



MERCATO RESIDENZIALE ITALIANO

Q1 2026 | Crescita diffusa, ma sostenibilità sempre più legata a credito, accessibilità e qualità dell'offerta

Nel primo trimestre del 2026 il mercato residenziale italiano registra 179.654 compravendite, in crescita del 4,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Dopo la fase di rallentamento osservata nel 2023 e il successivo recupero avviato nel 2024, il mercato entra in una fase di consolidamento caratterizzata da ritmi di crescita più moderati e da una crescente differenziazione tra territori.

Il ritorno del credito contribuisce al rafforzamento della domanda, con la quota di acquisti assistiti da mutuo che sale al 47,8%. Parallelamente permane una significativa dipendenza dallo stock esistente: le nuove costruzioni crescono più rapidamente del mercato ma rappresentano ancora una quota limitata degli scambi.

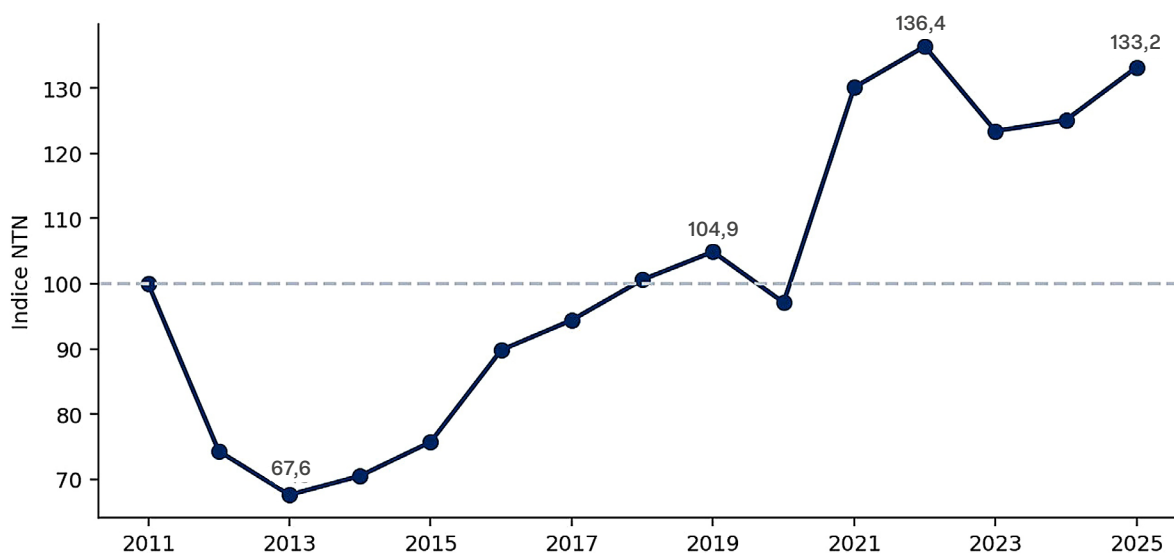
In questo contesto il principale elemento di attenzione riguarda la disponibilità di prodotto adeguato per qualità, efficienza e livello di prezzo, soprattutto nei principali mercati urbani. Le prospettive per il 2026 restano positive, pur all'interno di uno scenario di progressiva normalizzazione.

Scenario nazionale e ciclo di mercato

Il contesto macroeconomico si mantiene **positivo**, pur in un quadro di crescita contenuta. Nel primo trimestre 2026 il PIL registra un incremento dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e dello 0,7% su base annua, mentre il miglioramento del mercato del lavoro continua a sostenere la fiducia delle famiglie.

L'andamento delle compravendite conferma il completamento della **fase di recupero** successiva alla contrazione del 2023. Il mercato residenziale mostra oggi una maggiore correlazione con fattori strutturali quali accessibilità economica, disponibilità di offerta e condizioni di finanziamento.

Ciclo delle compravendite residenziali in Italia | Indice NTN 2011=100



Fonte: OMI, Rapporto Immobiliare 2026 – settore residenziale; indice NTN nazionale, base 2011=100.

