

Barometro Immobiliare Italiano

T3 - 2026

2.906 € / m²

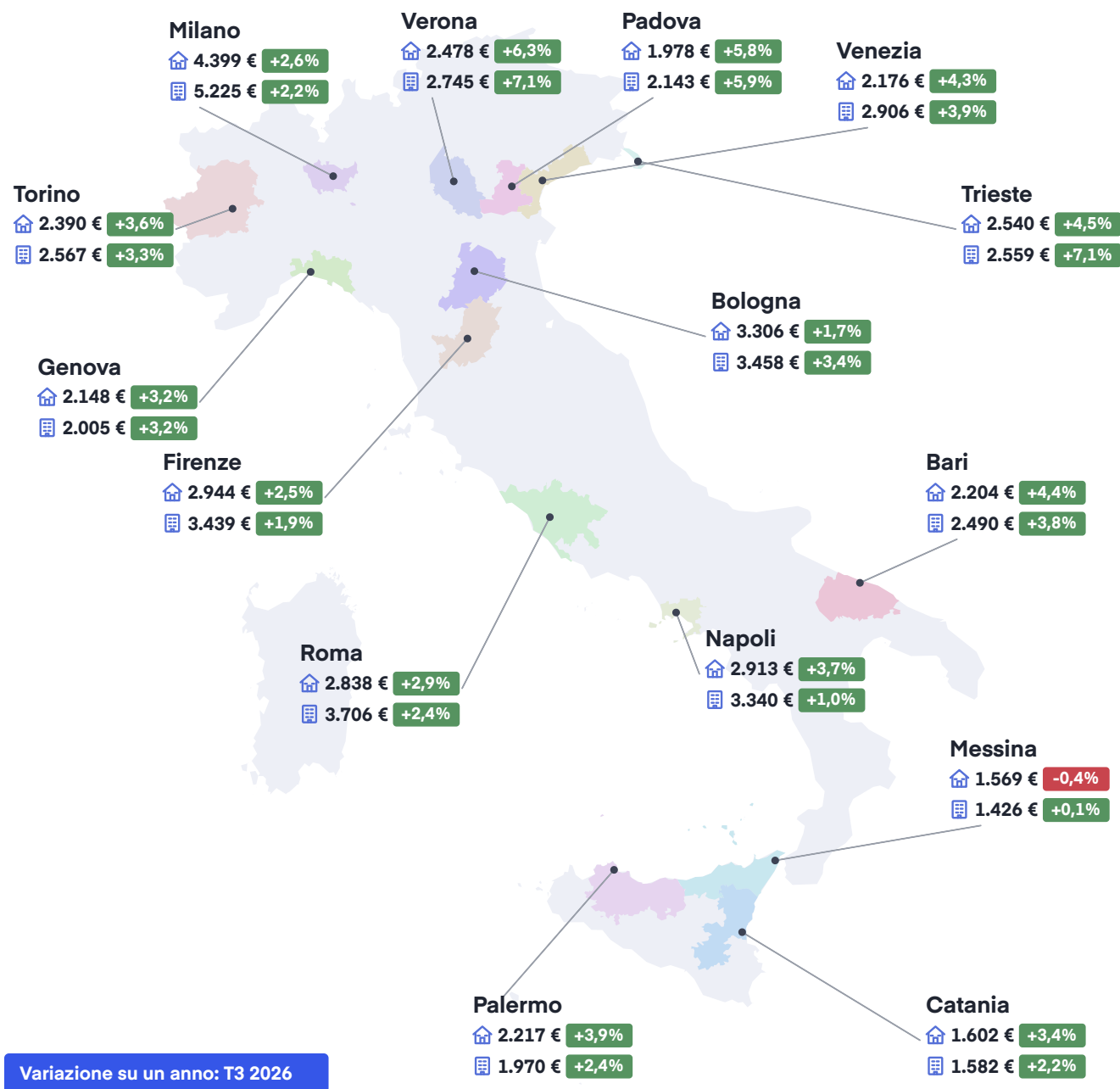
Venezia, IT

T3 2026: Evoluzione annua dei prezzi al 30 settembre 2026

	Top 3		Ultime 3	
Case +1,6%	Verona	+6,3%	Messina	-0,4%
	Padova	+5,8%	Bologna	+1,7%
	Trieste	+4,5%	Firenze	+2,5%
Appartamenti +2,9%	Trieste	+7,1%	Messina	+0,1%
	Verona	+7,1%	Napoli	+1,0%
	Padova	+5,9%	Firenze	+1,9%

