

Verso una Fase di Stabilizzazione e Selettività nel Mercato Immobiliare Italiano

Analisi degli indicatori 2025 e prospettive strategiche per il 2026

Sei direttrici definiscono l'equilibrio del mercato immobiliare verso il 2026



Domanda Solida

Interesse per l'acquisto mantenuto su livelli sostenuti.



Offerta Rigida

Marcata riduzione dello stock immobiliare disponibile.



Transazioni Stabili

Volumi di compravendita in consolidamento.



Crescita Affitti

Forti rincari sui canoni di locazione.



Fatica Commerciale

Settori non residenziali e uffici in stagnazione.



Dipendenza dal Credito

Mercato vincolato alle condizioni di finanziamento.

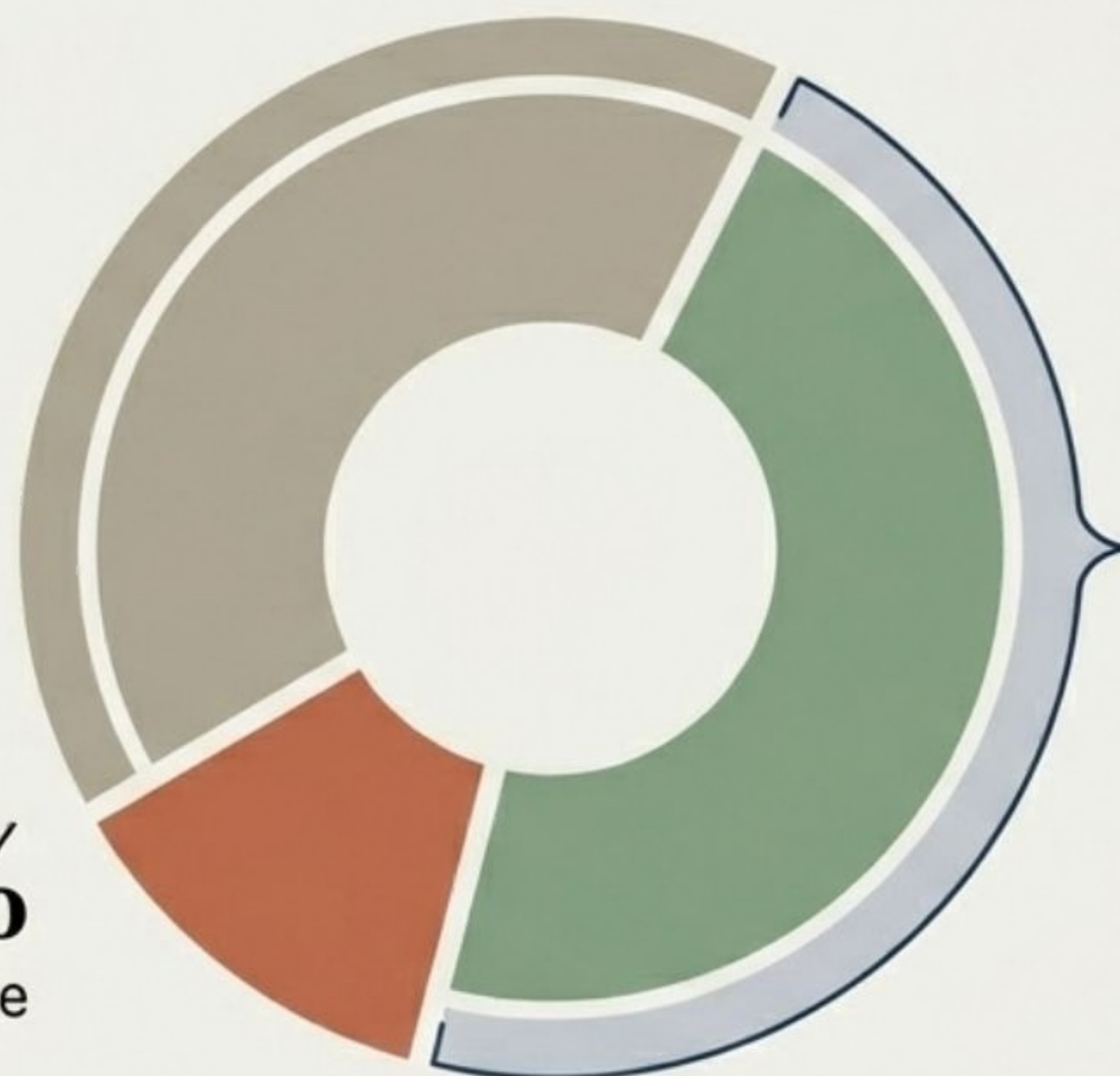
Le compravendite mantengono un sostanziale equilibrio con prevalenza di stabilità e crescita

43,28%

Andamento stazionario

14,75%

Diminuzione delle compravendite



41,97%

Aumento delle transazioni

Il dato del 2025 conferma un mercato equilibrato, con un'attività transattiva resiliente in gran parte dei territori.

