

Comunicato stampa

Osservatorio sul mercato residenziale di Immobiliare.it Insights

Mercato immobiliare: nei primi tre mesi dell'anno crescono ancora prezzi di vendita (+4,3%) e canoni di locazione (+3,6%)

Il Settentrione traina le vendite, mentre il Centro guida gli affitti.

A Milano e Firenze i canoni calano dell'1,4% e del 2,6% rispetto al 1° trimestre 2025

Milano, 8 aprile 2026 – Nei primi tre mesi del 2026, il mercato immobiliare residenziale italiano continua a mostrare **segnali di crescita** sia nei prezzi di vendita che nei canoni di affitto, che rispetto allo stesso periodo del 2025 sono aumentati rispettivamente del **4,3%** e del **3,6%**. Attualmente, acquistare un'abitazione nella Penisola richiede una spesa media di **2.179 €/mq**, mentre per affittarla occorre mettere a budget, mediamente, **14,3 €/mq**.

Sono queste alcune delle evidenze tratte dall'**Osservatorio trimestrale del mercato residenziale** realizzato da **Immobiliare.it Insights**, proptech company guidata da **Luke Brucato**, specializzata in analisi di mercato e data intelligence e parte del gruppo [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it), il portale immobiliare leader in Italia.

Guardando agli altri principali indicatori di mercato, la **pressione di domanda**¹ nel settore delle compravendite, complice una congiuntura economica favorevole, è in rialzo del **3,5%** nel confronto con lo stesso periodo dello scorso anno, a fronte di un'**offerta** in calo del **2,2%**. Nel comparto delle locazioni, invece, si conferma la rinnovata crescita dell'offerta (**+24,4%** negli ultimi 12 mesi), mentre la pressione di domanda, pur rimanendo ben più sostenuta rispetto a quella di vendita, registra una diminuzione del **10,6%** nel periodo.

*«Nel primo trimestre del 2026 trovano conferma le dinamiche che stanno caratterizzando il mercato immobiliare italiano negli ultimi mesi», commenta **Paolo Giabardo, Direttore Generale di Immobiliare.it**. «In particolare, nel comparto delle locazioni permane uno squilibrio tra una domanda ancora molto elevata, nonostante la pressione sul singolo annuncio si stia progressivamente alleviando, e un'offerta che, sebbene in ripresa, è ancora inadeguata per soddisfarla pienamente: lo stock disponibile sta crescendo, ma il raggiungimento di un nuovo equilibrio richiede tempi più lunghi. Sul fronte delle compravendite, invece, si consolida il trend positivo dell'interesse, sostenuto da condizioni di accesso al credito tuttora favorevoli, che continuano a incentivare l'acquisto e a sostenere la dinamica dei prezzi».*

Vendita: l'andamento nelle varie macro-aree del Paese

A trainare verso l'alto i prezzi delle case in vendita sono soprattutto le aree settentrionali del Paese: al **Nord-Est** la crescita nei primi tre mesi dell'anno ammonta al **6,5%** rispetto al primo trimestre del 2025, mentre al **Nord-Ovest** il rialzo si attesta al **5,7%**. Segue il **Centro (+3,6%)**, mentre **Sud e Isole** mostrano incrementi pressoché identici (**+1,4%** e **+1,5%** rispettivamente).

¹ Per pressione di domanda si intende il numero medio di contatti per annuncio.

Si notano differenze rilevanti nell'andamento dei prezzi di vendita anche tra **grandi e piccoli centri** (più di 250.000 abitanti vs. meno di 250.000 abitanti): nel primo caso il rialzo è stato infatti ben più marcato (**+5,9%**, **3.699 €/mq**), mentre le città più piccole hanno sperimentato un **+3,7%**, raggiungendo **1.874 €/mq**.

Guardando alla pressione di domanda, il **Centro** evidenzia la crescita più marcata nel trimestre (**+8,5%**), mentre Sud e Isole rimangono stabili. A livello di offerta, invece, la contrazione più significativa si registra al **Nord-Ovest (-4,2%)**, mentre il Meridione è l'unica zona in aumento (**+1,2%**).

Affitto: l'andamento nelle varie macro-aree del Paese

Al contrario di quanto osservato per le compravendite, nelle locazioni il Nord Italia evidenzia gli aumenti meno marcati dei canoni nel trimestre, con un **+1,3%** al **Nord-Ovest** e un **+1,1%** al **Nord-Est**. Il **Centro** si colloca al primo posto, con prezzi di affitto cresciuti del **7,5%** rispetto ai primi tre mesi del 2025, seguito da **Sud** e **Isole**, entrambe in rialzo del **6,6%**.

