

**Patrigest**

Advisory. Research. Valuation.  
Gabetti Group ▶



Q3 2026

# G-Market Pulse

## *Abstract*

Patrigest | Gabetti Group



# Indice del report completo

**01**

Executive summary

**02**

Scenario macroeconomico

**03**

Compravendite residenziali

**04**

Focus nuove costruzioni

**05**

Focus mutui e finanziamenti

**06**

Locazioni residenziali

**07**

Previsioni

**08**

Focus principali città

**09**

Investimenti corporate

**10**

Focus Affordable Housing

# Executive summary

## Tra inflazione e stretta creditizia: il residenziale italiano alla prova dello scenario geopolitico

Le tensioni geopolitiche globali hanno innescato una nuova spirale inflattiva che mette alla prova la tenuta delle principali economie occidentali. Il rincaro delle materie prime essenziali si trasferisce sui bilanci di famiglie e imprese e rende concreto il rischio di stagflazione. In questo scenario, la risposta delle banche centrali, coerente con un approccio rigorosamente data driven e orientata alla stabilità dei prezzi, contribuisce a rendere il quadro ancora più complesso. Gli effetti sul credito, sia in termini di propensione all'erogazione sia di costo, sottraggono agli operatori un'importante leva di integrazione a risorse proprie già erose dagli effetti di scarsità legati ai conflitti.

La situazione appare particolarmente delicata in Italia, dove la capacità di spesa delle famiglie è già compressa da una dinamica salariale insufficiente a preservare il potere d'acquisto di fronte a shock ripetuti. Questo ulteriore shock si innesta su una fragilità ormai strutturale, che ha spinto a rivedere gli stili di vita per tutelare le voci di consumo meno comprimibili.

In tale contesto, la casa resta per le famiglie italiane un presidio di stabilità, sicurezza e comfort, da raggiungere, preferibilmente in proprietà, anche a costo di rinunce significative. Solo attribuendole un valore che va oltre la funzione abitativa è possibile spiegare l'ampia diffusione delle intenzioni d'acquisto, nonostante un accesso al mercato oggi molto più oneroso che in passato. L'evoluzione del numero di annualità di reddito necessarie per acquistare un'abitazione media nelle principali città restituisce con chiarezza la dimensione di tale difficoltà.

Il ricorso al credito è, nella gran parte dei casi, un passaggio ineludibile per tradurre le intenzioni in acquisti. L'aumento dei tassi e, più in generale, il diverso atteggiamento degli istituti verso il comparto immobiliare generano fenomeni di autoselezione che comprimono inevitabilmente la dinamicità del mercato. Il raffreddamento osservato dall'estate non riflette dunque un mutamento di attitudine della domanda, quanto una valutazione realistica della sostenibilità del finanziamento, spesso compiuta dagli stessi potenziali mutuatari prima ancora di avviare l'istruttoria. Una tendenza destinata a durare finché le banche manterranno un approccio selettivo, improntato al contenimento del rischio di controparte più che del rischio settoriale.

**Tensioni geopolitiche**

**Spirale inflattiva e stagflazione**

**Restrizione del credito**

**Capacità di spesa delle famiglie / potere d'acquisto**

# Executive summary

## Tra inflazione e stretta creditizia: il residenziale italiano alla prova dello scenario geopolitico

Anche per il real estate italiano, il quadro macroeconomico e geopolitico si conferma il principale fattore di condizionamento. La tenuta dei valori, in una fase in cui lo scarto rispetto ai fondamentali reddituali si è già ampiamente dilatato, dipenderà dalla durata della fiammata inflattiva e dall'intensità della risposta restrittiva della politica monetaria. Ad oggi i segnali non indicano un repricing generalizzato, ma correzioni riconducibili a dinamiche locali più che a un trend nazionale. Un prolungamento dei conflitti e dei relativi effetti economici renderebbe tuttavia necessaria una revisione al ribasso delle previsioni.

Con acquisti più difficili, è plausibile uno spostamento di parte della domanda verso la locazione, segmento che soffre di una carenza strutturale di offerta nel medio-lungo periodo, da quando una quota di proprietari ha privilegiato formule brevi e transitorie o rinunciato del tutto al mercato locativo. Un afflusso consistente di domanda potrebbe imprimere nuovo slancio ai canoni, oggi in leggera contrazione, e rendere ancora più complesso l'accesso alla casa per le fasce più fragili, per le quali l'affitto rappresenta l'unica opzione concreta.

In questa prospettiva, diventa cruciale un maggiore coinvolgimento degli investitori corporate. Il loro interesse per il residenziale è cresciuto nell'ultimo triennio, ma resta concentrato su iniziative built to sell e student housing. Un reale sviluppo del built to rent, sia a mercato sia in versione affordable, potrebbe rappresentare la principale via per alleggerire la pressione su un comparto, troppo limitato per rispondere a una domanda eterogenea, con esigenze differenziate.

**Autoselezione della  
domanda e  
raffreddamento**

**Tenuta dei valori  
(assenza di repricing  
generalizzato)**

**Built to rent e carenza  
di offerta locativa**

# Scenario macroeconomico internazionale

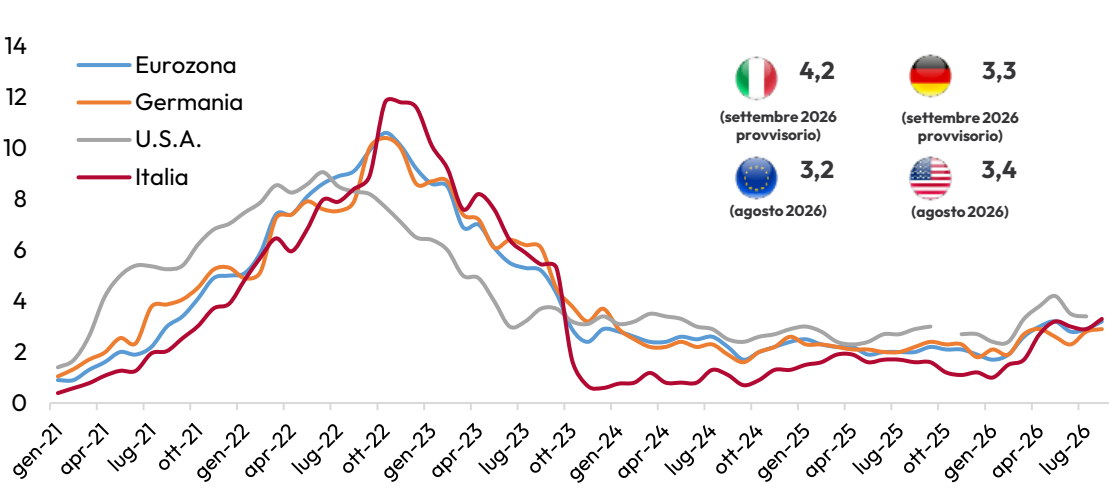
## La guerra nel Golfo ridisegna lo scenario macroeconomico: crescita moderata e inflazione in crescita

