

REVIEW

WEB EDITION



OSSERVATORIO NOMISMA H1 2026, DOMANDA IN CRESCITA E PREZZI IN AUMENTO

ROVERE BNPP AM: MONTE ROSA
91 DEDICA LA SUA PIAZZA A
GIORGIO CERUTI (VIDEO)

p.05

LIVING: STUDENT HOUSING
E MULTIFAMILY SPINGONO IL
MERCATO (VIDEO)

p.07

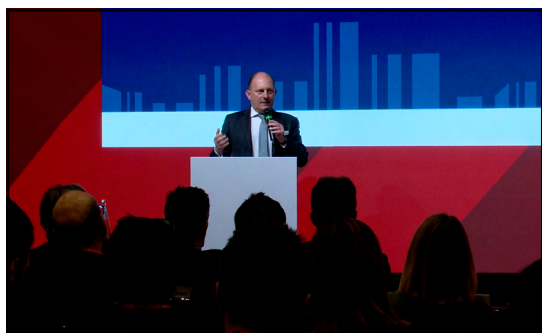
SCALERA (INVIMIT SGR): NAPOLI
MODELLO DI RISANAMENTO
FINANZIARIO E SVILUPPO

p.08

SOMMARIO

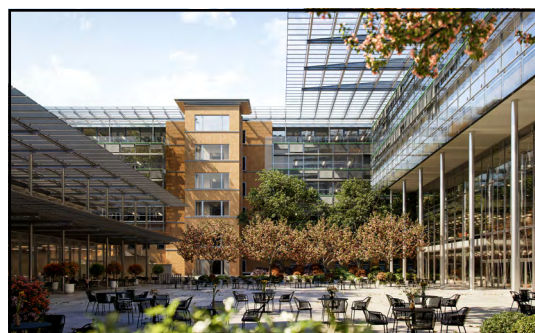
03 OSSERVATORIO NOMISMA: H1 2026, DOMANDA IN CRESCITA E PREZZI IN AUMENTO

Nei primi mesi del 2026 il mercato immobiliare italiano conferma un andamento positivo, con un residenziale in consolidamento e un comparto delle locazioni ancora sostenuto, seppur in lieve rallentamento.



05 ROVERE BNPP AM: MONTE ROSA 91 DEDICA LA SUA PIAZZA A GIORGIO CERUTI (VIDEO)

L'intitolazione della piazza di Monte Rosa 91 all'ingegner Giorgio Ceruti è stata l'occasione per ricordare quanto l'immobiliare sia, prima di tutto, un settore fatto di persone.



07 LIVING: STUDENT HOUSING E MULTIFAMILY SPINGONO IL MERCATO (VIDEO)

L'Europa sta vivendo una trasformazione strutturale del mercato abitativo: la locazione non è più un fenomeno emergenziale, ma un vero pilastro dell'economia urbana.



08 SCALERA (INVIMIT SGR): NAPOLI MODELLO DI RISANAMENTO FINANZIARIO E SVILUPPO

Il PNRR ha fornito risorse importanti per le opere pubbliche. La fase che si apre richiede un cambio di paradigma: attivare investimenti capaci di generare ritorni economici e stabilità nel tempo.



REVIEW
L'ESPRESSO

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati
www.monitorimmobiliare.it
www.monitorlegale.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Fabio Basanisi

Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
+39 0236752546
info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
eventi@monitorimmobiliare.it

È proibita la riproduzione di tutto o parte
del contenuto senza l'autorizzazione
dell'Editore

Seguici su :



03

OSSERVATORIO NOMISMA: H1 2026, DOMANDA IN CRESCITA E PREZZI IN AUMENTO

Nei primi mesi del 2026 il mercato immobiliare italiano conferma un andamento positivo, con un residenziale in consolidamento e un comparto delle locazioni ancora sostenuto, seppur in lieve rallentamento. È quanto emerge dal primo Osservatorio Nomisma, presentato a Milano, che analizza la congiuntura nazionale con un focus su 13 mercati intermedi.

Il quadro mostra un rafforzamento rispetto all'anno precedente: i prezzi crescono con maggiore stabilità, si riduce il divario tra valori richiesti e offerti e i tempi di assorbimento dell'offerta si accorciano. La domanda continua a espandersi, delineando un ciclo espansivo che si conferma solido.

