

**Mercato Immobiliare e Finanziamenti**

**Mercato residenziale in consolidamento**

**Mercato immobiliare**

Il mercato delle compravendite residenziali ha chiuso il 2025 con un incremento del 6,4%, seppur con segnali di rallentamento nell'ultimo trimestre. Sul fronte prezzi è proseguita la crescita moderata ma costante degli anni precedenti. Il comparto delle locazioni ha mostrato una vivacità nei volumi, seppur con una minore incidenza dei contratti ordinari a fronte dell'incremento delle soluzioni flessibili e dei contratti destinati agli studenti. Contestualmente, i canoni di locazione hanno registrato una crescita marcata, alimentata dall'aumento della domanda a fronte di un'offerta insufficiente.

**Tassi d'interesse su mutui e prestiti**

In un quadro estremamente erratico legato alla mutevole valutazione del rischio geopolitico mediorientale (e delle sue ricadute economiche), i tassi Euribor hanno registrato dall'ultimo aggiornamento andamenti discordanti: quelli a 1 mese e 3 mesi hanno complessivamente registrato un lieve incremento, mentre quelli a 6 e 12 mesi un significativo ribasso; l'andamento è stato divergente anche per le scadenze Eurirs, con quelle a 2, 5 e 10 anni in discreto calo e quella a 30 anni sostanzialmente stabile. Sulla base degli scenari elaborati dalla BCE riguardo alla crisi energetica riteniamo probabili un primo rialzo a giugno e un secondo entro settembre, seguiti dalla possibilità di una terza stretta entro marzo 2027. Per i tassi Eurirs ci attendiamo invece un andamento leggermente crescente fino a settembre, che dovrebbe invertirsi in autunno fino a portare a marzo 2027 le scadenze più lunghe vicine ai livelli attuali. In tale contesto riteniamo quindi preferibile l'indebitamento a tasso fisso rispetto a quello a tasso variabile.

**24 aprile 2026 – 13:11 CET**

Data e ora di produzione

Nota mensile

**Research Department**

**Ricerca per  
investitori privati e PMI**

**Ester Brizzolara**

Analista Finanziario

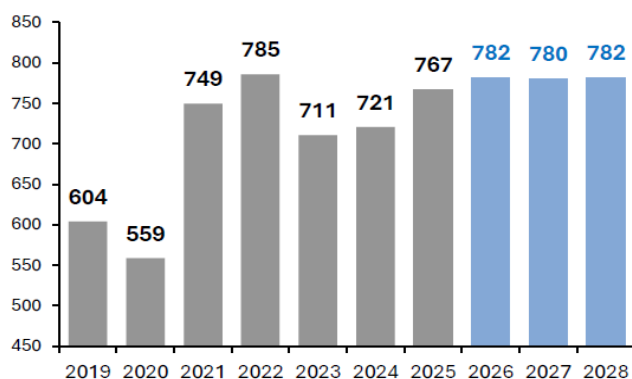
**Paolo Leoni**

Analista Finanziario

**24 aprile 2026 - 13:16 CET**

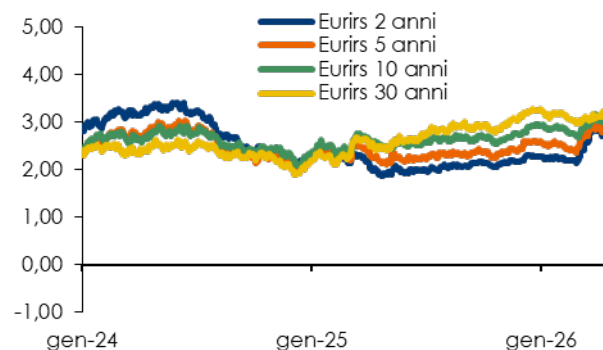
Data e ora di circolazione

**Numero di transazioni annuali normalizzate nel segmento Residenziale (dati in migliaia di unità)**



Fonte: Nomisma

**L'andamento dei tassi Eurirs (%)**



Fonte: Bloomberg:

## Mercato immobiliare

Nei primi mesi del 2026 il mercato immobiliare italiano conferma un quadro nel complesso positivo, proseguendo il percorso di rafforzamento avviato nel corso del 2025. Secondo quanto emerge dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2026 di Nomisma, il comparto residenziale delle compravendite consolida il trend espansivo, mentre il mercato delle locazioni si mantiene su livelli elevati pur mostrando segnali di lieve normalizzazione dopo la forte crescita degli ultimi anni.

