

Osservatorio Abitare Co. sul mercato residenziale delle nuove costruzioni negli otto principali comuni capoluogo italiani

Mercato immobiliare e nuove costruzioni: nel primo semestre del 2026 si consolida il trend di crescita dei prezzi (Italia: +4,9%).

Per le compravendite (ultimo dato disponibile) performance positiva alla fine del primo trimestre (Italia: +8,6%). Le evidenze disponibili per il secondo trimestre suggeriscono un indebolimento della dinamica transattiva rispetto ai livelli osservati a inizio anno.

Milano e Roma confermano i valori più alti, Bologna registra la crescita maggiore (+8,4%) sui prezzi e sugli scambi (+81,1% dopo i primi tre mesi).

- Nel primo semestre 2026, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, i valori aumentano a livello nazionale del 4,9%.
- Il prezzo medio di una nuova abitazione in Italia si attesta a circa 4.200 €/mq, con un incremento medio del 4,9% rispetto al 2025. Milano e Roma le più care con prezzi medi rispettivamente di 7.300 €/mq e 6.600 €/mq.
- Bologna registra la crescita maggiore (+8,4%), segue Palermo (+7,7%) e Firenze (+6,1%).
- Dopo il forte calo registrato nel 2025, le compravendite di abitazioni nuove mostrano segnali di ripresa (+8,6%), con vendite in aumento in sette delle otto principali città metropolitane alla fine del primo trimestre. Bologna guida la crescita con un +81,1% mentre Napoli è l'unica con segno negativo (-51,7%).
- Pur in assenza di dati ufficiali, il mercato mostra segnali di attenuazione della crescita degli scambi nel secondo trimestre.

Milano, 3 agosto 2026 – Il primo semestre 2026 conferma il trend di crescita dei prezzi delle abitazioni di nuova costruzione. Secondo l'analisi realizzata da **Abitare Co.** – società di intermediazione e servizi immobiliari specializzata nelle nuove residenze – a livello nazionale i valori registrano un incremento del **4,9% rispetto allo stesso periodo del 2025**. Sempre a livello nazionale, **per le compravendite**, l'ultimo dato ufficiale disponibile evidenzia una performance positiva alla fine del primo trimestre (**Italia: +8,6%**). Le indicazioni relative al secondo trimestre, pur non ancora supportate da dati consolidati, suggeriscono **una decelerazione della dinamica transattiva sia per le nuove che per le abitazioni usate**, riconducibile a un quadro congiunturale ancora incerto, alla debolezza delle prospettive di crescita europee e a una domanda che, pur sostenuta dal progressivo miglioramento delle condizioni di accesso al credito, appare orientata a una maggiore selettività.

Tra le otto grandi città analizzate, a registrare la crescita più significativa è **Bologna**, dove nel primo semestre del 2026 i prezzi delle nuove costruzioni aumentano dell'8,4% rispetto allo stesso periodo del 2025, raggiungendo un valore medio di 4.700 €/mq, con picchi di 5.500 €/mq per le zone centrali. La vivacità del mercato bolognese viene confermata dai dati dell'OMI

(Agenzia delle Entrate) che indicano per il primo quarter '26 **un aumento delle vendite di nuove case dell'81,1% (98 vendite** contro le 54 dell'anno scorso).

In termini di aumento prezzi, al secondo posto si colloca **Palermo**, che registra un incremento del **7,7%**. Pur partendo da valori medi più contenuti rispetto alle altre città analizzate, con un prezzo medio di 3.200 €/mq, il capoluogo siciliano mostra una dinamica particolarmente vivace sul fronte della valorizzazione del prodotto nuovo, confermato dalla crescita delle vendite (+19,1%). Completa il podio **Firenze**, dove i prezzi crescono del **6,1%** e si attestano mediamente a 5.800 €/mq, con punte che nelle zone centrali arrivano a sfiorare gli 8.000 €/mq.

Crescita sostenuta dei prezzi anche a Genova e Napoli mentre Milano rallenta, ma tiene saldamente la leadership.

Subito fuori dal podio si posizionano **Genova**, con un incremento del 5,2% e un prezzo medio di 4.800 €/mq (30 vendite nel Q1, +57,1%) e **Napoli**, dove i valori aumentano del 4%, raggiungendo una media di 4.300 €/mq. **Ma con solo 23 vendite** di nuove case nel primo trimestre e un crollo del 52% rispetto allo stesso periodo del 2025.

