

Comunicato stampa

Le previsioni di Immobiliare.it Insights per il nuovo anno

Il mercato immobiliare nel 2026: crescita costante per vendite e affitti. I canoni aumenteranno più dei prezzi di vendita, +8,1% vs. +3,1%

Forti rialzi a Firenze, che sfiorerà i 23 euro/mq per un affitto e supererà i 5.000 euro/mq per le vendite. Milano salirà più di Roma in entrambi i comparti

Milano, 17 dicembre 2025 – Per il mercato immobiliare, il 2025 è stato un anno di consolidamento delle tendenze emerse dalla seconda metà dello scorso anno: l'interesse verso gli affitti ha vissuto una fase di assestamento dopo un lungo periodo di espansione, mentre le compravendite sono ripartite con slancio grazie a condizioni creditizie in miglioramento. Ma cosa ci si aspetta dal nuovo anno?

Immobiliare.it Insights, proptech company guidata da **Luke Brucato**, specializzata in analisi di mercato e data intelligence e parte del gruppo [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it), il portale immobiliare leader in Italia, ha tracciato¹ **le prospettive dei prezzi al metro quadro delle abitazioni in Italia e nelle 12 principali città del Paese per il 2026**.

Secondo le stime, anche il prossimo sarà un anno di aumenti, sia per le compravendite che, soprattutto, per le locazioni: a fine 2026 i **prezzi di vendita** a livello nazionale risulteranno superiori del **3,1%** rispetto a quelli attuali, ma i **canoni** cresceranno più rapidamente e segneranno un **+8,1%**.

Guardando alle singole città, gli incrementi percentuali più rilevanti per la vendita sono attesi a **Firenze (+6,8%)**, **Catania (+6,6%)** e **Verona (+6,4%)**. Per gli affitti, invece, guiderà la classifica **Bari (+9,3%)**, seguita da **Torino (+8,5%)** e **Palermo (+6,8%)**.

Analizzando le due grandi metropoli per antonomasia del nostro Paese, **Milano** e **Roma**, le previsioni indicano rialzi più significativi nel capoluogo lombardo rispetto alla Capitale: a Milano - che conserverà lo status di città più cara del Paese in entrambi i settori – i prezzi al metro quadro per l'acquisto aumenteranno del **2%** entro fine 2026, mentre Roma crescerà di circa la metà (**+1,1%**). Sul fronte delle locazioni, la città meneghina registrerà un **+5%**, contro il **+4,2%** della Capitale.

*«Il 2026 si preannuncia come un anno di continuità rispetto alle tendenze emerse negli ultimi mesi del 2025 - commenta **Paolo Giabardo, Direttore Generale di Immobiliare.it**. - La domanda abitativa resterà sostenuta e continuerà a riflettersi sia sulle compravendite sia sulle locazioni. Sul fronte delle vendite, prevediamo una crescita più stabile e moderata, sostenuta da condizioni*

¹ Il forecast si basa su un algoritmo predittivo che consente di avere le proiezioni dei prezzi per i 12 mesi a venire. Le predizioni sono basate su modelli di machine learning, basati su ensemble di alberi decisionali. I modelli utilizzano lo storico della variabile da predire per determinare il valore futuro più probabile. I dati di riferimento utilizzati sono i prezzi unitari medi (euro/mq) calcolati per ogni comune e per ogni quartiere delle principali città italiane, con periodicità mensile a partire dal 2016. Le città analizzate sono: Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia e Verona.

creditizie favorevoli. Per gli affitti, invece, i canoni cresceranno più dei prezzi di vendita, riflettendo uno squilibrio strutturale tra domanda e offerta nelle principali città».

Comprare casa nel 2026: i prezzi attesi per la vendita

Entrando ancor più nel dettaglio delle singole città, nel 2026 i **prezzi di vendita a Firenze aumenteranno di oltre 300 euro al metro quadro**, superando la soglia dei 5.000 euro/mq: dai 4.738 attuali si passerà a 5.061. Anche **Bologna** registrerà una crescita rilevante, pari a **223 euro/mq**, da 3.747 a 3.970 euro/mq.

