



MERCATO RESIDENZIALE ITALIANO

H1 2026 | Volumi elevati, crescita in normalizzazione e selettività crescente

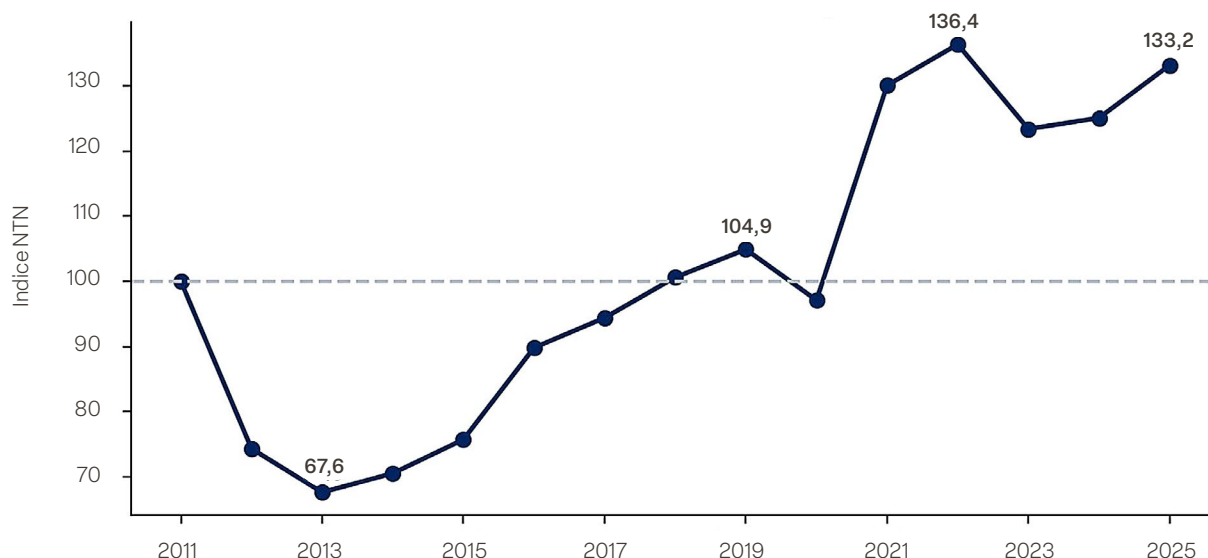
Il primo semestre 2026 conferma la solidità del mercato residenziale italiano, con circa 381.250 compravendite. La lettura trimestrale evidenzia tuttavia un rallentamento: dopo il +4,4% del Q1, il secondo trimestre registra 201.596 NTN e una variazione sostanzialmente nulla (+0,1%).

Il credito continua a sostenere la domanda, mentre il prodotto di nuova costruzione mantiene una crescita nettamente superiore al mercato complessivo. Il quadro non segnala un arretramento del ciclo, ma il passaggio verso una fase di consolidamento, nella quale accessibilità, qualità dell'offerta e profondità della domanda assumono un peso crescente.

Scenario nazionale e ciclo di mercato

Il mercato residenziale arriva al 2026 dopo il recupero registrato nel biennio 2024-2025. Nel primo semestre i livelli di attività restano elevati, ma il Q2 mostra una crescita quasi nulla su base annua. La dinamica è coerente con una fase di normalizzazione del ciclo, più dipendente dalle condizioni di finanziamento, dall'accessibilità economica e dalla disponibilità di offerta adeguata. Il quadro monetario torna inoltre a rappresentare un fattore di attenzione: i rialzi dei tassi BCE intervenuti da giugno, e proseguiti a settembre, aumentano il rischio di un progressivo irrigidimento delle condizioni di accesso al credito nella seconda parte dell'anno.

