33° Forum di Scenari Immobiliari: presentato l'European Outlook 2026**2026 ANNO BOOM PER L'IMMOBILIARE DOPO UN 2025 CHE CHIUDE BENE**

L'Italia avrà nel 2026 il primato in Europa per crescita del fatturato a +8,4%, con 800mila compravendite di abitazioni

Prezzi medi del residenziale a +4,2%, con Milano a +7,3% e Roma a +6,8%

Il mercato immobiliare italiano si prepara a un 2026 in forte ripresa, quasi un boom. Dopo un 2025 che si dovrebbe chiudere con un fatturato superiore ai **162 miliardi di euro** (+6,8% sul 2024), le stime per il prossimo anno indicano un nuovo balzo in avanti a oltre **170 miliardi di euro**, con un incremento dell'**8,4%**. Sul fronte delle compravendite, il 2025 si chiuderà con circa **770mila abitazioni vendute** (+6,9% annuo), a conferma della solidità della domanda residenziale, con una previsione di **800 mila** per l'anno che verrà. Anche i prezzi si mantengono in crescita: nel 2025 l'aumento medio è stato del **3,1 per cento**, con una previsione di ulteriore accelerazione nel 2026, che dovrebbe segnare rialzi sopra il **4 per cento quasi ovunque**. Questi sono alcuni dei dati che emergono dall'"**European Outlook 2026**" che Scenari Immobiliari ha presentato oggi nel corso del **33° Forum** di previsioni a Rapallo.

*"Il 2026 sarà un anno importante per il mercato immobiliare italiano - ha dichiarato **Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari** - che continua a dimostrare resilienza nonostante le incertezze geopolitiche e macroeconomiche. La crescita delle compravendite e dei prezzi, insieme al ritorno di interesse per segmenti come l'hospitality e le seconde case, confermano la capacità del nostro Paese di attrarre investitori e famiglie. Milano e Roma restano i poli trainanti, ma vediamo segnali positivi anche in città di medie dimensioni, dove la qualità dell'offerta sta diventando un fattore decisivo"*

"È importante che si trovino rapidamente soluzioni per i tanti cantieri sospesi a Milano e che ritorni la tranquillità per gli operatori e gli investitori. La politica deve rapidamente colmare i vuoi legislativi e interpretativi di norme ormai poco attuali e lontane dalle esigenze del mercato e della società", ha concluso Breglia.

Il comparto residenziale resta il principale motore del mercato, con un valore che nel 2025 sfiora i **134 miliardi di euro** (pari all'83% del totale), mentre il settore alberghiero e l'hospitality mostrano i tassi di crescita più dinamici (+8,8%), seguiti dagli uffici (+3,3%). Più debole invece la performance del comparto retail e di alcune nicchie industriali, attese però in parziale recupero dal 2026.

Sul fronte dei prezzi, le previsioni indicano un andamento differenziato tra le principali piazze urbane. **Milano** conferma la sua leadership, con un aumento medio dei prezzi residenziali attorno al +4,5% nel 2025, destinato a proseguire nel 2026 sopra a +7,3%. La spinta arriva soprattutto dalle zone centrali e semicentrali, dove la domanda rimane molto più alta dell'offerta. **Roma** mostra una crescita più contenuta ma costante, con

un incremento medio del +2,5% nel 2025 e una previsione a +6,8% nel 2026, sostenuta dalla ripresa dei quartieri centrali e dall'interesse per immobili di pregio.

Torino e Bologna si muovono in un range compreso tra il +1,5% e il +2%, con un mercato stabile e una domanda sempre più selettiva. Firenze e Napoli registrano rialzi medi tra il +2,5% e il +3%, grazie sia agli acquisti di famiglie italiane che al ritorno degli investitori stranieri, particolarmente interessati alle seconde case.

