Abitare co.®

Marketbeats

06/'26

Ri Abitare co.® · Abitare Exclusive® · Abitare® agency · Abitare • servizi® · Abitare • commercial®

© 2026 Abitare Co. | All rights reserved.

Economia *globale*

LE PROSPETTIVE PER L'ECONOMIA NEL 2026-2027

Anni 2025-2027, livelli e variazioni percentuali sull'anno precedente

	2025	2026	2027
Prezzo del Brent (dollari a barile)	69,0	93,5	82,3
Tasso di cambio dollaro/euro	1,13	1,17	1,17
Prezzo del gas naturale (TTF, euro/MWh)	36,4	41,9	36,0
Commercio mondiale in volume * **	4,5	1,9	3,0
PRODOTTO INTERNO LORDO**			
Mondo	3,4	2,8	3,2
Paesi avanzati	2,0	1,7	1,8
USA	2,1	2,2	2,1
Area Euro	1,4	0,9	1,2
Paesi emergenti e in via di sviluppo	4,5	3,7	4,2
Cina	4,9	4,5	4,4

Fonte: Elaborazioni Istat.
*Esportazioni mondiali di beni e servizi in volume
(**): DG-ECFIN Spring Forecasts (2026)

Le principali istituzioni internazionali prevedono un rallentamento dell'economia mondiale che sconta, tuttavia, l'ipotesi di una rapida risoluzione del conflitto in Medio Oriente. Le più recenti stime della Commissione Europea mostrano una decelerazione del tasso di crescita del Pil globale nel 2026 (+2,8%, dal +3,4 del 2025) e una nuova accelerazione nel 2027 (+3,2).

Negli Stati Uniti, nel 2025 la crescita economica è stata sostenuta da robusti investimenti, soprattutto nel settore Tecnologico. Nell'arco temporale della previsione ci si attende una sostanziale stabilizzazione del tasso di crescita del Pil (+2,2% e +2,1% rispettivamente nel 2026 e 2027).

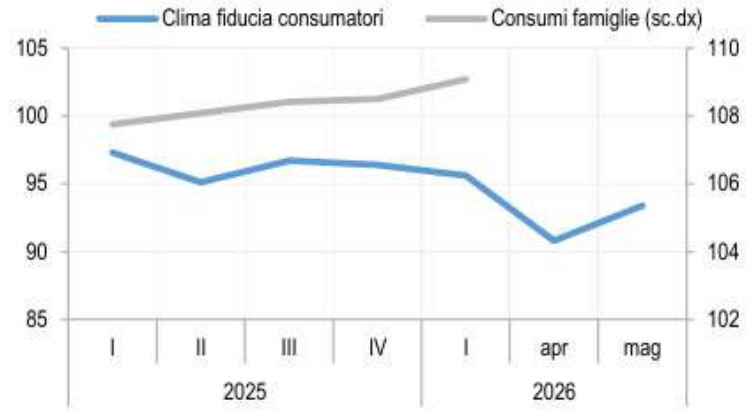
Negli ultimi anni le tensioni geoeconomiche si sono intensificate, raggiungendo **i livelli più elevati dall'introduzione dell'euro.** Il conflitto in Medio Oriente ha causato un brusco incremento delle quotazioni energetiche, sospingendo al rialzo l'inflazione e deteriorando il clima di fiducia. Le implicazioni dipenderanno dall'intensità, dalla durata e dalla propagazione dello shock sui prezzi dell'energia.

© 2026 Abitare Co. | All rights reserved. Fonte: ISTAT

Economia *italiana*

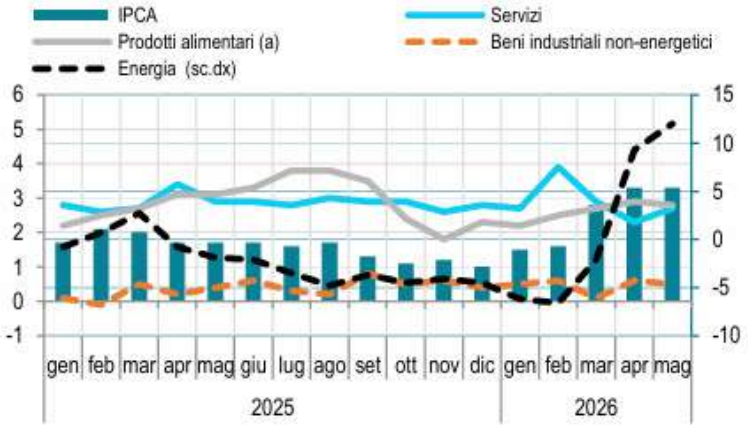
LE PROSPETTIVE PER L'ECONOMIA NEL 2026-2027

FIGURA 3. CONSUMI DELLE FAMIGLIE RESIDENTI E CLIMA DI FIDUCIA DEI CONSUMATORI. Valori concatenati e indici, base 2021=100



Fonte: Istat

FIGURA 4. INFLAZIONE AL CONSUMO PER AGGREGATI SPECIALI. Dati mensili, variazioni tendenziali



Fonte: Istat

Nel primo trimestre del 2026 l'economia italiana ha mostrato una buona capacità di tenuta nonostante il deterioramento del quadro internazionale, registrando una crescita del Pil pari allo 0,3% in termini congiunturali (+0,8% in termini tendenziali). Le esportazioni hanno rappresentato la componente più dinamica (+2,2% su base congiunturale); in crescita anche gli investimenti (+0,7%) e i consumi delle famiglie residenti e delle ISP (+0,5%); in calo invece le importazioni (-0.7%).

