



## CAPILLARITA' DELLE RETI E CONOSCENZA DEI TERRITORI

Conferenza Stampa Gruppo Tecnocasa 07.10.26

“La capillarità territoriale delle reti del nostro Gruppo rappresenta un vantaggio strategico decisivo: - afferma **Anna Pasquali, Consigliere Delegato Tecnocasa Holding SpA** - la presenza diffusa nei diversi contesti locali ci permette di osservare i mercati in tempo reale, intercettare i cambiamenti, cogliere le specificità delle singole aree e restituire una lettura puntuale e autorevole delle dinamiche in corso. **In Italia, oltre 2.900 agenzie, tra immobiliare e creditizio, alimentano un patrimonio informativo unico.** E’ su questa capillarità che si fonda la capacità del Gruppo di comprendere, anticipare e raccontare le dinamiche di mercato. Lo sviluppo della nostra infrastruttura territoriale prosegue. Nei prossimi mesi il Gruppo prevede, a livello nazionale, tra 30 e 40 nuove aperture nel comparto immobiliare e 20 progetti di apertura in ambito creditizio. Una crescita che conferma la validità di **un modello fondato su presenza territoriale, vicinanza alle persone, qualità delle relazioni e profonda conoscenza dei mercati di riferimento**”.

### IL GRUPPO OGGI: LA DIMENSIONE DELLE RETI

|        |               |                                                  |
|--------|---------------|--------------------------------------------------|
| MONDO  | <b>4.377</b>  | agenzie                                          |
|        | <b>19.890</b> | operatori                                        |
|        | <b>9</b>      | paesi                                            |
| ITALIA | <b>2.929</b>  | agenzie                                          |
|        | <b>11.700</b> | operatori                                        |
|        | <b>2.655</b>  | agenzie Tecnocasa/Tecnorete                      |
|        | <b>274</b>    | agenzie Kiron (1.210 collaboratori iscritti OAM) |

Dati al 30 settembre 2026

## IL MERCATO IMMOBILIARE e CREDITIZIO IN ITALIA

“Le nostre nuove rilevazioni riferite al primo semestre del 2026 - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - confermano un andamento complessivamente positivo del mercato immobiliare, pur mostrando i primi segnali di rallentamento. Prezzi e canoni di locazione hanno continuato a crescere, ma con un ritmo più contenuto rispetto al semestre precedente. La domanda resta sostenuta, tuttavia nel secondo trimestre del 2026 in alcune metropoli si osserva una minore spinta all’acquisto, con un conseguente allungamento dei tempi di vendita e talvolta un incremento dell’offerta immobiliare disponibile sul mercato. In questa prima parte del 2026 si registra inoltre un **lieve aumento degli acquisti di case vacanza, accompagnato da una crescita degli acquirenti stranieri che, anche a seguito delle tensioni internazionali, scelgono con maggiore frequenza di investire nel nostro Paese**. Nel primo semestre del 2026 le **compravendite residenziali in Italia sono state 381.251**, in aumento del 2,1% rispetto allo stesso semestre del 2025 (dati Agenzia delle Entrate). **Le grandi città chiudono il semestre con un aumento dei prezzi dell’1,9%**. Milano rappresenta l’unica realtà in lieve flessione (-0,5%) e, per la prima volta, evidenzia segnali di rallentamento del mercato. I prezzi interrompono la crescita a Firenze (0%), mentre Bologna registra un incremento contenuto (+0,8%). I valori crescono in modo significativo a Verona (+4,9%) e Torino (+3,7%). **I capoluoghi di provincia** registrano un aumento dei prezzi dell’1,4%, mentre **l’hinterland delle grandi città** segna un incremento del +2,0%.

### GRANDI CITTÀ

VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI - I SEM 2026

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| BARI                   | +3,2%        |
| BOLOGNA                | +0,8%        |
| FIRENZE                | 0,0%         |
| GENOVA                 | +2,4%        |
| MILANO                 | -0,5%        |
| NAPOLI                 | +1,4%        |
| PALERMO                | +2,7%        |
| ROMA                   | +2,5%        |
| TORINO                 | +3,7%        |
| VERONA                 | +4,9%        |
| <b>Media nazionale</b> | <b>+1,9%</b> |

A giugno 2026 i **tempi medi di vendita nelle grandi città si attestano a 108 giorni**, un dato sostanzialmente in linea con quello di un anno fa (107 giorni). Bologna e Milano si confermano ancora una volta le città più rapide, con 92 giorni.

