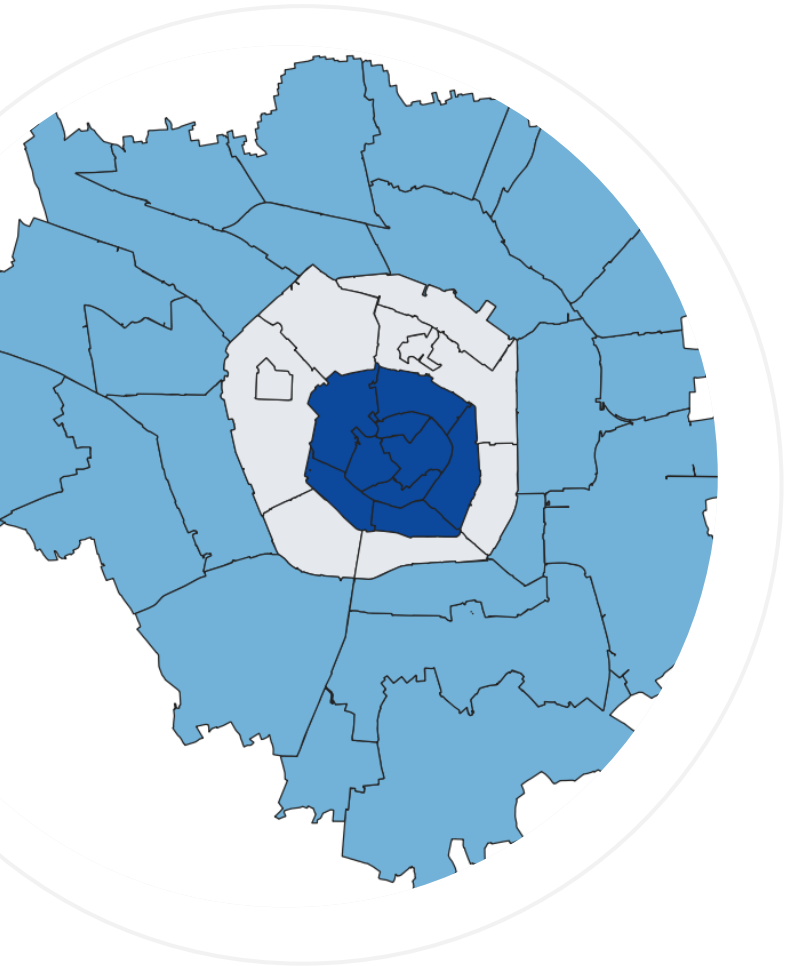


Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

# Milano

MAPPA FOCUS CITTÀ

## VENDITA



2  
mesi

TEMPI  
MEDI

5-6%

SCONTI  
MEDI

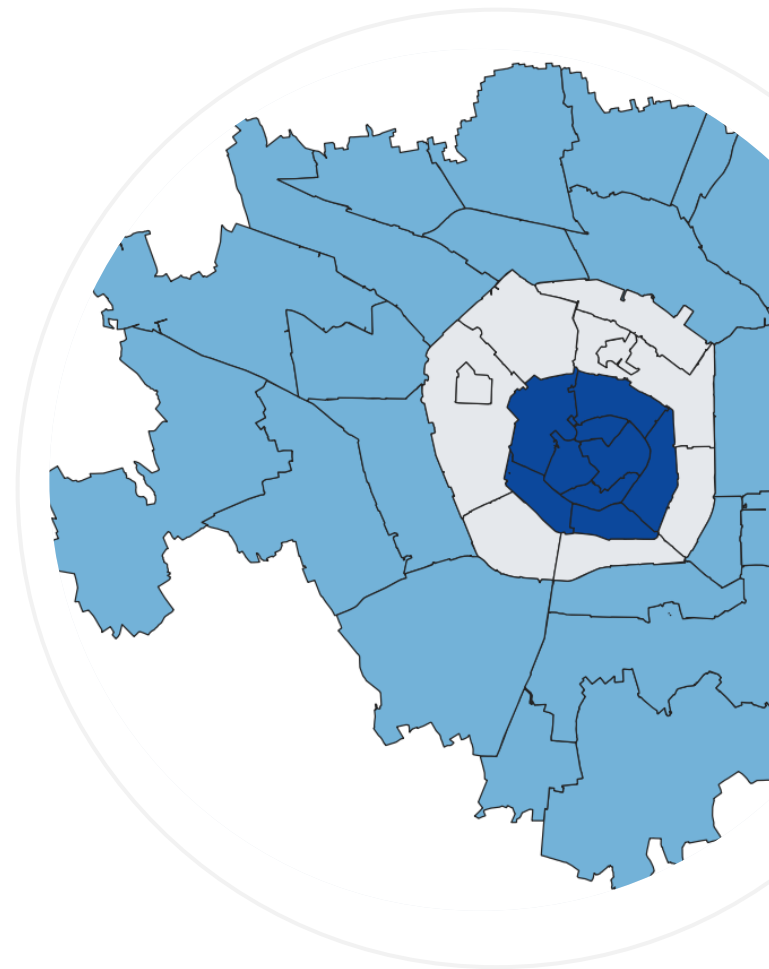
+0,7%

VAR.  
Q1 2026/ Q1 2025

+0,3%

VAR.  
Q1 2026/ Q4 2025

## LOCAZIONE



2  
mesi

+0,8%

+0,1%

Media variazioni %  
2025/2024

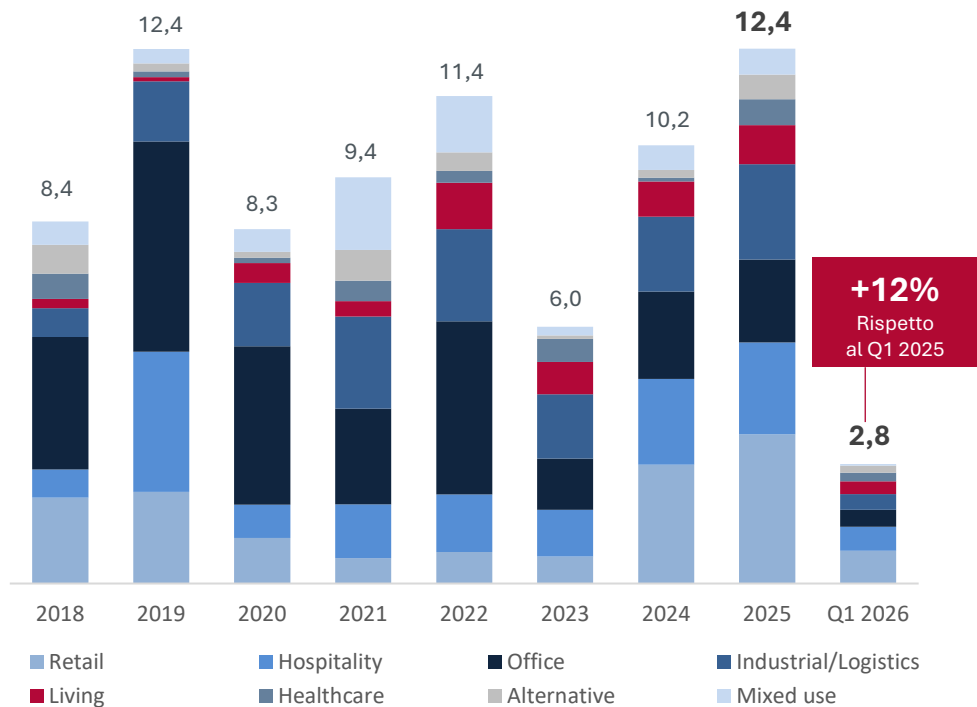
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate e Patrigest

# Investimenti in Italia nei primi tre mesi del 2026

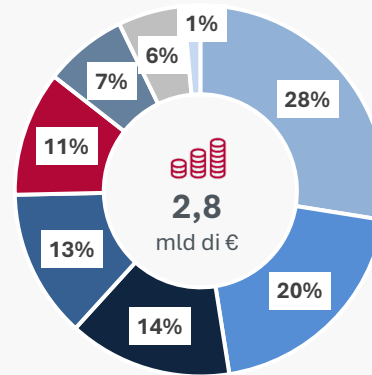
## PESO DELLE ASSET CLASS E FOCUS SUL COMPARTO LIVING

Nel Q1 2026 sono stati investiti in Italia un totale di 2,8 miliardi di euro, +12% rispetto allo stesso periodo del 2025. Nel comparto living sono stati investiti oltre 300 milioni di euro (pari all'11% del totale), in crescita del 90% YoY, la maggiore variazione registrata tra le asset class nei primi tre mesi del 2026.