Nel 2026 i consumi delle famiglie sono previsti decelerare allo 0,6%, dopo l'1,1% del 2025, risentendo di un quadro ancora prudente per le decisioni di spesa. Pur in presenza di un aumento del reddito disponibile, la dinamica delle retribuzioni pro capite si attenua e il deflatore dei consumi delle famiglie accelera, comprimendo il potere d'acquisto reale. A ciò si aggiunge un clima di fiducia ancora fragile: nonostante il recupero di maggio, l'indice resta sotto i livelli dei primi mesi dell'anno, dopo il forte calo registrato tra marzo e aprile

L'ISP (Indicatore della Situazione Patrimoniale) è un indicatore statistico che rappresenta la somma del patrimonio immobiliare e mobiliare di un nucleo familiare, al netto delle detrazioni e franchigie. È utilizzato per calcolare l'ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente), che valuta la condizione economica delle famiglie in Italia.

© 2026 Abitare Co. | All rights reserved. Fonte: ISTAT

Abitare co.

Economia *italiana*

LE ULTIME PREVISIONI DI BANKITALIA 2026-2028

Tavola 1 – Proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana
(variazioni percentuali sull'anno precedente, salvo diversa indicazione)

	Giugno 2026				Aprile 2026			
	2025	2026	2027	2028	2025	2026	2027	2028
PIL (1)	0,7	0,5	0,4	0,9	0,7	0,5	0,5	0,8
Consumi delle famiglie	1,1	0,4	0,3	1,3	1,1	0,5	0,6	1,2
Consumi della PA	0,6	0,7	-0,2	0,1	0,6	0,2	-0,7	-0,3
Investimenti fissi lordi	3,8	1,7	0,8	0,5	3,8	1,5	0,8	0,7
di cui: Investimenti in beni strumentali	3,6	0,7	0,5	0,5	3,6	0,5	0,6	0,5
Investimenti in costruzioni	4,0	2,5	0,9	0,5	4,0	2,5	1,0	0,7
Esportazioni totali	1,4	0,9	2,4	2,9	1,4	1,0	2,4	2,9
Importazioni totali	3,9	2,8	1,9	3,3	3,9	2,5	2,4	3,0
Saldo di conto corrente della bilancia dei pagamenti (2)	1,1	0,5	1,0	1,3	1,2	0,7	1,1	1,3
Prezzi al consumo (IPCA)	1,6	3,1	2,0	1,9	1,6	2,6	1,8	1,9
IPCA al netto dei beni energetici e alimentari	1,9	2,0	2,0	1,9	1,9	2,0	1,8	1,8
Occupazione (ore lavorate)	1,5	0,5	0,2	0,5	1,5	0,6	0,4	0,6
Occupazione (numero di occupati)	0,8	0,2	0,2	0,5	1,3	0,4	0,3	0,5
Tasso di disoccupazione (3)	6,1	5,4	5,5	5,5	6,1	5,7	5,8	5,8

Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia e Istat. Quadro previsivo per l'Italia basato sulle informazioni disponibili al 21 maggio (per la formulazione delle ipotesi tecniche) e al 27 maggio (per i dati congiunturali).
(1) Per il PIL e le sue componenti, variazioni stimate su dati trimestrali destagionalizzati e corretti per il numero di giornate lavorative. Senza tale correzione il PIL crescerebbe dello 0,6 nel 2026, dello 0,4 nel 2027 e dello 0,7 per cento nel 2028. – (2) In percentuale del PIL. – (3) Medie annue, valori percentuali.

Secondo le stime la crescita del prodotto rimarrà contenuta sia quest'anno sia il prossimo, per tornare a rafforzarsi nel 2028.

Sull'attività incide l'indebolimento della domanda interna, frenata dal rincaro dell'energia e dall'ulteriore aumento dell'incertezza geopolitica.

In media d'anno il prodotto interno lordo crescerà dello 0,5 per cento nel 2026, dello 0,4 per cento nel 2027 e dello 0,9 nel 2028.