Le compravendite residenziali nel Q1 2026

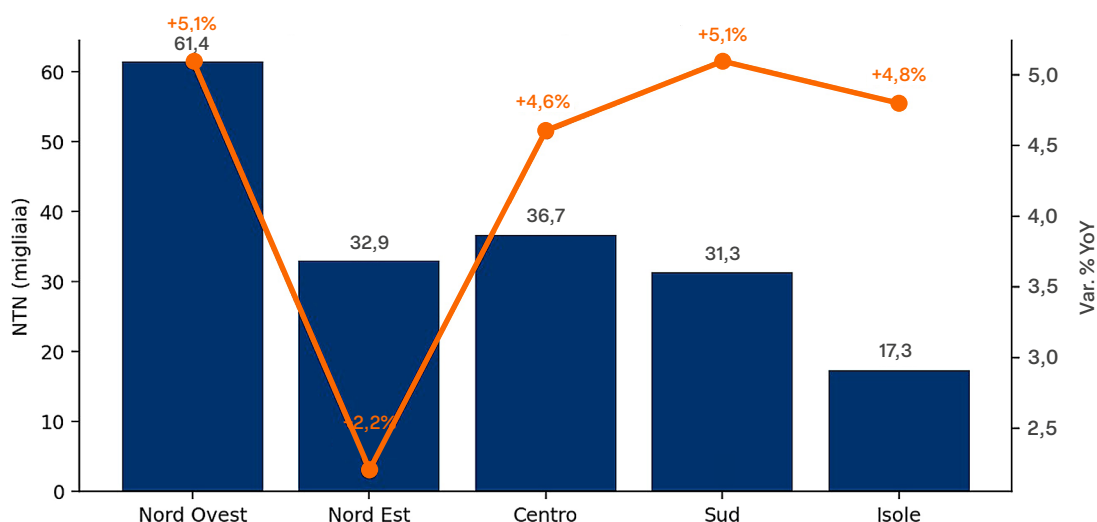
Nel **primo trimestre del 2026** sono state scambiate **179.654 abitazioni**, con una crescita del **4,4%** su base annua. L'incremento interessa tutte le macroaree nazionali, sebbene con intensità differenti.

Nord Ovest e Sud evidenziano le variazioni più elevate (+5,1%), mentre il Nord Est mostra una dinamica più contenuta (+2,2%). Le superfici scambiate crescono del 4,9%, leggermente al di sopra dell'incremento delle compravendite.

Area	NTN Q1 2026	Var %	STN mq	Var STN %
Nord Ovest	61.384	+5,1%	6.241.493	+5,5%
Nord Est	32.941	+2,2%	3.776.245	+3,0%
Centro	36.659	+4,6%	3.876.213	+4,8%
Sud	31.338	+5,1%	3.360.959	+5,7%
Isole	17.332	+4,8%	1.901.778	+5,2%
Italia	179.654	+4,4%	19.156.690	+4,9%

Fonte: OMI, Statistiche trimestrali residenziale Q1 2026.

Compravendite residenziali per macroarea | Q1 2026



Fonte: OMI, Statistiche trimestrali residenziale Q1 2026.

Credito, nuove costruzioni e qualità della domanda

Il credito torna a rappresentare un importante fattore di sostegno alla domanda. Gli acquisti assistiti da mutuo aumentano sia in termini assoluti sia in termini di incidenza sul totale delle compravendite delle persone fisiche.

Indicatore	Q1 2025	Q1 2026
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	163.843	169.833
Quota acquisti PF prima casa	72,4%	72,7%
Acquisti PF con mutuo (NTN IPO)	75.114	81.245
Quota acquisti PF con mutuo	45,8%	47,8%
Tasso di interesse medio	3,22%	3,62%
Capitale di debito (mln €)	10.358	11.499

Fonte: OMI, Statistiche trimestrali residenziale Q1 2026.