L'economia italiana mostra 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%. L'inflazione italiana a settembre 2026 si attesta al 4,2% (dati preliminari), valore in aumento rispetto al 3,3% di agosto, a causa della guerra in Iran e rincari dei prezzi dell'energia. 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      | 2027 P      |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Stati Uniti   | +2,5        | +2,9        | +2,8        | +2,1        | +2,3        | +2,2        |
| Cina          | +3,1        | +5,4        | +5,0        | +5,0        | +4,6        | +4,1        |
| Giappone      | +1,3        | +0,7        | -0,2        | +1,2        | +0,6        | +0,7        |
| <b>Italia</b> | <b>+4,8</b> | <b>+0,9</b> | <b>+0,8</b> | <b>+0,5</b> | <b>+0,5</b> | <b>+0,5</b> |
| Germania      | +1,8        | -0,9        | -0,5        | +0,2        | +0,7        | +1,0        |
| Francia       | +2,8        | +1,6        | +1,1        | +0,9        | +0,6        | +0,9        |
| Regno Unito   | +5,1        | +0,3        | +1,1        | +1,3        | +1,0        | +1,3        |

INFLAZIONE - VARIAZIONE TENDENZIALE % DEI PREZZI AL CONSUMO



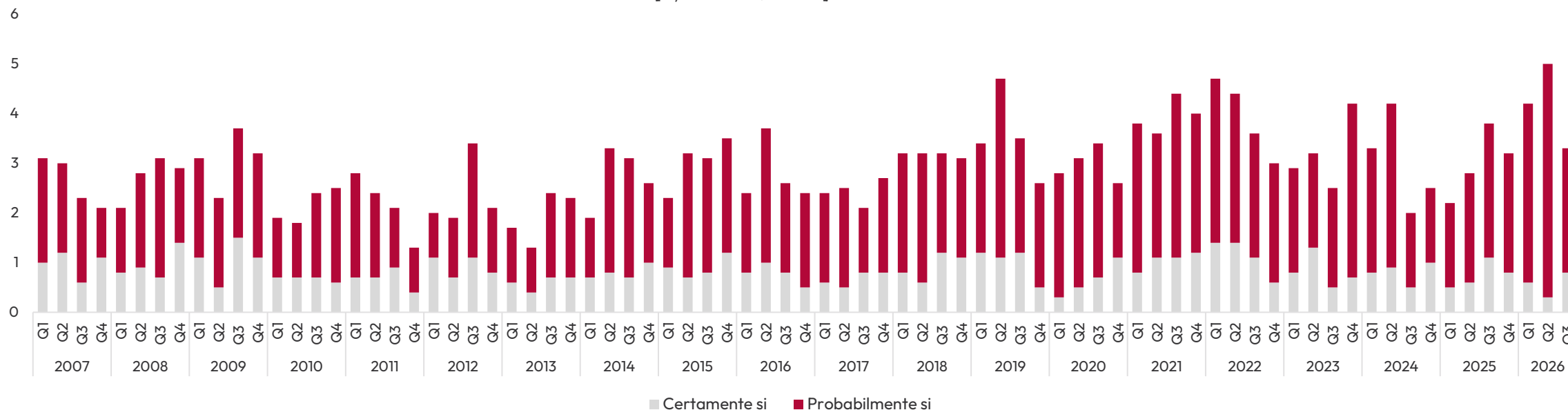
# Intenzioni di acquisto di abitazioni

## Dopo un 2025 in recupero, le intenzioni rallentano nel Q3 dopo il picco del Q2

Dopo la frenata del biennio 2023-2024 dovuta al rialzo dei tassi, il 2025 ha segnato l'inizio di un recupero progressivo. I dati dei primi sei mesi del 2026, pubblicati da Istat, evidenziano un'ulteriore accelerazione della domanda potenziale, che rallenta nel Q3 2026, con le intenzioni di acquisto calate al 3,3%, dopo un Q2 2026 al 5%. Un calo però riconducibile prevalentemente alla componente più incerta della domanda.

### INTENZIONI DI ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE NEI SUCCESSIVI 12 MESI\*

[%, 2007 – Q3 2026]



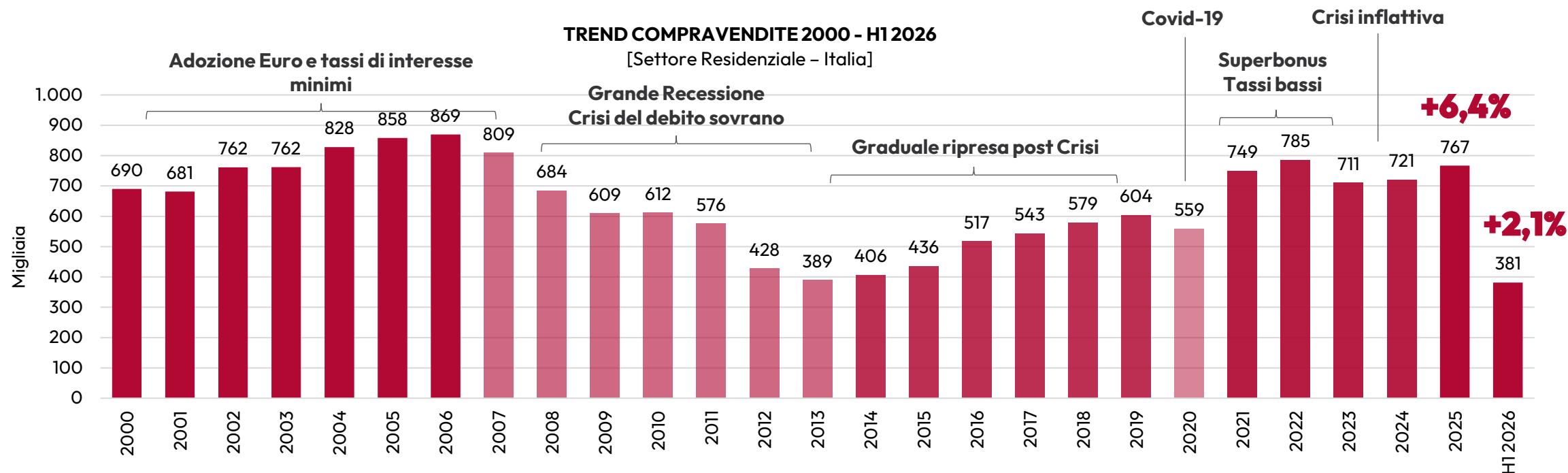
\*dato Q1 2026 ottenuto facendo la media tra Q4 2025 e Q2 2026, così da normalizzare il dato pubblicato da Istat riferito al primo trimestre 2026, pari al 12%.