Inoltre, se nel comparto delle vendite i grandi centri hanno mostrato una crescita più sostenuta rispetto ai piccoli, nel settore delle locazioni si è verificato il fenomeno opposto: le grandi città sono infatti rimaste pressoché stabili dall'inizio del 2026 (**+0,5%**, **18,6 €/mq**), mentre le piccole hanno visto i canoni aumentare del **5,2%**, toccando i **10,5 €/mq**.

Per quanto concerne **pressione di domanda e offerta**, tutte le macro-aree italiane hanno seguito le variazioni nazionali, con riduzioni del primo indicatore e rialzi significativi del secondo. Nello specifico, il **Nord-Est** ha fatto segnare sia il calo più deciso della pressione di domanda (**-16,7%**), sia l'incremento più solido dell'offerta (**+28,8%**).

Vendita: la situazione attuale in regioni e città

Il **Trentino-Alto Adige** mantiene il primato di regione più cara d'Italia per acquistare casa, con **3.718 €/mq** medi (**+6,6%** tra il primo trimestre del 2025 e il primo trimestre del 2026). Seguono **Lombardia (2.753 €/mq)** e **Liguria (2.743 €/mq)**. Al contrario, la **Calabria** resta la regione più economica, nonché la sola sotto i 1.000 €/mq medi (**960 €/mq**, **+1,2%** negli ultimi dodici mesi), precedendo **Molise (1.035 €/mq)** e **Sicilia (1.167 €/mq)**.

Tra i capoluoghi di regione, **Milano** è saldamente al comando con **5.645 €/mq** (**+3,3%** rispetto al primo trimestre del 2025), davanti a **Firenze (4.733 €/mq)**, **Bologna (3.802 €/mq)** e **Roma (3.758 €/mq)**. All'opposto, il capoluogo più conveniente è **Catanzaro (1.033 €/mq)**, seguito a breve distanza da **Campobasso (1.093 €/mq)**.

Affitto: la situazione attuale in regioni e città

Per quanto riguarda le locazioni, la **Valle d'Aosta** si conferma la regione più cara d'Italia, con un rialzo dei canoni addirittura pari al **33%** rispetto al primo trimestre del 2025. Attualmente, per affittare casa è necessario sborsare, in media, **23 €/mq**. Seguono **Lombardia (18,5 €/mq)** e **Toscana (16,4 €/mq)**. Il **Molise** è invece la regione meno dispendiosa in assoluto (**7,3 €/mq**), precedendo **Basilicata (7,4 €/mq)** e **Abruzzo (8,2 €/mq)**.

Passando, infine, ai capoluoghi di regione, ancora una volta **Milano** è in vetta, con **22,3 €/mq**, ma la città meneghina è in discesa negli ultimi dodici mesi **(-1,4%)**. Anche **Firenze**, che rimane al secondo posto con **20,8 €/mq**, è in calo nel periodo **(-2,6%)**, mentre **Roma**, terza con **18,3 €/mq**, è in rialzo quasi del **5%**. Il capoluogo regionale più economico dell'intera Penisola è invece **Potenza (6,4 €/mq)**, davanti a **Campobasso (7 €/mq)** e **L'Aquila (8,1 €/mq)**.

Immobiliare.it S.p.A. è un gruppo italiano composto da società specializzate in servizi per la compravendita e l'affitto di immobili, rivolti a privati, professionisti del real estate, istituti bancari e operatori del settore finanziario.

Fondata nel 2005 con Immobiliare.it, il portale immobiliare N.1 in Italia, ha ampliato la propria offerta con portali specializzati come Trovacasa.it, MioAffitto e LuxuryEstate.com, dedicato agli immobili di lusso.

Immobiliare.it Insights, la proptech della società, offre servizi digitali di advisory, insights e data diligence a banche, investitori e valutatori. Riferimento in Italia nel settore dei mutui, il gruppo comprende Immobiliare.it Mutui, specializzato nella mediazione creditizia a distanza, Euroansa con una rete di oltre 800 mediatori creditizi sul territorio e Genio Diligence, azienda focalizzata sul credit risk e sulla prevenzione delle frodi per mediatori e istituzioni finanziarie. Il gruppo è inoltre presente sui mercati esteri in Spagna (Pisos.com, Indomio.es e Enalquiler.com), Grecia (Spitogatos.gr, Indomio.gr), Slovenia (Nepremicnine.net), Croazia (Nekretnine.hr, Crozilla.com e Indomio.hr) e Serbia (Nekretnine.rs).

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Jenny Giuliani | 345.6363843

Carlo Carboni | 348.9412226

Federico Martegani | 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it