**Ester Brizzolara**

Il miglioramento delle condizioni di mercato risulta evidente nel rafforzamento della domanda e nella maggiore dinamicità degli scambi. Nomisma evidenzia come i prezzi abbiano assunto una traiettoria più solida, accompagnata da una progressiva riduzione del divario tra valori richiesti e valori effettivamente negoziati. Anche sul fronte dell'offerta si osserva una maggiore capacità di assorbimento, con tempi di vendita in diminuzione e livelli di sconto in fase di trattativa contenuti, segnali di un mercato più liquido ed equilibrato.

Guardando al consuntivo del 2025, Nomisma segnala che il mercato residenziale italiano ha ulteriormente rafforzato la crescita iniziata nel 2024, superando definitivamente la fase di contrazione registrata nel 2023. A livello nazionale, le compravendite sono aumentate del 6,4%, con un andamento particolarmente sostenuto nei comuni non capoluogo. Anche nei 13 mercati intermedi analizzati dall'Osservatorio – tra cui Bergamo, Brescia, Modena, Parma e Verona – le transazioni risultano in crescita del 6,0%, con una dinamica più accentuata nei capoluoghi rispetto alle aree provinciali.

Un elemento chiave a supporto dell'attività è stato il crescente ricorso al credito. Secondo le rilevazioni Nomisma, la quota di acquisti residenziali finanziati tramite mutuo è salita progressivamente nel triennio 2023-25, raggiungendo nel 2025 il 45,9%. L'andamento dei mutui è stato favorito da un contesto monetario via via più stabile, pur in presenza di un graduale disallineamento tra i tassi italiani (saliti di più) e quelli dell'area euro (saliti di meno), con uno spread che all'inizio del 2026 ha toccato il livello più elevato degli ultimi due anni.

Sul fronte dei valori immobiliari, Nomisma rileva nei primi mesi del 2026 una prosecuzione del ciclo di crescita dei prezzi nei mercati intermedi, sebbene con un'intensità più moderata rispetto al triennio precedente. I prezzi delle abitazioni in buono stato mostrano un aumento medio annuo del 2,7%, mentre quelli delle unità in ottimo stato crescono del 2,3%. La maggiore vivacità della domanda per immobili meno pregiati segnala una pressione crescente su questa fascia di mercato, anche a causa dei livelli di prezzo più accessibili.

Il settore delle locazioni residenziali continua a mostrare una significativa vitalità. Nel 2025, secondo Nomisma, in Italia sono stati registrati oltre 1 milione di contratti di affitto, in aumento dell'1,4% su base annua. I canoni confermano un ciclo espansivo consolidato, con una crescita media del 3,4%, sostenuta da una domanda ancora vivace e da una persistente scarsità di offerta. I tempi medi di conclusione di un contratto di locazione restano contenuti, a testimonianza della fluidità del mercato, mentre i rendimenti complessivi del comparto abitativo si mantengono su livelli elevati.

**Variazioni annuali dei prezzi delle abitazioni nei 13 mercati intermedi (dati in %)**

Anno	Abitazioni nuove	Abitazioni usate
2022	3,4	3,1
2023	1,7	1,2
2024	2,2	2,1
2025	2,3	2,7

Fonte: Nomisma

**Variazioni annuali dei canoni delle abitazioni nei 13 mercati intermedi (dati in %)**

Anno	Abitazioni usate
2022	3,6
2023	2,9
2024	3,4
2025	3,4

Fonte: Nomisma

Sul piano prospettico, Nomisma segnala un possibile rallentamento dell'attività nel corso del 2026, legato principalmente al venir meno della politica monetaria espansiva e al rialzo dei tassi di interesse. In base alle stime dell'istituto, le compravendite residenziali dovrebbero crescere a un ritmo più contenuto, intorno all'1,8%, attestandosi su circa 780 mila transazioni. Un livello che, secondo le previsioni, dovrebbe poi stabilizzarsi nel biennio successivo su valori prossimi a quelli osservati nella fase di ripresa post-pandemica.

Nel complesso, il mercato immobiliare italiano si presenta dunque in una fase di consolidamento, caratterizzata da fondamentali ancora solidi e da una domanda resiliente, pur in un contesto macroeconomico e finanziario più sfidante.

