Comunicato stampa

Osservatorio sul mercato residenziale di Immobiliare.it

Nel terzo trimestre torna a crescere la domanda di affitto (+4,5%). Prezzi ancora in aumento: +4,9% nelle vendite e +3,9% nelle locazioni

Tra le regioni, spicca il +8% dei prezzi di vendita in Friuli Venezia Giulia e il +13,7% dei canoni in Calabria

Tra le città, Trieste evidenzia un incremento a due cifre sia nelle vendite che negli affitti, +10,4% e +10,8% rispettivamente

Milano, 7 ottobre 2026 – Nel terzo trimestre del 2026, il mercato immobiliare residenziale italiano evidenzia **nuovi segnali di espansione** sia nel settore delle compravendite che in quello delle locazioni, soprattutto per quanto riguarda **prezzi e pressione di domanda**[1]. Rispetto agli stessi tre mesi del 2025, infatti, i prezzi delle case in vendita a livello nazionale hanno registrato quasi un **+5%**, raggiungendo i **2.217 euro/mq** medi, mentre i canoni di affitto sono aumentati del **3,9%**, sfiorando, in media, i **15 euro/mq**.

Al contempo, la pressione di domanda nell'acquisto è salita del **4,2%**, a fronte del **+4,5%** di quella nelle locazioni. L'**offerta**, invece, si è comportata in modo diverso nei due comparti, sperimentando una contrazione di quasi il **4%** nelle vendite e un rialzo a due cifre negli affitti **(+12,6%)**.

È questo il quadro generale emerso 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**, il portale immobiliare leader in Italia.

«L'elemento nuovo rispetto agli ultimi Osservatori riguarda l'andamento della domanda di locazioni, che torna a crescere dopo sette trimestri consecutivi di variazioni negative», commenta **Paolo Giabardo**, **Direttore Generale** di **Immobiliare.it**. *«In realtà, si tratta di una conferma di un trend di cui si erano già avuti alcuni segnali negli ultimi mesi e che ora si manifesta appieno nei dati consuntivi del terzo trimestre».*

Focus vendite: l'andamento nelle principali aree del Paese

La crescita dei prezzi di vendita è trainata soprattutto dalle aree centro-settentrionali dello Stivale: infatti, rispetto al periodo luglio-settembre del 2025, **Nord-Ovest** e **Nord-Est** segnano rispettivamente **+6,2%** e **+5,9%**, seguiti dal **Centro**, in rialzo del **4,8%**. Le **Isole** evidenziano un **+2,8%**, mentre il **Sud** chiude la classifica, con il **+2,3%**. Il Centro è l'area più cara per acquistare, con **2.467 euro/mq**, seguito a brevissima distanza dal Nord-Ovest **(2.456 euro/mq)**.

Guardando alla differenza tra **grandi e piccoli centri** (più di 250.000 abitanti vs. meno di 250.000 abitanti), i primi hanno sperimentato un rialzo dei prezzi più marcato rispetto ai secondi, **+5,9%** contro

[1] Per pressione di domanda si intende il numero di contatti medi per annuncio.

+4,3%. Attualmente, acquistare un immobile nelle grandi città costa quasi 2.000 euro/mq in più rispetto alle piccole (**3.793 euro/mq** vs. **1.911 euro/mq**).

Per quanto riguarda **pressione di domanda** e **offerta**, tutte e cinque le macro-aree del paese rispecchiano l'andamento nazionale per entrambi gli indicatori: gli incrementi più significativi della pressione di domanda si verificano nel Nord-Ovest (+5,8%) e nel Centro (+5,6%), mentre le Isole rimangono pressoché stabili (+0,6%). L'offerta si contrae invece soprattutto nel Centro (-6,3%), mentre lo fa in misura poco marcata nel Nord-Est (-1,9%).

Focus affitti: l'andamento nelle principali aree del Paese

Passando alla disamina degli affitti, si notano andamenti diversi rispetto a quelli registrati nelle vendite. Infatti, sono le **zone centro-meridionali**, e non quelle centro-settentrionali, a guidare i rialzi dei canoni, con il picco nel **Centro (+6,8%)**, seguito dal **Sud (+6,2%)**. Il Nord-Est, invece, rimane perfettamente allineato ai prezzi di locazione dello scorso anno, mentre il **Nord-Ovest è la zona più cara** per affittare, con **16,7 euro/mq** (+2,7% anno su anno).

