

G – MARKET PULSE - Abstract

Residential overview – Q2 2026



Domanda ai
massimi

In un contesto macroeconomico caratterizzato da elevata incertezza geopolitica, il mercato residenziale italiano si conferma quale settore relativamente resiliente, sostenuto da una domanda abitativa che continua a manifestare segnali di vitalità. Le tensioni internazionali connesse al conflitto nel Golfo Persico, unitamente alle debolezze strutturali che ne derivano per le principali economie avanzate, non hanno finora impattato in maniera significativa sulle dinamiche del comparto immobiliare, che si conferma percepito dalle famiglie come strumento di stabilità patrimoniale in un quadro di instabilità diffusa.

Transazioni in
crescita

Le intenzioni di acquisto registrano nel secondo trimestre del 2026 il valore più elevato dal 2007 (5%), superando anche i massimi rilevati nel 2021 nella fase di ripresa post-pandemica. Il dato trova conferma sul lato delle transazioni effettive: dopo l'incremento del 6,4% registrato nel 2025 rispetto all'anno precedente, il primo trimestre 2026 prosegue la fase espansiva con una crescita del 4,4% su base annua, per un volume complessivo di circa 180 mila compravendite residenziali a livello nazionale. Tale recupero risulta trasversale, sebbene con intensità differenziata, alle principali città italiane, con le performance più significative registrate a Torino (+9,2%), Genova (+8,7%) e Milano (+7,1%).

Il mutuo
sostiene il
mercato

L'accesso al credito bancario si conferma quale fattore determinante nella capacità della domanda di tradursi in transazioni effettive: le compravendite assistite da mutuo proseguono la propria fase di crescita anche nel secondo trimestre 2026 (+8,2% su base annua), a fronte di una sostanziale stabilità della componente non finanziata. Tale dinamica si accompagna tuttavia a un contesto creditizio in moderato irrigidimento: il tasso di interesse armonizzato per l'acquisto di abitazioni è salito dal 3,27% al 3,47% nell'arco di dodici mesi, mentre l'indagine della BCE sui prestiti bancari segnala un orientamento delle banche europee maggiormente prudente, sebbene la stretta risulti relativamente contenuta per il comparto immobiliare (-2% nel Q2 2026) rispetto ad altre forme di finanziamento.

Prezzi in
normalizzazione

Sul piano dei valori, il mercato mostra una fase di progressiva normalizzazione: la crescita dei prezzi si attesta al +5% su base annua a livello nazionale e al +3,1% nelle dieci principali città, con un ritmo trimestrale (+1,2%) in graduale decelerazione rispetto al biennio precedente.

Locazioni
sotto
pressione
strutturale

Accanto a un comparto della compravendita che si conferma solido, permangono criticità significative sul mercato della locazione, la cui analisi non può essere trascurata in una lettura complessiva del settore. Il numero di nuovi contratti torna a crescere (+1,5% nel 2025, +0,3% nel primo trimestre 2026), ma la composizione dell'offerta si sposta sensibilmente verso le formule a maggiore flessibilità: i contratti agevolati transitori registrano un incremento del 61% rispetto al 2018, mentre i contratti ordinari a lungo termine risultano in calo (-19% nello stesso periodo).

Parallelamente, i canoni di locazione nelle grandi città segnano un incremento del 4,6% su base annua a livello nazionale. La combinazione di contrazione dell'offerta, prevalenza di formule contrattuali di breve durata e crescita dei canoni costituisce una barriera di accesso rilevante per una quota crescente della popolazione: non a caso, tra le famiglie che optano per la locazione, il 42% indica la mancanza di risorse economiche sufficienti per l'acquisto come motivazione principale.

Gli investimenti nel comparto living, pur in significativa crescita (+90% su base annua nel primo trimestre 2026), rimangono contenuti in termini assoluti, rappresentando l'11% del totale investito in Italia nel periodo. Tale dinamica, unitamente alla complessità dell'impianto normativo del Piano Casa recentemente varato e alla persistente cautela degli investitori istituzionali verso il segmento residenziale destinato alla locazione, non consente ancora di alleggerire in maniera significativa la pressione sul mercato degli affitti, né di favorire un riorientamento del patrimonio privato verso la locazione a lungo termine, in particolare a canone concordato.

In sintesi, il quadro complessivo restituisce l'immagine di un mercato della compravendita residenziale vitale e relativamente al riparo da shock immediati, a fronte di un comparto locativo che presenta criticità strutturali non ancora risolte, tali da richiedere interventi di policy più incisivi rispetto alle misure finora adottate.

Il living attrae
capitali

Scenario macroeconomico internazionale

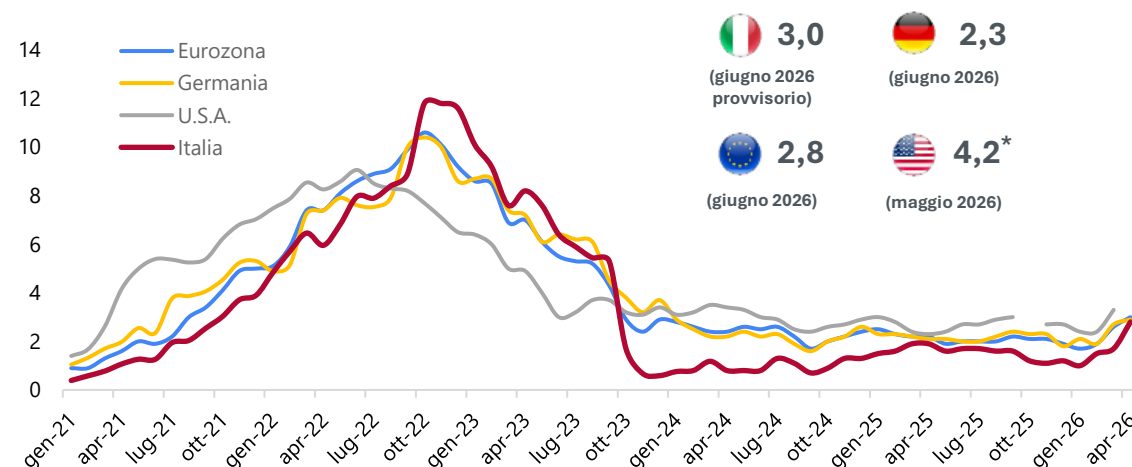
LA GUERRA NEL GOLFO RIDISEGNA LO SCENARIO MACROECONOMICO: CRESCITA MODERATA E INFLAZIONE IN CRESCITA