## Tassi d'interesse su mutui e prestiti

In un quadro estremamente erratico legato all'evolversi dello scenario mediorientale, i tassi Euribor hanno registrato dal 27 marzo (data dell'ultimo aggiornamento) andamenti discordanti: quelli a 1 mese e 3 mesi hanno complessivamente registrato un lieve incremento, mentre quelli a 6 e 12 mesi un significativo ribasso; l'andamento è stato divergente anche per le scadenze Eurirs, con quelle a 2, 5 e 10 anni in discreto calo e quella a 30 anni sostanzialmente stabile.

Paolo Leoni

Tali dinamiche così contrastate sono state il riflesso di rapidi cambiamenti nella valutazione del rischio geopolitico (e delle sue ricadute economiche): dopo gli scontri ad alta intensità protrattisi per tutto marzo, Stati Uniti e Iran hanno concordato il 7 aprile una tregua di due settimane grazie alla mediazione del Pakistan che ha ospitato qualche giorno dopo un primo incontro tra i due paesi; in seguito all'esito negativo di questo confronto, gli Stati Uniti hanno istituito, a carico di tutte le imbarcazioni in entrata e uscita dai porti iraniani, un blocco navale, di fronte al quale Teheran ha inizialmente evitato importanti tentativi di forzatura, lasciando ipotizzare un fragile equilibrio (favorito anche dall'entrata in vigore il 17 aprile di un cessate-il-fuoco di dieci giorni tra Israele e Libano), che avrebbe potuto portare in breve tempo a una riapertura definitiva dello Stretto di Hormuz (esito avventatamente proclamato dallo stesso Trump che ha ormai urgenza di risolvere la questione) grazie a una ripresa del dialogo diplomatico; successivamente, l'intercettazione e il sequestro di una nave iraniana, accusata dagli Stati Uniti di aver violato il fermo, ha alzato il livello dello scontro e reso più difficile il confronto tra le parti, già distanti nelle posizioni su nucleare e governance dello Stretto: alla scadenza del 22 aprile, infatti, non è stato possibile un riavvio dei colloqui in quanto il prolungamento della tregua offerto da Washington non è stato riconosciuto da Teheran che considera l'interdizione marittima un atto di guerra.

In questa situazione, sebbene ancora così nebulosa e debole ai fini di una pace veramente duratura, il rischio di ripresa delle ostilità è apparso in calo, anche per l'esigenza dell'amministrazione Trump di riprendere subito in mano l'agenda interna in vista delle elezioni di mid-term (considerando che in base ai sondaggi la maggioranza degli americani non è a favore della guerra e storicamente gli elettori sono propensi a punire i governi sotto i quali si verificano accelerazioni inflazionistiche). Tale percezione ha portato a una stabilizzazione dei corsi petroliferi che, pur mantenendosi al di sopra delle quotazioni antecedenti l'attacco di fine febbraio, non hanno tracciato nuovi picchi, favorendo così un'interpretazione della fiammata inflazionistica da shock energetico (a marzo il costo della vita ha accelerato a +2,6% a/a da +1,9% precedente) come fenomeno meno durevole nel tempo; da ciò è derivato un ridimensionamento delle attese che contemplavano un'estesa fase restrittiva di politica monetaria, con conseguente calo dei tassi Euribor a 3 e 6 mesi e dei tassi Eurirs a 2, 5 e 10 anni. Le scadenze Euribor più brevi (1 e 3 mesi) sono invece salite, scontando un rialzo a breve da parte della BCE, mentre l'Eurirs a 30 anni è risultato poco variato (rispecchiando probabilmente una minore possibilità di recessione economica in Eurozona).

Nel Consiglio direttivo della BCE di aprile avrà dunque luogo un dibattito sull'opportunità di iniziare una fase di innalzamento dei tassi ma la riunione dovrebbe comunque concludersi con il