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



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

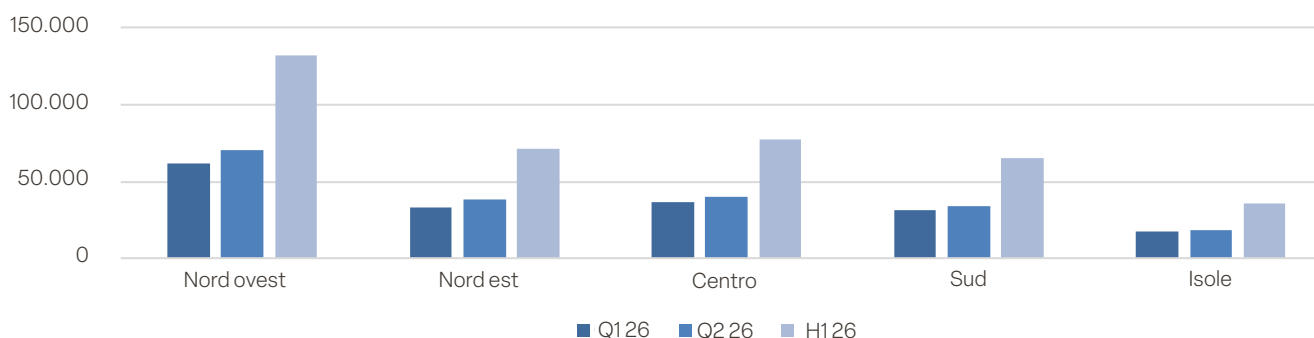
Le compravendite residenziali nel primo semestre 2026

Nel Q1 sono state scambiate 179.654 abitazioni (+4,4%); nel Q2 le compravendite salgono a 201.596 unità, ma la variazione annua rallenta al +0,1%. Il totale H1 raggiunge quindi circa 381.250 NTN, con una crescita stimata intorno al +2,1% rispetto al primo semestre 2025.

Periodo	NTN 2026	Var % a/a
Q1	179.654	+4,4%
Q2	201.596	+0,1%
H1	381.250	circa +2,1%*

* Elaborazione Centro Studi IPI su dati trimestrali OMI; valore arrotondato

Compravendite residenziali per macroaree



Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI, Statistiche trimestrali – elaborazione Centro studi

Credito, nuove costruzioni e qualità della domanda

Il credito continua a rappresentare un fattore di sostegno alla domanda nel primo semestre. Nel Q2 la quota degli acquisti delle persone fisiche assistiti da mutuo si attesta al 46,6%, il tasso medio al 3,57% e il capitale di debito supera 12,7 miliardi di euro. Questo dato fotografa tuttavia una fase precedente al nuovo irrigidimento monetario: a settembre la BCE ha portato il tasso sui depositi al 2,50%, con il secondo rialzo consecutivo dopo giugno. L'aumento del costo del denaro è quindi destinato a tradursi in maggiore pressione sui nuovi mutui, soprattutto per i finanziamenti a tasso variabile, riducendo il potere di acquisto delle famiglie più dipendenti dal credito.

Indicatore	Q1 2026	Q2 2026
Quota acquisti PF con mutuo	47,8%	46,6%
Tasso di interesse medio	3,62%	3,57%
Capitale di debito	€11,5 mld	€12,8 mld
Quota acquisti PF prima casa	72,7%	72,7%

Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI, Statistiche trimestrali – elaborazione Centro studi

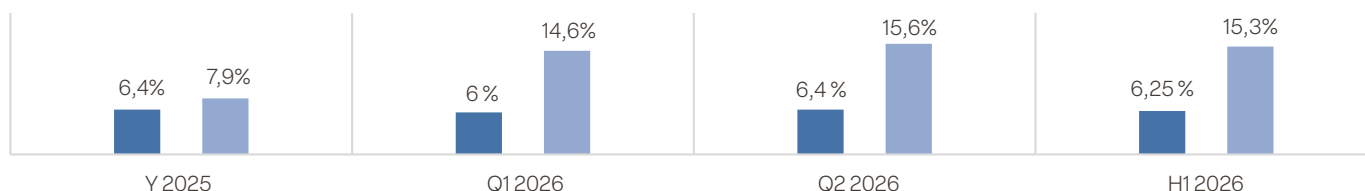
Le nuove costruzioni continuano a sovraperformare: nel Q2 raggiungono 12.962 NTN, +15,6% annuo e una quota del 6,4%. Lo stock esistente, pari al 93,6% degli scambi, registra invece una lieve flessione (-0,8%).