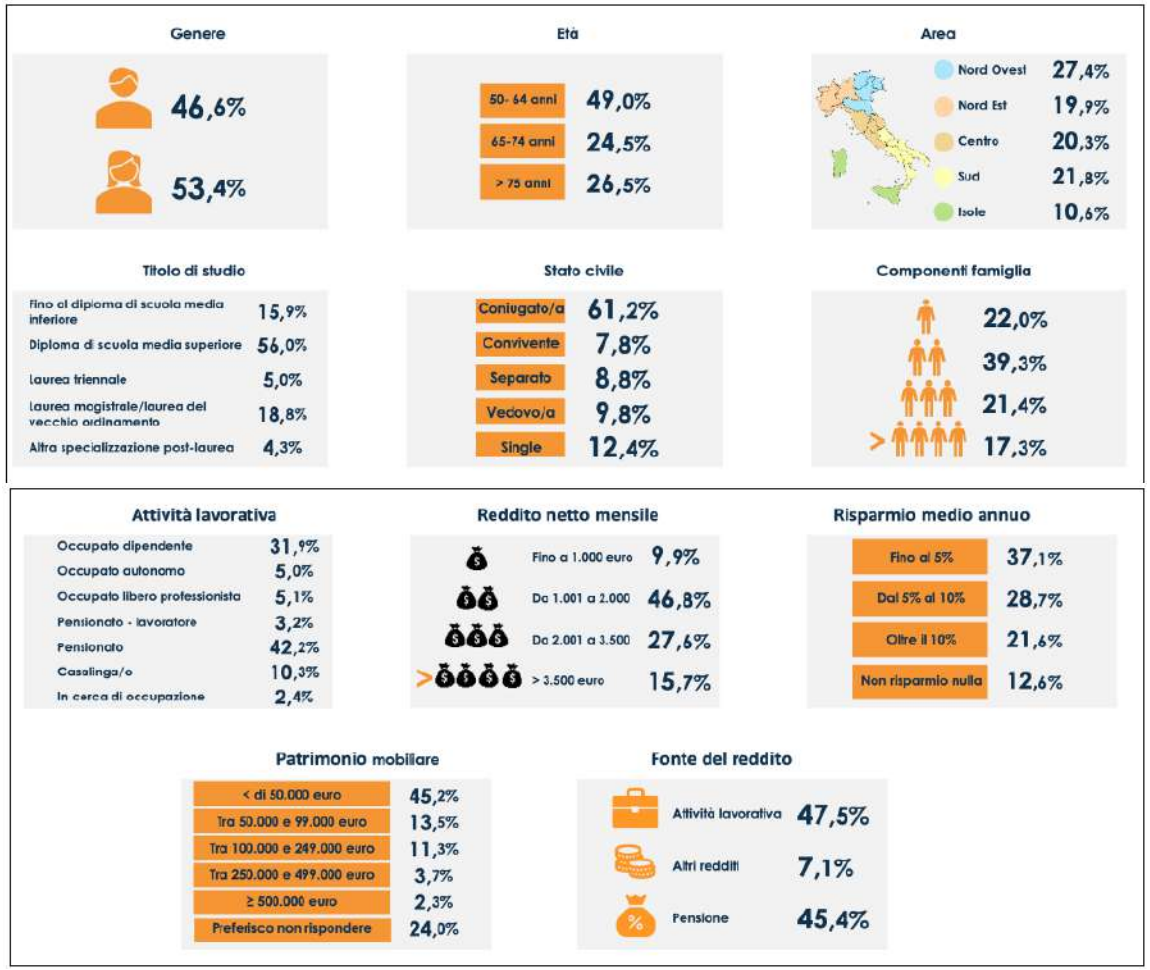
I prezzi al consumo sono previsti in aumento del 3,1 per cento nella media del 2026, del 2,0 nel 2027 e dell'1,9 per cento nel 2028. Al netto delle componenti energetica e alimentare, l'inflazione rimarrebbe in prossimità del 2 per cento in tutto il triennio.

© 2026 Abitare Co. | All rights reserved. Fonte: Bankitalia

Abitare co.

Longevity Economy

DA SILVER A LONGEVITY, LA GRANDE ECONOMIA DEI PROSSIMI DECENNI



Dal punto di vista demografico, la popolazione Silver risulta lievemente sbilanciata **a favore della componente femminile** (53,4%), coerentemente con la maggiore aspettativa di vita delle donne.

La distribuzione per classi di età evidenzia una presenza ancora significativa del segmento 50-64 anni (49%), che rappresenta la componente più "attiva" della Longevity Economy.

Tale struttura conferma come la Longevity Economy non sia riconducibile esclusivamente alla popolazione anziana in senso stretto, ma includa una fase pre-pensionistica numericamente dominante.

Questo lavoro presenta i risultati dell'indagine demoscopica "Chi sono, cosa fanno, come vivono e cosa vogliono i Longennial italiani", realizzata da Format Research e Itinerari Previdenziali. Obiettivo della ricerca è quello di analizzare in modo sistematico il profilo socio-demografico, economico e comportamentale della popolazione italiana di età superiore ai 50 anni, segmento sempre più centrale per il Paese. Il campione è composto da 5.200 persone (54% donne).

© 2026 Abitare Co. | All rights reserved. Fonte: Itinerari Previdenziali

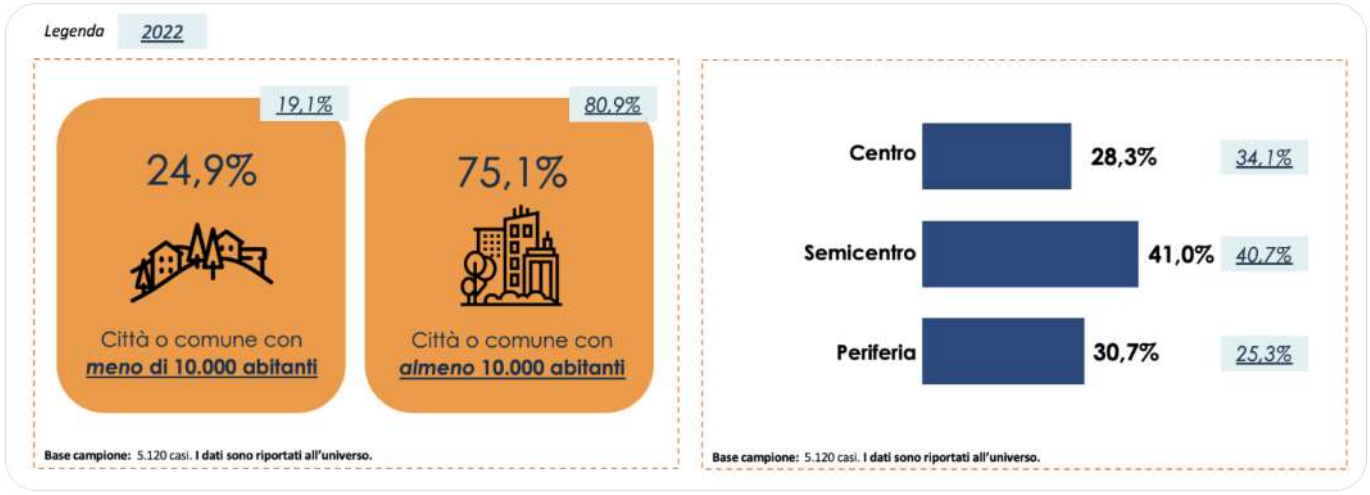
Abitare co.