L'economia italiana ha mostrato una crescita del PIL costante, ma rallentata, con il PIL che ha registrato un incremento dello 0,5% per il 2025. Per il 2026 e il 2027, il Fondo Monetario Internazionale ha rivisto al ribasso la crescita economica italiana, per cui ora indica +0,5%, mentre per l'Istat il Pil italiano è atteso in crescita dello 0,7% nel biennio 2026 – 2027. Parallelamente, il quadro preliminare dell'inflazione italiana a giugno 2026 si attesta al 3,0%, valore in diminuzione rispetto al 3,2% di maggio, ma maggiore ai risultati alla media dell'Eurozona, pari a 2,8%, causa guerra in Iran e rincari dei prezzi dell'energia. Negli Stati Uniti, il monitoraggio dei prezzi ha ripreso regolarità dopo lo shutdown amministrativo di fine 2025: a maggio 2026, l'inflazione americana è al 4,2%, evidenziando una crescita rispetto ai mesi precedenti. È importante sottolineare come il protrarsi delle tensioni in Medio Oriente e su Hormuz possa amplificare i rischi di un rialzo dell'inflazione nei prossimi mesi, replicando dinamiche già sperimentate nel corso degli shock energetici passati.

PIL E PREVISIONI DI CRESCITA [%]

	2022	2023	2024	2025	2026 P	2027P
Stati Uniti	+2,5	+2,9	+2,8	+2,1	+2,3	+2,1
Cina	+3,1	+5,4	+5,0	+5,0	+4,4	+4,0
Giappone	+1,3	+0,7	-0,2	+1,2	+0,7	+0,6
Italia	+4,8	+0,9	+0,8	+0,5	+0,5	+0,5
Germania	+1,8	-0,9	-0,5	+0,2	+0,8	+1,2
Francia	+2,8	+1,6	+1,1	+0,9	+0,9	+0,9
Regno Unito	+5,1	+0,3	+1,1	+1,3	+0,8	+1,3

INFLAZIONE – VARIAZIONE TENDENZIALE % DEI PREZZI AL CONSUMO



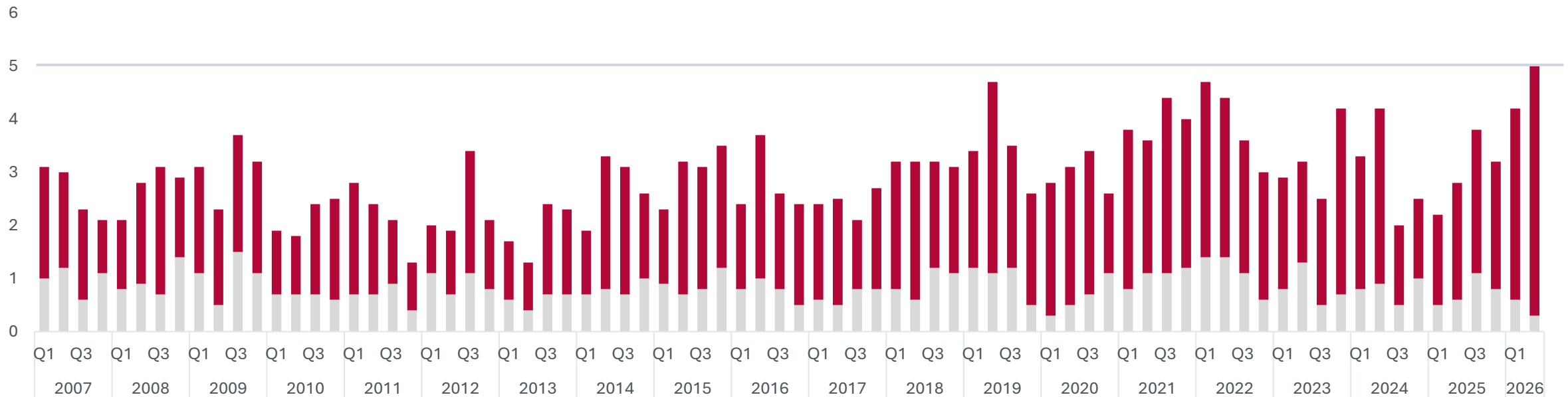
*dato ottobre 2025 non disponibile a causa dello shutdown

Intenzioni di acquisto

DOPO UN 2025 IN RECUPERO, UN PRIMO SEMESTRE RECORD

Dopo la fase di rallentamento registrata nel biennio 2023-2024, determinata principalmente dal rialzo dei tassi di interesse, il 2025 ha segnato l'avvio di un graduale recupero della domanda. La quota di famiglie intenzionate ad acquistare un'abitazione è cresciuta progressivamente, attestandosi al 5% nel secondo trimestre del 2026. Il dato evidenzia un deciso rafforzamento delle intenzioni di acquisto da parte delle famiglie italiane, superando i livelli massimi precedentemente registrati nel 2021, quando il mercato era sostenuto dalla ripresa successiva alla fase più acuta della pandemia. Il risultato del secondo trimestre conferma il rafforzamento della domanda potenziale, dopo il dato eccezionalmente elevato diffuso da ISTAT per il primo trimestre del 2026, pari al 12%, normalizzatosi nel secondo trimestre.

INTENZIONI DI ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE NEI SUCCESSIVI 12 MESI*
[% , 2007 – Q2 2026]



*dato Q1 2026 ottenuto facendo la media tra Q4 2025 e Q2 2026, così da normalizzare il dato pubblicato da Istat del 12% nei primi tre mesi del 2026

