

Scenari Immobiliari e Abitare Co. presentano il quarto OSSERVATORIO SULL'ABITARE di "UNA CASA È PER SEMPRE - UN INVESTIMENTO CHE VALE"

**LA CASA SI CONFERMA IL PRINCIPALE INVESTIMENTO PER GLI ITALIANI: FATTURATO RESIDENZIALE A QUOTA 134 MILIARDI, COMPRAVENDITE A 770MILA NEL 2025 CON NUOVA CRESCITA ATTESA NEL 2026**

**Prezzi in aumento (+3% nel 2025) e attesi in ulteriore crescita nel 2026, trainati dalla carenza di offerta. 1 miliardo di euro di investimenti immobiliari nel residenziale**

**Milano ritorna il mercato più dinamico d'Italia, con oltre 26mila compravendite nel 2025 e prezzi in aumento, spinti da una domanda crescente e dalla cronica carenza di offerta**

In Italia la casa continua a rappresentare un solido investimento strategico, confermandosi un pilastro del mercato immobiliare. Il comparto residenziale ha registrato nel 2025 un'ulteriore fase espansiva, con un fatturato complessivo che sfiora i **135 miliardi di euro**, in crescita dell'**8,25 per cento negli ultimi dodici mesi** e di oltre il 60 per cento negli ultimi dieci anni. Nel corso del 2025 sono state **compravendute circa 770mila abitazioni**, quasi 50mila in più rispetto all'anno precedente (+7%), consolidando la ripresa dopo il rallentamento del 2023. Le prospettive per il 2026 indicano un ulteriore incremento delle transazioni, fino a raggiungere quota 800mila unità. Anche sul fronte dei **prezzi** si rilevano dinamiche espansive: nel 2025 i valori medi delle abitazioni sono aumentati del 3,1 per cento rispetto al 2024, con previsioni di un ulteriore incremento del 4 per cento nel 2026, spinte dalla cronica carenza di offerta abitativa di qualità, nuova o ristrutturata, nei principali mercati della Penisola. Gli **investimenti diretti** nel comparto residenziale hanno raggiunto il miliardo di euro, cui si aggiungono ulteriori 470 milioni di investimenti indiretti, per un totale di **1,5 miliardi di euro** destinati alla produzione e trasformazione di nuovo prodotto abitativo.

Questi sono alcuni dei dati contenuti nel **Quarto Osservatorio sull'Abitare - "Una casa è per sempre - un investimento che vale"**, realizzato da Scenari Immobiliari e Abitare Co. e presentato oggi a Milano nel corso del **Forum dell'Abitare 2026**.

*"La casa continua a rappresentare il principale investimento per le famiglie italiane e un pilastro del nostro sistema economico e sociale", ha dichiarato Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari. "Il mercato residenziale ha dimostrato negli ultimi anni una significativa capacità di tenuta, sostenuto da una domanda che resta solida e sempre più articolata. Il vero tema oggi è la carenza di offerta, soprattutto nelle grandi città, che alimenta la crescita dei prezzi e rende più difficile l'accesso alla casa, in particolare per giovani e famiglie. Allo stesso tempo, sta emergendo un nuovo modo di intendere l'abitare, in cui contesto urbano, servizi e qualità della vita diventano fattori determinanti quanto l'immobile stesso. Per garantire uno sviluppo equilibrato del mercato nel medio periodo, sarà quindi fondamentale favorire la produzione di nuova offerta e sostenere i processi di rigenerazione urbana, oggi ancora troppo rallentati".*