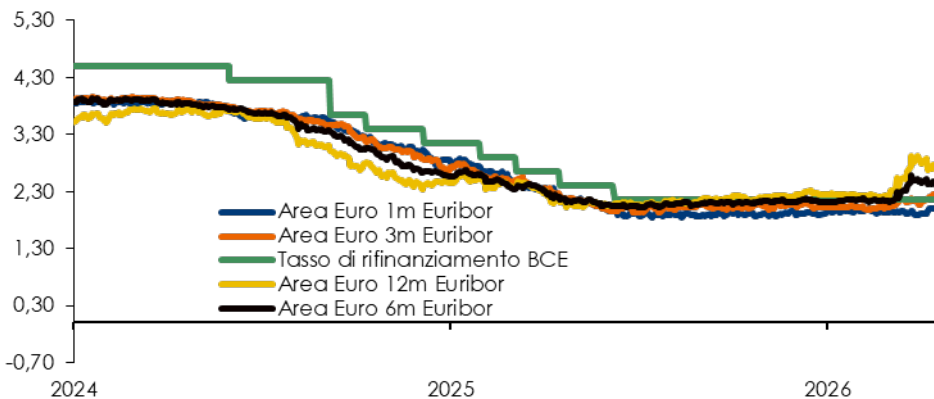
tasso sui depositi fermo al 2%. Riteniamo invece probabili – sulla base degli scenari elaborati dalla banca centrale considerando gli effetti della crisi mediorientale (fra questi quello centrale riteneva due aumenti coerenti con il ritorno dell’inflazione al target nel medio termine) – un primo rialzo a giugno e un secondo entro settembre, seguiti dalla possibilità di una terza stretta entro marzo 2027. Per i tassi Eurirs ci attendiamo invece un andamento leggermente crescente fino a settembre, che dovrebbe invertirsi in autunno fino a portare a marzo 2027 le scadenze più lunghe vicine ai livelli attuali. In tale contesto riteniamo quindi preferibile l’indebitamento a tasso fisso rispetto a quello a tasso variabile.

**Selezione di tipologie di indebitamento con scadenza a 30 anni**

Positivi	Negativi*
Tasso fisso	Tasso variabile

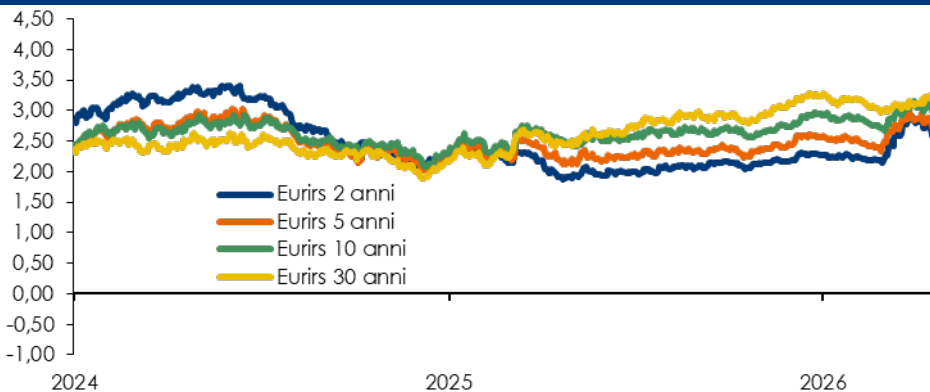
Nota: \* L’eventuale opportunità di ristrutturazione è legata alle condizioni dello specifico mutuo di cui si è titolari e a quelle alternative, nonché ai costi dell’operazione. Fonte: Research Department Intesa Sanpaolo

**I tassi Euribor e il tasso di rifinanziamento della BCE**



Fonte: Bloomberg

**I tassi swap (Eurirs)**



Fonte: Bloomberg

## Avvertenza generale

Il presente documento è una ricerca in materia di investimenti preparata e distribuita da Intesa Sanpaolo S.p.A., banca di diritto italiano autorizzata alla prestazione dei servizi di investimento dalla Banca d'Italia, appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo.

Le informazioni fornite e le opinioni contenute nel presente documento si basano su fonti ritenute affidabili e in buona fede, tuttavia nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, è fornita da Intesa Sanpaolo relativamente all'accuratezza, completezza e correttezza delle stesse. Le opinioni, previsioni o stime contenute nel presente documento sono formulate con esclusivo riferimento alla data di redazione del presente documento, e non vi è alcuna garanzia che i futuri risultati o qualsiasi altro evento futuro saranno coerenti con le opinioni, previsioni o stime qui contenute. Qualsiasi informazione contenuta nel presente documento potrà, successivamente alla data di redazione del medesimo, essere oggetto di qualsiasi modifica o aggiornamento da parte di Intesa Sanpaolo, senza alcun obbligo da parte di Intesa Sanpaolo di comunicare tali modifiche o aggiornamenti a coloro ai quali tale documento sia stato in precedenza distribuito.