Longevity Economy

DA SILVER A LONGEVITY, LA GRANDE ECONOMIA DEI PROSSIMI DECENNI

Valori percentuali %

	Totale	Sesso		Età			Area				
		M	F	50-64	65-74	>74	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud	Isole
Sì	82,5	84,5	80,8	82,3	83,8	81,7	82,9	83,2	78,9	84,0	83,8
No	17,5	15,5	19,2	17,7	16,2	18,3	17,1	16,8	21,1	16,0	16,2



Fonte: "Chi sono, cosa fanno, come vivono e cosa vogliono i Longennial italiani", Itinerari Previdenziali e Format Research (2025)

Nel 2025, l'82,5% dei Silver dichiara di vivere in una casa di proprietà, a fronte di una quota minoritaria (17,5%) che vive in affitto o in altre forme abitative.

Il 75% dei Silver vive in città o comuni con almeno 10.000 abitanti. Rispetto al 2022 aumenta la quota che vive nei piccoli comuni (dal 19% al 25%).

La quota maggiore di Silver risiede nel semicentro (41%), seguito dalla periferia (30,7%) e dal centro urbano (28,3%). Rispetto al 2022, si registra una riduzione della residenza nei centri storici (dal 34,1% al 28,3%) e un aumento significativo della presenza in periferia (dal 25,3% al 30,7%), mentre il semicentro resta sostanzialmente stabile.

Questo lavoro presenta i risultati dell'indagine demoscopica "Chi sono, cosa fanno, come vivono e cosa vogliono i Longennial italiani", realizzata da Format Research e Itinerari Previdenziali. Obiettivo della ricerca è quello di analizzare in modo sistematico il profilo socio-demografico, economico e comportamentale della popolazione italiana di età superiore ai 50 anni, segmento sempre più centrale per il Paese. Il campione è composto da 5.200 persone (54% donne).

© 2026 Abitare Co. | All rights reserved. Fonte: Itinerari Previdenziali

Abitare co.

Mercato *immobiliare*

I RISULTATI DEL PRIMO TRIMESTRE 2026 SECONDO OMI (AGENZIA DELLE ENTRATE) – COMPRAVENDITE ABITAZIONI

Area	NTN I 2026	Var % NTN I 26 / I 25
Nord Ovest	61.384	5,1%
Nord Est	32.941	2,2%
Centro	36.659	4,6%
Sud	31.338	5,1%
Isole	17.332	4,8%
Capoluoghi	56.254	4,1%
Non capoluoghi	123.400	4,6%
ITALIA	**179.654**	4,4%

Compravendite	I 2025	II 2025	III 2025	IV 2025	I 2026
Acquisti persone fisiche (NTN PF)	163.843	191.570	166.285	205.620	169.833
Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	72,4%	72,5%	73,2%	71,8%	72,7%
Acquisti PF con mutuo ipotecario (NTN IPO)	75.114	88.065	78.191	92.454	81.245
Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	45,8%	46,0%	47,0%	45,0%	47,8%
Tasso di interesse medio (%)	3,22%	3,28%	3,35%	3,51%	3,62%
Capitale di debito (milioni di euro)	10.358	12.431	11.026	13.385	11.499

Nel primo trimestre del 2026 sono state scambiate quasi **180 mila abitazioni**. Rispetto allo stesso trimestre del 2025, si rileva a livello nazionale **una crescita del 4,4%**, rialzo che si conferma sia nei comuni capoluogo, +4,1%, sia nei comuni non capoluogo, +4,6%. Nelle aree del Nord Ovest e del Sud si osserva la variazione più accentuata, +5,1%.

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con ricorso ad un mutuo ipotecario, nel primo trimestre del 2026, torna a crescere e si porta al 47,8%; **il tasso di interesse medio applicato alla prima rata continua a crescere** e raggiunge il 3,6%. In aumento, seppur lieve, anche la quota di acquisti di abitazioni con agevolazione prima casa, che sfiora il 73%; **la quota di acquisti di abitazioni di nuova costruzione scende al 6% in questo trimestre.**

Il capitale finanziato con i mutui ipotecari per gli acquisti di abitazioni supera gli 11 miliardi di euro, oltre 1,1 miliardi in più del capitale finanziato nello stesso trimestre del 2025, +11% circa.

© 2026 Abitare Co. | All rights reserved. Fonte: OMI

Abitare co.®

Mercato *immobiliare*

I RISULTATI DEL PRIMO TRIMESTRE 2026 SECONDO OMI (AGENZIA DELLE ENTRATE) – COMPRAVENDITE ABITAZIONI

Compravendite	I 2025	II 2025	III 2025	IV 2025	I 2026	Var % I 26 / I 25
NTN Abitazioni nuove	9.458	11.217	11.197	17.239	10.835	14,6%
NTN Abitazioni esistenti	162.593	190.127	163.695	201.230	168.819	3,8%
NTN Abitazioni	172.051	201.344	174.892	218.469	179.654	4,4%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	5,5%	5,6%	6,4%	7,9%	6,0%	0,5

Grandi città	NTN I 2026	Var % NTN I 26 / I 25	Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC)	Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	Quota acquisti nuove abitazioni (% INC NC)
Roma	8.961	5,1%	85,7%	61,8%	9,5%
Milano	5.896	7,1%	70,7%	55,9%	11,6%
Torino	3.913	9,2%	73,0%	46,2%	3,1%
Napoli	2.087	5,3%	64,8%	45,7%	1,1%
Genova	2.344	8,7%	79,0%	46,7%	1,3%
Palermo	1.748	6,6%	67,5%	46,8%	1,9%
Bologna	1.403	3,4%	76,4%	55,6%	9,5%
Firenze	1.035	-2,9%	74,6%	55,7%	4,6%
TOTALE	**27.387**	**6,1%**	**76,4%**	**54,3%**	**7,0%**

I dati relativi alle compravendite di abitazioni di nuova costruzione mostrano una ripresa rispetto all'omologo trimestre del 2025, +14,6%, tasso più elevato rispetto al totale delle unità scambiate, che risale al 4,4%. Gli acquisti di abitazioni esistenti aumentano del 3,8%.