*"I dati che leggiamo sul rapporto presentato oggi, confermano una criticità strutturale del mercato residenziale italiano: l'offerta di nuove abitazioni resta fortemente insufficiente e concentrata in pochi grandi poli urbani - ha dichiarato Giuseppe Crupi, CEO di Abitare Co. - Milano e Roma assorbono oltre il 70% delle nuove abitazioni disponibili, mentre il resto del Paese continua a registrare livelli di produzione molto*

limitati. Il segnale più significativo dello squilibrio esistente oggi, anche nei mercati più dinamici, è che il peso del nuovo non supera l'8% dello stock complessivo, segnale evidente delle difficoltà che l'industria immobiliare incontra nel rispondere in modo adeguato alla domanda abitativa. A Milano le nuove costruzioni scontano un progressivo rallentamento legato alla complessità della vicenda delle inchieste sull'urbanistica cittadina - ha sottolineato Crupi - oltre agli ostacoli rappresentati dalla burocrazia che non permette più di definire tempi certi per avviare nuove iniziative immobiliari o progetti di rigenerazione urbana ed a una progressiva riduzione del rilascio dei permessi di costruire concessi. Io credo che il mercato immobiliare milanese si stia ridefinendo attraverso una trasformazione che riflette i cambiamenti più profondi, economici e sociali, che stanno trasformando la nostra città, mostrando tuttavia segnali di stabilizzazione. Questi fattori stanno spingendo una quota crescente di domanda a orientarsi verso l'hinterland, dove si concentrano un numero maggiore di iniziative e condizioni di accesso più sostenibili dal punto di vista dei prezzi”.

Andamento delle compravendite del settore residenziale in Italia

Compravendite	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*	Var % 2026*/2025
Totale	610.000	615.000	560.000	750.000	780.000	710.000	720.000	770.000	800.000	3,9
Abitazioni esistenti	550.000	554.000	509.600	682.500	706.000	650.000	665.000	710.000	750.000	5,6
Abitazioni nuove	60.000	61.000	50.400	67.500	74.000	60.000	55.000	60.000	50.000	-16,7

\* Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Fatturato immobiliare in Italia  
Miliardi di €



\* Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

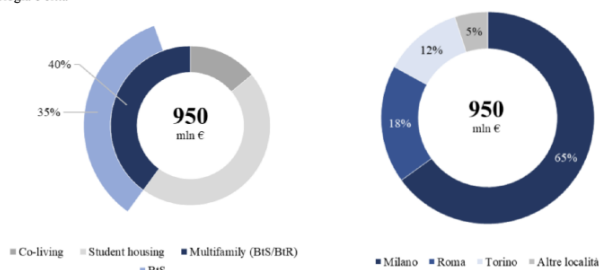
Investimenti immobiliari in Italia  
Miliardi di €



\* Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Distribuzione tipologica e territoriale degli investimenti immobiliari - 2025  
Tipologia e città



Fonte: Scenari Immobiliari

## Nuove abitazioni nelle principali città italiane

Nelle principali città italiane continua a emergere un forte squilibrio tra domanda e offerta di nuove abitazioni. Milano e Roma concentrano oltre il 70 per cento delle circa 17.200 unità abitative di nuova realizzazione disponibili sul mercato urbano nazionale, mentre nelle altre città i livelli restano decisamente più contenuti. In termini assoluti, si stimano circa 12.250 nuove abitazioni a Milano (in calo rispetto alla precedente rilevazione), circa 1.450 a Firenze e tra le 600 e le 750 unità a Bari, Bologna e Torino. Le città del Sud e alcune realtà come Palermo, Venezia e Catania continuano a mostrare livelli molto contenuti di nuova offerta, con meno di 200 unità complessive. Il peso del nuovo resta limitato e pari all'8 per cento nelle principali città (Milano, Roma e Bari), con quote appena superiori a Firenze, a conferma delle difficoltà strutturali dell'industria nel produrre nuova offerta su scala adeguata.

## Tipologie immobiliari nelle città

Dal punto di vista delle **tipologie immobiliari**, si rafforza il ruolo delle abitazioni di piccole dimensioni, trainate da una domanda sempre più orientata verso soluzioni accessibili e funzionali. I monocali raggiungono quote superiori al 10 per cento nei mercati di Milano, Roma, Bologna e Torino, sostenuti dalla presenza di studenti, giovani professionisti e investitori. Bilocali e trilocali rappresentano circa i due terzi dell'offerta complessiva nelle principali città italiane, con punte superiori all'80 per cento in realtà come Firenze. Le abitazioni di grandi dimensioni risultano prevalenti in contesti specifici, come Venezia e Palermo, dove l'offerta immobiliare segue logiche diverse rispetto a mercati più dinamici.