I dati citati nel presente documento sono pubblici e resi disponibili dalle principali agenzie di stampa (Bloomberg, LSEG).

Le stime di consenso indicate nel presente documento si riferiscono alla media o mediana di previsioni o valutazioni di analisti raccolte da fornitori di dati quali Bloomberg, LSEG, FactSet o IBES. Nessuna garanzia, espressa o implicita, è fornita da Intesa Sanpaolo relativamente all'accuratezza, completezza e correttezza delle stesse.

Lo scopo del presente documento è esclusivamente informativo. In particolare, il presente documento non è, né intende costituire, né potrà essere interpretato, come un documento d'offerta di vendita o sottoscrizione, ovvero come un documento per la sollecitazione di richieste d'acquisto o sottoscrizione, di alcun tipo di strumento finanziario. Nessuna società del Gruppo Intesa Sanpaolo, né alcuno dei suoi amministratori, rappresentanti o dipendenti assume alcun tipo di responsabilità (per colpa o diversamente) derivante da danni indiretti eventualmente determinati dall'utilizzo del presente documento o dal suo contenuto o comunque derivante in relazione con il presente documento e nessuna responsabilità in riferimento a quanto sopra potrà conseguentemente essere attribuita agli stessi.

Le società del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, i loro amministratori, rappresentanti o dipendenti (ad eccezione degli Analisti Finanziari e di coloro che collaborano alla predisposizione della ricerca) e/o le persone ad essi strettamente legate possono detenere posizioni lunghe o corte in qualsiasi strumento finanziario menzionato nel presente documento ed effettuare, in qualsiasi momento, vendite o acquisti sul mercato aperto o altrimenti. I suddetti possono inoltre effettuare, aver effettuato, o essere in procinto di effettuare vendite e/o acquisti, ovvero offerte di compravendita relative a qualsiasi strumento di volta in volta disponibile sul mercato aperto o altrimenti.

L'elenco di tutte le raccomandazioni su qualsiasi strumento finanziario o emittente prodotte da Research Department di Intesa Sanpaolo e diffuse nei 12 mesi precedenti è disponibile sul sito internet di Intesa Sanpaolo, all'indirizzo <https://group.intesasanpaolo.com/it/research/RegulatoryDisclosures/archivio-raccomandazioni>.

Il presente documento è pubblicato con cadenza mensile. Il precedente report è stato distribuito in data 27.03.2026.

Il presente documento è distribuito da Intesa Sanpaolo, a partire dallo stesso giorno del suo deposito presso Consob, è rivolto esclusivamente a soggetti residenti in Italia, verrà messo a disposizione della rete di Intesa Sanpaolo attraverso la intranet aziendale e potrà essere consegnato ai clienti interessati. Verrà inoltre messo a disposizione del pubblico indistinto attraverso il sito internet Prodotti e Quotazioni ([www.prodottiequotazioni.intesasanpaolo.com](http://www.prodottiequotazioni.intesasanpaolo.com)) e il sito di Intesa Sanpaolo (<https://www.intesasanpaolo.com/it/business/mercati.html>).

## Comunicazione dei potenziali conflitti di interesse

Intesa Sanpaolo S.p.A. e le altre società del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo (di seguito anche solo "Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo") si sono dotate del "Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231" (disponibile in versione integrale sul sito internet di Intesa Sanpaolo, all'indirizzo: <https://group.intesasanpaolo.com/it/governance/dlgs-231-2001>) che, in conformità alle normative italiane vigenti ed alle migliori pratiche internazionali, include, tra le altre, misure organizzative e procedurali per la gestione delle informazioni privilegiate e dei conflitti di interesse, ivi compresi adeguati meccanismi di separazione organizzativa, noti come Barriere informative, atti a prevenire un utilizzo illecito di dette informazioni nonché a evitare che gli eventuali conflitti di interesse che possono insorgere, vista la vasta gamma di attività svolte dal Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, incidano negativamente sugli interessi della clientela.