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

# Transazioni residenziali

## Nell'H1 2026 rallenta la crescita del mercato residenziale

Nel primo semestre 2026 il mercato residenziale italiano registra circa 381 mila compravendite, +2,1% su base annua, consolidando la crescita già osservata nel 2025, chiuso a +6,4% sul 2024. La serie storica dal 2000 evidenzia la forte relazione tra mercato immobiliare e ciclo macroeconomico. Dopo la flessione del 2023-2024, il mercato è entrato in una nuova fase di crescita, oggi in progressivo consolidamento. Nel dettaglio, il primo trimestre 2026 ha registrato circa 180 mila transazioni (+4,4%), mentre nel secondo trimestre la crescita si è sostanzialmente arrestata, con poco più di 200 mila compravendite (+0,1%). Un rallentamento che potrebbe riflettere la maggiore incertezza del quadro economico di inizio anno. In questo contesto, anche le dieci principali città mostrano una dinamica positiva, con transazioni in crescita del 3%.



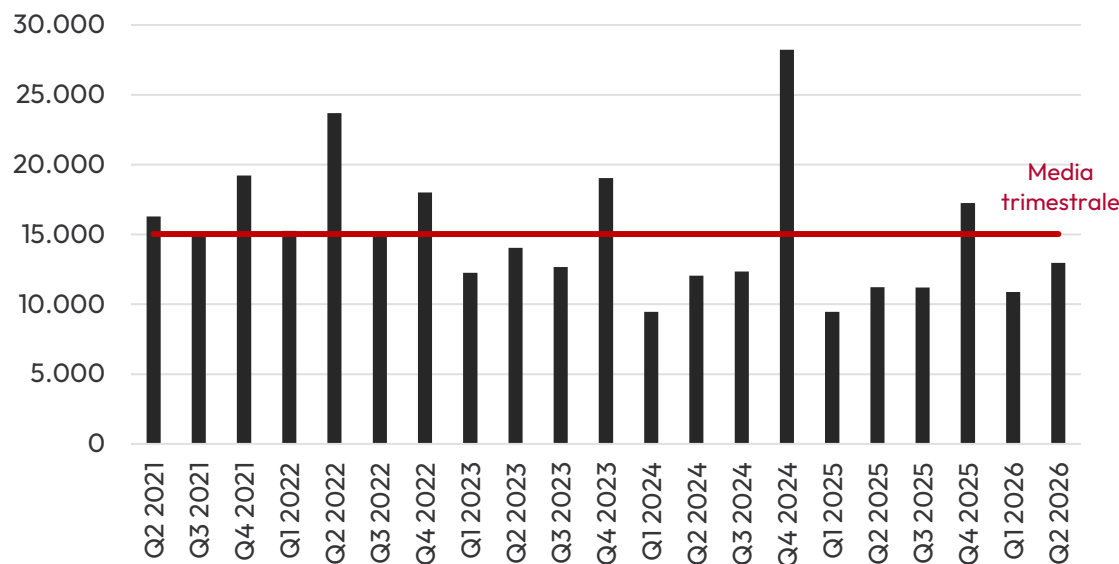
# Transazioni nuove costruzioni Italia

Si conferma in positivo, per il secondo trimestre di fila, la variazione trimestrale delle nuove abitazioni

Dopo dodici mesi consecutivi di flessione tendenziale, nel Q1 2026 le compravendite di abitazioni di nuova costruzione tornano a crescere, registrando un +15% su base annua, pari a 1.377 transazioni in più. Il recupero prosegue e si rafforza nel Q2 2026, con un +16% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nonostante la ripresa, i volumi restano inferiori alla media trimestrale degli ultimi cinque anni, confermando un ridimensionamento del comparto rispetto ai livelli elevati raggiunti nella fase post-pandemica. Il recupero delle nuove costruzioni appare diffuso a livello nazionale e interessa anche i principali mercati urbani. Il confronto con il 2025 beneficia tuttavia di una base particolarmente debole a causa delle vicissitudini urbanistico/giudiziarie che ne hanno rallentato la domanda.

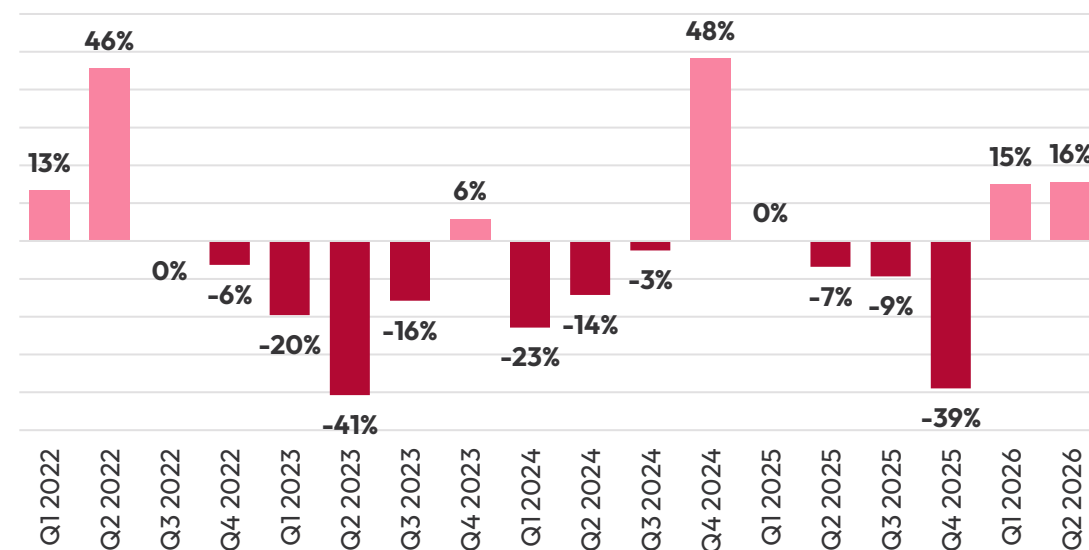
TREND COMPRAVENDITE NUOVE ABITAZIONI Q2 2021-Q2 2026

[Settore Residenziale – Italia]



VARIAZIONE TRIMESTRALE YOY NUOVE COSTRUZIONI ITALIA

[Q1 2022-Q2 2026]