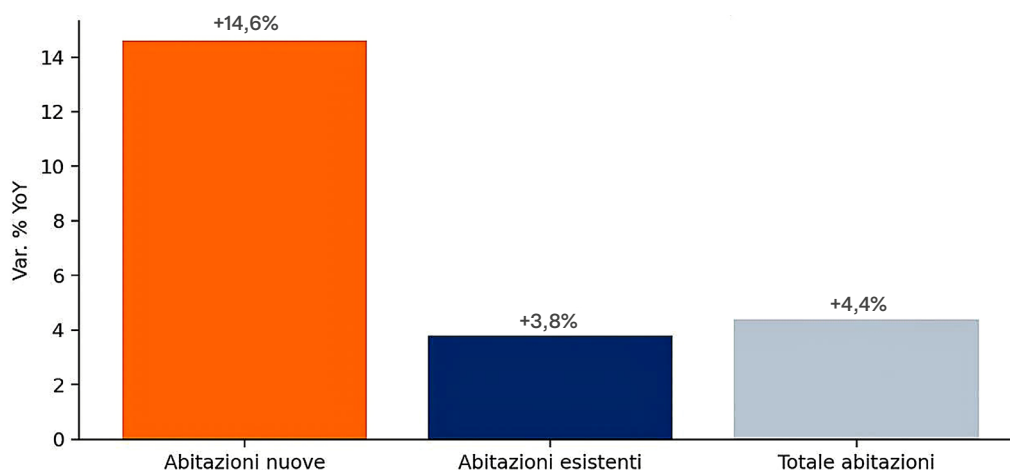
Permangono tuttavia condizioni di **accesso selettivo**, che tendono a favorire i mercati caratterizzati da livelli di prezzo più accessibili.

Le **nuove costruzioni** registrano una crescita del **14,6%**, ma rappresentano soltanto il **6%** delle compravendite complessive. Il mercato continua, pertanto, a dipendere prevalentemente dallo stock esistente, confermando una disponibilità ancora limitata di prodotto moderno nei principali contesti urbani.

Segmento	NTN Q1 2026	Var %	Quota %
Abitazioni nuove	10.835	+14,6%	6,0%
Abitazioni esistenti	168.819	+3,8%	94,0%
Totale abitazioni	179.654	+4,4%	100,0%

Fonte: OMI, Statistiche trimestrali residenziale Q1 2026

Nuove costruzioni vs mercato esistente | Q1 2026



Fonte: OMI, Statistiche trimestrali residenziale Q1 2026.