**Nelle grandi città la domanda immobiliare si concentra prevalentemente sul trilocale**, che raccoglie il 41,5% delle richieste. Seguono il bilocale (24,8%) e il quattro locali (22,1%). A **Milano** la tipologia più ricercata è il bilocale (44,7%), unica eccezione tra le grandi città. Per quanto riguarda **l’offerta immobiliare**, il trilocale è la tipologia maggiormente presente sul mercato con una quota del 34,3%.

**Nella prima parte del 2026 i canoni di locazione hanno evidenziato un aumento dell’1,7% per i monolocali, dello 0,6% per i bilocali e dell’1,0 % per i trilocali. Milano, Bologna e Bari sono le città in cui i canoni hanno registrato un ribasso**, seppur con intensità differenti. Palermo e Torino hanno invece segnato gli incrementi più consistenti. A **Milano** si rilevano i canoni di locazione più elevati: 823 € per il monolocale, 1093 € al mese per il bilocale e 1502 € al mese per il trilocale. I **tempi di locazione** nelle grandi città si attestano a 35 giorni”.

“Per i prossimi mesi - conclude **Fabiana Megliola** - non si prevedono cambiamenti significativi nel mercato immobiliare, **compravendite e prezzi dovrebbero registrare incrementi contenuti**: le prime potranno oscillare tra 760-770 mila, mentre i secondi sono attesi in crescita tra +3% e +5%”.

“In Italia - spiega **Piero Terranova, Analista Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - la maggior parte delle compravendite continua a riguardare l’abitazione principale, che nel primo semestre del 2026 rappresenta il **74,8% degli acquisti**. L’investimento si attesta al 18%, sostanzialmente in linea con il 2025, mentre la casa vacanza rappresenta il **7,2%**, in leggera crescita rispetto al 6,6% dell’anno precedente. Tra le grandi città italiane da segnalare Napoli, dove gli acquisti per investimento arrivano quasi al 42% sul totale delle compravendite. La fascia più attiva sul mercato rimane quella tra 18 e 34 anni. In Italia gli under 34 rappresentano il **31% degli acquirenti**, uno dei valori più alti più alti registrati a partire dal 2019. A Milano la quota raggiunge il 39%, confermando una presenza particolarmente significativa della componente giovane. Under 34 molto attivi anche a Genova, Firenze e Torino. A livello nazionale le famiglie rappresentano il 66% degli acquirenti e i single il 34%, a Milano la quota dei single invece supera il 48%.

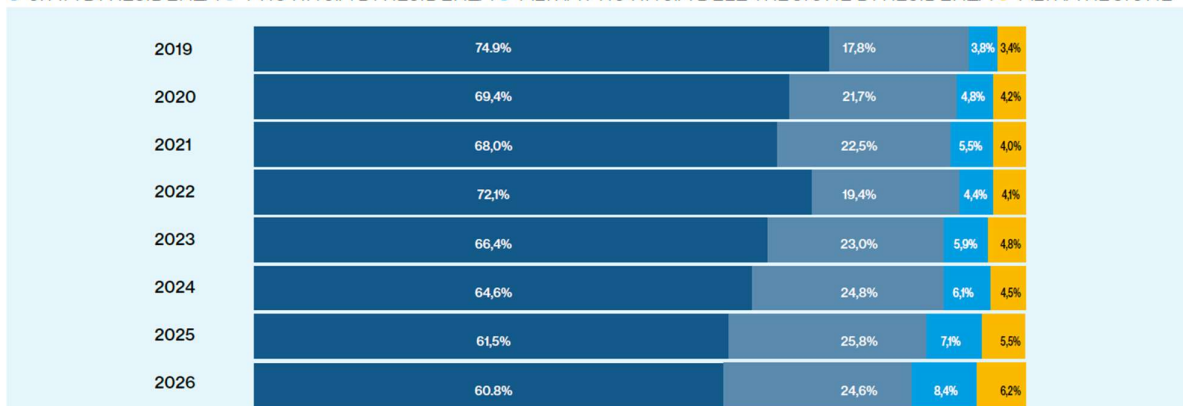
In costante crescita l’attenzione verso l’efficienza energetica: in Italia la quota di compravendite nelle classi A e B passa dall’**8,4% del 2025 al 9,2% del primo semestre 2026**. A Milano la crescita è ancora più marcata, dal 7,7% al 9,5%. Quote vicine al 9% anche a Bologna e Verona.