Nel primo trimestre del 2026, Torino esibisce l'incremento tendenziale più elevato, +9,2% circa rispetto al I trimestre del 2025, seguita da Genova con volumi in aumento dell'8,7%. A Roma gli scambi di abitazioni aumentano del 5,1%, a Milano del 7,1%, a Palermo del 6,6%, a Napoli del 5,3%.
A Roma, Bologna, Milano e Firenze la quota di acquisti di abitazioni con mutuo ipotecario supera, in questo trimestre, il 50%. Roma è la città con la quota più elevata di acquisti di abitazioni con agevolazione "prima casa", quasi l'86%, e **Milano continua ad essere la città con la quota maggiore di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, l'11,6% del totale, seguita da Roma e Bologna con una quota del 9,5%.**

© 2026 Abitare Co. | All rights reserved. Fonte: OMI

Abitare co.®

Mercato *immobiliare*

I RISULTATI DEL PRIMO TRIMESTRE 2026 SECONDO OMI (AGENZIA DELLE ENTRATE) – COMPRAVENDITE ABITAZIONI

Vendite case nuove e relativa quota % I trim. 2026		
Grandi città	**Compravendite**	**Quota % sul totale**
MILANO	684	11,6%
TORINO	121	3,1%
GENOVA	30	1,3%
BOLOGNA	98	9,5%
FIRENZE	65	4,6%
ROMA	851	9,5%
NAPOLI	23	1,1%
PALERMO	33	1,9%
TOTALE ITALIA	**10.835**	**6,0 (§)**
Abitare Co. Su dati OMI Agenzia delle Entrate		

(§) quota acquisti nuove case rispetto al totale in Italia

Nel primo trimestre del 2026 sono state scambiate 10.835 case nuove in Italia, vale a dire il 6,0% del totale degli scambi. Rispetto al primo trimestre 2025 c'è stata una leggera crescita di questa quota (+0,5%).

Nelle prime otto grandi città, Roma è prima con 851 vendite e una quota del 9,5% sul totale. Segue Milano con 684 vendite e la quota maggiore rispetto alle altre città, ovvero l'11,6%.

Genova, Firenze e Napoli registrano meno vendite di Bologna.
Genova, Napoli e Palermo sono le tre città con una quota di vendite di case nuove minore del 2,0%

© 2026 Abitare Co. | All rights reserved. Fonte: OMI

Abitare co.®

Mercato *immobiliare*

I RISULTATI DEL PRIMO TRIMESTRE 2026 SECONDO OMI (AGENZIA DELLE ENTRATE) – LOCAZIONI ABITAZIONI

Nuovi contratti di locazione di abitazioni (per intero)		I 2026	Var % I 26 / I 25
Tutti i comuni	Abitazioni locate *(numero)*	262.248	0,3%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	1.770	4,1%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate *(numero)*	170.385	1,2%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	1.272	4,6%
Comuni non a.t.a.	Abitazioni locate *(numero)*	91.863	-1,1%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	498	2,7%

Nel I trimestre del 2026 il mercato delle locazioni residenziali evidenzia una sostanziale stabilità, con circa 262 mila abitazioni oggetto di nuovi contratti registrati, di cui circa 170 mila in comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.), dove l'incremento osservato è pari all'1,2%, a differenza dei comuni non a.t.a., che registrano una flessione poco superiore all'1%.

Il canone annuo complessivo associato ai nuovi contratti si attesta a 1,8 miliardi di euro, in rialzo circa del 4% rispetto al I trimestre 2025, aumento trainato principalmente dall'andamento dei canoni nei comuni a.t.a., in rialzo del 4,6%, a fronte di una crescita più contenuta nei comuni non a.t.a, +2,7%.

© 2026 Abitare Co. | All rights reserved. Fonte: OMI

Mercato *immobiliare*

I RISULTATI DEL PRIMO TRIMESTRE 2026 SECONDO OMI (AGENZIA DELLE ENTRATE) – LOCAZIONI ABITAZIONI

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		I 2026	Var % I 26 / I 25
Tutti i comuni	Abitazioni locate *(numero)*	106.764	-3,2%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	734	-0,4%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate *(numero)*	57.362	-3,7%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	465	-0,7%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate *(numero)*	69.901	-1,0%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	435	1,2%
Comuni a.t.a.	Abitazioni locate *(numero)*	38.529	-1,5%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	265	-1,2%
Agevolato di lungo periodo (AGE_L)			
Tutti i comuni	Abitazioni locate *(numero)*	71.584	6,6%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	506	12,8%
Agevolato transitorio (AGE_T)			
Locate per intero	Abitazioni locate *(numero)*	13.999	5,9%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	95	11,4%
Locate in porzione	Abitazioni locate *(numero)*	13.314	21,8%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	49	22,0%

Nel dettaglio dei segmenti di mercato, in linea con i precedenti trimestri, **prosegue la contrazione dei contratti ordinari di lungo periodo** (ORD_L), che segnano una diminuzione del 3,2% nel numero di abitazioni locate, accompagnata da una debole riduzione del canone annuo complessivo (-0,4%), dinamica che si presenta in forma poco più accentuata nei comuni a.t.a.