■ Certamente si ■ Probabilmente si

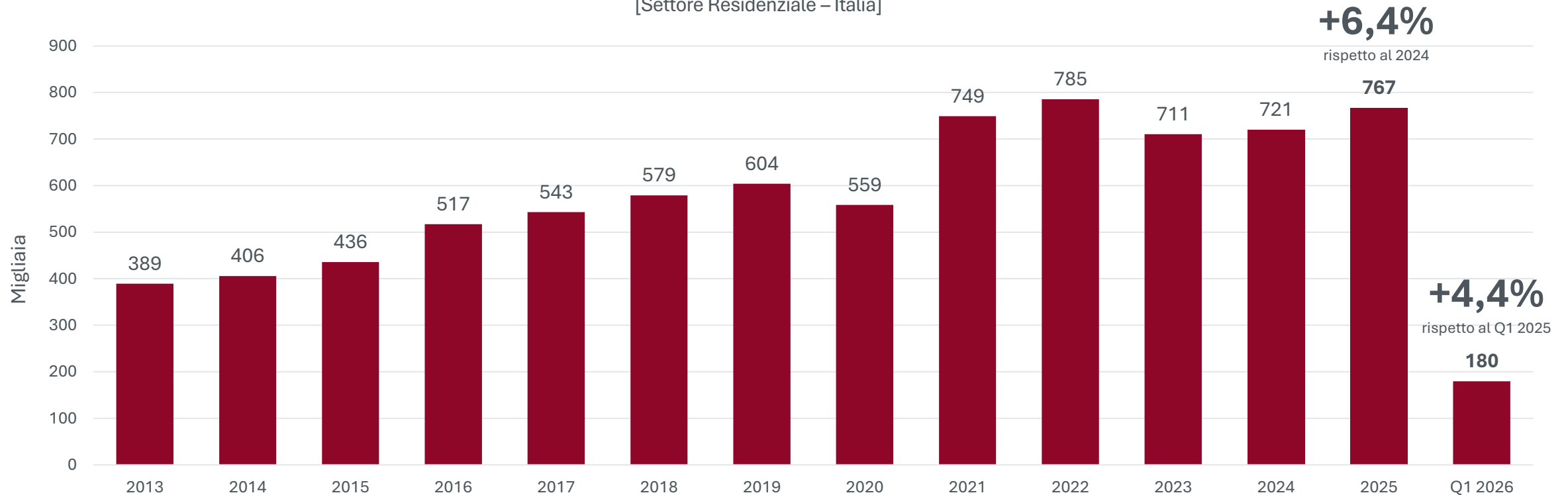
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

Transazioni residenziali

NEL Q1 2026 SI CONFERMA LA RIPRESA DEL MERCATO RESIDENZIALE, DOPO LA CONTRAZIONE DEL 2023-2024

Dopo il consolidamento della ripresa nel 2025, anno in cui le compravendite residenziali hanno registrato un incremento del 6,4% rispetto al 2024, sostenute in particolare dalla crescita degli acquisti assistiti da mutuo, anche il primo trimestre del 2026 conferma la fase espansiva del mercato. A livello nazionale sono state concluse circa 180 mila compravendite di abitazioni, con un incremento del 4,4% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente.

TREND COMPRAVENDITE 2013-Q1 2026
[Settore Residenziale – Italia]

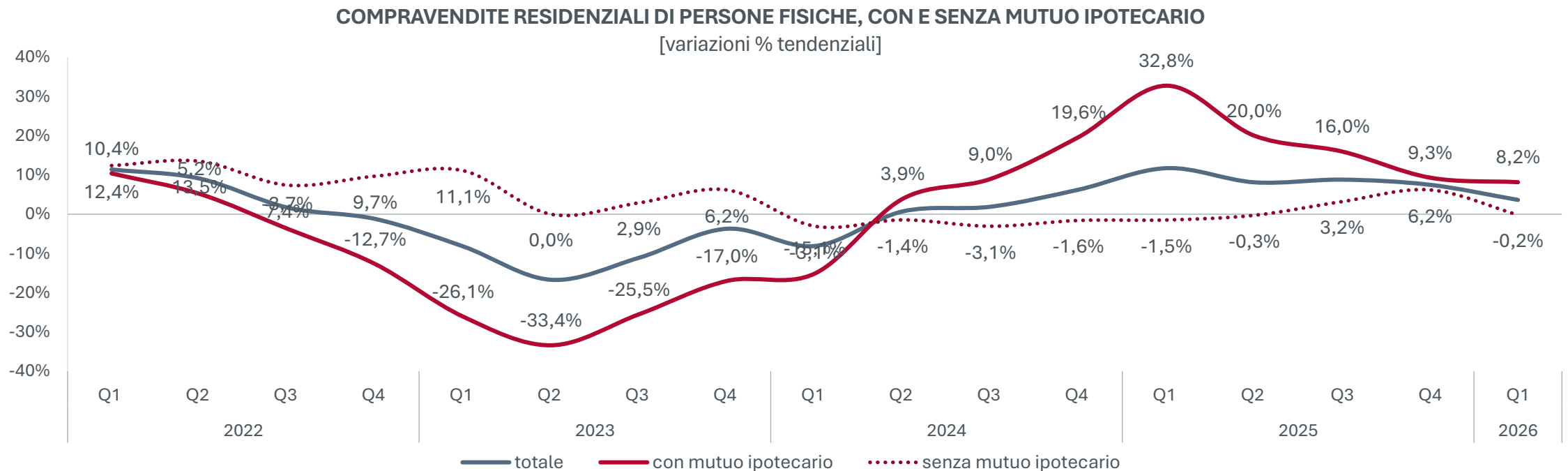


Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Andamento delle compravendite per fonte di capitale

LA RIPRESA DELLE COMPRAVENDITE SOSTENUTE DA MUTUO

Nel 2025 le compravendite con mutuo hanno trainato il mercato, registrando variazioni tendenziali positive in ogni trimestre e chiudendo l'anno con un +9,3% nel Q4. Al contrario, gli acquisti senza finanziamento hanno mostrato una crescita più contenuta, terminando l'ultimo periodo a +6,2%. Nel primo trimestre 2026 si conferma un maggiore dinamismo per le transazioni assistite da mutuo, che hanno visto un incremento del +8,2%, a fronte di una sostanziale stabilità delle transazioni senza mutuo (-0,2%). Complessivamente, il mercato resta orientato all'acquisto diretto (52,2%), mentre le transazioni assistite da mutuo coprono il restante 47,8%, confermando una sostanziale stabilità fra le due componenti.

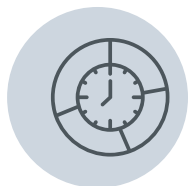


Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

Secondo trimestre 2026 - panoramica sui mutui

MIGLIORAMENTO CONGIUNTURALE A FRONTE DI TASSI ANCORA IN LIEVE RIALZO

Il secondo trimestre del 2026 ha evidenziato un miglioramento rispetto al Q1 2026, grazie alla normalizzazione del conflitto attorno allo stretto di Hormuz da parte dei mercati. Dal lato dell'offerta, emerge un atteggiamento leggermente più prudente da parte degli istituti di credito, riconducibile alla dinamica dei tassi. Le aspettative, degli ultimi trimestri, di riduzione dei tassi non si sono infatti concretizzate, lasciando spazio a un lieve trend al rialzo.