Principali mercati urbani monitorati - sedi di filiale IPI

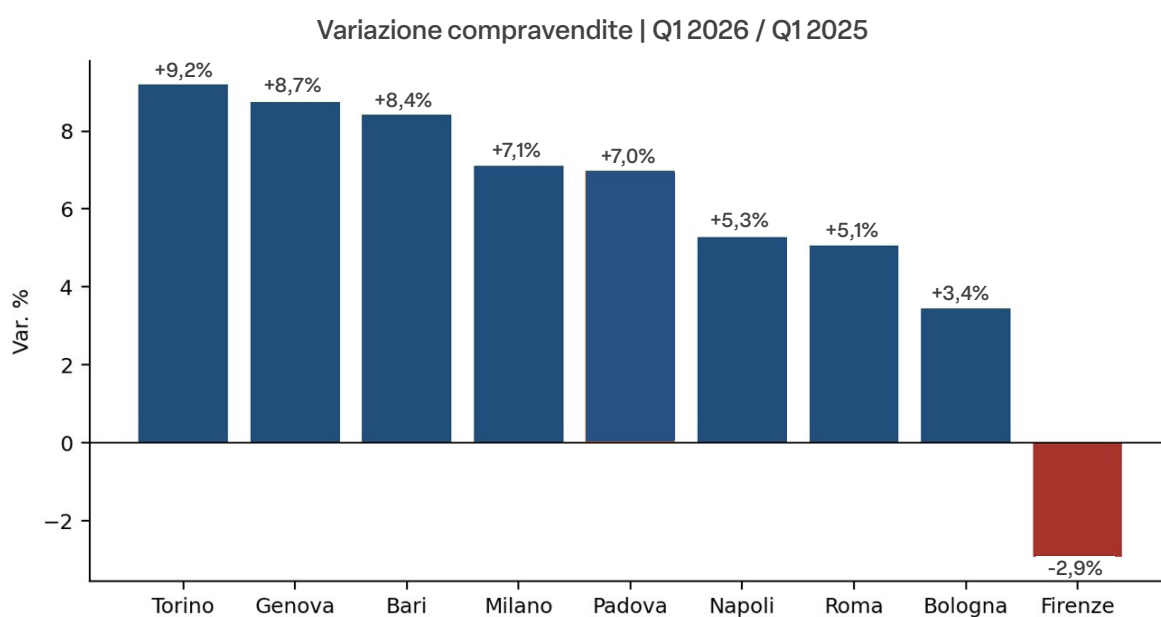
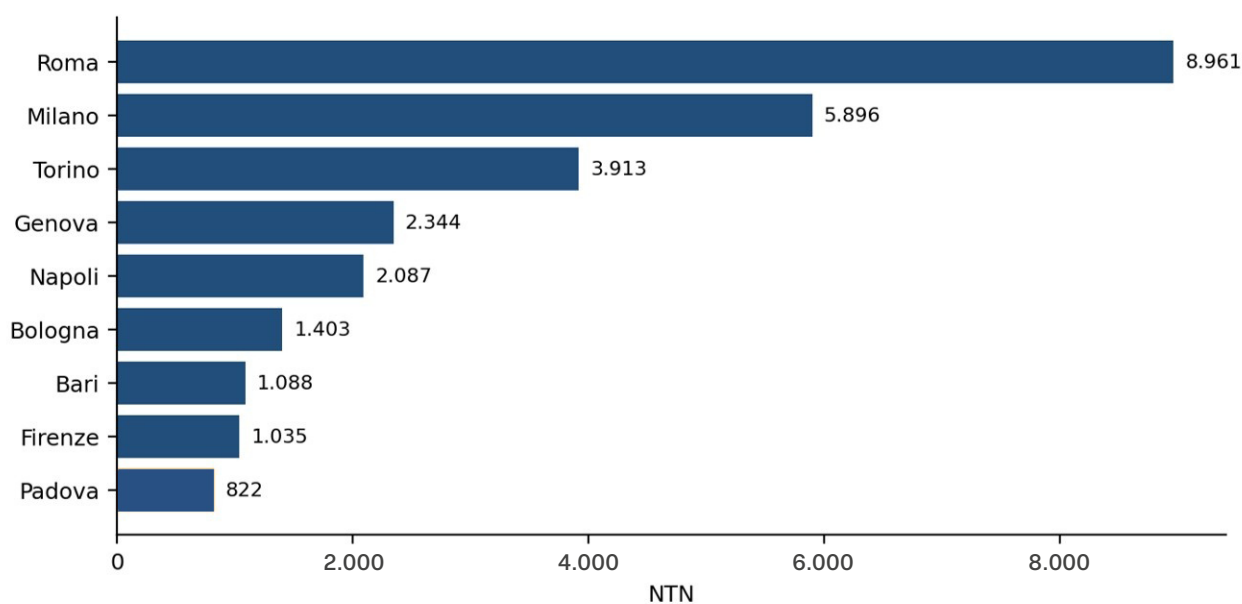
L'analisi dei principali capoluoghi monitorati conferma il ruolo dominante di **Roma** e **Milano** per dimensione del mercato. **Torino** si consolida come terzo mercato urbano del campione analizzato, mentre Genova, Napoli, Bologna, Firenze, Bari e Padova evidenziano caratteristiche e dinamiche differenti in funzione della struttura economica locale e dei livelli di accessibilità.

Città	NTN Q1 2026	Var %	Superficie media
Roma	8.961	+5,1%	92
Milano	5.896	+7,1%	81
Torino	3.913	+9,2%	82
Genova	2.344	+8,7%	96
Napoli	2.087	+5,3%	93
Bologna	1.403	+3,4%	85
Bari	1.088	+8,4%	94
Firenze	1.035	-2,9%	99
Padova	822	+7,0%	116

Fonte: OMI, Elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI.