La pressione sul mercato nasce da una domanda dinamica frenata da un'offerta sempre più rigida

Domanda Immobiliare

Livelli Sostenuti

52,29%

Domanda stabile

39,31%

Domanda in aumento

(Solo 8,40% in diminuzione)

Offerta Immobiliare

Contrazione dello Stock

51,99%

Offerta stabile

32,12%

Segnala una riduzione dello stock

(Solo 15,89% in aumento)

La riduzione dell'offerta rappresenta il principale fattore di condizionamento per l'equilibrio del mercato.

Il residenziale viaggia a due velocità con i canoni di locazione in forte accelerazione



Prezzi delle Abitazioni

(Crescita Moderata)

- Incrementi contenuti, prevalentemente tra il +2% e il +5%.
- 22,22% indica un aumento del 5%.
- 17,97% registra prezzi invariati.



Prezzi delle Locazioni

(Crescita Significativa)

- Dinamiche accentuate spinte dalla forte domanda.
- 26,30%: Aumento del 5%.
- 21,11%: Aumento del 10%.

14,19%: Aumento oltre il 10%.

I comparti commerciale e direzionale mostrano evidenti segnali di debolezza e stasi dei valori



Negozi e Commerciale

Prevale la moderata riduzione.

40,96%: Prezzi stazionari

22,14%: Registra riduzioni
(14,76% al -5% e 7,38% al -10%)



Uffici Direzionali

47,41%

Prezzi invariati
(Quasi la metà del mercato)



Capannoni Industriali

53,94%

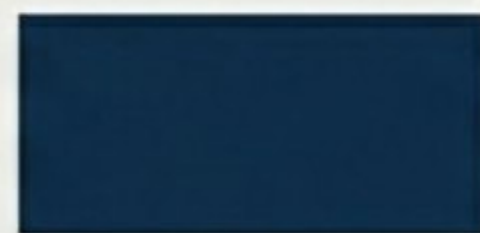
Sostanziale stabilità dei valori

Le dinamiche di negoziazione evidenziano divari marcati tra comparto residenziale e commerciale

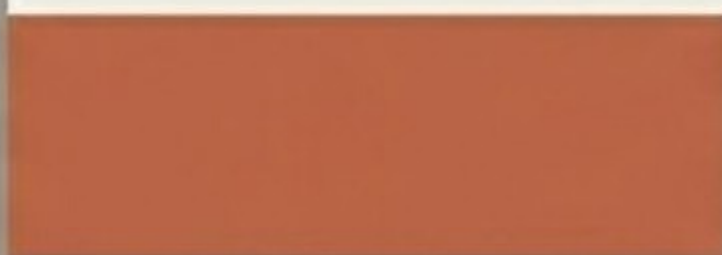
Residenziale (Margini Ristretti)

Commerciale & Uffici (Ampia Negoziazione)

30,33% : Sconto inferiore al 5%



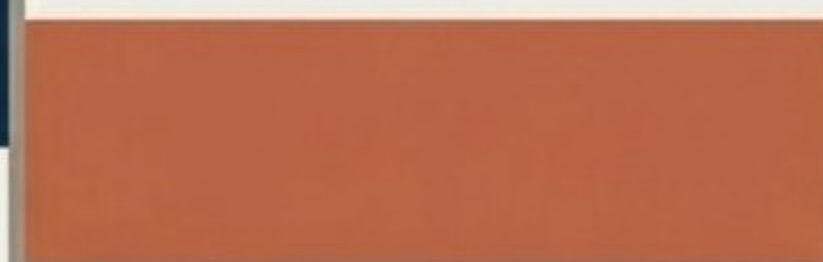
39,23% richiede sconti tra 10% e 20%. (Un ulteriore 34,23% tra 5% e 10%).



52,67% : Sconto tra 5% e 10%



Oltre il 39% delle operazioni richiede sconti superiori al 10%.

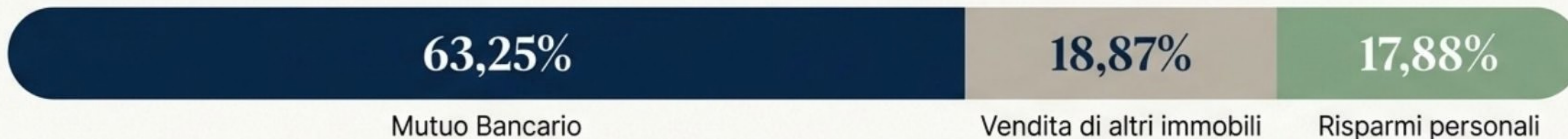


(Sconti oltre il 20% risultano marginali)



Il credito bancario rimane il motore centrale con una forte concentrazione su LTV elevati