# Nuove costruzioni

## Una distribuzione disomogenea

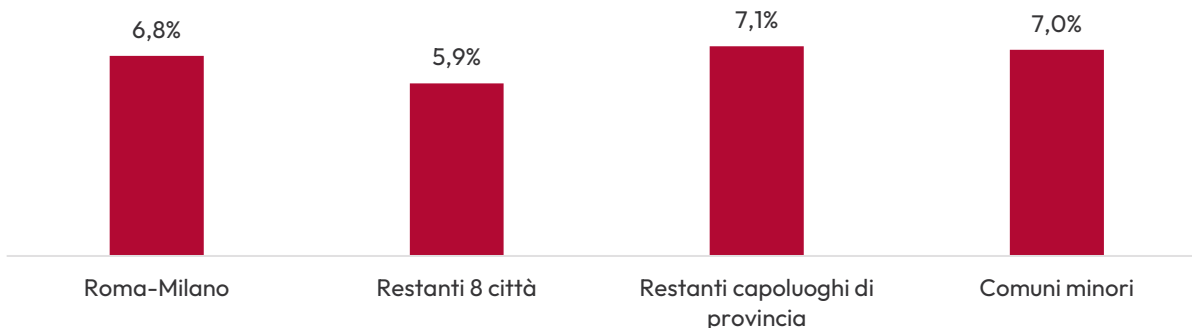
La distribuzione delle nuove costruzioni negli ultimi dodici mesi conferma una marcata eterogeneità territoriale. La maggiore concentrazione dell'offerta si registra nei principali mercati del Nord e lungo la litoranea adriatica, con una presenza significativa anche a Roma e in Toscana, mentre nel Mezzogiorno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

L'incidenza delle nuove costruzioni sul totale dell'offerta si conferma più elevata nei restanti capoluoghi di provincia (7,1%) e nei comuni minori (7,0%), seguono Roma e Milano (6,8%). Un'incidenza inferiore si rileva invece nelle altre otto principali città (5,9%).

Nel complesso, il divario tra il segmento con la quota più alta (Restanti capoluoghi di provincia) e quello con la quota più bassa (Restanti 8 città) è di 1,2 punti percentuali, mentre Roma-Milano e i restanti capoluoghi si collocano su valori molto vicini (rispettivamente 6,8% e 7,1%).

### % NUOVE COSTRUZIONI SU TOTALE OFFERTA

[Q4 2025- Q3 2026]



Top 8 città: Torino, Genova, Bologna, Napoli, Bari, Palermo, Firenze, Padova

Restanti capoluoghi di provincia: escludono Milano, Roma e le Top 8 città

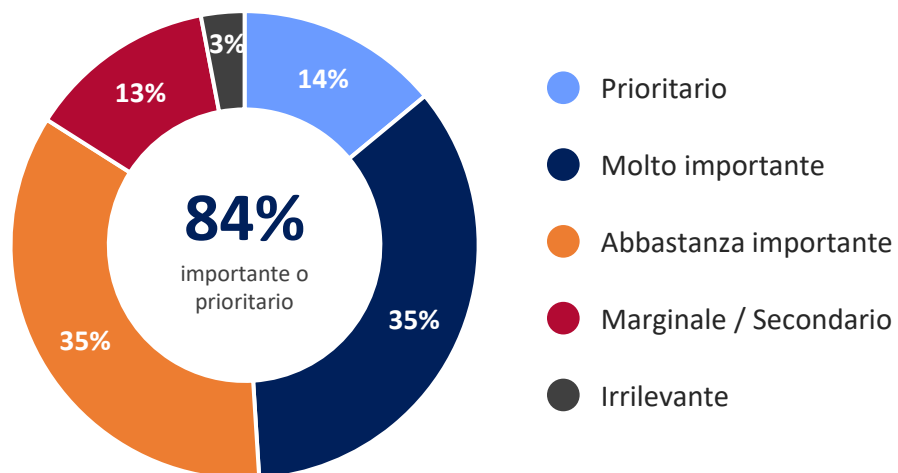


# La preferenza per le nuove costruzioni

## Cosa dicono gli italiani

Anche indipendentemente da un'effettiva intenzione di cambiare casa, la nuova o recente costruzione si conferma un elemento rilevante nelle preferenze abitative degli italiani: in uno scenario ipotetico di trasferimento, l'84% attribuisce importanza a questa caratteristica e circa uno su due la considera prioritaria o molto importante. La propensione risulta più elevata tra gli under 45, i nuclei familiari più numerosi e le fasce di reddito più alte, oltre che tra coloro che valuterebbero un cambio di abitazione solo in presenza di un significativo miglioramento qualitativo.

*Se in un prossimo futuro dovesse trasferirsi in un'altra casa, quanto conterebbe per lei che fosse di nuova / recente costruzione?*



La nuova / recente costruzione interessa perché è la più vicina all'ideale di casa, sia astratto (valore simbolico e immagine) sia concreto (caratteristiche e qualità). L'efficienza energetica rappresenta il principale elemento distintivo, insieme a sicurezza, minori esigenze manutentive e assenza di interventi immediati. Nella scelta assumono maggiore rilevanza classe ed efficienza energetica, presenza di spazi esterni e metratura, mentre risultano più secondari spazi e servizi condivisi, dotazioni tecnologiche e possibilità di personalizzazione.

*Quali sono, secondo lei, i principali vantaggi di una casa di nuova / recente costruzione?*



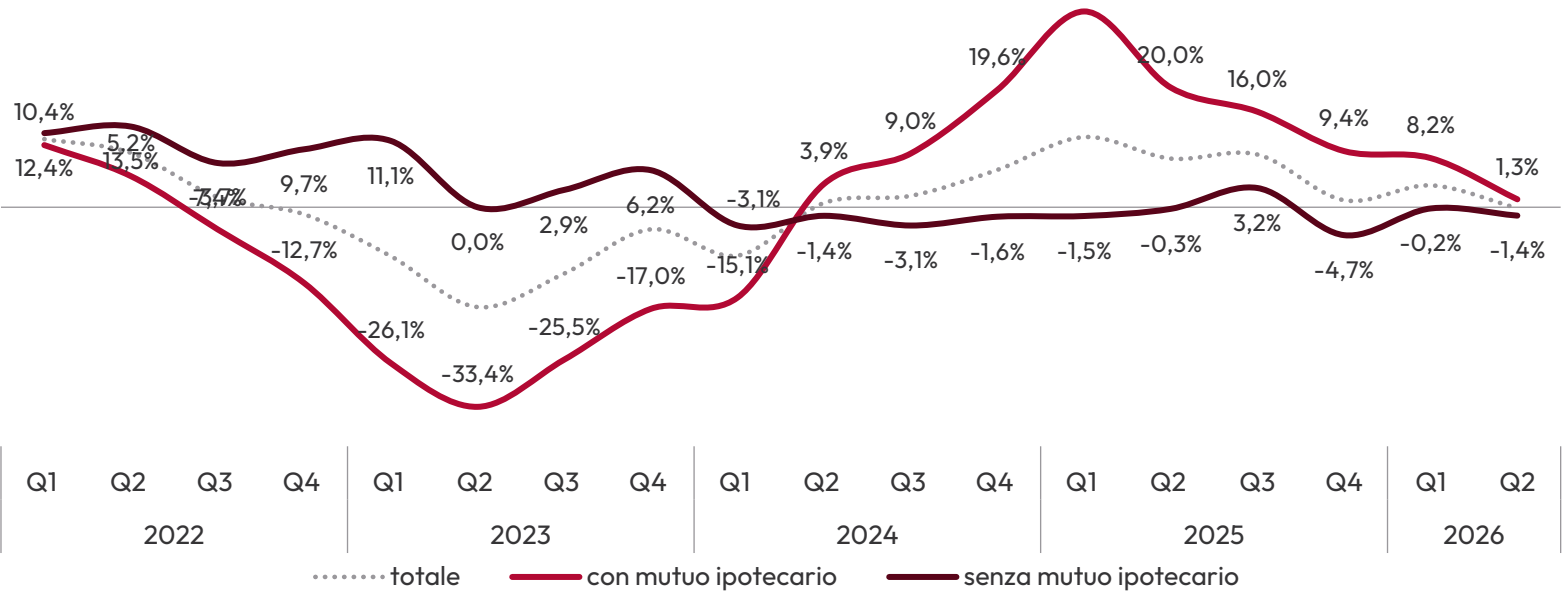
Base (grafico a destra): considera importante il fatto che la casa in cui andare a vivere sia di nuova / recente costruzione