Anche i contratti ordinari transitori (ORD_T) mostrano un calo nel numero di locazioni (-1%), soprattutto nei comuni a.t.a., dove la contrazione colpisce anche i canoni, in calo dell'1,2%.

Prosegue, invece, la crescita delle abitazioni locate con contratti agevolati di lungo periodo (AGE_L), che registrano un aumento dei volumi di oltre il 6% e un incremento del canone annuo che sfiora il 13%.

Nel segmento dei contratti agevolati di natura transitoria (AGE_T), che comprende le abitazioni locate a studenti, si rilevano rialzi sostenuti, sia nel numero di locazioni sia nei canoni pattuiti, in particolare per quelle locate in porzione, che esibiscono variazioni attorno al 22%.

© 2026 Abitare Co. | All rights reserved. Fonte: OMI

Abitare co.®

Mercato *immobiliare*

I RISULTATI DEL PRIMO TRIMESTRE 2026 SECONDO OMI (AGENZIA DELLE ENTRATE) – LOCAZIONI ABITAZIONI

Ordinario di lungo periodo (ORD_L)		I 2026	Var % I 26 / I 25
Roma	Abitazioni locate *(numero)*	2.796	1,2%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	38	8,8%
Milano	Abitazioni locate *(numero)*	6.376	-13,2%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	93	-6,2%
Ordinario transitorio (ORD_T)			
Roma	Abitazioni locate *(numero)*	1.971	6,0%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	19	-2,0%
Milano	Abitazioni locate *(numero)*	5.101	-4,9%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	51	-7,8%
Agevolato di lungo periodo (AGE_L)			
Roma	Abitazioni locate *(numero)*	7.467	10,8%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	88	14,5%
Milano	Abitazioni locate *(numero)*	2.946	55,8%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	39	84,6%
Agevolato transitorio (AGE_T)			
Roma	Abitazioni locate per intero *(numero)*	1.862	5,3%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	20	8,7%
	Abitazioni locate in porzione *(numero)*	2.878	14,8%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	15	14,1%
Milano	Abitazioni locate per intero *(numero)*	802	71,0%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	9	86,5%
	Abitazioni locate in porzione *(numero)*	707	30,9%
	Canone annuo *(milioni di euro)*	3	36,4%

Nel dettaglio dei segmenti di mercato, si evidenzia l'andamento differenziato dei contratti ordinari di lungo periodo (ORD_L) nelle due città: **a Roma, infatti, in controtendenza rispetto agli ultimi trimestri, si registra un moderato aumento del numero di abitazioni locate** (+1,2%), seguite da una considerevole crescita dei canoni, prossima al 9%. A Milano, invece, **il calo supera il 13%** con una contestuale diminuzione dei canoni.

Con riferimento ai contratti ordinari transitori (ORD_T), **le nuove locazioni crescono del 6% a Roma**, a fronte di una lieve diminuzione dei canoni, mentre **a Milano si riscontra una contrazione sia dei volumi sia dei canoni**, rispettivamente prossime al 5% e all'8% su base tendenziale.

Prosegue la fase espansiva dei contratti agevolati di lungo periodo (AGE_L), con **incrementi significativi in entrambe le città**, particolarmente marcati a. **Milano, dove la crescita dei volumi, quasi del 56%, si riflette anche sui canoni, in rialzo dell'84,6%**

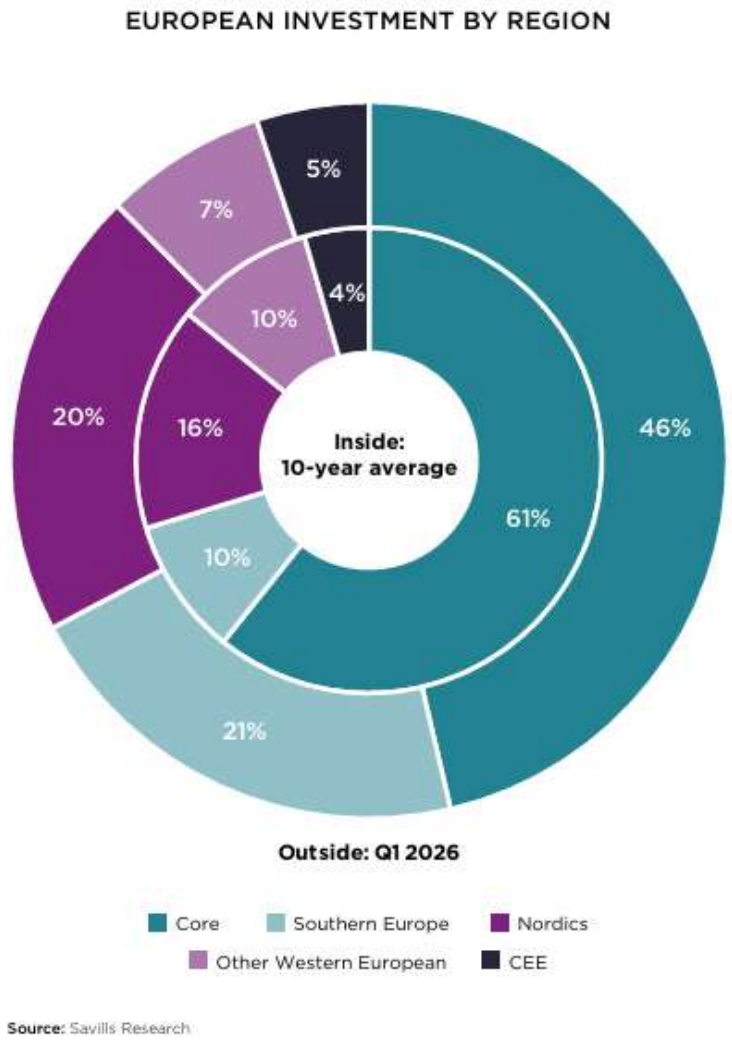
In aumento, infine, anche le locazioni agevolate di natura transitoria, sia per le abitazioni locate per intero sia per quelle in porzione, con incrementi più rilevanti nel mercato milanese.