Fatturato immobiliare europeo (valore dei beni scambiati): andamento e previsioni
(milioni di euro, valori nominali)

Paese	2023	2024	2025*	2026°	Var % 2025*/2024	Var % 2026°/2025*
Francia	209.000	214.000	220.000	227.000	2,8	3,2
Germania	307.000	314.200	324.000	337.300	3,1	4,1
Spagna	110.000	117.000	127.800	136.800	9,2	7,0
Inghilterra^	141.500	145.000	152.000	162.000	4,8	6,6
Italia	142.500	151.930	162.200	175.800	6,8	8,4
Eu5	910.000	942.130	986.000	1.038.900	4,7	5,4
Eu28	1.100.000	1.142.000	1.208.000	1.290.000	5,8	6,8

*Stima

°Previsione

(^) I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia, Galles) (dal 01/01/2021 il Regno Unito non fa più parte della UE)

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi nominali per mercato nei cinque principali Paesi europei
(base 100; 2020=100)

Paese	Mercato	2020	2021	2022	2023	2024	2025*	2026°	Var % 2025*/2024	Var % 2026°/2025*
Francia	Residenziale	100,0	105,6	112,5	109,0	107,5	108,9	111,7	1,3	2,6
	Terziario/uffici	100,0	99,5	104,5	109,0	111,3	114,0	118,0	2,4	3,5
	Logistica	100,0	101,9	104,2	109,0	112,3	114,8	118,4	2,2	3,1
	Commerciale	100,0	96,2	97,9	99,2	100,3	104,7	110,5	4,4	5,5
Germania	Residenziale	100,0	109,9	119,5	108,0	105,4	109,0	113,2	3,4	3,9
	Terziario/uffici	100,0	101,7	108,8	114,6	117,5	120,0	124,3	2,1	3,6
	Logistica	100,0	101,9	104,1	110,2	115,0	118,7	122,6	3,2	3,3
	Commerciale	100,0	95,8	96,7	98,3	99,7	102,5	104,8	2,8	2,2
Spagna	Residenziale	100,0	107,3	115,9	120,2	129,6	142,3	149,9	9,8	5,3
	Terziario/uffici	100,0	100,1	103,5	108,0	112,5	118,5	125,0	5,3	5,5
	Logistica	100,0	104,3	107,1	110,3	112,1	114,5	116,7	2,1	1,9
	Commerciale	100,0	97,1	97,8	98,7	100,5	106,8	111,9	6,3	4,8
Inghilterra^	Residenziale	100,0	109,2	121,0	119,0	124,7	129,7	136,7	4,1	5,4
	Terziario/uffici	100,0	104,9	114,6	120,1	123,5	128,8	133,0	4,3	3,3
	Logistica	100,0	107,5	112,5	119,1	122,3	126,8	129,9	3,7	2,4
	Commerciale	100,0	94,7	95,9	98,7	101,0	103,2	105,8	2,2	2,5
Italia	Residenziale	100,0	100,5	103,6	105,2	107,5	110,8	115,5	3,1	4,2
	Terziario/uffici	100,0	97,9	98,9	99,8	101,0	102,5	104,6	1,5	2,0
	Logistica	100,0	101,5	103,5	105,0	106,9	108,6	111,0	1,6	2,2
	Commerciale	100,0	96,9	96,4	96,9	97,5	98,5	100,0	1,0	1,5
Media Eu5	Residenziale	100,0	106,5	114,5	112,3	114,9	120,1	125,4	4,5	4,4
	Terziario/uffici	100,0	100,8	106,1	110,3	113,2	116,8	121,0	3,2	3,6
	Logistica	100,0	103,4	106,3	110,7	113,7	116,7	119,7	2,6	2,6
	Commerciale	100,0	96,1	96,9	98,4	99,8	103,1	106,6	3,3	3,4

* Stima

°Previsione

Bretagna (Inghilterra, Scozia e Galles) (dal 01/01/2021 il Regno Unito non farà più parte della UE)

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento del mercato residenziale in Italia 2020-2025°

N° Compravendite	2020	2021	2022	2023	2024	2025*	2026°	Var % 2025*/2024	Var % 2026°/2025*
Totali	560.000	750.000	780.000	710.000	720.000	770.000	800.000	6,9	3,9
Abitazioni esistenti	509.600	682.500	706.000	650.000	665.000	710.000	750.000	6,8	5,6
Abitazioni nuove	50.400	67.500	74.000	60.000	55.000	60.000	50.000	9,1	-16,7

Andamento dei prezzi medi del settore residenziale in Italia (2020=100)

Prezzi	2020	2021	2022	2023	2024	2025*	2026°
prezzi medi totale	100	100,5	103,6	105,2	107,5	110,8	115,5
Var %		0,5	3,1	1,5	2,2	3,1	4,2
prezzi medi nuovo	100	102	106,4	111,3	117,7	125,3	133,8
Var %		2,0	4,3	4,6	5,8	6,5	6,8