# Transazioni assistite da mutuo

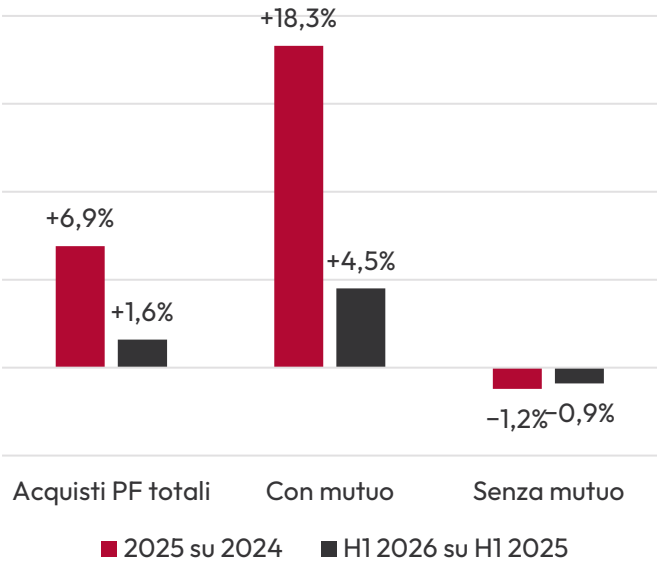
## Il mutuo traina il mercato, ma il ritmo di crescita rallenta

Nel 2025 le compravendite assistite da mutuo hanno guidato il mercato, mettendo a segno variazioni tendenziali positive in tutti i trimestri e chiudendo l'anno a +9,4% nel Q4. Le transazioni senza finanziamento, al contrario, hanno registrato nello stesso trimestre una flessione del -4,7%. Il primo trimestre 2026 conferma la maggiore vivacità del segmento con mutuo (+8,2%), a fronte di una sostanziale stabilità degli acquisti senza finanziamento (-0,2%). Nel secondo trimestre 2026 la dinamica delle compravendite con mutuo mostra tuttavia un rallentamento, con una crescita tendenziale limitata al +1,3%, mentre le transazioni senza mutuo proseguono il percorso di contrazione (-1,4%).

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI DI PERSONE FISICHE, CON E SENZA MUTUO  
IPOTECARIO [variazioni % tendenziali] 32,8%



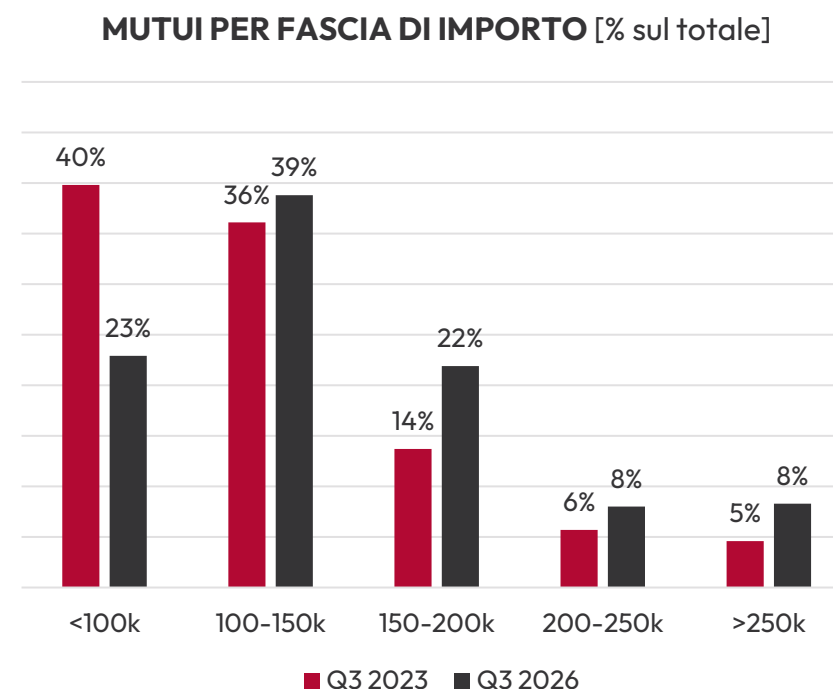
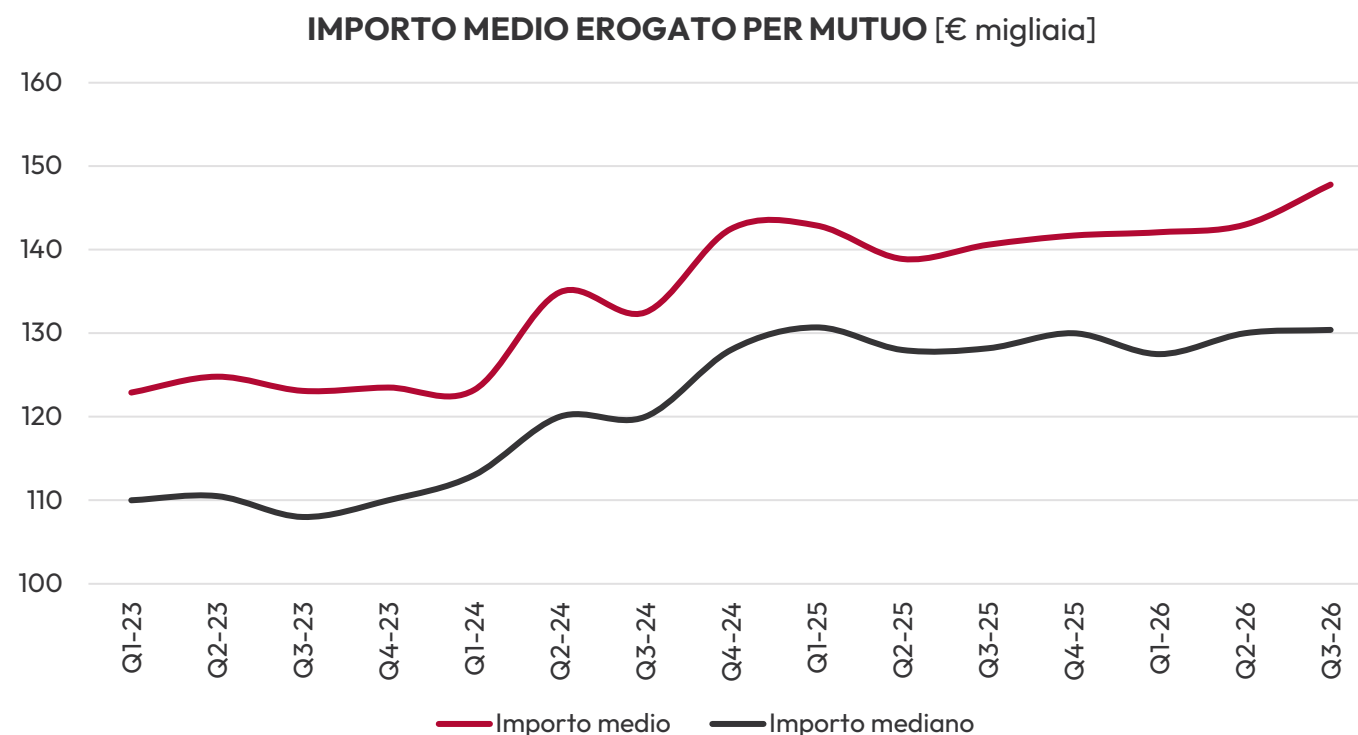
VARIAZIONE % DEGLI ACQUISTI DI  
PERSONE FISICHE [Italia]