Prosegue la tendenza dei residenti delle grandi città ad acquistare l’abitazione principale fuori dal comune di residenza. Nel 2019 il **75% acquistava nella propria città**, mentre nel primo semestre 2026 la quota scende al **60%**. A Milano il fenomeno è ancora più evidente: solo il 38% dei residenti acquista all’interno del capoluogo, mentre il 62% si sposta fuori città. Nel 2019 la quota di acquisti fuori Milano era del 35%.

## DOVE ACQUISTANO L’ABITAZIONE PRINCIPALE I RESIDENTI DELLE GRANDI CITTÀ

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

● CITTÀ DI RESIDENZA ● PROVINCIA DI RESIDENZA ● ALTRA PROVINCIA DELLA REGIONE DI RESIDENZA ● ALTRA REGIONE



In Italia il **70% delle locazioni è legato a una scelta abitativa**, il **24% riguarda esigenze di lavoro** e il **6% lo studio**. A Milano il 38% delle locazioni riguarda lavoratori trasfertisti e il 13% studenti.

A livello nazionale il **canone libero è il contratto più diffuso con il 41% delle scelte**, seguito dal canone concordato al 31% e dal transitorio al 28%. A Milano, invece, cambia in maniera significativa la distribuzione dei contratti utilizzati: il canone concordato passa dal 10% del 2025 al 31% del primo semestre 2026, mentre diminuiscono il transitorio e il canone libero. A Milano il forte aumento nell’utilizzo di contratti a canone concordato è determinato dal nuovo Accordo Territoriale del 2023 che ha adeguato i massimali dei canoni”.

“Nel primo semestre del 2026 il comparto dei mutui ha evidenziato una leggera flessione della domanda - spiega **Oscar Cosentini, Presidente Kiron Partner SpA** - in conseguenza delle incertezze presenti nel contesto internazionale che hanno determinato un aumento dell’inflazione con il relativo aumento dei tassi soglia decisi dalla Bce. Le famiglie italiane, secondo le ultime rilevazioni di Banca d’Italia, hanno ricevuto finanziamenti per l’acquisto dell’abitazione per **26.471 milioni di euro nel primo semestre 2026**. Rispetto allo stesso periodo del 2025 si dà evidenza di una **contrazione delle erogazioni pari al -4,9%**. In leggera crescita le operazioni a supporto degli acquisti (+3,5%) mentre sono in netta diminuzione le surroghe (-62%). Queste ultime, nel secondo trimestre del 2026, incidono per il 4,5% (erano il 12,2% nel semestre 2025).

## EROGAZIONI ANNUALI - ITALIA

PRESTITI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI A FAMIGLIE CONSUMATRICI

Fonte: Elaborazione Kiron Partner su dati Banca d'Italia



L’ultima rilevazione Banca d’Italia riferita a luglio 2026 ha segnato un tasso medio pari a 3,56% (Euribor 25 anni). Secondo i dati interni Kiron la scelta del tasso fisso resta ancora la strada più praticata. In aumento l’opzione variabile che conta quasi 5 su 100 e il tasso misto che arriva a quota 9 su 100. A livello nazionale la durata media del mutuo, sempre in base alle rilevazioni interne di Kiron, passa da 26,8 del 2025 a 26,9 anni nel 2026. L’importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale si attesta a 128.510 euro, in leggero aumento rispetto al 2025. L’età media di chi ha sottoscritto un mutuo nella prima parte del 2026 è di 38,4 anni (era 38,8 nel 2025 e 40 anni nel 2024) con una concentrazione nella fascia 18-34 del 41,2% (in aumento rispetto al 39,4% del 2025) e nella fascia da 35-44 anni del 33% (in linea rispetto allo scorso anno). L’acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 94,1% del totale delle richieste (nel 2025 era del 91,1%), la seconda casa aumenta leggermente a 2,3% rispetto all’1,9% del 2025, in diminuzione, invece, sostituzione e surroga. Nello scenario attuale i tassi di interesse sui mutui sono in graduale aumento e risentono delle recenti decisioni della BCE di intervenire sull’inflazione con un aumento contenuto dei tassi di riferimento. Le politiche creditizie degli istituti bancari si mantengono prudenti ma inclusive, con un’attenzione crescente alle esigenze delle giovani famiglie e dei first-time buyers. Nel complesso, le prospettive per la chiusura del 2026 restano positive: ci attendiamo una sostanziale tenuta dei volumi erogati nel comparto mutui, con un volume di fine 2026 compreso tra i 50 e i 53 miliardi di euro, in linea rispetto ai livelli del 2025”.