*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

FATTURATO IMMOBILIARE ITALIANO (MLN €.VALORI NOMINALI)

Settore	2023	2024	2025*	2026*	Var % 2025*/2024	Var % 2026*/2025
Residenziale	117.000	123.700	133.900	147.000	8,2	9,8
Alberghiero	3.000	3.400	3.700	3.900	8,8	5,4
Terziario/uffici	5.500	6.000	6.200	6.300	3,3	1,6
Industriale	5.700	5.550	5.700	5.800	2,7	1,8
Di cui produttivo/ artigianale	900	850	800	800	-5,9	0,0
Di cui Logistica	4.800	4.700	4.900	5.000	4,3	2,0
Commerciale	6.100	8.230	7.500	7.600	-8,9	1,3
Di cui Gdo	5.000	5.100	5.300	5.500	3,9	3,8
Di cui Retail	1.100	3.130	2.200	2.100	-29,7	-4,5
Secondo case località turistiche	1.900	1.850	2.100	2.200	13,5	4,8
Box/posti auto	3.300	3.200	3.100	3.000	-3,1	-3,2
Fatturato totale	142.500	151.930	162.200	175.800	6,8	8,4

*Stima

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Previsioni delle variazioni dei prezzi medi nei capoluoghi italiani

Capoluogo	Var % settembre 2026*/settembre 2025
AGRIGENTO	4,0
ALESSANDRIA	5,3
ANCONA	4,7
AOSTA	5,1
AREZZO	4,2
ASCOLI PICENO	4,7
ASTI	5,5
AVELLINO	4,4
BARI	5,8
BELLUNO	4,4
BENEVENTO	2,7
BERGAMO	6,5
BIELLA	5,0
BOLOGNA	6,5
BOLZANO	6,0
BRESCIA	5,5
BRINDISI	4,2
CAGLIARI	5,3
CALTANISSETTA	4,4
CAMPOBASSO	3,4
CASERTA	4,1
CATANIA	5,5
CATANZARO	5,0
CHIETI	4,8
COMO	6,5
COSENZA	4,1
CREMONA	5,1
CROTONE	4,7
CUNEO	4,3
ENNA	3,7
FERRARA	4,8
FIRENZE	6,8
FOGGIA	3,7
FORLI'	5,3
FROSINONE	5,2
GENOVA	6,2
GORIZIA	5,0
GROSSETO	5,2
IMPERIA	5,2
ISERNIA	3,8
LA SPEZIA	5,3
L'AQUILA	4,9
LATINA	4,9
LECCE	5,9
LECCO	5,5
LIVORNO	4,2
LODI	5,8
LUCCA	5,2
MACERATA	4,6
MANTOVA	6,3
MASSA	4,2
MATERA	4,7
MESSINA	4,9
MILANO	7,3
MODENA	5,4

MONZA	6,0
NAPOLI	6,3
NOVARA	5,9
NUORO	4,4
ORISTANO	4,4
PADOVA	5,3
PALERMO	5,9
PARMA	5,4
PAVIA	5,4
PERUGIA	5,4
PESARO	5,1
PESCARA	4,3
PIACENZA	5,5
PISA	5,5
PISTOIA	5,0
PORDENONE	4,5
POTENZA	4,2
PRATO	4,1
RAGUSA	4,4
RAVENNA	5,3
REGGIO CALABRIA	3,6
REGGIO EMILIA	4,9
RIETI	3,5
RIMINI	5,5
ROMA	6,8
ROVIGO	5,6
SALERNO	4,7
SASSARI	4,3
SAVONA	5,1
SIENA	5,6
SIRACUSA	3,0
SONDRIO	4,8
TARANTO	4,5
TERAMO	4,8
TERNI	4,1
TORINO	6,4
TRAPANI	3,4
TRENTO	6,0
TREVISO	5,2
TRIESTE	5,4
UDINE	5,5
VARESE	4,8
VENEZIA	7,0
VERBANIA	5,8
VERCELLI	5,4
VERONA	6,4
VIBO VALENTIA	4,8
VICENZA	5,7
VITERBO	4,6

Capoluoghi media	5,1
Italia	4,2

*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

SCENARI IMMOBILIARI Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

Ufficio stampa SEC Newgate Italia
Daniele Pinosa, Fabio Santilio, Filippo Manuelli
Tel. +39 02 6249991
Email: scenari-immobiliari@secnewgate.it