

**Report a cura di RE Lab, hub digitale di decision intelligence  
di Patrigest – Gabetti Group e TEHA Group**

**CASA, PROSEGUE LA CRESCITA DELLA DOMANDA NEL 2026  
PREZZI STABILI MA IL MERCATO RIPARTE**

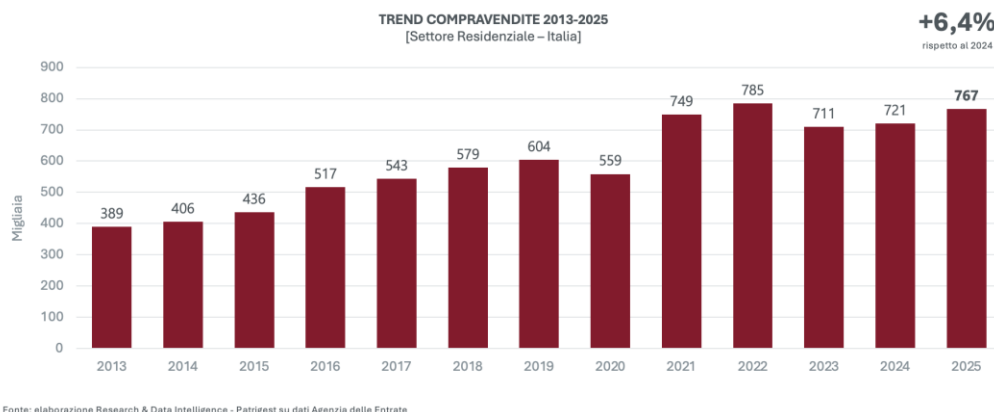
***Le previsioni per il 2026 indicano circa 785.770 compravendite (+2,5% rispetto al 2025)***

***Mutui: centralità crescente in Italia a fronte di primi segnali di irrigidimento dei criteri a livello europeo***

***Nel primo trimestre 2026 i prezzi di vendita residenziali mostrano una crescita contenuta a livello nazionale (+0,8% rispetto al Q1 2025), confermando una fase di stabilizzazione***

Il mercato immobiliare residenziale italiano conferma il proprio percorso di ripresa, con segnali particolarmente dinamici già a partire dai primi mesi del 2026. Dopo la frenata registrata nel biennio 2023-2024 a causa del rialzo dei tassi, **il 2025 ha segnato l'inizio di un recupero progressivo, chiudendo con una crescita del +6,4% rispetto all'anno precedente.**

È quanto emerge dal report **"G – MARKET PULSE Residential overview – Q1 2026"** a cura di **RE Lab**, hub digitale di *decision intelligence* dedicato al settore immobiliare, nato dalla partnership strategica tra **Patrigest – Gabetti Group e TEHA Group (The European House – Ambrosetti)**.



Dopo la frenata del biennio 2023-2024 dovuta al rialzo dei tassi, il 2025 ha segnato l'inizio di un recupero progressivo delle intenzioni di acquisto, culminato in un solido 3,2% a fine anno. Tuttavia, il dato del primo trimestre 2026 pubblicato da Istat evidenzia un'accelerazione anomala della domanda potenziale: le intenzioni di acquisto mostrerebbero un picco storico del 12%. L'entità di questo incremento senza precedenti, che qualora confermato suggerirebbe un massiccio sblocco di decisioni d'acquisto accumulate, proietta il mercato immobiliare verso una fase di vivacità del tutto inedita

rispetto all'ultimo ventennio, suggerisce però cautela interpretativa, in quanto suscettibile di probabili revisioni da parte di Istat nelle prossime rilevazioni.