27 anni

Durata media del finanziamento



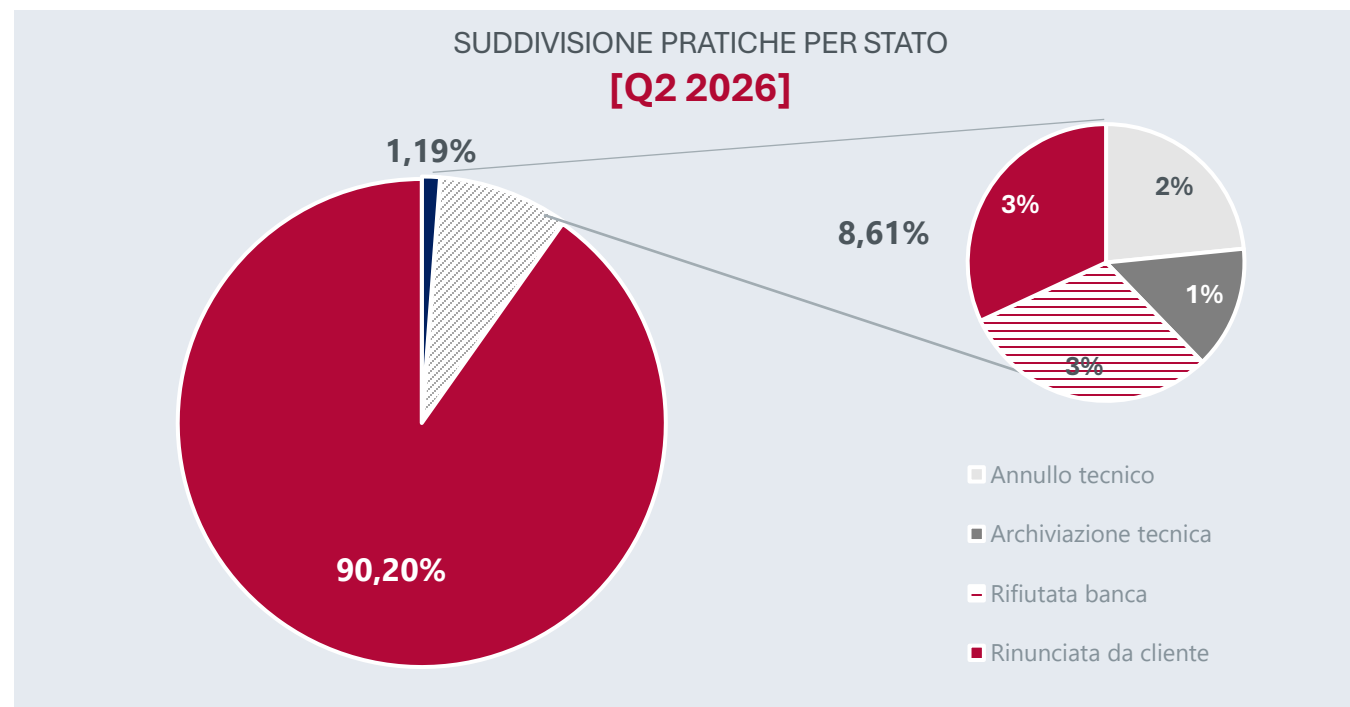
147.440 €

Ticket medio Q2 2026



Composizione nucleo richiedenti mutuo

1 persona	32,9%
2 persone	61,4%
3-4 persone	5,4%
4 o più persone	0,2%



Da definire: Allestimento pratica, attese firme, controllo documentale positivo, firme complete, in analisi back office, in attesa PIES preventivo, invio pratica al back office.

Esito positivo: Istruttoria Banca, perizia Ok, richiesta perizia, Istruttoria Tecnico Legale, perfezionata fatturabile, delibera reddituale, atto fissato.

Non conclude: Annullato tecnico, archiviazione tecnica, rifiuto banca e rinuncia cliente.

Permessi di costruire

PERMESSI STABILI NEGLI ULTIMI ANNI, DOPO IL CALO INIZIATO NEL 2006

Anno	N.° abitazioni in nuovi fabbricati residenziali	Superficie utile abitabile in nuovi fabbricati residenziali [mq]
2025	53.024	4.664.084

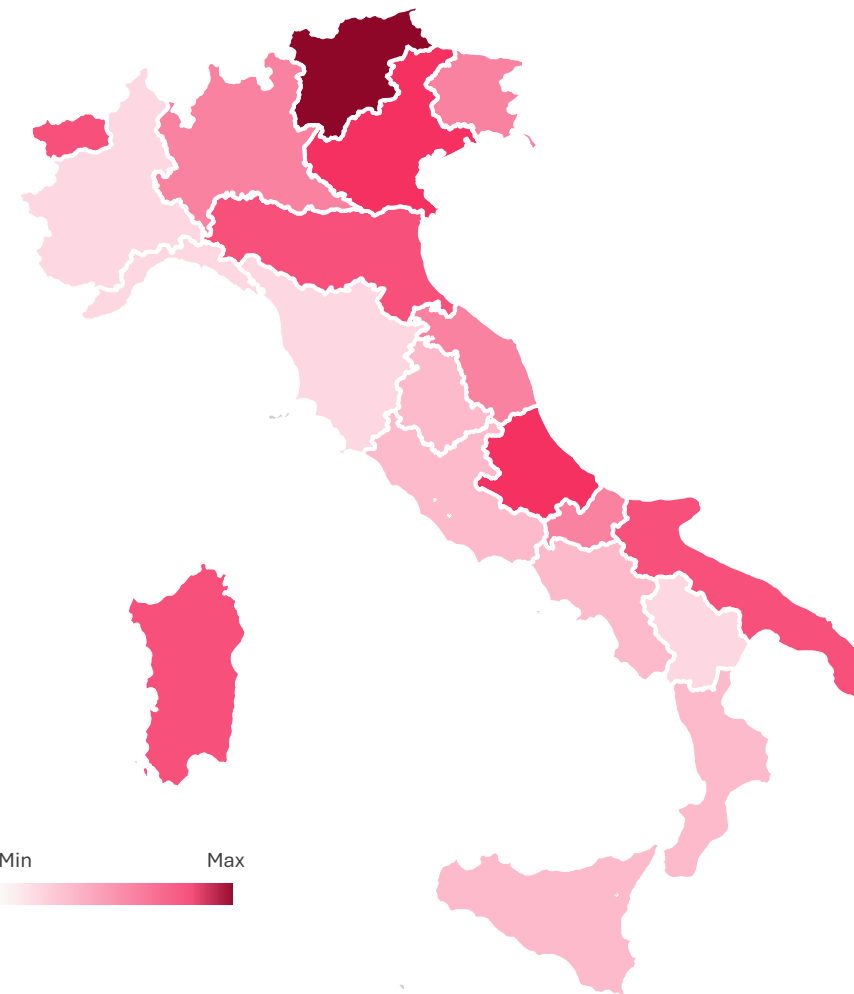
Nel 2025, il settore residenziale ha evidenziato una contrazione congiunturale nei primi sei mesi, registrando poi un andamento positivo nella seconda parte dell'anno (al netto della stagionalità). Complessivamente, nel 2025 si è registrato un calo, rispetto al 2024, nel numero di abitazioni in fabbricati residenziali nuovi pari al -6,1%, a fronte di una sostanziale stabilità nell'anno precedente (-0,1%).