# Importo dei mutui

## Importo medio a €147.800: +20% in tre anni

L'importo medio erogato raggiunge 147.800 € nel Q3 2026 (+5,1% tendenziale e +20% rispetto al Q3 2023), mentre la mediana è stabile a 130.000 € da fine 2024. La distribuzione si sposta verso tagli più alti: i mutui sotto i 100.000 € passano dal 39,8% al 22,9% in tre anni e quelli oltre i 250.000 € dal 4,6% all'8,3%.

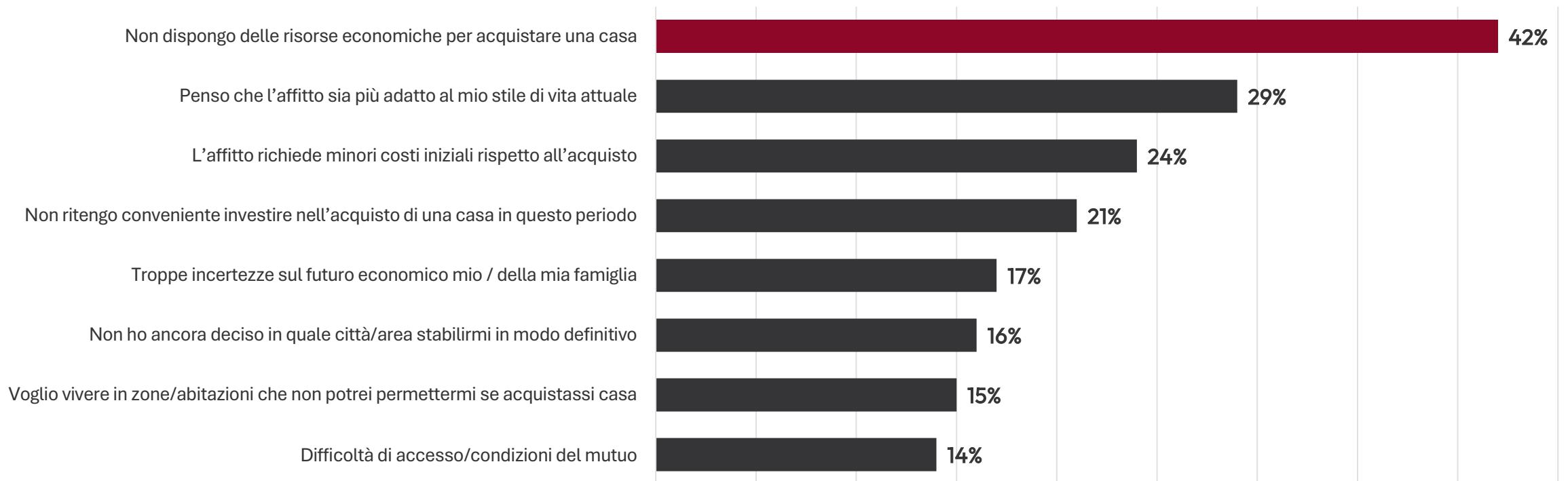


# Chi sceglie la locazione

## Dietro la scelta dell'affitto ragioni soprattutto economiche

Secondo le recenti rilevazioni dell'Osservatorio Gli Italiani e la casa, la scelta di cambiare casa affittandola è il più delle volte obbligata, essendo spesso associata a condizioni economiche, personali e familiari che ne impediscono l'acquisto. Accanto alle motivazioni economiche ve ne sono poi altre, meno ricorrenti, associate a scelte e stili di vita, incertezze e indecisioni sul futuro.

*Perché sta pensando di trasferirsi in una nuova casa in affitto invece di acquistarla?*