Prezzo medio al m² di case e appartamenti

T3 2026: Evoluzione annua dei prezzi in 15 grandi città



Fonte: RealAdvisor Research

Il mercato frena, le grandi città tengono

In un anno gli appartamenti crescono del **+2,9%** e le case del **+1,6%**, ma il trimestre è quasi fermo (**0,0%** e **-0,6%** da fine giugno). La frenata è fuori dalle grandi città: da fine giugno nessuna delle quindici è in calo negli appartamenti. Guida la **fascia media**, tra circa 2.500 e 2.900 €/m² (Venezia, Verona, Torino, Trieste, Bari): **+5,0% in media**, più del doppio delle cinque più care (**+2,2%**). In testa **Trieste** e **Verona** (**+7,1%**).

Milano resta la più cara (5.225 €/m²), ma cresce solo del +2,2% in un anno e del +0,1% da fine giugno. Su scala nazionale e su dieci anni, i prezzi delle case sono cresciuti quanto i salari (pagina 3).

Nota metodologica: il nostro modello dei prezzi è stato ricalibrato ad agosto 2026; i livelli non sono confrontabili con le edizioni precedenti e tutti i dati del T3 2026 sono calcolati sulla nuova base.

Il mercato rallenta, la fascia media no

Al 30 settembre i prezzi residenziali crescono del **+2,9% annuo negli appartamenti** e del **+1,6% nelle case**, ma da fine giugno sono fermi (**0,0%** e **-0,6%**); in tre anni la rivalutazione è del **+12,9%** e del **+8,8%**. Le fonti ufficiali, ferme al secondo trimestre, segnavano ancora **+4,0%** (ISTAT), come l'area euro (Eurostat): il nostro indice indica che dopo l'estate il passo si è ridotto.

La frenata non tocca tutti allo stesso modo. Divise le quindici città in tre gruppi per prezzo degli appartamenti, le cinque più care (Milano, Roma, Bologna, Firenze, Napoli: 3.834 €/m² in media) crescono del **+2,2%** in un anno, le cinque di fascia media del **+5,0%**, le cinque più economiche (Padova, Genova, Palermo, Catania, Messina) del **+2,8%**. Non è un evento sporadico: su tre anni la fascia media guadagna il **+17,3%**, contro il +12,2% delle più care e il +9,4% delle più economiche.

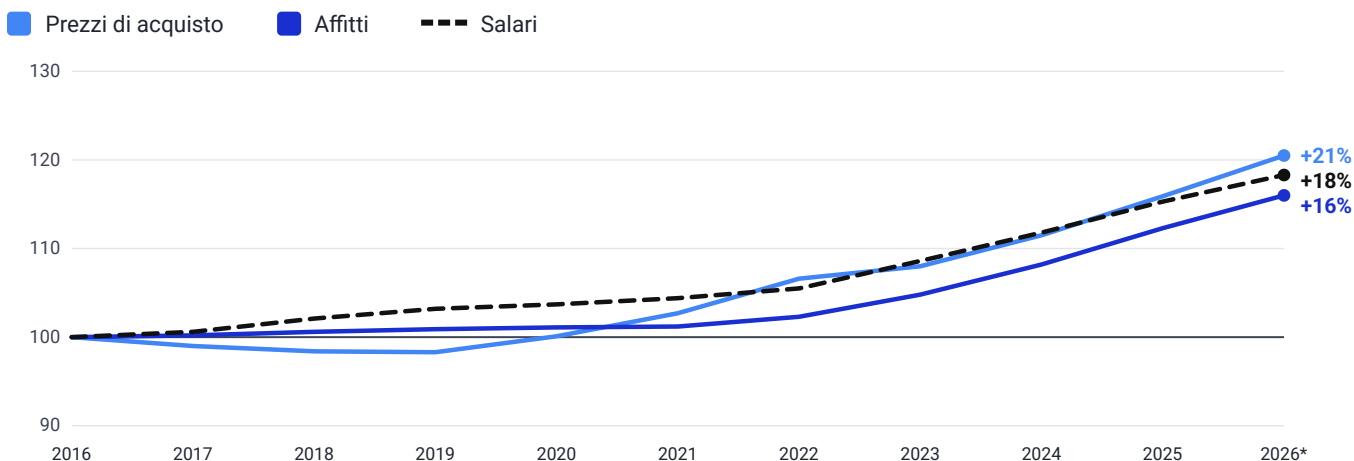
Dieci anni allo stesso passo. Dal 2016 al 2025 i prezzi delle abitazioni sono saliti del **+15,9%**, le retribuzioni contrattuali del **+15,3%** e gli affitti del **+12,3%** (ISTAT), tutti meno dell'inflazione (+22,7%). Con gli ultimi dati del 2026 i prezzi passano di poco avanti (+4,0% annuo contro +2,6% dei salari): in media nazionale la casa non si è staccata dai redditi.