NUMERO DI ABITAZIONI DEI NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI
[Q1 2000 – Q4 2025]



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Istat

MAPPA NUMERO ABITAZIONI IN NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI OGNI 1.000 ABITANTI **[2025]**



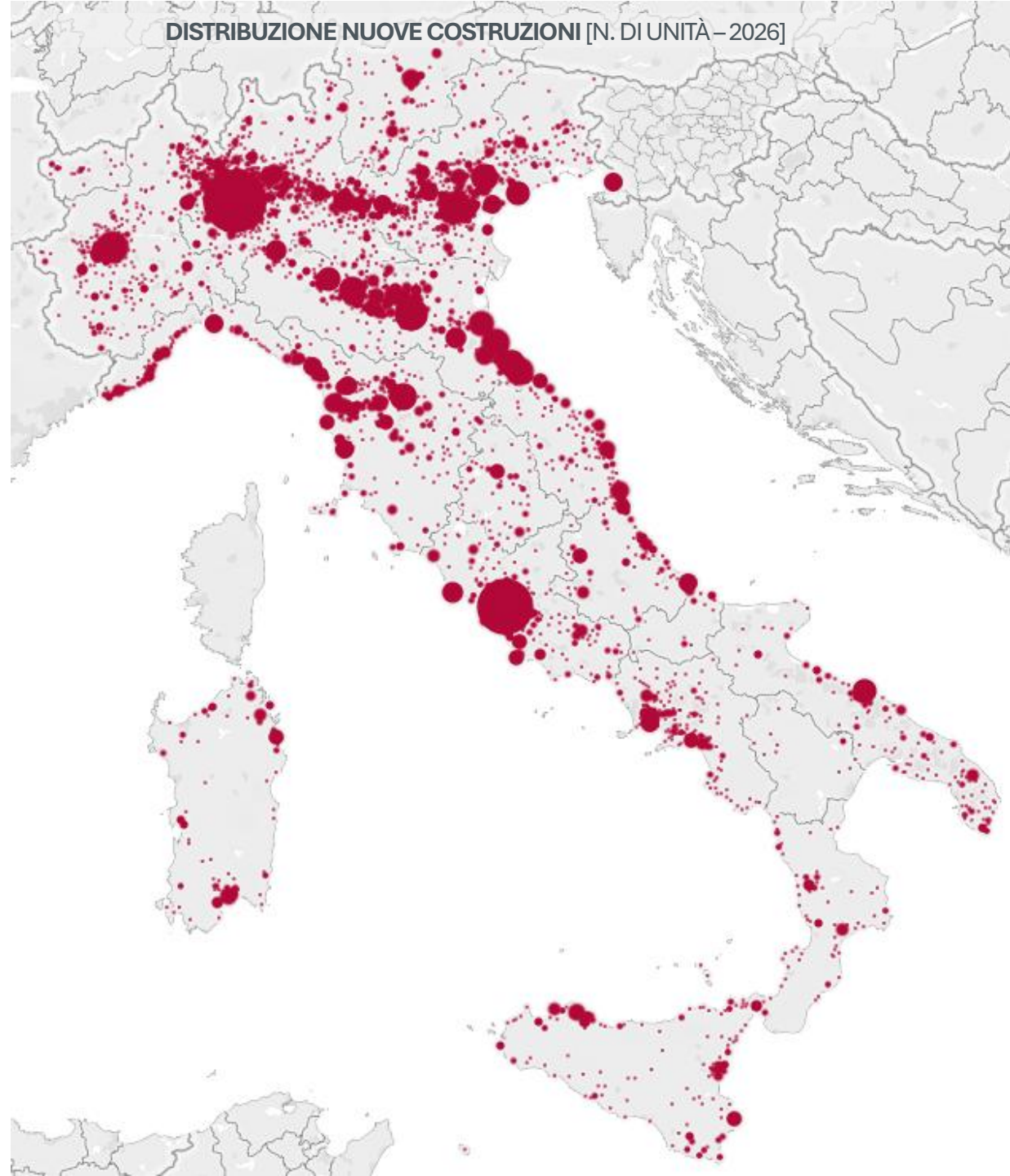
Nuove costruzioni

UNA DISTRIBUZIONE DISOMOGENEA

La distribuzione delle nuove costruzioni negli ultimi dodici mesi conferma una marcata eterogeneità territoriale. La maggiore concentrazione dell'offerta si registra nei principali mercati del Nord, con una presenza significativa anche a Roma e in Toscana, mentre nel Mezzogiorno l'attività di sviluppo risulta più frammentata e meno intensa.