Verona e **Venezia** sperimenteranno rialzi molto simili, **+179 euro/mq** nel primo caso e **+174** nel secondo. Nella città scaligera i valori saliranno dagli attuali 2.807 euro/mq ai 2.986 di fine 2026, mentre nel capoluogo veneto da 3.445 a 3.619 euro/mq. Rincari superiori ai **100 euro/mq** interesseranno anche **Milano** - dove una casa arriverà a costare quasi **5.700 euro/mq** - **Bari** (da 2.248 a 2.355 euro/mq) e **Napoli** (da 3.032 a 3.137 euro/mq).

Come per le due città venete, anche i principali centri siciliani, **Catania** e **Palermo**, registreranno una crescita quasi identica, rispettivamente **+86 euro/mq** e **+80 euro/mq**.

Gli incrementi più contenuti per le case in vendita riguarderanno **Roma**, **Genova** e **Torino**: nella Capitale l'aumento sarà di 39 euro/mq (da 3.652 a 3.691 euro/mq), mentre nel capoluogo ligure e in quello piemontese i rialzi ammonteranno rispettivamente a **+24** e **+22 euro/mq**.

Come si comporteranno i canoni

Per quanto concerne gli affitti, **Bari** e **Firenze** saranno le città con gli incrementi assoluti più consistenti nel 2026, seppur partendo da livelli di spesa molto diversi: nel capoluogo pugliese si passerà da **13 a 14,2 euro/mq**, mentre la città toscana sfiorerà i **23 euro/mq** dai 21,7 attuali. Aumenti marcati si registreranno anche a **Milano**, da 22,6 a 23,7 euro/mq, e a **Torino**, da 12,7 a 13,7 euro/mq.

Roma supererà i 19 euro/mq (oggi è a 18,5), **mantenendosi sopra Bologna**, che però conoscerà un rialzo più deciso, dai 17,1 euro/mq attuali ai 18 di fine 2026.

Le previsioni indicano performance molto positive anche per **Palermo** e **Catania**, attualmente a pari merito a 9,4 euro/mq. Palermo raggiungerà i 10 euro/mq, mentre Catania si porterà a 9,9 euro/mq. Bene anche **Napoli**, da 14,8 a 15,5 euro/mq, **Verona**, che raggiungerà i 13 euro/mq (dai 12,4 attuali), e **Genova**, che da 10,6 euro/mq toccherà quota 11.

Tra le città analizzate, **Venezia** sarà quella caratterizzata dalla maggiore stabilità, con una crescita limitata all'1,4%: **da 16,1 a 16,3 euro/mq**.

Milano e Roma: le previsioni per i quartieri

Lo studio di Immobiliare.it Insights si focalizza infine sulle previsioni dei prezzi nei quartieri di Milano e Roma. Nel **capoluogo lombardo** tutte le aree, senza eccezioni, registreranno aumenti in entrambi i settori nel corso dell'anno: i prezzi richiesti per l'acquisto saliranno soprattutto a **Precotto-Turro** (+8,7%), **Viale Certosa-Cascina Merlata** (+8,3%) e **Bicocca-Niguarda** (+8%), mentre i rialzi più contenuti interesseranno la zona **Arco della Pace-Arena-Pagano** (+0,5%).

Per gli affitti, invece, saranno soprattutto le aree centrali a trainare gli incrementi: il **Centro** guiderà la classifica con un +9,2%, seguito da **Solari-Washington** (+8,4%) e **Centrale-Repubblica** (+7,8%). L'aumento più limitato è previsto per la cerchia dei **Navigli**, che comunque faranno segnare un solido +3%.

A **Roma** il quadro è più eterogeneo, in particolare per le locazioni. In alcuni quartieri, infatti, i canoni nel 2026 diminuiranno: è il caso di **Termini-Repubblica** (-2,9%) e **Aventino-San Saba-Caracalla** (-2,4%). All'opposto, si prevedono forti rialzi a **Prati-Borgo-Mazzini-Delle Vittorie** (+8,3%) e **Magliana-Trullo-Parco de' Medici** (+7,2%).