Al sesto posto si colloca **Roma**, con una crescita del 3,5% e un prezzo medio di 6.600 €/mq. Nelle zone centrali della Capitale i valori salgono fino a circa 10.800 €/mq. a fine primo trimestre le vendite di nuove case sono aumentate del 23,2% (851 vendite). Più contenuti gli incrementi dei valori registrati a **Milano**, dove i prezzi crescono mediamente dell'**1,8%**, evidenziando una progressiva fase di consolidamento del mercato, **soprattutto nei comparti periferici**, nei quali i valori sembrano aver raggiunto livelli di sostanziale stabilizzazione. Diverso l'andamento delle zone di maggior pregio, a partire dal centro storico, dove **i prezzi continuano a seguire una traiettoria espansiva** senza manifestare, al momento, segnali di rallentamento. In tali ambiti, la forte domanda e la limitata disponibilità di offerta continuano a sostenere la crescita delle quotazioni, **rendendo difficilmente prevedibile** il livello di equilibrio dei valori nel medio termine. **A partire dal mese di aprile**, in coerenza con il quadro generale osservato a livello nazionale, anche nel capoluogo lombardo si rileva un **ridimensionamento del dinamismo del mercato**, accompagnato da un allungamento dei tempi medi di vendita, attestatisi intorno ai **150 giorni**. Infine **Torino**, con una variazione dei prezzi solo dell'1,1% **ma un mercato vivace**, certificato dal +35,4% di vendite nel primo quarter 2026.

Milano resta tuttavia la città con i valori più elevati tra quelle analizzate, con un prezzo medio di 7.300 euro €/mq e picchi superiori ai 15.000 €/mq (in media) nelle zone centrali. A Torino, invece, il prezzo medio delle nuove abitazioni si attesta a 4.780 €/mq, con prezzi che arrivano a 6.500 €/mq per le abitazioni in centro.

"Il vero tema del mercato residenziale italiano resta la scarsità di nuova offerta. Nelle principali città metropolitane la domanda continua a essere superiore alla disponibilità di prodotto e questo contribuisce a sostenere sia i prezzi sia i tempi di assorbimento delle nuove iniziative – **dichiara Giuseppe Crupi, CEO Abitare Co.** - per i prossimi mesi ci aspettiamo un mercato più prudente, ancora una volta molto influenzato sulle decisioni di acquisto dalle incertezze della congiuntura e della geopolitica internazionale. Rimane tuttavia un quadro più solido soprattutto nei contesti urbani caratterizzati da forte attrattività economica e occupazionale. Oggi il prodotto residenziale nuovo non è più semplicemente un'alternativa all'usato: è diventato il riferimento per una quota crescente di acquirenti che cerca efficienza energetica, migliori costi di gestione e qualità abitativa".

Città	Compravendite Abitazioni 1Q 2026	Variazione % 1Q 2026 / 1Q 2025	Offerta Nuove Case sul Totale (%)	Prezzo Medio di vendita Nuove Case (€/mq. - luglio 2026)	Var. % Prezzi 1H 2026/1 H 2025
MILANO	684	30,8%	11,6%	7.350	1,8%
TORINO	121	35,4%	3,1%	4.770	1,1%
GENOVA	30	57,1%	1,3%	4.800	5,2%
BOLOGNA	98	81,1%	9,5%	4.750	8,4%
FIRENZE	65	26,0%	4,6%	5.850	6,1%
ROMA	851	23,2%	9,5%	6.600	3,5%
NAPOLI	23	-51,7%	1,1%	4.270	4,0%
PALERMO	33	19,1%	1,9%	3.230	7,7%
ITALIA	10.835	8,6	6,5%	4.160	4,90%
Fonte: Centro Studi Abitare Co.					

Prezzi medi di vendita di abitazione nuove per macroarea urbana (euro/mq. - luglio 2026)				
Città	Centro	Semicentro	Periferia	Prezzo medio in città
MILANO	15.700	7.400	4.960	7.350
TORINO	6.500	4.600	3.200	4.767
GENOVA	6.500	4.400	3.500	4.800
BOLOGNA	5.500	4.900	3.800	4.733
FIRENZE	7.900	5.700	3.900	5.833
ROMA	10.800	5.200	3.900	6.633
NAPOLI	5.800	4.100	2.900	4.267
PALERMO	4.200	3.100	2.400	3.233
MEDIA	7.863	4.925	3.570	5.202
Fonte: Centro Studi Abitare Co.				

ABITARE CO.

Da quasi 30 anni nel settore dell'immobiliare residenziale a Milano, Abitare Co. gestisce la commercializzazione di soluzioni abitative di nuova costruzione. Negli anni la società ha trasformato il suo modello economico e l'organizzazione interna con accesso fluido e modulare a tutti i suoi servizi. Ai suoi partner investitori e sviluppatori, propone strategie di business che accelerano il processo di vendita/affitto, creando valore aggiunto per ogni operazione immobiliare. Grazie a un modello di servizi integrati, supportata dall'esperienza del suo team composto da oltre cento professionisti, Abitare Co. crea un percorso che valorizza e soddisfa le esigenze dei suoi clienti, gestendo tutte le fasi del processo immobiliare, configurandosi come interlocutore unico e garantendo elevati standard di consulenza, efficienza e rapidità operativa.

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