

Analisi Abitare Co. sui dati pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia delle Entrate sulle otto città metropolitane

**Continua il trend positivo del mercato immobiliare residenziale in Italia: nel I trimestre 2026 crescono sia le compravendite (+4,4%) sia le locazioni (+0,3%).
Prezzi in crescita per l'acquisto (+4,3%) e per l'affitto (+2,3%).**

- Compravendite: crescita in tutte le città metropolitane, eccetto **Firenze** (-2,9%). Tra le altre città, gli aumenti maggiori si registrano a **Torino** + 9,2%, **Genova** +8,7% e **Milano** +7,1%. Positive anche **Palermo** +6,6%, **Napoli** +5,3%, **Roma** +5,1% e **Bologna** +3,4%.
- Prezzi acquisto: **Torino** prima tra le città metropolitane con una crescita +7,1%. Seguono **Genova** (+4,8%), **Bologna** (+4,2%), **Firenze** (+3,3%), **Napoli** e **Palermo** (+3,2%), **Roma** (+2,1%) e **Milano** (+1%). **Milano** (5.750 €/mq) e **Firenze** (4.750 €/mq) sono le città metropolitane con i prezzi medi più elevati.
- Prezzi Locazioni: **Genova** è la città con la crescita maggiore dei prezzi (+6,4%). Seguono **Palermo** (+4,6%), **Roma** (+2,7%), **Torino** (+2,3%) e **Napoli** (+0,6). Segno negativo per **Bologna** (-2,4%), **Firenze** (-1,9%) e **Milano** (-1,5%). La città meneghina si conferma la più cara, con un canone medio annuo al mq di 266 euro (circa 1.550 euro al mese per un appartamento di 70mq).

Milano, 10 giugno 2026 – Anche nel primo trimestre del 2026, la casa rimane al centro dei desideri degli italiani. Secondo l'analisi di **Abitare Co.** – società di intermediazione e servizi immobiliari specializzata in nuove costruzioni – basata sui dati dell'**Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate** e su **dati interni**, nei primi tre mesi del 2026 le compravendite residenziali sono aumentate del +4,4% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (179.654 transazioni), con Torino in testa per crescita tra le città metropolitane (+9,2%). Nello stesso periodo, sono aumentate leggermente anche le locazioni di abitazioni (+0,3%, con 262.248 contratti). **Positivo anche il dato delle compravendite di nuove abitazioni:** il dato nazionale del primo trimestre 2026 segna un aumento del 14,6% rispetto allo stesso periodo del 2025. Sul fronte dei prezzi medi, in Italia si registra un incremento del +4,3% per le compravendite (2.200 €/mq), con Torino (+7,1%), e del +2,3% per le locazioni (175 € al mq/anno), con Genova (+6,4%).

Città metropolitane: il confronto

Compravendite, Torino prima per crescita, segno negativo per Firenze; Milano e Firenze le più care.

I valori delle compravendite crescono in quasi tutte le principali città metropolitane, eccetto **Firenze** che ha segnato -2,9% con 1.035 transazioni. Tra le altre città, gli aumenti maggiori si registrano a **Torino** (9,2% e 3.913 transazioni), **Genova** (+8,7% e 2.344 transazioni) e **Milano** (+7,1% e 5.896 transazioni). Positive anche **Palermo** (+6,6% e 1.748 transazioni), **Napoli** (+5,3% e 2.087 transazioni), **Roma** (+5,1% e 8.961 transazioni) e **Bologna** (+3,4% e 1.403 transazioni).

Per acquistare una casa, i prezzi volano a Torino

Se le compravendite tornano a crescere, anche i prezzi di acquisto raccontano un mercato in evoluzione. Secondo i dati elaborati da Abitare Co., nel primo trimestre del 2026 i prezzi delle abitazioni sono aumentati del 4,3% a livello nazionale rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. A guidare la classifica è **Torino**, con una crescita del 7,1% e un valore medio di 2.250 euro al mq. Seguono **Genova** (+4,8%, 2.200 €/mq) e **Bologna** (+4,2%, 3.750 €/mq), **Firenze** (+3,3%, 4.750 €/mq), **Napoli** (+3,2%, 3.200 €/mq), **Palermo** (+3,2%, 1.600 €/mq) e **Roma** (+2,1%, 3.880 €/mq). **Milano** (+1%), pur

registrando l'aumento più contenuto tra le principali città italiane, si conferma il mercato con i prezzi medi più elevati (5.750 €/mq)

Locazioni, segno positivo per Roma e Milano

Per quanto riguarda invece gli affitti, i dati disponibili si riferiscono esclusivamente a **Roma e Milano**. In questo segmento, **Roma** registra una crescita del 7,4% (14.096 abitazioni locate), confermando un andamento positivo anche sul fronte degli affitti, mentre **Milano** segna un incremento dell'1% (15.225 abitazioni locate). I dati evidenziano una domanda ancora dinamica nei due principali mercati urbani italiani, in un contesto in cui la locazione continua a essere sostenuta da esigenze abitative diversificate e dalla mobilità lavorativa.

