

PREVISIONI IMMOBILIARI GRUPPO TECNOCASA 2026

“Prezzi in leggero aumento e canoni in salita”

“I dati sul mercato immobiliare italiano sono ancora positivi, - afferma *Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa* - come dimostrano anche quelli relativi alle compravendite del terzo trimestre del 2025. C’è interesse costante per l’abitazione, soprattutto per quella principale e il mercato del credito, ancora una volta, rappresenta una spinta fondamentale all’acquisto. Nel 2026 si potrebbe chiudere tra 780 e 790 mila compravendite, in lieve aumento rispetto al 2025”.

Per quanto riguarda i prezzi, l’Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa prevede ancora un leggero incremento per il 2026, durante il quale si confermerebbero, in linea di massima, i trend emersi nel 2025. La tenuta sarà conseguenza di una carente offerta abitativa che il mercato ancora sperimenta. Le abitazioni che hanno necessità di essere riqualificate in modo importante potranno subire ribassi di valore significativi, al contrario di quelle nuove, in ottimo stato ed efficienti. Anche le aree interessate da interventi di riqualificazione e potenziate dal punto di vista dei collegamenti potranno registrare un recupero dei valori.

I prezzi a livello nazionale sono previsti ancora in leggero aumento nel 2026 (tra +1% e +3%)”.

PREVISIONI PREZZI IMMOBILIARI 2026		
GRANDI CITTÀ	Min%	Max%
BARI	+ 4%	+ 6%
BOLOGNA	0%	+ 2%
FIRENZE	+1%	+3%
GENOVA	-2%	0%
MILANO	+2%	+4%
NAPOLI	+2%	+4%
PALERMO	+1%	+3%
ROMA	+2%	+4%
TORINO	+2%	+4%
VERONA	+1%	+3%
MEDIA GRANDI CITTÀ	+1%	+3%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Anche nei **comuni dell’hinterland delle grandi città**, in particolare se garantiscono buoni collegamenti, ci potrà essere un dinamismo di scambi e rialzo dei valori dal momento che attirano acquirenti alla ricerca di soluzioni abitative meno costose e più confortevoli.

L’**investimento immobiliare** è ritenuto ancora **interessante sia nella modalità destinata alla locazione breve sia a lungo termine**, quest’ultima in crescita.

Previsioni positive anche per le località turistiche dove si rileva ancora un discreto interesse da parte di acquirenti stranieri.

I tempi di vendita aumenteranno se il gap tra la richiesta dei proprietari e la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti sia più distante.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



CANONI DI LOCAZIONE ANCORA IN SALITA: Tra +4 e +6 % NELLE GRANDI CITTA'

"I canoni di locazione - aggiunge Megliola - dovrebbero continuare a salire grazie a una buona domanda che, ancora una volta, fronteggerà una minore offerta. Questo potrebbe avvenire nelle città con elevata presenza di turisti e il cui mercato non sia saturo e laddove ci siano immobili lasciati vuoti per volontà dei proprietari. Bisognerà vedere anche che reazione ci sarà da parte dei proprietari ad eventuali nuove regolamentazioni comunali degli affitti brevi e che potrebbe aumentare l'offerta di immobili in affitto sul segmento transitorio. Nelle città, i cui valori sono ancora elevati, la crescita potrebbe rallentare. La qualità dell'offerta abitativa in locazione giustificherà valori più elevati, compatibilmente con la sostenibilità degli stessi. **Nelle grandi città prevediamo per il 2026 un rialzo dei valori dei canoni di locazione tra +4% e +6 %.**

Un 2026 che si prospetta ancora positivo per il mercato immobiliare grazie al supporto che arriverà dal mercato del credito; le incognite principali sono legate alla situazione geopolitica e all'andamento dell'economia che potrebbero incidere sulla fiducia dei potenziali acquirenti".