Nel 2025 le compravendite residenziali sono aumentate del 6,4% a livello nazionale, con performance migliori nei comuni non capoluogo. Nei mercati intermedi monitorati la crescita è stata del 6%, trainata soprattutto dai capoluoghi. Un contributo rilevante è arrivato dal credito: la quota di acquisti finanziati tramite mutuo è salita al 45,9%, sostenuta da condizioni di domanda più favorevoli e da un contesto monetario stabilizzato. All'inizio del 2026 lo spread sui mutui ha però raggiunto i 32 punti base, il livello più

alto degli ultimi due anni. Sul fronte dei valori, i primi mesi del 2026 confermano un aumento moderato dei prezzi: +2,3% per le abitazioni in ottimo stato e +2,7% per quelle in buono stato, con una crescita più marcata nelle unità meno pregiate. I tempi medi di vendita si attestano intorno ai cinque mesi, con uno sconto in trattativa dell'8,6%.

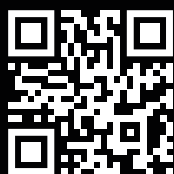
Il mercato delle locazioni mantiene una dinamica positiva: nel 2025 sono stati registrati oltre un milione di contratti (+1,4% sul 2024), con canoni in aumento del 3,4% in media. La domanda resta vivace a fronte di un'offerta limitata, mentre le recenti restrizioni sugli affitti riportano sul mercato solo quantità marginali di unità. I rendimenti si confermano elevati, con un totale medio lordo dell'8,4%, e tempi di locazione pari a 1,6 mesi.



Il real estate con cui
sei libero di immaginare
lo **spazio** del futuro.

 **DILS**

It's time to imagine your future **space**



dils.com

GVA Redilco & Sigest'

05

ROVERE BNPP AM: MONTE ROSA 91 DEDICA LA SUA PIAZZA A GIORGIO CERUTI (VIDEO)

L'intitolazione della piazza di Monte Rosa 91 all'ingegner Giorgio Ceruti è stata l'occasione per ricordare quanto l'immobiliare sia, prima di tutto, un settore fatto di persone.

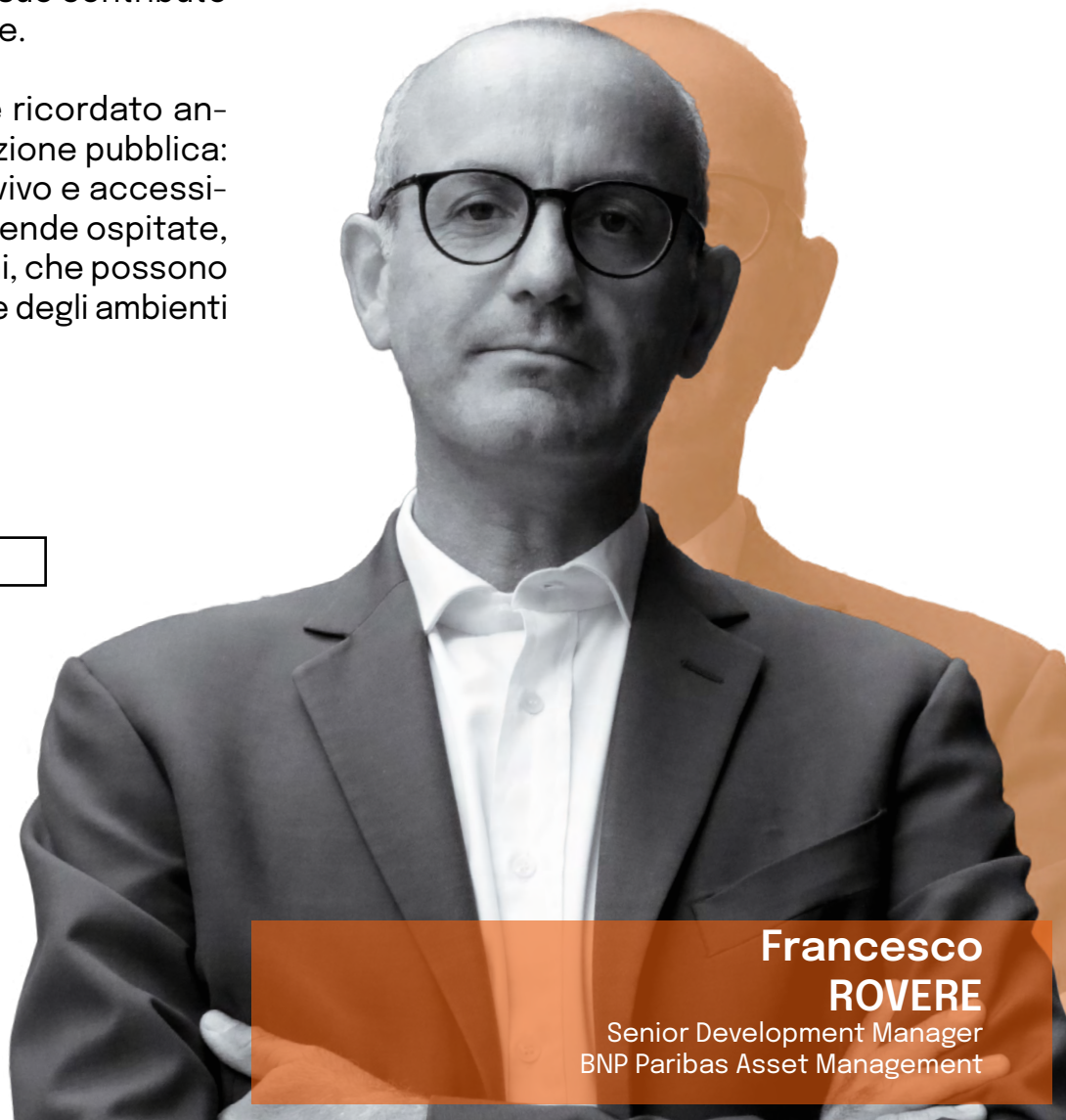
Ceruti, direttore dei lavori del complesso in due diverse fasi della sua carriera, è stato una figura profondamente legata al progetto, e la cerimonia ha visto una partecipazione ampia e sentita di colleghi e professionisti che hanno collaborato con lui nel tempo. Un riconoscimento considerato doveroso da parte degli investitori, che hanno voluto rendere omaggio al suo contributo in modo permanente.