*"Il mercato residenziale italiano mostra segnali incoraggianti, ma che bisogna leggere e interpretare in relazione sia al loro contesto, sia alle sfide strutturali di medio-lungo periodo ancora aperte. Le tensioni geopolitiche internazionali continuano a pesare sull'energia, sull'inflazione e sul potere d'acquisto delle famiglie. A livello immobiliare, l'aumento dei valori degli ultimi anni, a fronte di salari che non hanno tenuto il passo, ha reso il mutuo sempre più determinante per chi vuole comprare casa, e i segnali di tensione nel rapporto rata-reddito sono reali. La domanda è alta, la volontà di acquistare è diffusa: la sfida è trasformarla in acquisti effettivi, in un contesto in cui l'accessibilità, sia in vendita sia in locazione, rimane il nodo strutturale irrisolto"* Commenta **Luca Dondi dall'Orologio, Amministratore Delegato di Patrigest – Gabetti Group.**

**Nel 2025, le principali dieci città italiane hanno registrato nel complesso una crescita del +3,9% delle compravendite, nonostante una flessione nell'ultimo trimestre (-2,5%). Il bilancio positivo è sostenuto dall'ottima performance dei primi nove mesi dell'anno, a conferma di un progressivo consolidamento della ripresa.**

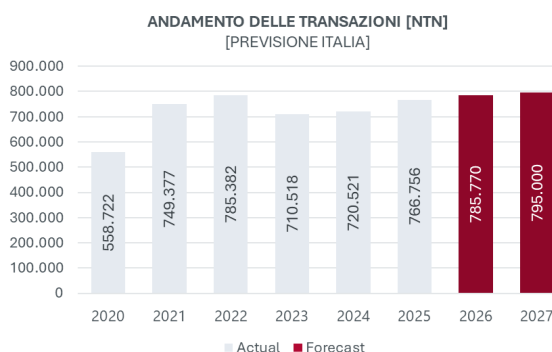
Città	NTN 2024	Var. 2024/2023	IMI 2024	NTN 2025	Var. 2025/2024
Roma	35.127	+2,2%	2,4%	37.293	+6,2%
Milano	24.003	-3,4%	2,9%	25.173	+4,9%
Torino	15.120	+1,6%	3,0%	16.151	+6,8%
Napoli	7.795	-2,3%	1,8%	8.031	+3,0%
Genova	8.791	+3,3%	2,7%	9.273	+5,5%
Palermo	6.530	+1,0%	2,0%	7.140	+9,4%
Bologna	5.788	+1,5%	2,5%	6.089	+5,2%
Firenze	4.825	-0,6%	2,3%	4.643	-3,8%
Padova	3.601	+8,9%	3,1%	3.461	-3,9%
Bari	5.463	+28,6%	3,3%	4.243	-22,3%
<b>TOTALE</b>	<b>117.045</b>	<b>+1,5%</b>	<b>2,5%</b>	<b>121.497</b>	<b>+3,9%</b>

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

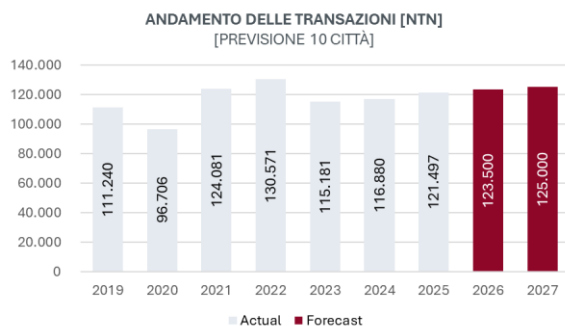
Nel primo trimestre 2026 i prezzi di vendita residenziali mostrano una crescita contenuta a livello nazionale (+0,8% rispetto al Q1 2025), confermando un mercato in fase di stabilizzazione. I capoluoghi registrano un andamento leggermente più dinamico (+1,3%), mentre nei comuni non capoluogo l'incremento resta più moderato (+0,7%). Nel complesso, il mercato evidenzia segnali di rallentamento rispetto ai trimestri precedenti, con una dinamica dei prezzi ancora positiva ma più selettiva e meno uniforme sul territorio.