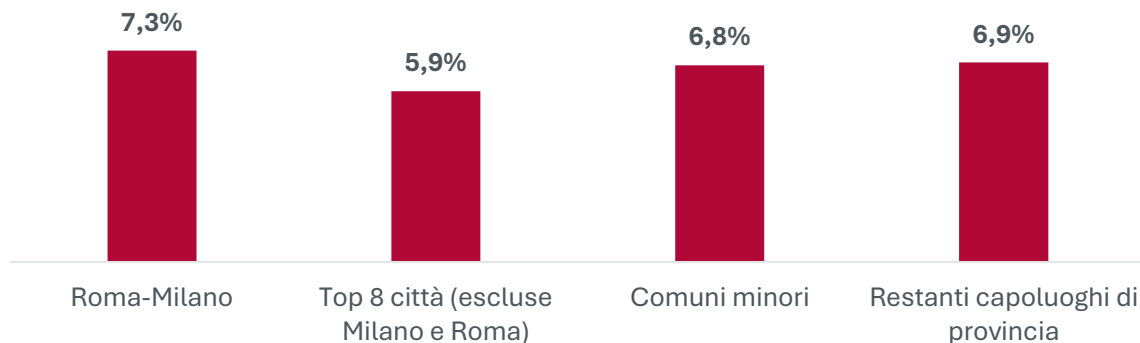
L'incidenza delle nuove costruzioni sul totale dell'offerta residenziale si conferma più elevata a Roma e Milano (7,3%). Un'incidenza inferiore si rileva invece nelle altre otto principali città (5,9%), mentre torna più elevata nei restanti capoluoghi di provincia (6,9%) e nei comuni minori (6,8%) .

Nel complesso, il peso delle nuove costruzioni sul totale dell'offerta risulta in lieve calo rispetto al 2025, con la sola eccezione dei comuni minori, dove la crescita è sostenuta da interventi di dimensioni contenute promossi prevalentemente da sviluppatori locali.



% NUOVE COSTRUZIONI SU TOTALE OFFERTA

[Q3 2025-Q2 2026]



Top 8 città: Torino, Genova, Bologna, Napoli, Bari, Palermo, Firenze, Padova | Restanti capoluoghi di provincia escludendo Milano, Roma e le Top 8 città

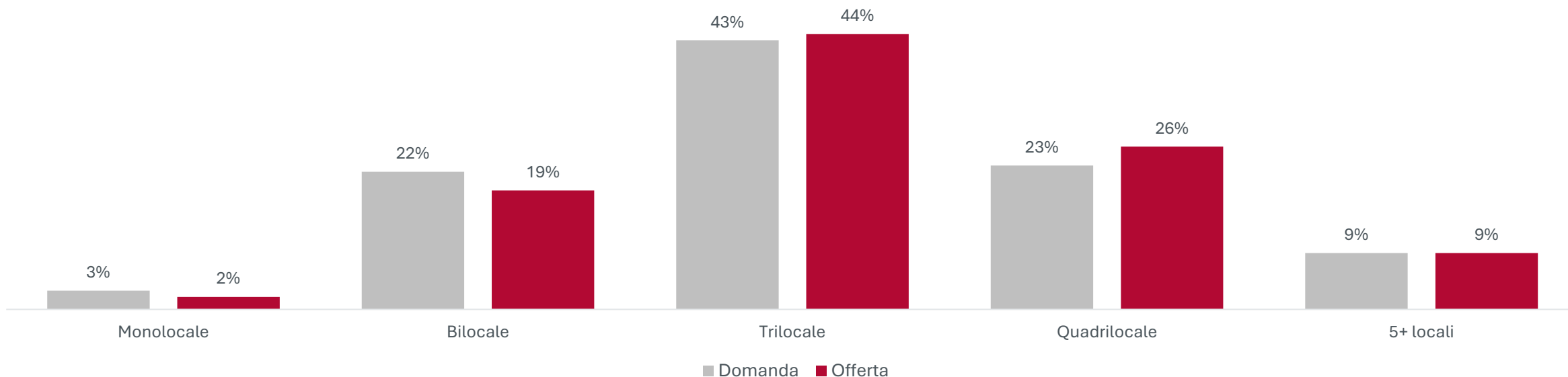
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Wikicasa

Nuove costruzioni

DOMANDA E OFFERTA: IL TRILOCALE SI CONFERMA IL PIÙ RICHIESTO

Anche nel segmento delle nuove costruzioni il trilocale si conferma la tipologia più richiesta, concentrando il 43% della domanda, in sostanziale equilibrio con lo stock disponibile (44%). Il dato evidenzia una buona corrispondenza tra domanda e offerta in questo segmento. Il confronto con il mercato residenziale nel suo complesso mette in luce alcune differenze nella composizione dell'offerta. Pur confermandosi i trilocali la tipologia prevalente sia per domanda sia per offerta, nel nuovo si osserva una maggiore incidenza di quadrilocali e una minore presenza di abitazioni di grandi dimensioni rispetto al mercato dell'usato. Differenze emergono anche nei bilocali e nei quadrilocali: nel nuovo la domanda di bilocali supera l'offerta disponibile, mentre per i quadrilocali si registra una situazione opposta, con uno stock eccedente le richieste. Nel mercato dell'usato, invece, i bilocali risultano sostanzialmente in equilibrio tra domanda e offerta, mentre i quadrilocali evidenziano una domanda superiore alla disponibilità.

DOMANDA E OFFERTA NUOVE COSTRUZIONI [Q3 2025-Q2 2026]



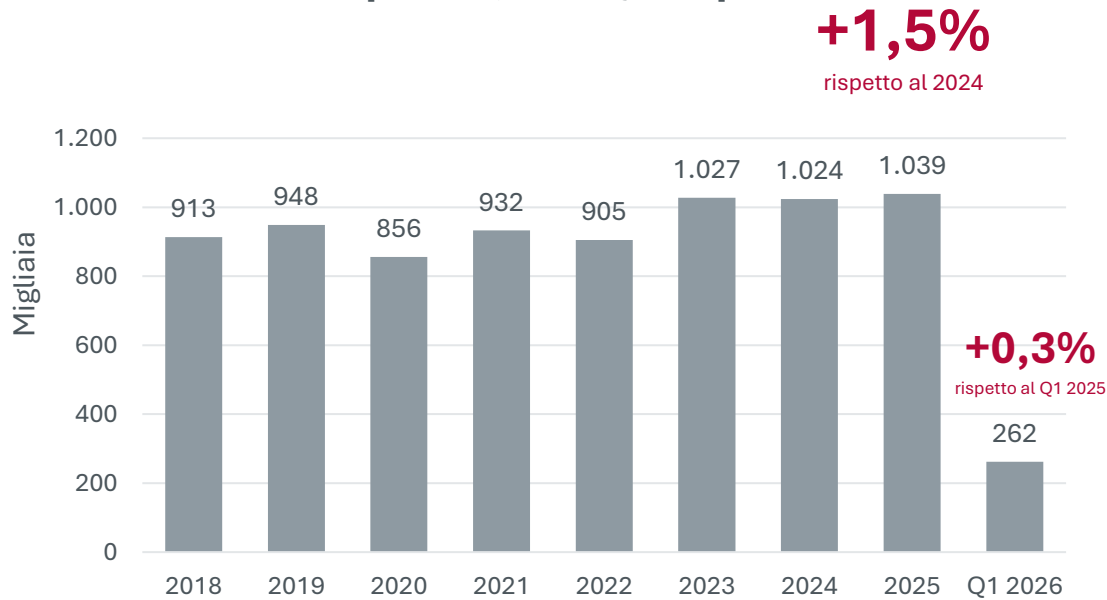
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Wikicasa