Il Nord-Est in testa, le regioni frenano. Il **Veneto** guida in entrambi i segmenti (**+5,1%** negli appartamenti, **+3,7%** nelle case), seguito dal **Friuli-Venezia Giulia (+4,3%)**. Da fine giugno però le case calano in 16 regioni su 20, Lombardia compresa (-0,5%). Su un anno sono in calo **Basilicata (-1,2% negli appartamenti, -0,7% nelle case)** e **Valle d'Aosta (-1,1% nelle case)**.

Il Sud tiene il passo. Nel nostro indice, da fine giugno le cinque città del Mezzogiorno crescono in media del **+1,7%**, contro il +0,2% di Milano, Torino e Genova, con **Messina e Palermo (+2,3%)** in testa. È un solo trimestre, e l'ISTAT nel secondo vedeva il contrario (Sud e Isole +2,6%, Centro +5,1%): lo leggiamo come un recupero da livelli bassi, non come una tendenza. Su tre anni le città del Sud restano indietro (+8,0%).

Milano, il caso a parte. Resta la piazza più cara (5.225 €/m²), ma cresce meno della media sia in un anno (+2,2%) sia in tre (+12,4% contro +12,9%). Pesano prezzi ormai lontani dai redditi locali e un'offerta nuova frenata dai cantieri bloccati dopo l'inchiesta urbanistica del 2025; secondo gli operatori, la domanda si sposta sull'usato ristrutturato e sull'hinterland.

Salari, prezzi di acquisto e affitti, 2016-2026 (indice 2016 = 100)



Fonte: ISTAT. *2026: ultimo dato disponibile

Compravendite stabili, mutui più cari

I volumi si sono assestati su livelli alti: **766.757 compravendite nel 2025 (+6,4%), 201.596 nel secondo trimestre 2026 (+0,1%)** e **774.612** nei dodici mesi a giugno, ben sopra la media del decennio (OMI).

Crescono Nord-Ovest (+0,4%) e Sud (+0,6%), cala il Centro (-0,7%); tra le grandi città spicca **Napoli (+4,2%)**, Milano è ferma. Il nuovo accelera (+15,6%), ma pesa solo il 6,4%: è un mercato di usato.