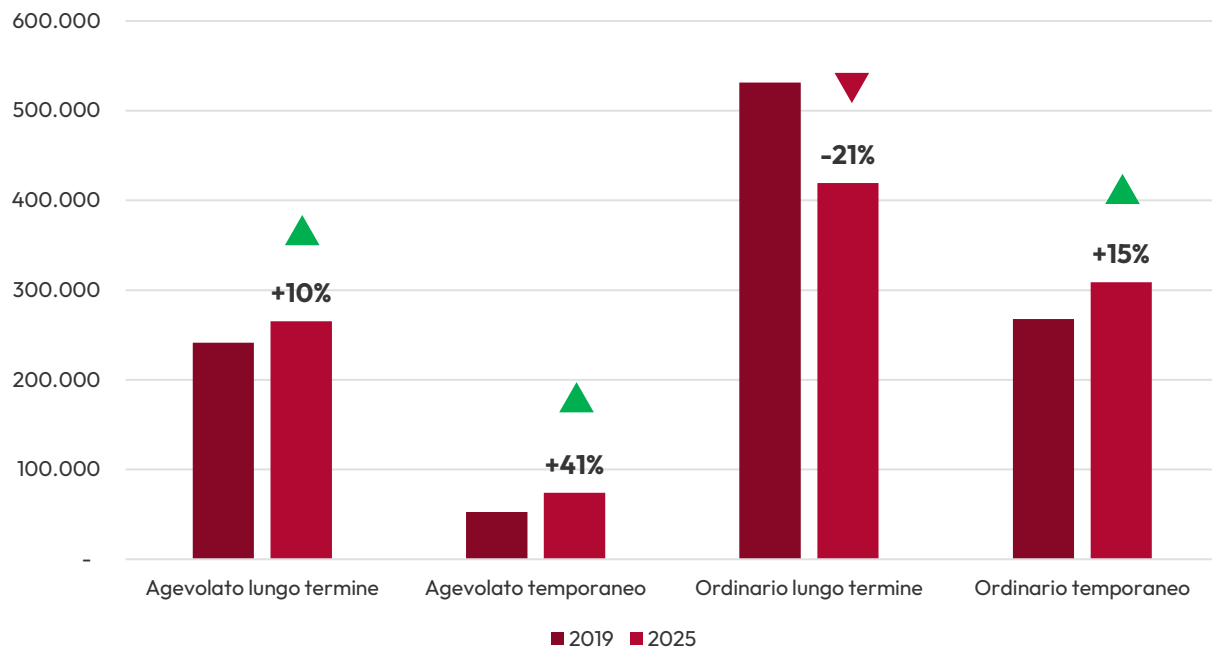


# Un mercato che cambia

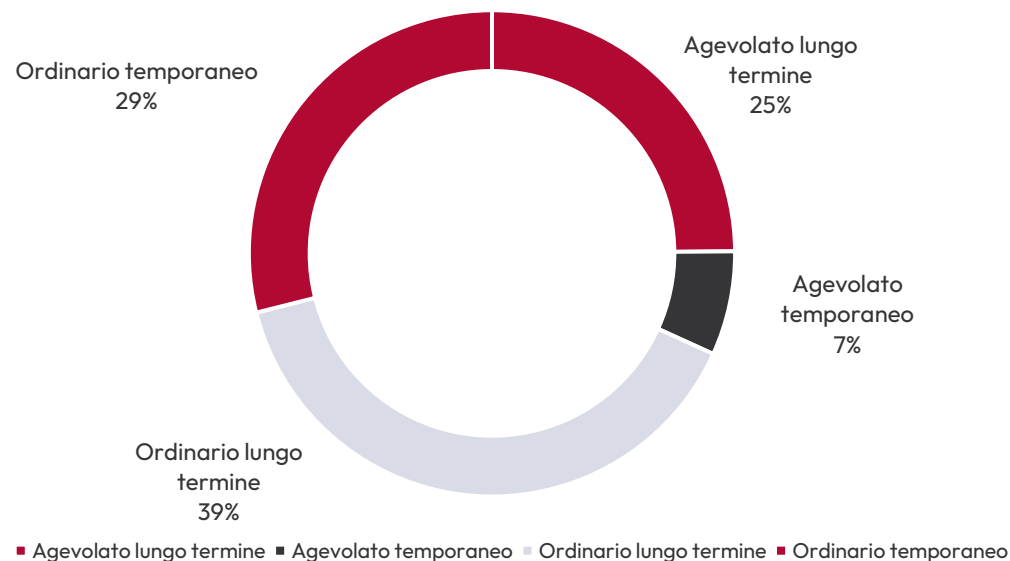
## Le locazioni trovano un nuovo equilibrio

Nei primi sei mesi del 2026, l'Agenzia delle Entrate ha registrato oltre 510.000 nuovi contratti di locazione di abitazioni locate per intero, +3,1% rispetto all'H1 2025, imprimendo un'accelerazione rispetto al +1,5% registrato sull'intero 2025 rispetto al 2024. Particolarmente significativo il dettaglio per tipologia contrattuale, che evidenzia una progressiva ricomposizione del mercato verso formule più flessibili. Rispetto al 2019 crescono i contratti ordinari temporanei (+15%) e soprattutto gli agevolati temporanei (+41%), mentre gli ordinari di lungo termine diminuiscono del 21%. Nel 2025 le formule temporanee rappresentano così il 36% dei nuovi contratti, a conferma di un mercato della locazione sempre più orientato verso soluzioni di breve-medio periodo.

NUOVI CONTRATTI PER TIPOLOGIA [2019 vs 2025, Italia]



RIPARTIZIONE NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE [2025, Italia]

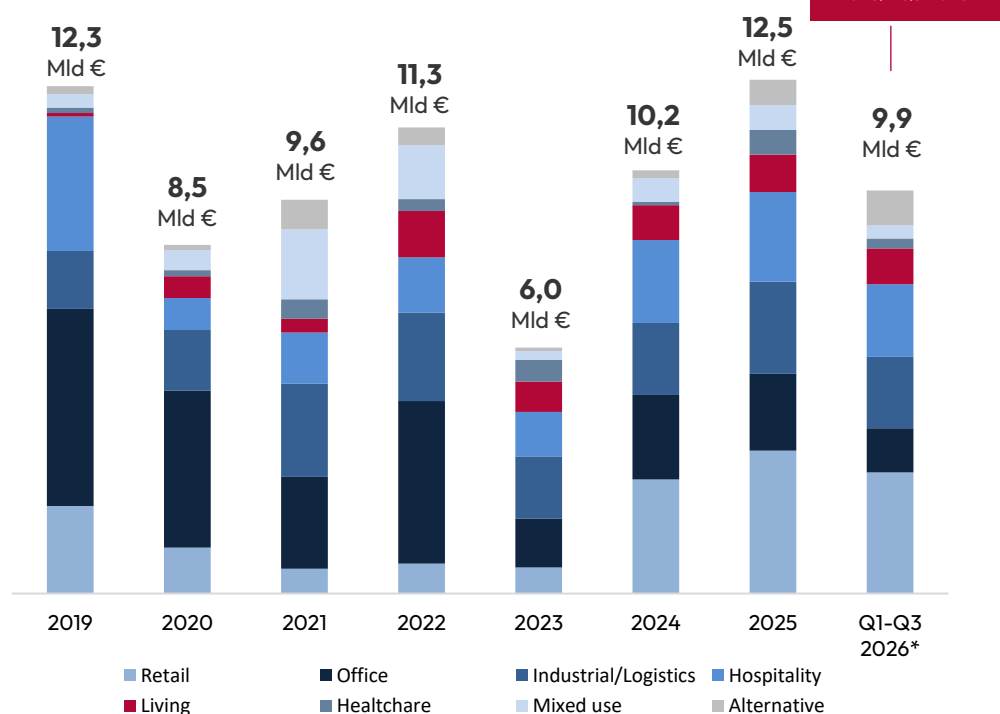


# Investimenti in Italia nei primi 9 mesi del 2026

Peso delle asset class e focus sul comparto living

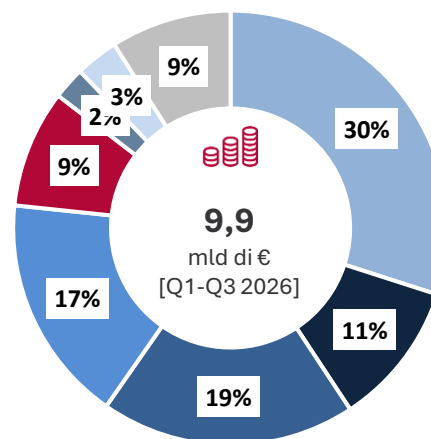
## VOLUMI INVESTITI PER ASSET CLASS

[Miliardi di €, 2019 – Q1-Q3 2026]