Andamento delle locazioni in Italia

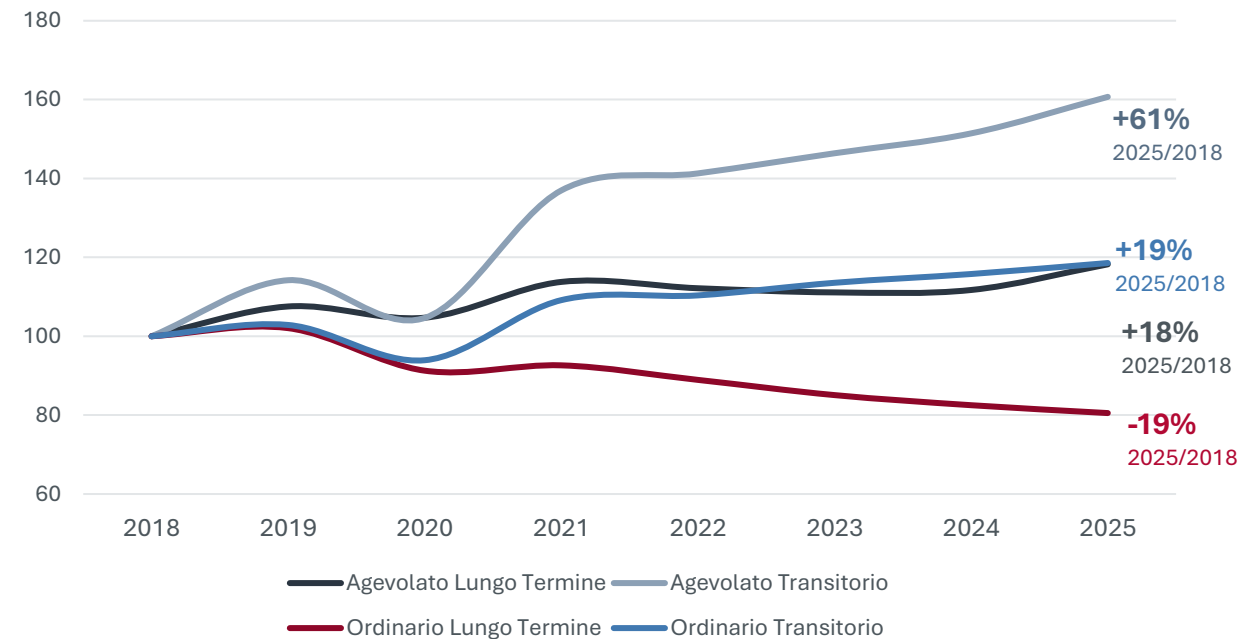
LE LOCAZIONI RITROVANO EQUILIBRIO

Nei primi tre mesi del 2026, l'Agenzia delle Entrate ha registrato oltre 262.000 nuovi contratti di locazione di abitazioni locate per intero, in crescita dello 0,3% rispetto al Q1 2025. Si conferma quindi il trend positivo del 2025, che aveva visto una crescita consolidata del +1,5% rispetto al 2024. I contratti ordinari a lungo termine sono l'unica tipologia in costante declino relativo, mentre il mercato si sposta con vigore verso la flessibilità dei contratti transitori e per studenti, che mostrano una crescita esponenziale rispetto ai valori del 2018.

NUMERO DI NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ITALIA
[MIGLIAIA, 2018 – Q1 2026]



VARIAZIONE NUMERO DI NUOVI CONTRATTI PER TIPOLOGIA
[% , INDICE BASE 2018=100]



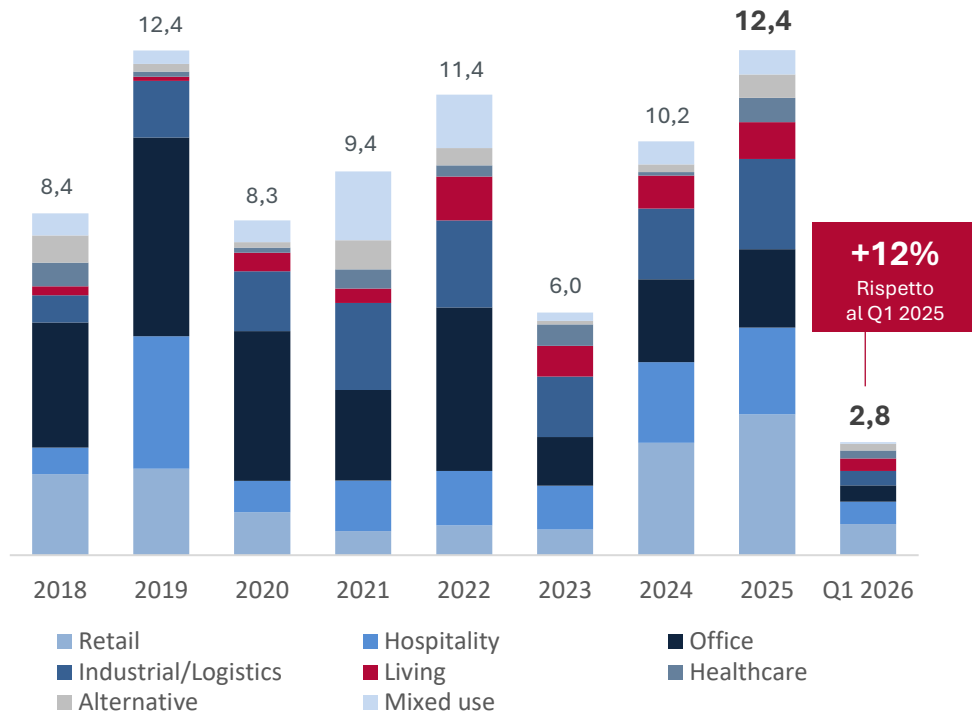
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Investimenti in Italia nei primi tre mesi del 2026