Principali città monitorate (compravendite Q1 2026)



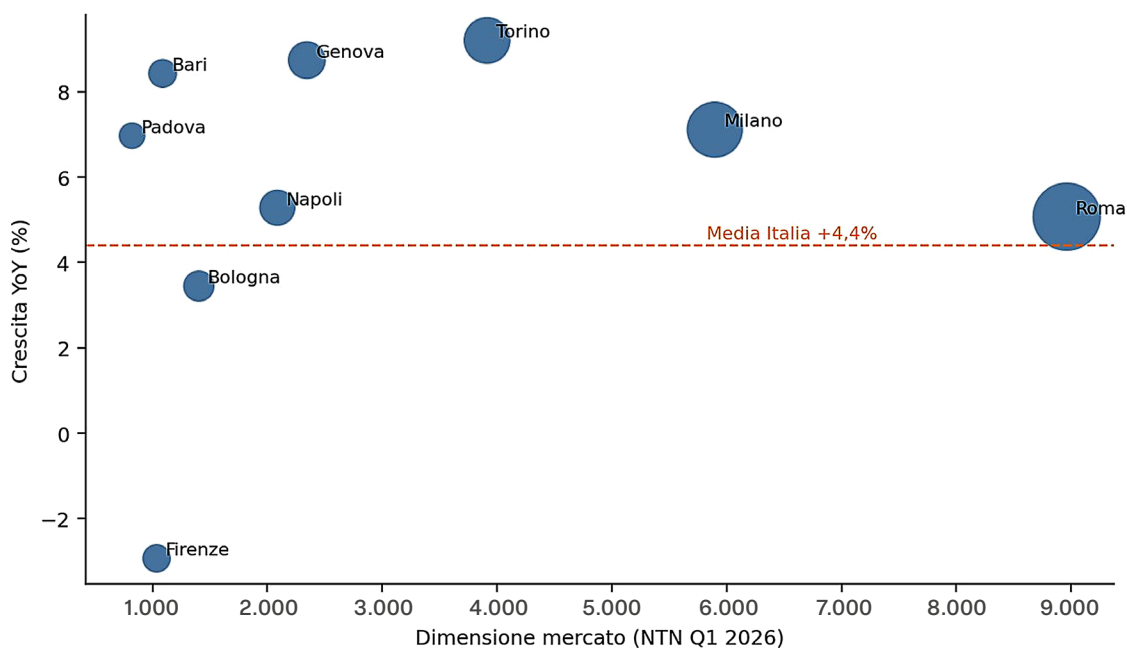
Fonte: OMI, Elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI.

Dimensione e dinamiche di crescita

Le differenze tra città risultano sempre più influenzate dall'equilibrio tra accessibilità economica, profondità della domanda e disponibilità di offerta.

Le variazioni più elevate osservate nel trimestre interessano prevalentemente mercati caratterizzati da valori immobiliari relativamente più accessibili rispetto ai principali poli nazionali. Tali *performance* devono tuttavia essere interpretate anche alla luce di effetti di recupero ciclico e di confronto con basi storiche differenti.