© 2026 Abitare Co. | All rights reserved. Fonte: OMI

Abitare co.®

Investimenti *immobiliari europei*

GLI INVESTIMENTI NEL SUD EUROPA TRASCINATI DALLA SPAGNA



Source: Savills Research

Gli investimenti immobiliari europei hanno raggiunto circa **48 miliardi di euro nel primo trimestre del 2026**, in calo del 5% rispetto all'anno precedente. Il trimestre è stato caratterizzato da **processi più lenti, criteri di valutazione più rigidi** e un livello maggiore di convinzione richiesto agli investitori.
Il sentiment è rimasto cauto, ma le transazioni hanno continuato, con decisioni più lente e più rinegoziazioni in fase avanzata a definire il mercato. **Il principale vincolo resta il cambiamento nelle aspettative sui tassi di interesse.**

L'Europa meridionale è rimasta un'area chiave per la liquidità, guidata dalla Spagna, dove il fatturato ha superato i 6 miliardi di euro nel primo trimestre, in aumento del 58% su base annua, grazie a un chiaro aumento della partecipazione di capitali internazionali.
Anche il Portogallo ha visto l'attività avvicinarsi a 1 miliardo di euro nel trimestre, in crescita del 39% su base annua, con il settore alberghiero e retail insieme che rappresentano oltre il 70% degli investimenti nel paese.

L'Italia, nel frattempo, ha registrato circa 2,7 miliardi di euro, sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente, con retail e ospitalità di nuovo tra i settori più attivi e gli investitori internazionali che rappresentano circa il 70% del capitale investito.

© 2026 Abitare Co. | All rights reserved. Fonte: Savills

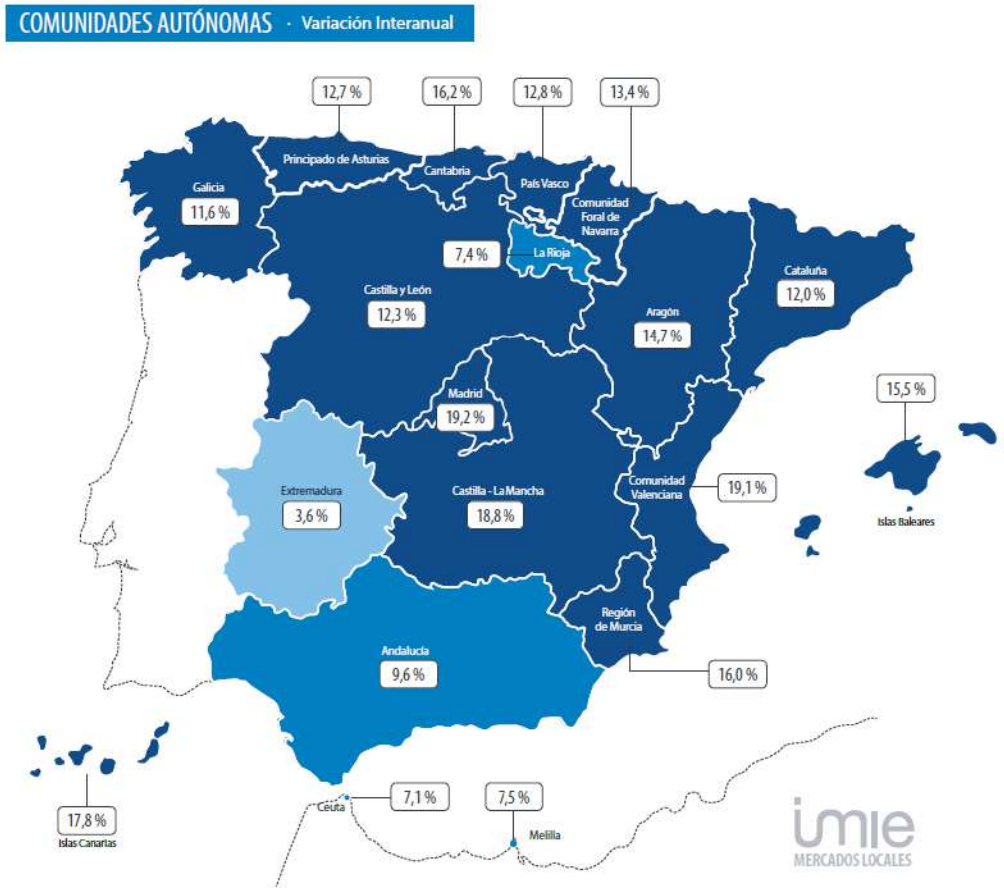
Abitare co.

Mercato immobiliare residenziale *in Spagna*

CONTINUA LA CORSA DEI PREZZI IN SPAGNA ANCHE NEL 1Q 2026

	Variaciones interanuales en los últimos trimestres				Trimestre actual*			
	1T 2026*	4T 2025	3T 2025	2T 2024	€/m²	Variación trimestral	Desde máximos	Desde mínimos
ESPAÑA	14,3 %	14,0 %	12,6 %	10,0 %	1.987	3,2 %	-4,5 %	68,2 %

*Dato provisional a partir del Índice IMIE General y de Grandes Mercados (datos mensuales trimestralizados)



Il prezzo medio delle abitazioni finite (nuove e usate) in Spagna ha registrato **un aumento annuo del 14,53%** nel primo trimestre del 2026, raggiungendo un valore medio di €1.992/m². Questa evoluzione del costo dell'abitazione fa sì che il prezzo medio di un appartamento **di 90 m² in Spagna sia di €179.267. Le compravendite di abitazioni** a gennaio hanno registrato cali su base annua pari al -11,4% secondo i notai e al -6,8% secondo l'INE (Istituto Nazionale di Statistica), dopo diversi mesi di rallentamento.