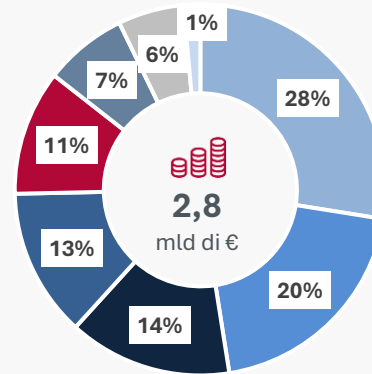
PESO DELLE ASSET CLASS E FOCUS SUL COMPARTO LIVING

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.

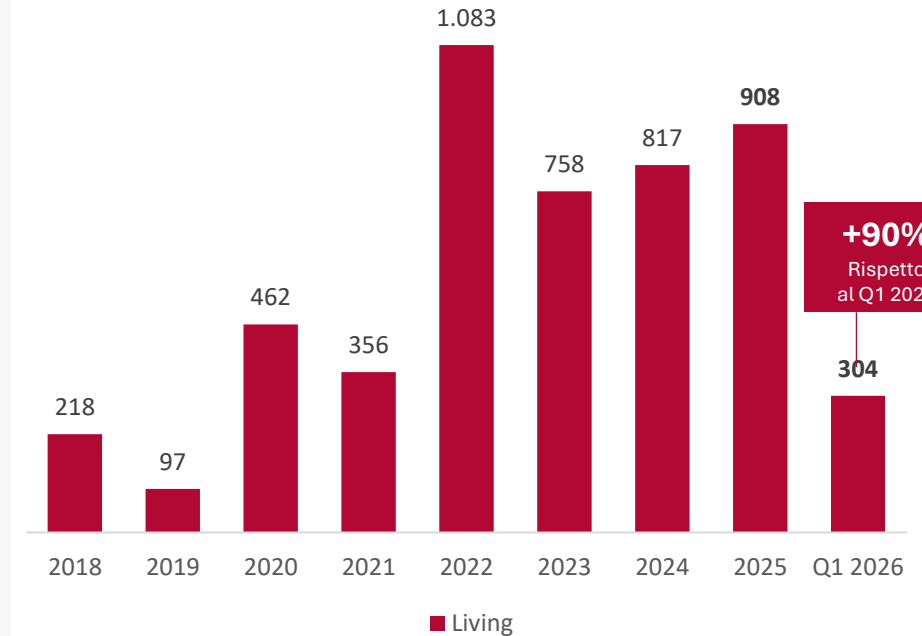
VOLUMI INVESTITI PER ASSET CLASS
[Miliardi di €, 2018 – Q1 2026]



DISTRIBUZIONE DEGLI INVESTIMENTI PER ASSET CLASS
[Italia – Q1 2026]



INVESTIMENTI NEL LIVING
[Milioni di €, 2018 – Q1 2026]



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest

Chiedici di più



CONOSCERE RESEARCH & DATA INTELLIGENCE

L'obiettivo è rafforzare l'analisi dei dati per guidare le decisioni strategiche del Gruppo e dei suoi stakeholder. La struttura è accessibile a enti e investitori tramite **formule on-demand**, con analisi di mercato personalizzabili in base alle esigenze dei clienti.

Grazie a rilevazioni continue, l'Osservatorio fornisce una lettura sempre aggiornata delle condizioni abitative e delle preferenze del pubblico. Monitorando costantemente i trend emergenti, trasforma i dati in insight operativi per interpretare l'evoluzione del settore.



ANALIZZARE ADVISORY

L'obiettivo è la valorizzazione del patrimonio attraverso l'individuazione degli usi che, tra quelli tecnicamente e legalmente possibili, conferiscano alla proprietà il massimo valore. Patrigest realizza un check-up completo per valutare lo **stato di salute degli asset**, elaborando action plan mirati a massimizzare il rendimento nel tempo. Una sfida centrale è il recupero degli immobili in difficoltà: tramite una consulenza indipendente e pratica, vengono studiati nuovi mercati e usi alternativi per trasformare asset critici in opportunità. In sintesi, l'obiettivo è la valorizzazione basata su strategie su misura e scelte informate per ogni scenario immobiliare.



VALUTARE VALUATION

L'obiettivo è fornire valutazioni rigorose e analisi dei dati avanzate per guidare le decisioni strategiche del Gruppo e dei suoi stakeholder. In qualità di Esperto Indipendente per SGR e SICAF, operiamo con precisione su operazioni complesse: dalle ristrutturazioni del debito e finanziamenti "Corporate" alle perizie ex art. 2465, garantendo piena compliance ai fini IVASS. Monitoriamo costantemente asset critici come NPL, UTP e operazioni di crowdfunding, trasformando rilevazioni continue in insight.

Grazie alla partnership strategica con **Fon Valuation Services**, Patrigest estende questa eccellenza nell'advisory e nella valuation anche all'estero.

Team

Research & data intelligence

Giulia Sanna

Head of Research & Data Intelligence

gsanna@patrigest.it

Francesco Cosentino

Research Analyst

fcosentino@patrigest.it

Ilario Ambrosini

Research Analyst

iambrosini@patrigest.it

COORDINAMENTO SCIENTIFICO

Luca Dondi dall'Orologio

Amministratore Delegato

Il presente report è fornito esclusivamente a fini informativi e non può essere utilizzato quale base per negoziazioni o operazioni senza il supporto di consulenti professionali qualificati. Pur avendo verificato le informazioni contenute, Patrigest S.p.A. non rilascia alcuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, in merito alla loro accuratezza, completezza o veridicità, e declina ogni responsabilità per eventuali danni, diretti o indiretti, derivanti dall'uso del report o delle informazioni in esso contenute. È vietata la riproduzione, totale o parziale, nonché qualsiasi utilizzo o citazione del report in altre pubblicazioni senza il preventivo consenso scritto di Patrigest S.p.A.