Risorse Utilizzate



Struttura Finanziaria (Quota Mutuo)

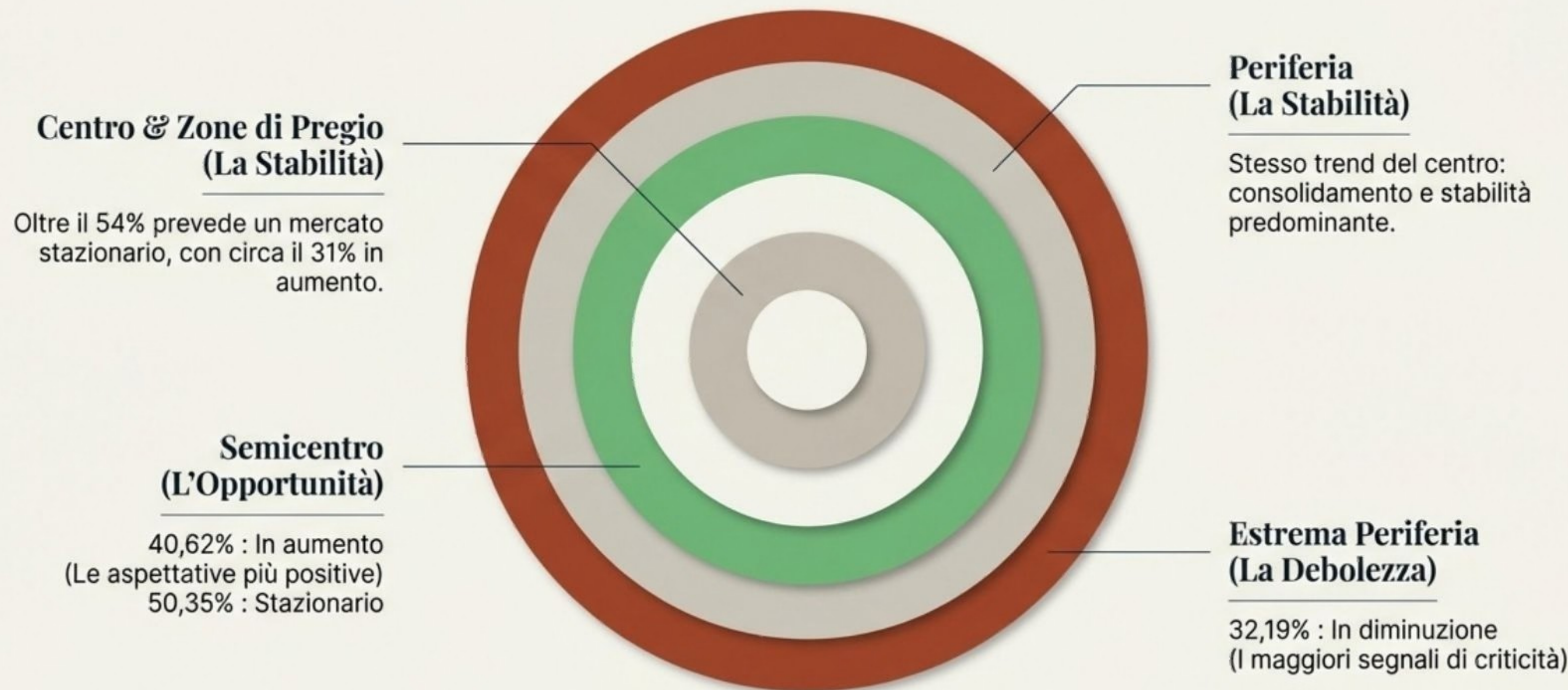
50%

delle operazioni avviene con un **Mutuo all'75% del valore.**

L'11% con Mutuo al 100%.

L'acquirente medio contribuisce con un capitale proprio limitato, compreso tra il 15% e il 25% del valore.

Le aree semicentrali guidano le aspettative di crescita mentre l'estrema periferia si contrae



Il primo semestre 2026 anticipa un mercato consolidamento dei prezzi e della liquidità

Previsioni Prezzi (H1 2026)



Previsioni Tempi di Vendita



Il mercato manterrà una liquidità complessivamente stabile senza brusche accelerazioni.

Il mercato richiede strategie di investimento mirate in un contesto di stabilizzazione selettiva

Consolidamento in Atto

Le prospettive per il 2026 confermano l'uscita da fasi di estrema volatilità verso una solida stabilizzazione dei volumi e dei valori.

Polarizzazione Geografica e Settoriale

Il successo dipenderà dalla capacità di intercettare la domanda nelle aree semicentrali, evitando l'esposizione sui comparti commerciali stagnanti.

Il Nuovo Paradigma

Con un'offerta rigida e un forte vincolo alle logiche del credito, la domanda diventerà inevitabilmente più selettiva nella scelta degli asset.