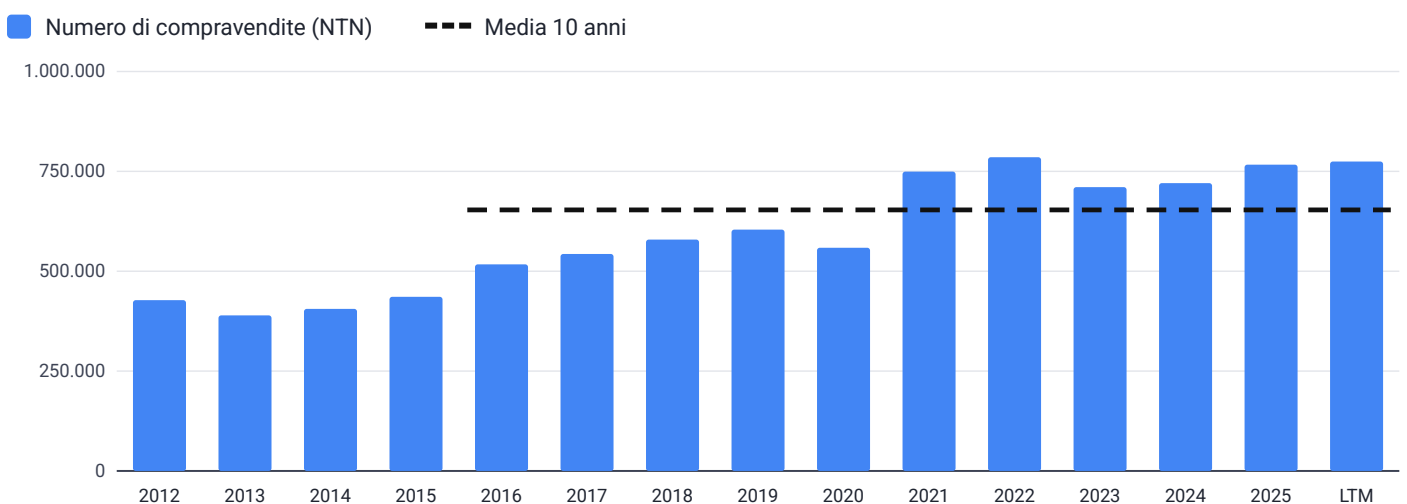
Il credito torna a rincarare. Il TAEG sui nuovi mutui casa è salito al **3,99% ad agosto**, dal 3,81% di luglio (Banca d'Italia), e il 46,6% degli acquisti usa un mutuo (OMI). Il rialzo BCE di settembre, il secondo del 2026 (depositi al 2,50%), non è però ancora nei dati.

La rata sale del 2% in un mese. Con il TAEG passato dal 3,81% al 3,99%, la rata di un mutuo a 25 anni cresce di circa il 2% a parità di importo, e il rialzo BCE di settembre deve ancora arrivare ai nuovi mutui. Le famiglie si coprono: la quota a tasso variabile scende al 23,9% ad agosto, dal 29,0% di luglio (Banca d'Italia).

Più credito, non meno. Nel secondo trimestre i mutui per l'acquisto di abitazioni valgono 12.755 milioni di euro (+2,6% annuo), con un tasso medio alla prima rata del 3,57% (OMI).

La domanda c'è: le famiglie con intenzione di acquisto certa o probabile sono passate dal 2,5% all'8,5% in un anno. Nomisma prevede compravendite stabili nel 2026, in calo nel 2027 e in ripresa nel 2028.

Evoluzione del volume annuale di compravendite, dal 2012 a oggi



Fonte: Agenzia delle Entrate / OMI

L'inflazione supera ormai i prezzi

Il guadagno reale è diventato una perdita. A settembre l'inflazione è salita al **+4,2%** secondo la stima preliminare ISTAT (+3,3% ad agosto), spinta dall'energia; l'inflazione di fondo resta sotto il 2% (+1,7%). Con prezzi in crescita dell'1,6-2,9%, la casa perde potere d'acquisto per la prima volta dal 2023, dopo due anni (2024-2025) in cui aveva battuto nettamente il carovita.

Il grafico ricorda il precedente del 2022, quando un'inflazione all'8,1% sovrastava prezzi fermi o in calo. Oggi siamo lontani da quei livelli, ma la pressione non sarà breve: la BCE prevede che l'inflazione dell'area euro resti ben sopra il 2% per un periodo prolungato (3,0% nel 2026, 2,5% nel 2027).

Affitti e salari restano indietro. A settembre i canoni dell'abitazione principale salgono del **+3,3%** annuo (ISTAT) e ad agosto le retribuzioni contrattuali del **+2,6%**: entrambi sotto l'inflazione, quindi in calo in termini reali.