### Previsioni: transazioni in aumento e prezzi in normalizzazione

**Le previsioni per il 2026 indicano circa 785.770 compravendite (+2,5% rispetto al 2025), con una dinamica più vivace nei centri non capoluogo. I prezzi, dopo il picco del 2025 (+3%), sono attesi in fase di normalizzazione (+1% nel 2026 e +0,4% nel 2027), mantenendo comunque un segno positivo e confermando un percorso di stabilizzazione.**



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest

Dopo l'aumento dei prezzi delle **10 città principali** nel 2025 (+1,4% rispetto al 2024), si prevede che le dinamiche di crescita dei prezzi si normalizzino nel 2026 (+0,7%) e si rafforzino moderatamente nel 2027 (+0,5%), mantenendo comunque un segno positivo. Il numero di transazioni residenziali è atteso in crescita per il 2026, con un incremento che conferma il recupero avviato nel 2025. Le previsioni indicano un ulteriore aumento nel 2027 rispetto al 2026, sostenuto

da una progressiva stabilizzazione del mercato e da una domanda residenziale ancora dinamica nei principali centri urbani.

## Mutui in ripresa e ruolo chiave del credito

Il mercato immobiliare si muove in uno scenario internazionale ancora incerto. La guerra nel Golfo Persico ha alimentato tensioni energetiche significative, con riflessi diretti sull'inflazione europea, risalita al 2,6% nell'Eurozona a marzo 2026. In Italia il dato si mantiene più contenuto (1,7%), ma le attese di riduzione dei tassi non si sono concretizzate: i tassi armonizzati per l'acquisto di abitazioni sono risaliti al 3,44% a febbraio 2026, con l'EURIRS a 10 anni in aumento di 31 punti base nell'ultimo anno. Sul fronte positivo, l'EURIBOR a 1 mese è calato al 1,96%, rendendo più competitive le soluzioni a tasso variabile.

In questo quadro, il credito ha saputo e continua a svolgere un ruolo propulsivo, sebbene si inizino a delineare primi segnali di irrigidimento dei criteri a livello europeo. Nel 2025 il mercato dei mutui in Italia ha trainato le compravendite immobiliari, con una **crescita costante che ha raggiunto il 32,8% nel Q1 2025 per poi progressivamente arrivare a un più contenuto +9,3% nel Q4**, mentre gli acquisti senza finanziamento sono progressivamente tornati a crescere nella seconda metà del 2025 per arrivare a un +6,2% nell'ultimo trimestre. Nonostante il ruolo rilevante del credito, prevalgono ancora le compravendite senza mutuo (54,9%) rispetto a quelle con mutuo (45,1%).



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%

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati e campione Money

**Il ticket medio dei mutui per acquisto casa si è attestato a 131.948 €**, in calo di circa 12.000 € rispetto al picco del Q1 e Q4 2025, calo legato principalmente all'aumento dei mutui di fascia più bassa. Cambia infatti la distribuzione degli importi rispetto allo stesso trimestre del 2025: tornano ad aumentare le richieste sotto i 100.000 € (39,5%), mentre calano quelle tra 100.000–150.000 € (30,5%), si stabilizzano quelle tra i 150.000–200.000 € (17,6%) e tornano a diminuire quelle oltre i 200.000 € (12,5%).

Per quanto riguarda le caratteristiche dei mutui, prevalgono anche nel Q1 2026 quelli a lunga durata (26–30 anni), che rappresentano il 53,9% delle richieste (in calo rispetto al Q1 2025, dove

rappresentavano il 64,4% in un momento di crescita significativa della quota di mutui di importo superiore ai 200.000 €).