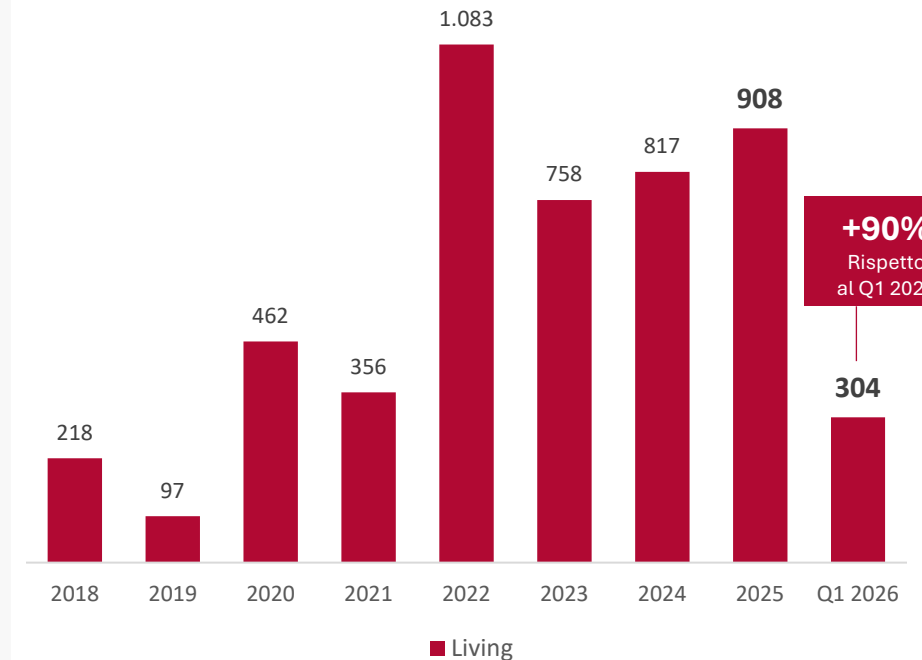
**VOLUMI INVESTITI PER ASSET CLASS**  
[Miliardi di €, 2018 – Q1 2026]



**DISTRIBUZIONE DEGLI INVESTIMENTI PER ASSET CLASS**  
[Italia – Q1 2026]



**INVESTIMENTI NEL LIVING**  
[Milioni di €, 2018 – Q1 2026]



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest

# Chiedici di più



## CONOSCERE RESEARCH & DATA INTELLIGENCE

L'obiettivo è rafforzare l'analisi dei dati per guidare le decisioni strategiche del Gruppo e dei suoi stakeholder. La struttura è accessibile a enti e investitori tramite **formule on-demand**, con analisi di mercato personalizzabili in base alle esigenze dei clienti.

Grazie a rilevazioni continue, l'Osservatorio fornisce una lettura sempre aggiornata delle condizioni abitative e delle preferenze del pubblico. Monitorando costantemente i trend emergenti, trasforma i dati in insight operativi per interpretare l'evoluzione del settore.



## ANALIZZARE ADVISORY

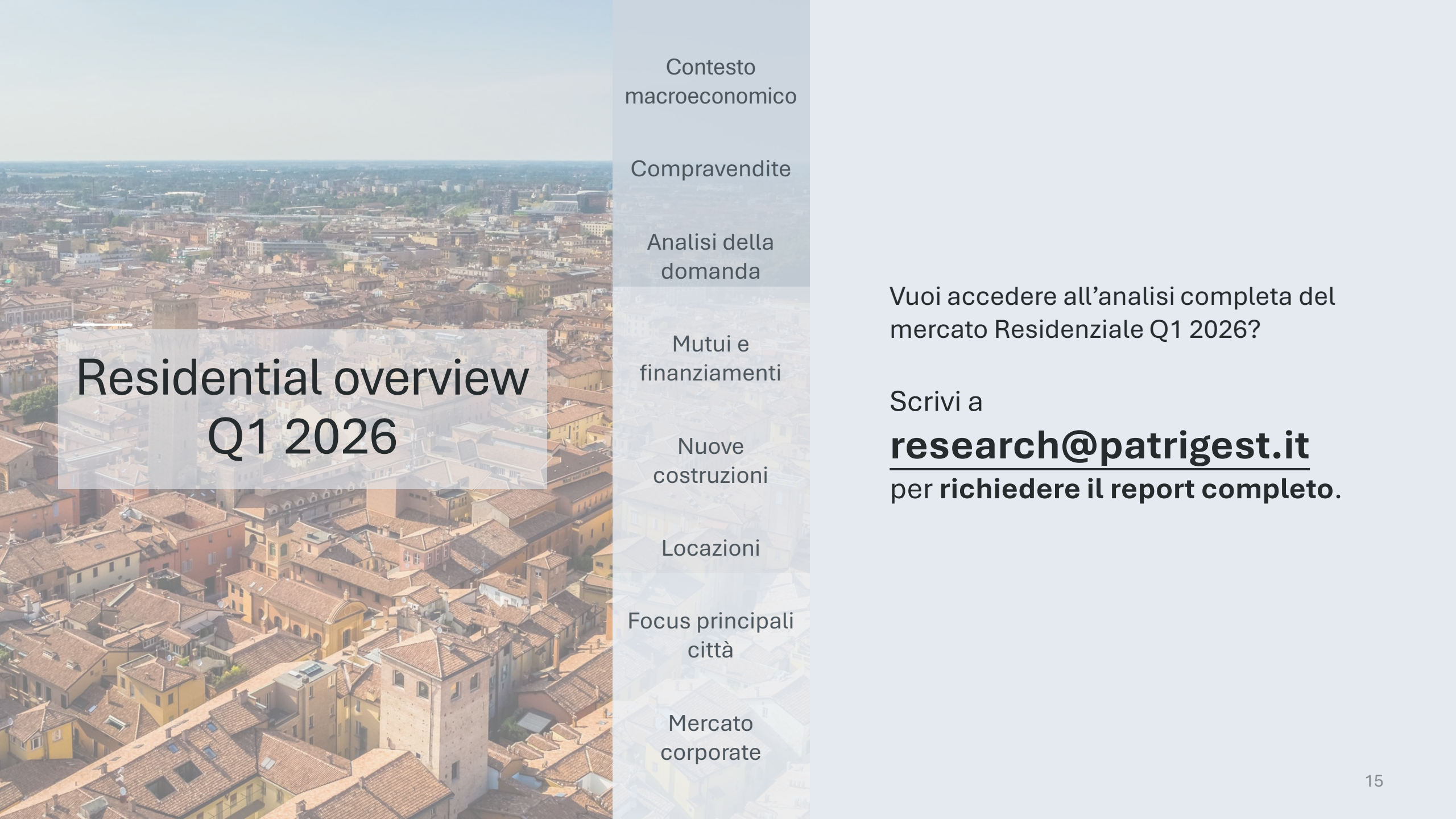
L'obiettivo è la valorizzazione del patrimonio attraverso l'individuazione degli usi che, tra quelli tecnicamente e legalmente possibili, conferiscano alla proprietà il massimo valore. Patrigest realizza un check-up completo per valutare lo **stato di salute degli asset**, elaborando action plan mirati a massimizzare il rendimento nel tempo. Una sfida centrale è il recupero degli immobili in difficoltà: tramite una consulenza indipendente e pratica, vengono studiati nuovi mercati e usi alternativi per trasformare asset critici in opportunità. In sintesi, l'obiettivo è la valorizzazione basata su strategie su misura e scelte informate per ogni scenario immobiliare.