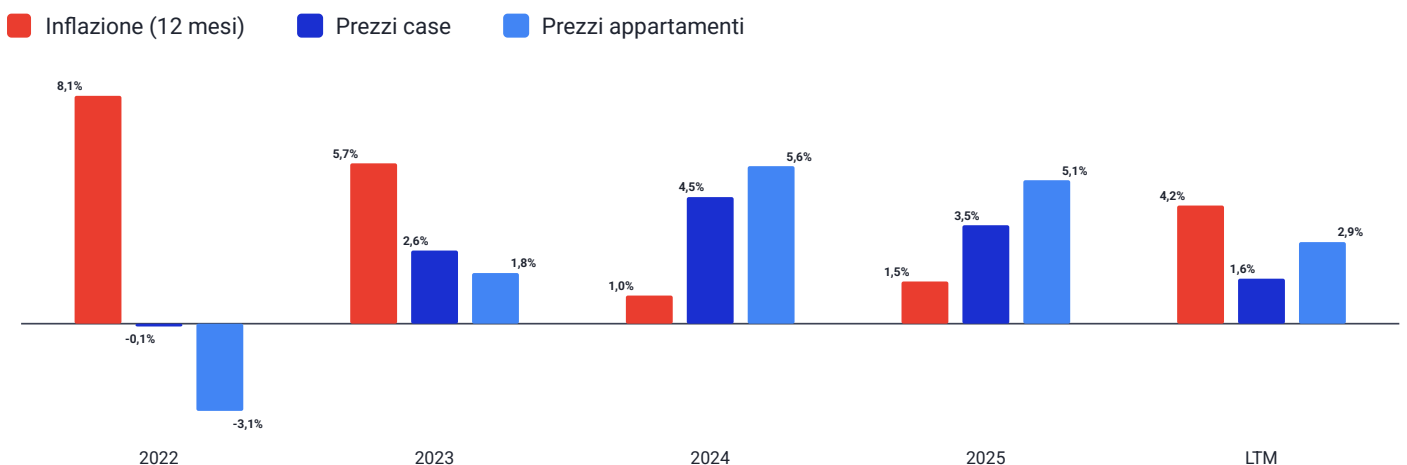
Cosa significa. Per chi **compra**: le città di fascia media restano sotto i 3.000 €/m² ma sono quelle che corrono di più; il variabile costa meno oggi, ma espone a nuovi rialzi. Per chi **vende** a Milano e nelle piazze più care: la domanda è più selettiva e un prezzo realistico accorcia i tempi. Per chi **investe**: con affitti sotto l'inflazione, contano la città e la classe energetica, mentre l'Italia non ha ancora recepito la direttiva "case green".

Sul fronte dell'offerta, il Piano Casa (legge 116/2026) stanzia 970 milioni nel 2026-2030 per recuperare alloggi popolari: un aiuto per la domanda più debole, non per i prezzi di mercato nel breve periodo.

Su RealAdvisor: piattaforma europea di riferimento che porta fiducia e liquidità al mercato immobiliare. Ogni mese oltre un milione di utenti utilizza la nostra tecnologia per conoscere il valore reale del proprio immobile e individuare i migliori agenti immobiliari della propria zona.

Presente in sei Paesi (Italia, Svizzera, Francia, Spagna, Portogallo e Polonia), la nostra rete conta più di 5.000 agenzie partner. Richiedi ora la tua valutazione online gratuita, fatti affiancare dai migliori agenti e massimizza il valore del tuo immobile.