Matrice competitiva: dimensione del mercato vs crescita



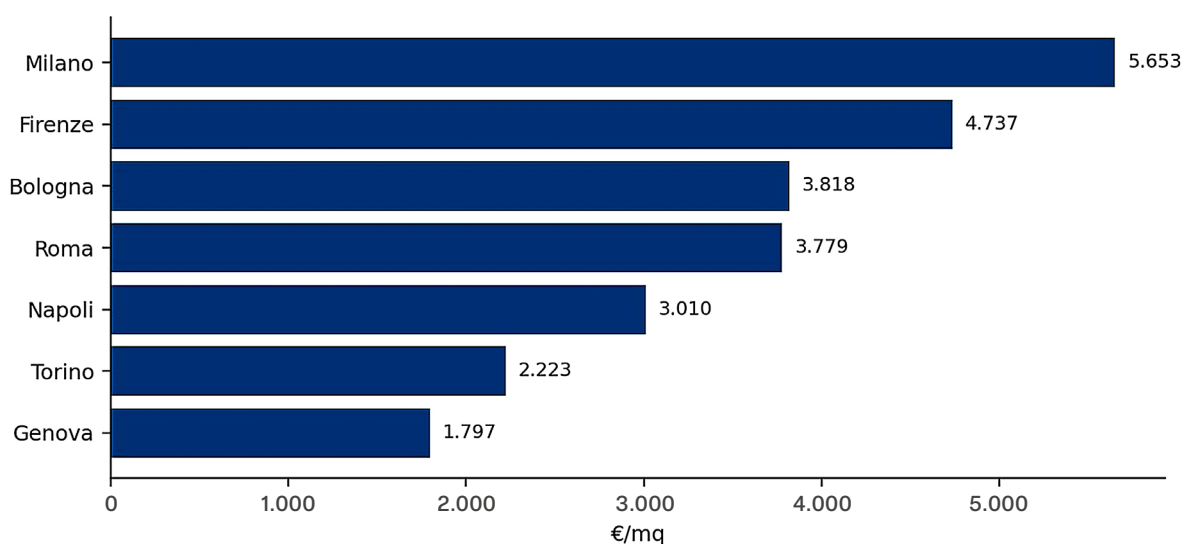
Fonte: OMI, Dataset RES Q1 2026; elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI.

Prezzi, accessibilità e locazioni

I **prezzi** residenziali continuano a crescere. L'ultimo dato disponibile evidenzia un **incremento medio annuo del 4,1%**, sostenuto dalla persistente limitatezza dell'offerta nei principali mercati urbani.

Milano si conferma il mercato con i valori più elevati tra i capoluoghi analizzati, seguita da Firenze, Bologna e Roma. Torino e Genova presentano livelli di prezzo più contenuti e una maggiore accessibilità relativa.

Prezzi medi richiesti nei principali capoluoghi | Aprile 2026



Fonte: elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI su fonti diverse

Anche il mercato delle locazioni conferma una tendenza al rafforzamento. A fronte di una sostanziale stabilità dei volumi contrattuali, i canoni continuano a crescere, riflettendo una domanda sostenuta e una disponibilità limitata di offerta in locazione.

Insight città

Le **differenze** tra mercati risultano sempre più guidate da **accessibilità** e **profondità della domanda**, con una crescente divergenza tra grandi centri ad alta pressione sui prezzi e mercati intermedi più dinamici.

