

Investire nel mattone nel 2026: dove conviene comprare e quanto rende l'affitto

Il mercato immobiliare italiano chiude il 2025 in espansione su tutti i fronti e apre il 2026 con fondamentali solidi. Per chi valuta un investimento immobiliare, i dati del Report FIAIP Monitora Italia elaborato con ENEA e I-Com e presentato al Senato il 18 marzo 2026 offrono una mappa precisa di dove conviene comprare, quali tipologie rendono di più e cosa aspettarsi nei prossimi mesi. Le città dove i prezzi crescono più della media Le compravendite residenziali hanno raggiunto 767.000 transazioni nel 2025, con un incremento del +6,5% rispetto al 2024 e valori immobiliari in crescita media del +2,2%. Cinque città superano stabilmente questa soglia: Roma, Napoli, Firenze, Torino e Milano. Sono aree metropolitane ad alta pressione abitativa, con domanda strutturalmente superiore all'offerta la combinazione che storicamente garantisce la tenuta del valore nel tempo. A sostenere gli acquisti anche la discesa dei tassi: i mutui prima casa crescono del +10%, con tassi fissi medi sui green mortgage scesi al 2,19% Tan per gli immobili più efficienti. Dove la rendita da affitto è più alta Sul fronte della redditività da locazione, il Report FIAIP segnala rendimenti particolarmente elevati in alcune città del Centro-Sud, dove il rapporto tra prezzi di acquisto e canoni di affitto è ancora favorevole. Ma non solo. Genova guida la classifica con un rendimento lordo del +7,5%, seguita da Palermo al +7%. Verona e Bari completano il quadro delle piazze più interessanti per il rendimento da affitto. I canoni medi nazionali sono cresciuti del +7% nel 2025 dato distinto dal +3% dei nuovi contratti con lo squilibrio tra domanda e offerta nelle aree urbane che continua ad alimentare i rincari. Trilocale in zona semicentrale: la scelta più liquida La tipologia immobiliare più compravenduta nel 2025 è il trilocale usato in zona semicentrale: un segnale che la domanda si è spostata verso abitazioni da vivere, con dimensioni contenute ma funzionali. Per l'investitore, questa tipologia offre il miglior equilibrio tra valore di acquisto, facilità di locazione e liquidità in caso di rivendita. Le zone semicentrali delle principali città offrono inoltre un margine di rivalutazione interessante rispetto alle aree di pregio, con prezzi ancora accessibili ma in traiettoria di crescita. Il non residenziale torna a correre Chi guarda oltre il residenziale trova segnali altrettanto positivi: le compravendite di negozi crescono del +4,2%, quelle di uffici del +5,6% e i capannoni registrano un +4,9%. La ripresa del terziario e della logistica riflette un miglioramento del quadro macroeconomico e offre opportunità di investimento immobiliare commerciale per chi è in grado di valutare la qualità dei conduttori e la durata dei contratti. Il premio energetico: quanto vale una casa green Acquistare oggi un immobile in classe energetica A o B non è solo una scelta ambientale: è una scelta finanziaria. Gli edifici ad alta efficienza valgono in media il 44% in più rispetto a quelli nelle classi basse, si vendono in 147 giorni contro i 160 degli immobili meno performanti e godono di sconti in trattativa limitati al 2% contro il 6% delle classi F e G. Il 91,44% degli operatori rileva già un aumento del valore di mercato degli immobili efficientati post-Superbonus. Con il recepimento della Direttiva Case Green previsto entro maggio 2026, il divario tra edifici efficienti e obsoleti è destinato ad allargarsi ulteriormente. Le previsioni 2026 per chi investe oggi Per il 2026, il Report FIAIP prevede una fase di stabilizzazione con crescita moderata: compravendite attese tra +1,5% e +2%, valori immobiliari in rialzo del +2% e canoni di locazione in crescita del +4%. Le condizioni di credito progressivamente più favorevoli e la domanda abitativa strutturalmente solida nelle aree urbane più dinamiche continuano a sostenere il mercato. Il rischio principale per chi compra oggi edifici obsoleti è il deprezzamento strutturale legato all'inadeguatezza energetica, in un contesto normativo che spingerà verso la riqualificazione con costi stimati tra i 20.000 e gli 80.000 euro per unità.