Segmento	NTN Q2 2026	Var %	Quota %
Abitazioni nuove	12.962	+15,6%	6,4%
Abitazioni esistenti	188.634	-0,8%	93,6%
Totale abitazioni	201.596	+0,1%	100,0%

Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI, Statistiche trimestrali – elaborazione Centro studi

Variazione % delle compravendite di nuove abitazioni sul totale

■ quota % abitazioni nuove su totale ■ variazione % periodo precedente



Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI, Statistiche trimestrali – elaborazione Centro studi

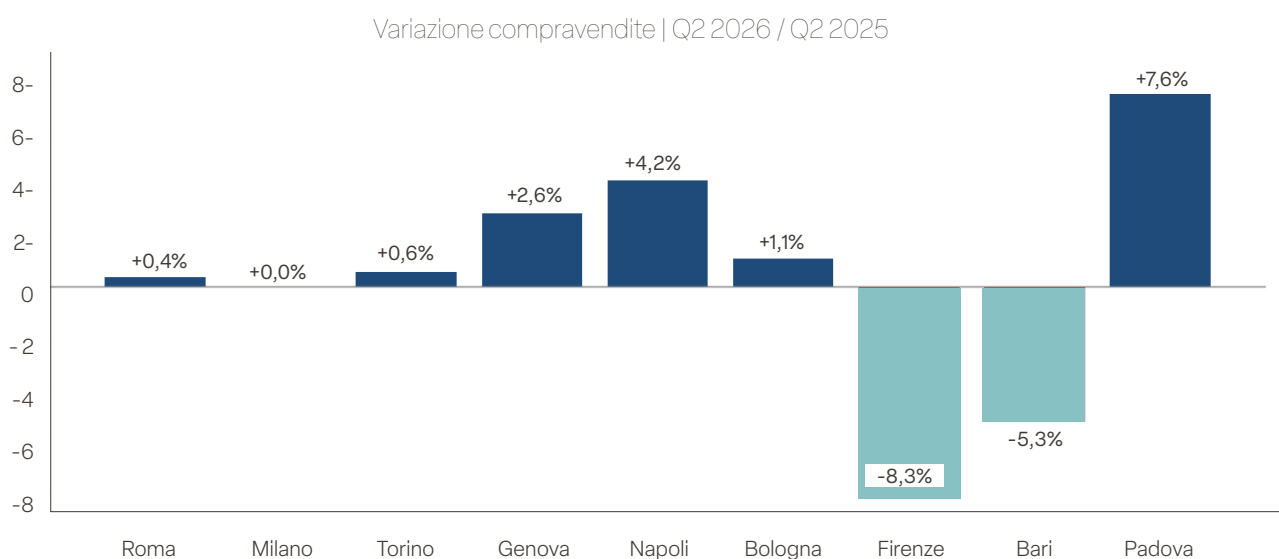
La crescita a doppia cifra delle compravendite di abitazioni nuove, a fronte di una quota ancora limitata degli scambi, suggerisce che la domanda per un prodotto moderno ed efficiente resta sostenuta. Il principale vincolo strutturale è quindi la disponibilità di offerta coerente con i requisiti qualitativi e con la capacità di spesa delle famiglie.