Nel 2025 sono stati raggiunti **i livelli massimi di transazioni dal 2008**, grazie a un dinamismo alimentato dalla crescita demografica ed economica.

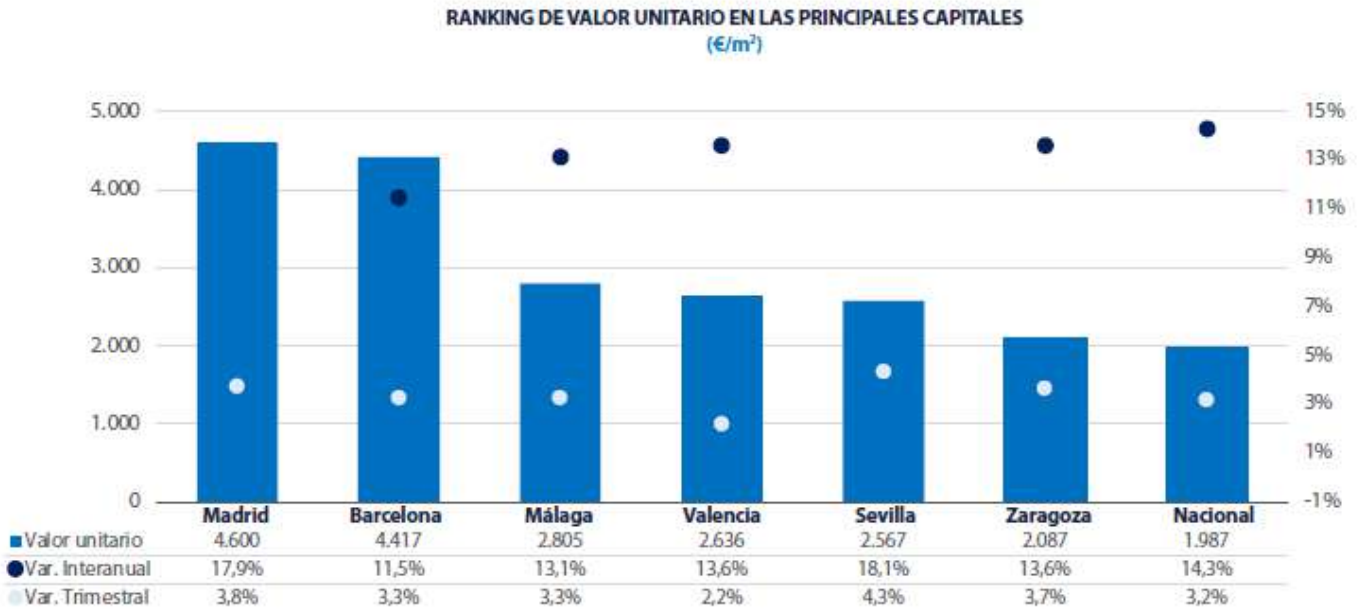
All'inizio del 2026, l'impatto dei precedenti tagli dei tassi (che era invece molto evidente nel gennaio 2025) è stato ormai assorbito dal mercato e la tendenza verso una stabilizzazione delle transazioni appare ragionevole.
Anche i mutui hanno mostrato segni di moderazione a gennaio, con lievi cali su base annua del -6,8 %.

© 2026 Abitare Co. | All rights reserved. Fonte: TINSA e INE

Abitare co.®

Mercato immobiliare residenziale *in Spagna*

CONTINUA LA CORSA DEI PREZZI IN SPAGNA ANCHE NEL 1Q 2026



	Madrid	Barcelona	Málaga	Valencia	Sevilla	Zaragoza	Nacional
Valor unitario	4.600	4.417	2.805	2.636	2.567	2.087	1.987
Var. Interanual	17,9%	11,5%	13,1%	13,6%	18,1%	13,6%	14,3%
Var. Trimestral	3,8%	3,3%	3,3%	2,2%	4,3%	3,7%	3,2%

Le capitali tendono a superare la crescita dei prezzi delle abitazioni nelle rispettive province e sono il fulcro delle maggiori tensioni sui prezzi a livello generalizzato su tutto il territorio, sebbene si osservi come tale dinamismo si stia trasferendo anche alla provincia. Su un totale di 52 capitali, in 30 di esse si supera il 10% di variazione su base annua, rispetto alle 20 del trimestre precedente.

Le maggiori tensioni si registrano nella fascia costiera settentrionale, a Madrid, nelle capitali dell'entroterra peninsulare e sulla costa mediterranea.

Il valore unitario supera la soglia dei 4.000 €/m² a San Sebastián e Madrid e si arriva a un totale di 12 capitali che hanno già superato i prezzi massimi della serie storica in termini nominali, anche se, al netto dell'effetto dell'inflazione, nessuna supera tale limite.

© 2026 Abitare Co. | All rights reserved. Fonte: TINSA e INE

Abitare co.®

Abitare co.®

Marketbeats

www.abitareco.it

Ri Abitare co.® · Abitare Exclusive® · Abitare® agency · Abitare • servizi® · Abitare • commercial®

© 2026 Abitare Co. | All rights reserved.