	Q1 2024	Q1 2025	Q1 2026
Tipologia	%	%	%
Tasso fisso	98%	99,2%	96,9%
Tasso variabile	2%	0,8%	3,1%
TOTALE COMPLESSIVO	100%	100%	100%

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati e campione Money

L'instabile situazione geopolitica e il rischio inflazionistico influenzano ancora la scelta dei mutuatari che continuano a preferire il tasso fisso (96,9%), nonostante risultino in aumento i mutui a tasso variabile (3,1% nel Q1 2026 vs 1% nel Q1

2025), sostenuti dal rallentamento della crescita dei tassi degli ultimi trimestri. È quanto emerge dall'elaborazione dei dati di Money, società di Gabetti Group.

### Andamento nuove costruzioni

Nel 2025 si è registrata una **forte contrazione del numero di transazioni di nuove abitazioni (-16,6% rispetto al 2024)** nei principali dieci mercati immobiliari italiani, con circa 1.500 transazioni in meno. Il calo è guidato soprattutto da Firenze (-32,1%), Milano (-25,9%) e Roma (-12,8%), mentre solo Palermo (+19,6%) e Bologna (+19,4%) mostrano crescita, ma su mercati più piccoli.



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

A livello territoriale, emergono forti differenze: il nuovo è più diffuso e costoso nelle grandi città come Roma e Milano, dove la domanda resta alta ma i prezzi limitano l'accesso. Nei centri minori i valori sono più bassi, ma il divario tra nuovo e usato è più ampio. Inoltre, i costi di costruzione risultano più uniformi a livello nazionale rispetto ai prezzi di mercato.



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

**Le nuove costruzioni sono concentrate soprattutto nel Nord e in parte del Centro, mentre il Sud è meno attivo.** Il loro peso è maggiore a Roma e Milano (11,3%), seguito dai capoluoghi di provincia (7,1%) e dalle grandi città (6,9%), mentre nei comuni minori è più basso (6,4%).

Nel segmento delle nuove abitazioni, il trilocale è il formato più richiesto con una domanda che raggiunge il 40,7% del totale, sostanzialmente allineata allo stock disponibile in vendita (40%), segnalando una relativa efficienza allocativa proprio in questo segmento. Tuttavia, il confronto con i dati sul totale del mercato (sia usato sia nuove costruzioni) evidenzia alcune dinamiche strutturali comuni: in entrambi i contesti, bilocali e trilocali concentrano la quota prevalente della domanda, mentre l'offerta tende a sovrarappresentare le soluzioni di metratura maggiore.

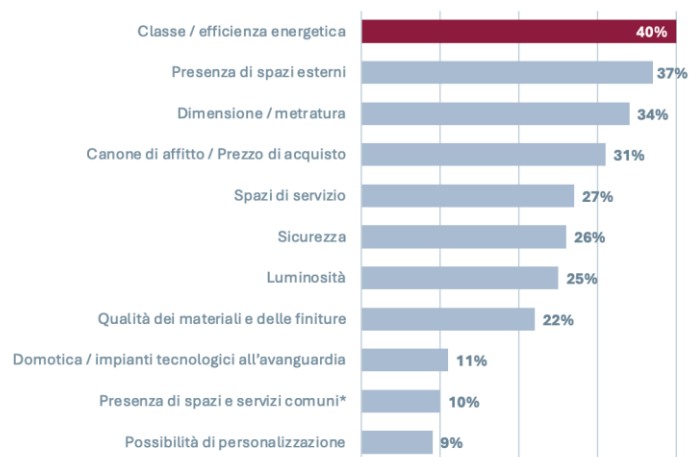
## I driver d'acquisto riflettono le aspettative

Un italiano su due considera oggi prioritario o molto importante che la casa in cui trasferirsi in un ipotetico scenario futuro sia di nuova o di recente costruzione. La sensibilità rispetto a tale caratteristica, già di per sé piuttosto alta, cresce sensibilmente tra gli under-45, le famiglie con redditi più alti o più numerose, e chi ritiene che la propria attuale situazione abitativa sia in grado di adattarsi alle esigenze dell'immediato futuro, e che quindi cambierebbe solo per un consistente miglioramento.