*“L'Italia, con il tasso di proprietà tra i più levati delle grandi economie occidentali, ha costruito un modello abitativo che intreccia risparmio familiare e trasmissione della ricchezza”, ha sottolineato Francesca Zirnstein, Direttore Generale di Scenari Immobiliari. “Questo rappresenta uno dei temi essenziali che determina l'attuale carenza di prodotto nelle grandi città, trovandosi, il Paese, nel pieno di una fase di transizione demografica, sociale e patrimoniale, dato che oltre 2.250 miliardi di euro di ricchezza immobiliare delle generazioni nate tra il 1945 e il 1964 stanno ridefinendo gli equilibri di domanda e offerta. La problematica appare evidente nelle grandi città, all'interno delle quali l'intreccio tra compressione dell'offerta, ricomposizione della domanda e riallocazione del risparmio immobiliare si manifesta in modo differenziato lungo la Penisola”.*

### **Focus Milano**

Milano torna a essere il mercato immobiliare più dinamico del Paese. Nel 2025 il numero di **compravendite** nella città metropolitana funzionale ha superato le 81.500 unità, mentre nel solo comune si sono registrate 26.000 transazioni, in crescita dell'8,3 per cento rispetto al 2024.

Il **fatturato** ha raggiunto gli 11,8 miliardi di euro, in aumento del 10,3 per cento su base annua, trainato in particolare dal segmento di fascia alta e dalla domanda internazionale sbarcata in città.

Sul fronte dei **prezzi**, nel 2025 i valori medi si attestano a 10.850 euro al metro quadrato nelle zone centrali, 6.350 euro nelle aree semicentrali e 3.950 euro nelle periferie.

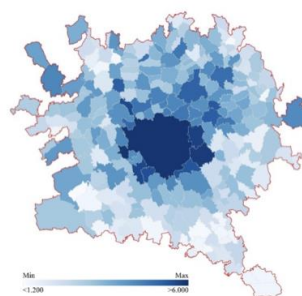
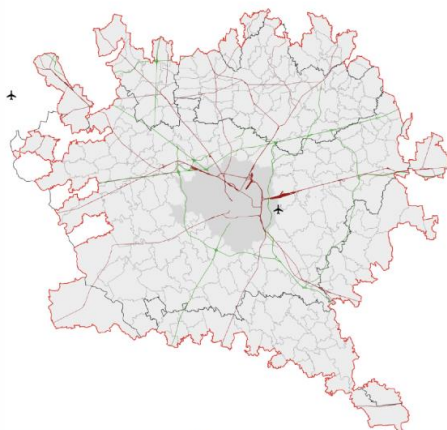
Le **previsioni per il 2026** indicano un ulteriore aumento, rispettivamente a 11.420 euro al metro quadrato in centro, 6.740 euro nel semicentro e oltre i 4.100 euro nelle aree periferiche. La domanda si concentra sempre più su immobili di qualità, pronti all'uso e situati in contesti urbani ben serviti, mentre la scarsità di nuova offerta continua a rappresentare il principale fattore di pressione sui prezzi.

### **Città metropolitane funzionali**

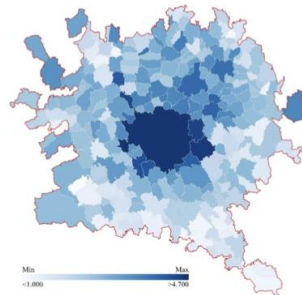
L'Osservatorio di Scenari Immobiliari e Abitare Co. costituisce un primo anello di una catena che a partire da dati e informazioni di contesto, sia in grado di restituire una lettura e una rappresentazione territoriale maggiormente e realmente esaustiva dell'attuale contesto metropolitano, immobiliare, economico e sociale nazionale. L'approfondimento svolto rispetto a una serie fenomeni territorializzabili: tessuto urbano, sociale ed economico, dotazione di servizi pubblici e attrezzature di interesse collettivo, connessioni e relazioni materiali e immateriali, ecc. ha avuto come obiettivo lo sviluppo di un sistema di indicatori capaci di mappare le dinamiche prevalenti, opportunità e criticità al fine di delineare limiti fisici e amministrativi e fornire un supporto a iniziative estese di governo del territorio metropolitano funzionale.