In particolare, l'esplicitazione degli interessi e le misure poste in essere per la gestione dei conflitti di interesse – in accordo con quanto prescritto dagli articoli 5 e 6 del Regolamento Delegato (UE) 2016/958 della Commissione, del 9 marzo 2016, che integra il Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione sulle disposizioni tecniche per la corretta presentazione delle raccomandazioni in materia di investimenti o

altre informazioni che raccomandano o consigliano una strategia di investimento e per la comunicazione di interessi particolari o la segnalazione di conflitti di interesse e successive modifiche ed integrazioni, dal FINRA Rule 2241, così come dal FCA Conduct of Business Sourcebook regole COBS 12.4 – tra il Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo e gli emittenti di strumenti finanziari, e le società del loro gruppo, nelle raccomandazioni prodotte dagli analisti di Intesa Sanpaolo S.p.A. sono disponibili nelle "Regole per Studi e Ricerche" e nell'estratto del "Modello aziendale per la gestione delle informazioni privilegiate e dei conflitti di interesse", pubblicato sul sito internet di Intesa Sanpaolo S.p.A. all'indirizzo (<https://group.intesasanpaolo.com/it/research/RegulatoryDisclosures>).

Inoltre, in conformità con i suddetti regolamenti, le disclosure sugli interessi e sui conflitti di interesse del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo sono disponibili all'indirizzo <https://group.intesasanpaolo.com/it/research/RegulatoryDisclosures/archivio-dei-conflitti-di-interesse> ed aggiornate almeno al giorno prima della data di pubblicazione del presente studio. Si evidenzia che le disclosure sono disponibili per il destinatario dello studio anche previa richiesta scritta a Intesa Sanpaolo S.p.A. – Retail Research, Via Romagnosi, 5 - 20121 Milano - Italia.

### Certificazione Analisti

L'/Gli analista/i che ha/hanno predisposto la presente ricerca in materia di investimenti, il/i cui nome/i e ruolo/i sono riportati in prima pagina, dichiara/no che:

- (a) le opinioni espresse nel documento riflettono accuratamente l'opinione personale, obiettiva, indipendente, equa ed equilibrata dell'/degli analista/i;
- (b) non è stato e non verrà ricevuto alcun compenso diretto o indiretto in cambio delle opinioni espresse;
- (c) uno degli analisti citati nel documento (Ester Brizzolara) è socio AIAF.

### Note Metodologiche

Il presente documento è stato preparato sulla base della seguente metodologia.

#### Mercato Immobiliare

I commenti sul mercato immobiliare sono realizzati sulla base dei dati forniti da Nomisma, dalle Agenzie del Territorio o dalla Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali e sulla base di altri studi tematici o inerenti il mercato immobiliare realizzati da Research Department di Intesa Sanpaolo.

#### Tassi di interesse su mutui e prestiti

L'universo di riferimento è quello dei mutui o prestiti a tasso fisso, a tasso variabile o a rata costante. La scadenza di riferimento per i prestiti è di 5 anni e per i mutui a tasso fisso o a tasso variabile è di 20 o 30 anni.

La selezione delle tipologie di indebitamento viene realizzata sulla base delle previsioni sui tassi d'interesse realizzate da Research Department di Intesa Sanpaolo.

Il presente documento è per esclusivo uso del soggetto cui esso è consegnato da Intesa Sanpaolo e non potrà essere riprodotto, ridistribuito, direttamente o indirettamente, a terzi o pubblicato, in tutto o in parte, per qualsiasi motivo, senza il preventivo consenso espresso da parte di Intesa Sanpaolo. Il copyright ed ogni diritto di proprietà intellettuale sui dati, informazioni, opinioni e valutazioni di cui alla presente scheda informativa è di esclusiva pertinenza del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, salvo diversamente indicato. Tali dati, informazioni, opinioni e valutazioni non possono essere oggetto di ulteriore distribuzione ovvero riproduzione, in qualsiasi forma e secondo qualsiasi tecnica ed anche parzialmente, se non con espresso consenso per iscritto da parte di Intesa Sanpaolo.

Chi riceve il presente documento è obbligato a uniformarsi alle indicazioni sopra riportate.

#### Intesa Sanpaolo Research Department - Responsabile Gregorio De Felice

##### Responsabile Retail Research

Paolo Guida

##### Analista Azionario

Ester Brizzolara  
Laura Carozza  
Piero Toia

##### Analista Obbligazionario

Paolo Leoni  
Serena Marchesi  
Fulvia Riso

##### Analista Valute e Materie prime

Mario Romani

**Editing:** Cristina Baiardi