## VALUTARE VALUATION

L'obiettivo è fornire valutazioni rigorose e analisi dei dati avanzate per guidare le decisioni strategiche del Gruppo e dei suoi stakeholder. In qualità di Esperto Indipendente per SGR e SICAF, operiamo con precisione su operazioni complesse: dalle ristrutturazioni del debito e finanziamenti "Corporate" alle perizie ex art. 2465, garantendo piena compliance ai fini IVASS. Monitoriamo costantemente asset critici come NPL, UTP e operazioni di crowdfunding, trasformando rilevazioni continue in insight.

Grazie alla partnership strategica con **Fon Valuation Services**, Patrigest estende questa eccellenza **nell'advisory e nella valuation anche all'estero.**



Contesto  
macroeconomico

Compravendite

Analisi della  
domanda

Mutui e  
finanziamenti

Nuove  
costruzioni

Locazioni

Focus principali  
città

Mercato  
corporate

# Residential overview Q1 2026

Vuoi accedere all'analisi completa del  
mercato Residenziale Q1 2026?

Scrivi a

**[research@patrigest.it](mailto:research@patrigest.it)**  
per richiedere il report completo.

# Team

Research & data intelligence

## **Giulia Sanna**

Deputy Head of Research & Data Intelligence

[gsanna@patrigest.it](mailto:gsanna@patrigest.it)

## **Alessia Motti**

Research Analyst

[amotti@patrigest.it](mailto:amotti@patrigest.it)

## **Francesco Cosentino**

Research Analyst

[fcosentino@patrigest.it](mailto:fcosentino@patrigest.it)

## **Ilario Ambrosini**

Research Analyst

[iambrosini@patrigest.it](mailto:iambrosini@patrigest.it)

## COORDINAMENTO SCIENTIFICO

### **Luca Dondi dall'Orologio**

*Amministratore Delegato*

Il presente report è fornito esclusivamente a fini informativi e non può essere utilizzato quale base per negoziazioni o operazioni senza il supporto di consulenti professionali qualificati. Pur avendo verificato le informazioni contenute, Patrigest S.p.A. non rilascia alcuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, in merito alla loro accuratezza, completezza o veridicità, e declina ogni responsabilità per eventuali danni, diretti o indiretti, derivanti dall'uso del report o delle informazioni in esso contenute. È vietata la riproduzione, totale o parziale, nonché qualsiasi utilizzo o citazione del report in altre pubblicazioni senza il preventivo consenso scritto di Patrigest S.p.A.