Evoluzione dei prezzi immobiliari rispetto all'inflazione dal 2022



Fonte: RealAdvisor Research, ISTAT

Regioni: Evoluzione dei prezzi di case e appartamenti

Appartamenti

Regione	3 anni	▼ 1 anno	T3 2026
Veneto	17,3%	5,1%	-0,1%
Friuli-Venezia Giulia	15,5%	4,3%	-0,1%
Trentino-Alto Adige	15,3%	3,9%	-0,3%
Emilia-Romagna	14,6%	3,0%	0,0%
Lombardia	17,2%	3,0%	0,0%
Piemonte	11,1%	3,0%	-0,6%
Abruzzo	8,0%	2,9%	0,9%
Liguria	11,7%	2,9%	-0,2%
Italia	12,9%	2,9%	0,0%
Marche	6,7%	2,6%	0,8%
Sardegna	9,4%	2,4%	0,2%
Toscana	11,5%	2,2%	0,4%
Calabria	1,6%	1,8%	0,7%
Lazio	8,6%	1,2%	-0,3%
Puglia	7,3%	0,9%	0,5%
Sicilia	3,8%	0,9%	0,7%
Umbria	6,1%	0,8%	-0,1%
Valle d'Aosta	9,9%	0,3%	-2,4%
Molise	1,8%	0,2%	-0,5%
Campania	7,6%	0,2%	0,0%
Basilicata	0,5%	-1,2%	-0,3%

Case

Regione	3 anni	▼ 1 anno	T3 2026
Veneto	13,6%	3,7%	-0,8%
Friuli-Venezia Giulia	11,7%	2,6%	-1,1%
Lazio	8,5%	2,4%	0,1%
Puglia	6,9%	2,4%	0,8%
Lombardia	11,9%	2,4%	-0,5%
Emilia-Romagna	10,8%	1,9%	-0,7%
Liguria	8,4%	1,9%	-0,3%
Marche	3,2%	1,9%	-0,5%
Abruzzo	4,3%	1,7%	-0,6%
Toscana	9,4%	1,6%	-0,5%
Italia	8,8%	1,6%	-0,6%
Calabria	2,1%	1,4%	0,1%
Molise	2,3%	1,3%	-0,3%
Sicilia	4,8%	1,3%	0,7%
Trentino-Alto Adige	12,7%	1,2%	-1,7%
Sardegna	7,6%	1,1%	-0,6%
Umbria	5,4%	0,8%	-0,4%
Campania	4,0%	0,7%	-0,9%
Piemonte	5,6%	0,5%	-1,2%
Basilicata	0,9%	-0,7%	-0,9%
Valle d'Aosta	4,0%	-1,1%	-1,9%

Grandi città: Evoluzione dei prezzi di case e appartamenti

Appartamenti

Città	3 anni	▼ 1 anno	T3 2026
Trieste	21,3%	7,1%	1,3%
Verona	21,4%	7,1%	1,1%
Padova	19,5%	5,9%	0,6%
Venezia	15,4%	3,9%	0,9%
Bari	14,3%	3,8%	1,8%
Bologna	13,9%	3,4%	0,8%
Torino	14,3%	3,3%	0,0%
Genova	13,4%	3,2%	0,6%
Italia	12,9%	2,9%	0,0%
Palermo	8,5%	2,4%	2,3%
Roma	9,6%	2,4%	0,2%
Catania	7,6%	2,2%	1,1%
Milano	12,4%	2,2%	0,1%
Firenze	13,3%	1,9%	0,4%
Napoli	11,8%	1,0%	1,0%
Messina	-2,1%	0,1%	2,3%

Case

Città	3 anni	▼ 1 anno	T3 2026
Verona	18,4%	6,3%	0,2%
Padova	17,4%	5,8%	0,1%
Trieste	14,4%	4,5%	-0,1%
Bari	10,5%	4,4%	1,3%
Venezia	12,5%	4,3%	0,5%
Palermo	9,3%	3,9%	2,0%
Napoli	11,5%	3,7%	1,5%
Torino	11,3%	3,6%	-0,5%
Catania	9,2%	3,4%	0,9%
Genova	11,5%	3,2%	0,3%
Roma	8,8%	2,9%	0,3%
Milano	11,8%	2,6%	0,3%
Firenze	12,8%	2,5%	0,0%
Bologna	11,2%	1,7%	-0,3%
Italia	8,8%	1,6%	-0,6%
Messina	-2,3%	-0,4%	1,9%

Contatto stampa

press@realadvisor.com

RealAdvisor SA
Rte de Saint-Julien 198,
CH-1228 Plan-les-Ouates

2.490 € / m²

Bari, IT



 Valutazione gratuita

www.realadvisor.it

Valuta il tuo immobile online gratuitamente