Prezzi degli affitti: Genova guida la crescita. Milano e Firenze le città metropolitane più care.

Anche il mercato delle locazioni conferma una fase di forte dinamismo. Nel primo trimestre 2026 i canoni di affitto risultano a livello nazionale in aumento del 2,3%, ma non in tutte le città metropolitane. A guidare la crescita è **Genova** con +6,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Seguono **Palermo** (+4,6%), **Roma** (+2,7%), **Torino** (+2,3%) e **Napoli** (+0,6). Registrano segno negativo invece **Bologna** (-2,4%), **Firenze** (-1,9%) e **Milano** (-1,5%). Sul fronte dei prezzi, però, la città meneghina si conferma la più cara, con un canone medio annuo al mq di 266 euro, che corrisponde a circa 1.550 euro al mese per un appartamento di 70mq. Sul podio, insieme a Milano, anche **Firenze** (250 € al mq/anno) e **Roma** (222 € al mq/anno). Seguono **Bologna** (200 € al mq/anno), **Napoli** (180 € al mq/anno), **Torino** (152 € al mq/anno), **Genova** (127 € al mq/anno). Chiude **Palermo** con 116 € al mq/anno.

“Il mercato residenziale italiano sta dimostrando una resilienza strutturale significativa nonostante le incertezze globali. A sostenerlo è un equilibrio ancora fortemente sbilanciato tra domanda e offerta: da un lato una domanda abitativa solida – sostenuta dal ritorno dei mutui, dalla fiducia delle famiglie e dall'interesse degli investitori anche internazionali – dall'altro una scarsità cronica di prodotto, aggravata dalla limitata nuova costruzione e dalla riduzione dello stock disponibile - ha dichiarato Giuseppe Crupi, CEO di Abitare Co - In questo contesto, anche una crescita economica modesta ma stabile, insieme al progressivo miglioramento delle condizioni finanziarie, contribuisce a mantenere dinamico il mercato. Il risultato è un settore non in fase di espansione euforica, ma caratterizzato da fondamentali robusti che ne supportano la tenuta nel medio periodo.”

Grandi città	Compravendite residenziali 1Q 2026*	Var % 1Q2026/1Q2025
TORINO	3.913	9,2%
GENOVA	2.344	8,7%
MILANO	5.896	7,1%
PALERMO	1.748	6,6%
NAPOLI	2.087	5,3%
ROMA	8.961	5,1%
BOLOGNA	1.403	3,4%
FIRENZE	1.035	-2,9%
TOTALE ITALIA	179.654	4,4%

Fonte centro studi Abitare Co.*

* Fonte: Elaborazione Abitare Co. su base dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate

Città	Prezzo medio al mq	Variazione % 2026/2025
TORINO	2.250	7,1%
GENOVA	2.200	4,8%
BOLOGNA	3.750	4,2%
FIRENZE	4.750	3,3%
NAPOLI	3.200	3,2%
PALERMO	1.600	3,2%
ROMA	3.880	2,1%
MILANO	5.750	1,0%
ITALIA	2.200	4,3%
Fonte centro studi Abitare Co		

Città	Canone medio al mq/anno	Variazione % 2026/2025
GENOVA	127	6,4%
PALERMO	116	4,6%
ROMA	222	2,7%
TORINO	152	2,3%
NAPOLI	180	0,6%
MILANO	266	-1,5%
FIRENZE	250	-1,9%
BOLOGNA	200	-2,4%
ITALIA	175	2,3%
Fonte centro studi Abitare Co		

ABITARE CO.

Abitare Co. nasce nel 1997 dall'esperienza quarantennale maturata nell'ambito immobiliare dai tre soci fondatori. Da quasi 30 anni protagonista del real estate italiano, con una particolare attenzione all'edilizia residenziale e di nuova costruzione, Abitare Co. è oggi una società di servizi immobiliari, con uffici a Milano e Roma che opera sull'intero territorio nazionale supportata dall'esperienza del suo team composto da 95 professionisti.

Per ulteriori informazioni:

MY PR - Ufficio stampa Abitare Co.

Roberto Grattagliano – 02 54123452 – 338 9291793 - roberto.grattagliano@mypr.it

Arianna Cusolito – 348 2324340 - arianna.cusolito@mypr.it

Per il pubblico:

Abitare Co | Tel. +39- 02 48.95.84.16

Via Savona, 52 20144 Milano (MI)

info@abitareco.it | www.abitareco.it