Secondo le rilevazioni **dell'Osservatorio**

**Gli Italiani e la casa di Patrigest**, la ricerca di una casa di nuova / recente costruzione verrebbe prioritariamente influenzata da classe ed efficienza energetica, presenza di spazi esterni e dimensione / metratura, ma all'interno di un processo decisionale ampio e articolato. La presenza di spazi e servizi condivisi avrebbe un peso marginale – al pari della dotazione tecnologica e della possibilità di personalizzare l'abitazione – e, lì dove attenzionata, l'interesse ricadrebbe in massima parte su aree verdi comuni.

Quali fattori peserebbero maggiormente nell'eventuale ricerca / scelta di una casa di nuova / recente costruzione?



## Locazioni



Nel 2025 il mercato delle locazioni in Italia è in crescita (+1,4% rispetto al 2024), ma resta fortemente influenzato da fattori generazionali ed economici. A ricorrere maggiormente all'affitto sono giovani, single e coppie senza figli o con figli piccoli. Secondo le rilevazioni dell'Osservatorio Gli Italiani e la casa, la scelta per l'affitto è il più delle volte obbligata, essendo spesso associata a condizioni economiche, personali e familiari che ne impediscono l'acquisto. Accanto alle motivazioni economiche ve ne sono poi altre, meno ricorrenti, associate a scelte e stili di vita, incertezze e indecisioni sul futuro.

Il mercato è guidato soprattutto dai contratti a lungo termine (40%), seguiti da transitori (29%) e concordati (25%), mentre gli affitti per studenti rappresentano una quota minore (6%). Tuttavia, cresce la domanda di soluzioni più flessibili, con contratti transitori e per studenti in forte aumento rispetto al 2018, mentre il lungo termine perde peso relativo.

Nei comuni ad alta tensione abitativa i nuovi contratti sono cresciuti del +2% nel 2025 rispetto al 2024, mentre rimangono stabili nel resto d'Italia.

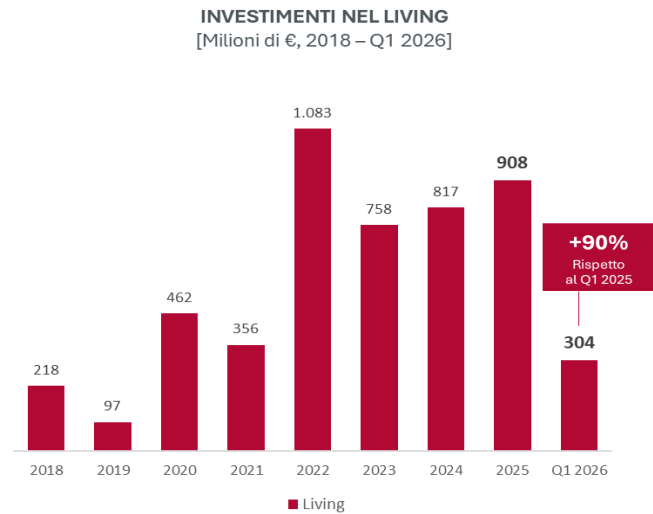
Per quanto riguarda i canoni, dopo la crescita tra 2023 e 2024, il 2025 mostra un rallentamento: lieve calo nel terzo trimestre (-1,8%), stabilizzazione nel quarto (+0,2%) e nuovo aumento nel primo

trimestre 2026 (+2,2%). In generale, le grandi città continuano a trainare i prezzi, mentre nei centri minori la crescita è più contenuta e graduale.

## Il mercato degli investimenti

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.



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest

---

## IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualficazione.

---

### CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

**Francesca Brambilla** – francesca.brambilla@secnewgate.it – 3386272146

**Michele Bon** – michele.bon@secnewgate.it – 3386933868

**Daniele Pinosa** – daniele.pinosa@secnewgate.it – 3357233872