Principali mercati urbani monitorati - sedi di filiale IPI

Il Q2 evidenzia un rallentamento generalizzato rispetto al primo trimestre. Roma e Milano mantengono la leadership per dimensione; Torino resta il terzo mercato del campione. Napoli e Genova mostrano le variazioni più positive tra i grandi capoluoghi, mentre Firenze accentua la flessione. Bari mantiene un saldo semestrale positivo anche se dopo il +8,4% del Q1, il Q2 arretra del 5,3%.

Città	NTN Q2 2026	Var. 02	Var. H1*
Roma	9.883	+0,4%	+2,6%
Milano	6.492	0,0%	+3,3%
Torino	4.352	+0,6%	+4,6%
Genova	2.538	+2,9%	+5,7%
Napoli	2.236	+4,2%	+4,7%
Bologna	1.614	+1,1%	+2,2%
Firenze	1.168	-8,3%	-5,8%
Bari	1.072	-5,3%	+1,2%
Padova	938	+7,6%	+7,3%

* Var. H1: elaborazione Centro Studi IPI combinando i dati ufficiali OMI dei due trimestri.

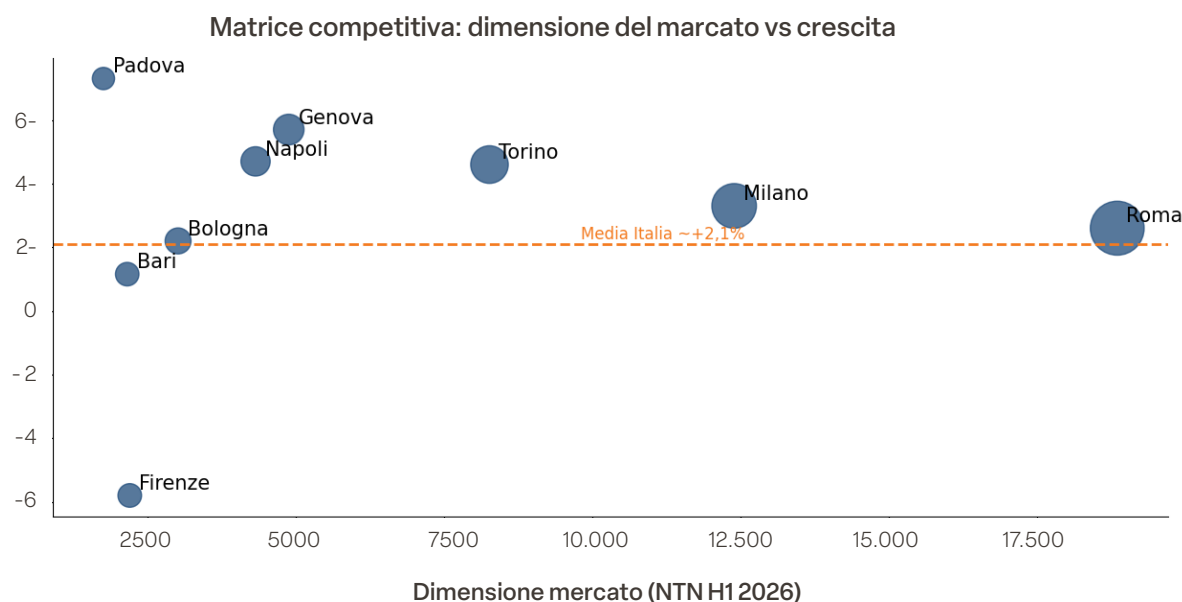


Fonte: OMI, Statistiche trimestrali residenziale Q2 2026; elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI.

Il Q2 riduce la dispersione delle performance osservata nel primo trimestre. La crescita dei mercati più dinamici rimane positiva nel semestre, ma il differenziale rispetto alla media nazionale si restringe. La lettura diventa quindi più selettiva: contano meno gli effetti di recupero ciclico e più la capacità strutturale di assorbimento.