<p>Torino</p> <p>Terzo mercato urbano del perimetro IPI con 3.913 NTN e la migliore crescita tra le grandi città (+9,2%). Valori ancora competitivi rispetto a Milano e Roma, buona profondità di domanda e maggiore accessibilità sostengono il recupero. La città si posiziona come mercato <i>high growth</i> con rischi speculativi contenuti.</p>	<p>Milano</p> <p>Secondo mercato per volumi nel Q1 2026 (5.896 NTN), ma primo per liquidità, valori e presenza di prodotto di nuova costruzione. La crescita del 7,1% conferma capacità di assorbimento, nonostante livelli di prezzo elevati. Il nuovo pesa l'11,6% nelle grandi città OMI, massimo tra i principali capoluoghi.</p>	<p>Genova</p> <p>Con 2.344 NTN e crescita dell'8,7%, Genova si colloca tra i mercati più dinamici del trimestre. Valori relativamente accessibili, domanda urbana consolidata e struttura territoriale polarizzata sostengono la liquidità del capoluogo.</p>
<p>Padova</p> <p>Padova registra 822 NTN nel Q1 2026, in crescita del 7,0% sul Q1 2025. Il dato supera la media nazionale (+4,4%) e la media del Nord Est (+2,2%), confermando il profilo di mercato urbano intermedio dinamico. I <i>driver</i> principali sono università, sistema produttivo locale, domanda di investimento e offerta nuova ancora selettiva.</p>	<p>Bologna</p> <p>Bologna registra 1.403 NTN (+3,4%). Il mercato resta solido grazie a occupazione, università e domanda locativa, ma mostra un ritmo di crescita più moderato per effetto di prezzi elevati e limitata disponibilità di offerta.</p>	<p>Firenze</p> <p>Firenze registra 1.035 NTN. La flessione registrata nel trimestre (-2,9%) è coerente con una fase di maturità del mercato e con livelli di prezzo elevati; non emergono, allo stato attuale, segnali di inversione strutturale del ciclo.</p>
<p>Roma</p> <p>Primo mercato urbano per dimensione, con 8.961 NTN nel Q1 2026 e crescita del 5,1%. La domanda resta prevalentemente end-user: la quota di acquisti prima casa nelle grandi città raggiunge a Roma l'85,7%. Il mercato presenta forte profondità, ma anche significativa polarizzazione tra aree centrali, semicentrali e periferiche.</p>	<p>Napoli</p> <p>Napoli chiude il Q1 2026 con 2.087 NTN (+5,3%). Il mercato conferma il ruolo di principale polo urbano del Mezzogiorno, sostenuto da domanda locale, densità abitativa e crescente interesse per immobili in aree centrali e semicentrali.</p>	<p>Bari</p> <p>Bari registra 1.088 NTN nel Q1 2026, in aumento dell'8,4% rispetto al Q1 2025. Il mercato beneficia di un posizionamento competitivo nel Sud Italia, con una domanda che combina abitazione principale, investimento e attrattività urbana in progressivo consolidamento.</p>

Le **dinamiche di crescita** più elevate osservate in alcuni mercati, in particolare Torino e Genova, devono essere interpretate anche alla luce di effetti base e di recupero ciclico. Tali *performance* non indicano necessariamente un rafforzamento strutturale dei fondamentali, ma evidenziano piuttosto una maggiore elasticità della domanda in contesti caratterizzati da livelli di prezzo più accessibili.

Outlook 2026

Il mercato residenziale italiano si avvia verso una fase di consolidamento caratterizzata da una crescita più equilibrata rispetto agli anni precedenti. Le principali previsioni convergono verso un **volume compreso tra 780.000 e 800.000 compravendite nel 2026**, livello coerente con uno scenario di stabilizzazione dopo il recupero registrato nel biennio 2024-2025.

Il principale elemento di attenzione resta rappresentato dall'accessibilità economica dell'abitazione. L'evoluzione dei tassi di interesse, la crescita dei redditi familiari e la disponibilità di prodotto adeguato saranno i fattori determinanti per la sostenibilità della domanda. In assenza di un significativo ampliamento dell'offerta, in particolare nei segmenti di nuova costruzione, è probabile che le tensioni tra domanda e disponibilità di prodotto continuino a sostenere i valori nei mercati più dinamici.

Le **opportunità di crescita** appaiono oggi maggiormente concentrate nei **contesti urbani** caratterizzati da un **equilibrio** più favorevole tra **prezzi, accessibilità e qualità** dell'offerta, mentre i mercati a valori più elevati potrebbero evidenziare ritmi di assorbimento progressivamente più selettivi.

Nota metodologica e fonti

Il report utilizza dati OMI Agenzia delle Entrate relativi al Q1 2026, il Rapporto Immobiliare 2026 sul settore residenziale, il dataset RES Q1 2026 per capoluoghi e non capoluoghi e fonti di mercato selezionate per prezzi, locazioni, nuove costruzioni e segmento prime. Le elaborazioni sulle città IPI includono Milano, Torino, Padova, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli e Bari.



Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

Silvana Grella

Head of Market Analysis and Research

centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Le informazioni contenute nel presente documento derivano da fonti ritenute attendibili e da elaborazioni del Centro Studi. I dati rappresentano evidenze di mercato disponibili alla data di pubblicazione e possono essere soggette a successive revisioni. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.



IPI S.p.A.

Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino

T. 011 4277111

ipi-spa.com