*“Le nuove città metropolitane funzionali hanno preso avvio dagli attuali limiti amministrativi in un'ottica di riassetto territoriale basato su funzioni e legami sovraordinati, intermedi e alternativi” ha aggiunto Federico Rivolta, Direttore Area Ricerca di Scenari Immobiliari. “I vantaggi di queste nuove dimensioni metropolitane risiedono nella loro capacità di recuperare posizioni nella competizione globale tra città grazie alla migliore integrazione funzionale tra territori non direttamente correlati alla distanza dalla città principale bensì secondo andamenti dipendenti da processi storici, insediativi e immobiliari”.*

Prezzi medi di vendita residenziale, immobili nuovi o assimilabili, 2025 (€/mq – medie comunali)



Prezzi medi di vendita residenziale, immobili usati, 2025 (€/mq – medie comunali)



<b>Popolazione</b>		<b>Reddito medio pro capite</b>	
CMF Milano	4.743.700	CMF Milano	€ 32.190
Italia	58.949.935	Italia	€ 24.895
<b>Famiglie</b>		<b>Maggiore concentrazione fascia reddito</b>	
CMF Milano	2.242.690	CMF Milano	€ 26.000-55.000 – 38,2%
Italia	26.756.143	Italia	€ 26.000-55.000 – 32,7%
<b>Studenti universitari</b>		<b>Tasso di disoccupazione 15,64*</b>	
CMF Milano	187.725	CMF Milano	3,1%
Italia	1.664.695	Italia	6,3%
<b>Domiciliati</b>			
CMF Milano	780.000		
Italia	6.485.000		

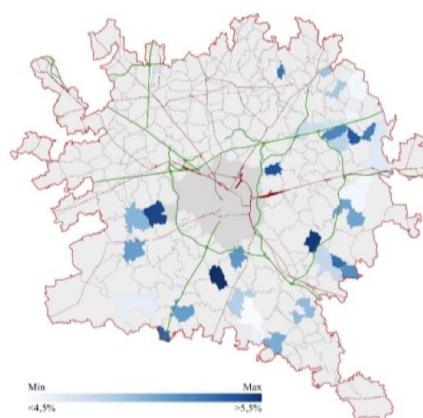
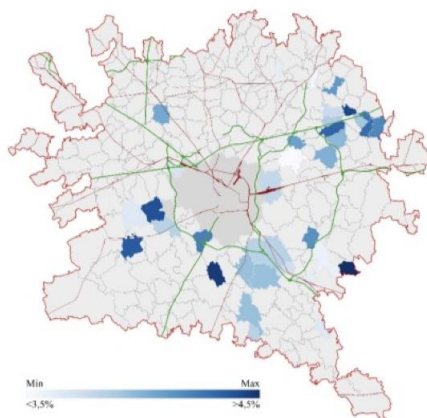
\*Dato Istat a livello provinciale, 2025

Fonte: Scenari Immobiliari

La capacità di accogliere nuovi residenti e investitori e l'abilità nel rendersi interessante, nel rispondere alle necessità primarie della potenziale domanda e nell'offrire opportunità a diversi target di riferimento costituiscono gli elementi fondamentali per quantificare e qualificare il livello di attrattività di una città.

### Livello di dinamicità del mercato immobiliare - Comuni più dinamici

Pre-Covid (media 2015-2019)      Post-Covid (media 2021-2025)



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](mailto:ufficiostampa@scenari-immobiliari.it)

Ufficio stampa SEC Newgate Italia

Daniele Pinosa, Fabio Santilio

Tel. +39 02 6249991

Email: [scenari-immobiliari@secnewgate.it](mailto:scenari-immobiliari@secnewgate.it)