Lettura competitiva dei mercati

La matrice semestrale distingue con maggiore chiarezza i mercati per dimensione e ritmo di crescita. Roma e Milano restano i poli più profondi; Torino combina una scala significativa con una crescita superiore alla media. Genova e Napoli mostrano dinamiche positive su dimensioni più contenute, mentre Firenze rappresenta l'eccezione negativa del campione. Bari si colloca in una posizione intermedia: il semestre resta positivo, ma la brusca inversione tra Q1 e Q2 segnala una maggiore volatilità della domanda e rende particolarmente rilevante il tema dell'accessibilità al credito.



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.

Torino 4.352 NTN nel Q2 (+0,6%). Dopo il +9,2% del Q1, il mercato entra in una fase più stabile; il semestre resta positivo grazie a valori relativamente accessibili e buona profondità della domanda.	Milano 6.492 NTN nel Q2, invariati su base annua. La stabilizzazione dopo il +7,1% del Q1 segnala un mercato maturo, con elevata liquidità ma maggiore sensibilità ai livelli di prezzo.	Genova 2.538 NTN (+2,9%). Mantiene una dinamica positiva e una delle crescite semestrali più elevate del campione, pur con un fisiologico rallentamento rispetto al Q1.
Padova 938 NTN nel Q2 (+7,6%). Il mercato accelera rispetto al già positivo Q1 (+7,0%) e chiude l'H1 con circa 1.760 NTN, +7,3% a/a. La Wperformance conferma Padova tra i mercati urbani intermedi più dinamici del perimetro IPI.	Bologna 1.614 NTN (+1,1%). Mercato solido ma a crescita moderata, coerente con domanda strutturalmente elevata e livelli di accessibilità più selettivi.	Firenze 1.168 NTN (-8,3%). Conferma la debolezza del Q1 e chiude il semestre in flessione, in un contesto di valori elevati e maggiore selettività della domanda.
Roma 9.883 NTN (+0,4%). Primo mercato per dimensione e forte profondità della domanda; il ritmo rallenta nettamente rispetto al Q1.	Napoli 2.236 NTN (+4,2%). È il mercato più dinamico tra i grandi capoluoghi nel Q2 e conferma la tenuta della domanda nel principale polo urbano del Mezzogiorno.	Bari 1.072 NTN nel Q2 (-5,3%). Il rallentamento del trimestre attenua la forte crescita del Q1 (+8,4%); nel complesso dell'H1 il mercato resta lievemente positivo, con circa 2.160 NTN e +1,2% a/a.

Outlook H2 2026

Il primo semestre restituisce un mercato ancora solido, ma meno espansivo. La crescita dei volumi rimane positiva nel complesso dell'H1, mentre il Q2 indica una sostanziale stabilizzazione. Per la seconda parte dell'anno lo scenario diventa più prudente: il ritorno a una fase di rialzo dei tassi BCE modifica le condizioni finanziarie rispetto a quelle che avevano sostenuto la ripresa tra il 2024 e l'inizio del 2026. L'aumento del costo del denaro può tradursi in rate più elevate, minore capacità di indebitamento e maggiore selettività della domanda, con effetti potenzialmente più visibili tra fine 2026 e inizio 2027.

Tre fattori restano centrali: condizioni di finanziamento, accessibilità economica e disponibilità di prodotto nuovo. Tra questi, il costo del credito torna ad assumere un ruolo determinante: l'aumento dei tassi riduce il cosiddetto potere di "mutuo-acquisto" e può spostare parte della domanda verso tagli più piccoli, localizzazioni più periferiche o il mercato della locazione. La forte crescita delle nuove costruzioni, a fronte di una quota ancora marginale degli scambi, segnala al tempo stesso che la domanda continua a premiare il prodotto moderno ed efficiente, purché coerente con la capacità di spesa delle famiglie.

Nota metodologica e fonti

Il report utilizza come fonte principale Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Statistiche trimestrali residenziale Q1 e Q2 2026, integrate con il Rapporto Immobiliare 2026 e con elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI.



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