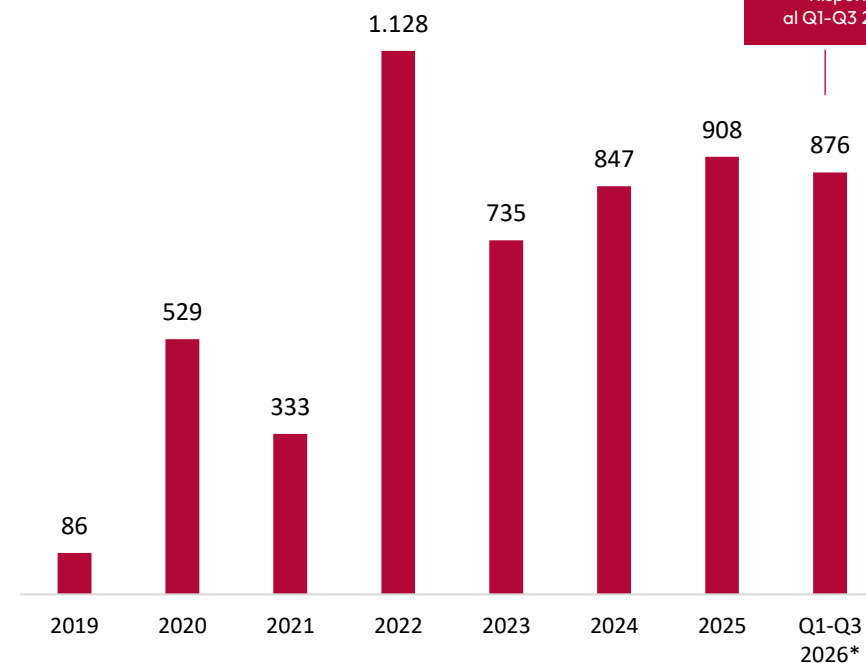
## DISTRIBUZIONE DEGLI INVESTIMENTI PER ASSET CLASS

[Italia – Q1-Q3 2026]



## INVESTIMENTI NEL LIVING

[Milioni di €, 2019 – Q1-Q3 2026]

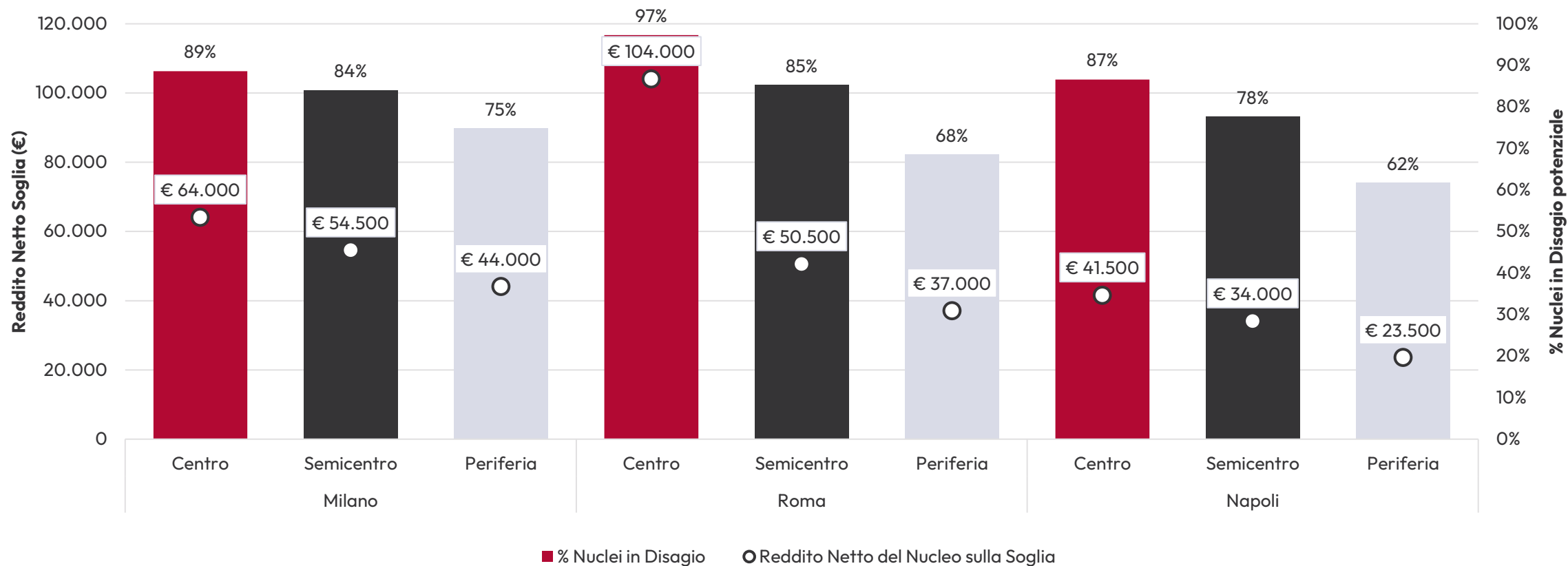


\*dato provvisorio

# Focus Affordable Housing

## Incidenza potenziale del disagio abitativo per macrozona

Nuclei in disagio potenziale e reddito netto soglia per macrozona



G-Market Pulse Q3 2026

# Chiedici il report completo [research@patrigest.it](mailto:research@patrigest.it)

## Research & Data Intelligence

La divisione Research & Data Intelligence di Patrigest | Gabetti Group ha l'obiettivo di rafforzare l'analisi e l'interpretazione dei dati, sia proprietari sia di fonti terze, a supporto delle decisioni operative e strategiche del Gruppo Gabetti e dei suoi stakeholder.

È accessibile a enti, operatori e investitori tramite formule on demand, con servizi e analisi sull'andamento dei mercati e dei comparti di riferimento, personalizzabili in base alle esigenze del cliente.

L'Osservatorio, con rilevazioni continue di dati e insight, fornisce una lettura aggiornata del mercato, delle condizioni abitative, delle preferenze del pubblico e delle tendenze emergenti.

“Costruire valore significa  
anticipare il cambiamento  
e trasformarlo in opportunità.”

ADVISORY





Advisory. Research. Valuation.  
Gabetti Group >



Research & Data Intelligence – Patrigest  
Via Bernardo Quaranta, 40, 20139 Milano  
[research@patrigest.it](mailto:research@patrigest.it)

**Giulia Sanna**

*Head of Research & Data Intelligence*

**Ilario Ambrosini**

*Research Analyst*

**Francesco Cosentino**

*Research Analyst*

Coordinamento Scientifico

**Luca Dondi dall'Orologio**

*Amministratore Delegato*

*Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2026*