Un'ulteriore differenza rispetto al settore delle vendite è che nelle locazioni i piccoli centri continuano a crescere a un ritmo superiore rispetto ai grandi, **+4,3%** dei primi contro **+1,9%** dei secondi rispetto al terzo trimestre dello scorso anno. Tuttavia, la differenza nei canoni è accora molto sostenuta: la media nelle grandi città ammonta a oltre **19 euro/mq**, mentre nelle piccole non raggiunge gli **11 euro/mq**.

Tra gli altri principali indicatori di mercato, la crescita della pressione di domanda di locazioni a livello nazionale si deve soprattutto alle tendenze di Sud e Centro, in rialzo rispettivamente dell'**11,5%** e dell'**11%**. Nord-Ovest e Nord-Est aumentano tra l'1% e il 2%, mentre le Isole registrano un lievissimo calo **(-0,1%)**. L'offerta è in rialzo soprattutto nel Nord-Ovest **(+18,4%)** e nel Nord-Est **(+12,2%)**, mentre l'incremento più contenuto si verifica nel Sud **(+1,2%)**.

Prezzi di vendita: regioni e capoluoghi

Il **Friuli Venezia Giulia** è la regione che è cresciuta di più, a livello di prezzi di vendita, rispetto al terzo trimestre del 2025 **(+8%)**. All'opposto, **Valle d'Aosta** e **Basilicata** sono le uniche due zone ad aver mostrato una diminuzione dei costi, pari rispettivamente al **-1,3%** e al **-1,6%**.

Il Trentino-Alto Adige mantiene il primato di regione più cara in Italia, con **3.769 euro/mq** medi. La **Liguria**, con **2.821 euro/mq**, supera la Lombardia **(2.798 euro/mq)** e guadagna il secondo posto, spinta verso l'alto dalla forte crescita di **Genova** (**+8,3%** anno su anno). La **Calabria**, invece, è la regione più economica in Italia, nonché l'unica a restare sotto i 1.000 euro/mq medi (972, per la precisione).

Tra i capoluoghi regionali, **Trieste** fa segnare l'incremento più rilevante dei prezzi in dodici mesi **(+10,4%)**, precedendo **Torino (+8,7%)** e Genova. Si notano però anche quattro diminuzioni, vale a dire quelle di **Potenza (-5,2%)**, **Campobasso (-3,1%)**, **Catanzaro (-0,6%)** e **Aosta (-0,4%)**. Milano rimane il capoluogo più caro, con **5.665 euro/mq**, mentre Catanzaro è il più economico **(1.012 euro/mq)**.

Canoni di affitto: regioni e capoluoghi

Guardando, per concludere, alle locazioni, la **Calabria** è la regione che ha registrato l'incremento più rilevante dei canoni al metro quadro nel terzo trimestre del 2026 **(+13,7%)**. Si evidenziano però anche tre cali: il più marcato in **Molise (-4,8%)**, mentre i più lievi in **Emilia-Romagna (-0,8%)** e **Veneto (-0,1%)**.

La **Valle d'Aosta** si conferma la regione più cara in Italia per affittare casa, con quasi **24 euro/mq** medi (+8,1% anno su anno), seguita da **Lombardia** (**18,8 euro/mq**, +0,9% a/a) e **Toscana** (**17,3 euro/mq**, +7,7% a/a). Il **Molise**, complice anche la discesa dei costi anno su anno, è invece la zona più conveniente, con **7,1 euro/mq**.

Tra i capoluoghi, spicca il **+17,1%** di **Catanzaro**, che precede **Aosta (+13,2%)** e **Trieste (+10,8%)**, ancora una volta in grande rialzo, come nelle compravendite. Si segnalano, tuttavia, anche cinque contrazioni, ovvero quelle di **Campobasso (-10,1%)**, **Bologna (-3,2%)**, **Milano (-0,7%)**, **L'Aquila (-0,6%)** e **Venezia (-0,4%)**. Nonostante il lievissimo calo, Milano rimane saldamente in testa anche nella classifica dei prezzi di affitto, con **22,3 euro/mq** medi, mentre Potenza è il capoluogo regionale più economico, con **6,8 euro/mq** medi.

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 | 338.8490715
Carlo Carboni | 348.9412226
Federico Martegani | 320.6429259
ufficiostampa@immobiliare.it