Più uniforme la crescita dei prezzi di vendita, con incrementi diffusi in tutta la città: i più sostanziosi riguarderanno **Testaccio-Trastevere** (+6,1%), seguito da **Garbatella-Navigatori-Ostiense** (+5,5%) e **Prati-Borgo-Mazzini-Delle Vittorie** (+4,9%). La crescita più lieve si registrerà invece a **Porta di Roma-Casal Boccone** (+0,6%).

Di seguito le tabelle con le 12 città analizzate, i relativi prezzi al metro quadro attuali, per la vendita e l'affitto, e quelli previsti per dicembre 2026:

OUTLOOK 2026 - VENDITA			
Città	Valore attuale*	PREVISIONE DIC 2026	
	PREZZO €/mq	PREZZO €/mq	Variazione prezzo VALORE ATTUALE vs. DIC. 2026
Bari	2.248 €	2.355 €	4,8%
Bologna	3.747 €	3.970 €	6%
Catania	1.304 €	1.390 €	6,6%
Firenze	4.738 €	5.061 €	6,8%
Genova	1.724 €	1.748 €	1,4%
Milano	5.585 €	5.697 €	2%
Napoli	3.032 €	3.137 €	3,5%
Palermo	1.541 €	1.621 €	5,2%
Roma	3.652 €	3.691 €	1,1%
Torino	2.153 €	2.175 €	1%
Venezia	3.445 €	3.619 €	5,1%
Verona	2.807 €	2.986 €	6,4%
ITALIA	2.098 €	2.162 €	3,1%

* valore trimestrale più recente (settembre 2025)

OUTLOOK 2026 - AFFITTO			
Città	Valore attuale*	PREVISIONE DIC 2026	
	PREZZO €/mq	PREZZO €/mq	Variazione prezzo VALORE ATTUALE vs. DIC. 2026

Bari	13 €	14,2 €	9,3%
Bologna	17,1 €	18 €	4,9%
Catania	9,4 €	9,9 €	5,3%
Firenze	21,7 €	22,9 €	5,7%
Genova	10,6 €	11 €	4,5%
Milano	22,6 €	23,7 €	5%
Napoli	14,8 €	15,5 €	4,8%
Palermo	9,4 €	10 €	6,8%
Roma	18,5 €	19,2 €	4,2%
Torino	12,7 €	13,7 €	8,5%
Venezia	16,1 €	16,3 €	1,4%
Verona	12,4 €	13 €	4,9%
ITALIA	14,7 €	15,8 €	8,1%

* valore trimestrale più recente (settembre 2025)

Immobiliare.it S.p.A. è un gruppo italiano composto da società specializzate in servizi per la compravendita e l'affitto di immobili, rivolti a privati, professionisti del real estate, istituti bancari e operatori del settore finanziario.

Fondata nel 2005 con Immobiliare.it, [il portale immobiliare N. 1 in Italia](#), ha ampliato la propria offerta con portali specializzati come Trovacasa.it, MioAffitto e LuxuryEstate.com, dedicato agli immobili di lusso.

Immobiliare.it Insights, la proptech della società, offre servizi digitali di advisory, insights e data diligence a banche, investitori e valutatori. Riferimento in Italia nel settore dei mutui, il gruppo comprende Immobiliare.it Mutui, specializzato nella mediazione creditizia a distanza, Euroansa con una rete di oltre 800 mediatori creditizi sul territorio e Genio Diligence, azienda focalizzata sul credit risk e sulla prevenzione delle frodi per mediatori e istituzioni finanziarie. Il gruppo è inoltre presente sui mercati esteri in Spagna (Pisos.com, Indomio.es e Enalquiler.com), Grecia (Spitogatos.gr, Indomio.gr), Slovenia (Nepremicnine.net), Croazia (Nekretnine.hr, Crozilla.com e Indomio.hr) e Serbia (Nekretnine.rs).

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Jenny Giuliani | 345.6363843

Carlo Carboni | 348.9412226

Federico Martegani | 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it