Monterosa 91 viene ricordato anche per la sua vocazione pubblica: uno spazio aperto, vivo e accessibile non solo alle aziende ospitate, ma anche ai cittadini, che possono usufruire dei servizi e degli ambienti comuni.

Con l'arrivo della bella stagione, l'invito è a vivere la piazza e a farla propria, nel segno di una comunità che cresce attorno ai luoghi che abita, grazie anche al ruolo dell'arte come componente accessibile e fruibile dal pubblico, un tratto ormai caratteristico dei progetti sviluppati negli ultimi anni, da Vetra Building in Piazza Vetra fino a Monterosa, che ne rappresenta la naturale evoluzione su una scala più ampia.

Na parliamo con Francesco Rovere, Senior Development Manager, BNP Paribas Asset Management

Guarda il video



Francesco ROVERE

Senior Development Manager
BNP Paribas Asset Management



Stay Ahead with Kroll

Leading Independent Valuation and Real Estate Advisor



Global capabilities, local expertise



Integrated financial and risk expertise



Data-driven intelligence



Action-oriented solutions



Independent valuation and consulting

Real Estate Experts In

Valuation Advisory

Property and Asset Management

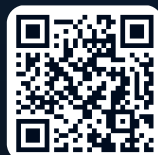
Tenant Advisory

Financing and Debt Advisory

Environmental, Social and Governance

Due Diligence

Explore Our Solutions



www.kroll.com/it-it

07

LIVING: STUDENT HOUSING E MULTIFAMILY SPINGONO IL MERCATO (VIDEO)

L'Europa sta vivendo una trasformazione strutturale del mercato abitativo: la locazione non è più un fenomeno emergenziale, ma un vero pilastro dell'economia urbana.

Il nuovo report di Scenari Immobiliari evidenzia come il settore living sia oggi la classe di investimento più resiliente del continente, con 55 miliardi di euro movimentati nel 2025 (+18,5%).

In un contesto segnato da stock edilizi obsoleti e da un fabbisogno di 2,2 milioni di nuove abitazioni l'anno, la locazione si conferma l'unico segmento capace di sostenere crescita economica, occupazione e capacità di assorbire nuovi flussi di popolazione.

L'Italia segue questa traiettoria con 1,33 milioni di nuovi contratti nel 2025, un canone medio di 655 euro e un monte canoni che supera i 50 miliardi l'anno, cui si aggiungono 6,5 miliardi dalle locazioni brevi.

Milano guida il mercato con un boom delle stipule per studenti, triplicate in due anni, mentre Bologna e Genova trainano la ripresa dei grandi centri.

Sul fronte degli investimenti, il Regno Unito ha raddoppiato i volumi del 2024 superando i 28 miliardi di

euro, seguito dalla Germania con 9,7 miliardi. A spingere la crescita sono soprattutto lo student housing (+70%) e il multifamily metropolitano (+10%).

Nonostante la riduzione dei tassi d'interesse, l'Unione Europea registra ancora un deficit di 650mila abitazioni l'anno, che richiederebbe investimenti aggiuntivi per 150 miliardi. In questo scenario, l'Italia cresce ma resta ultima tra le cinque principali economie europee per volumi investiti: nel 2025 il living ha sfiorato il miliardo di euro, con previsioni di 1,25 miliardi per il 2026.

Il mercato italiano, tuttavia, sta attirando capitali cross-border e fondi orientati a piattaforme integrate e asset ESG, considerati la risposta più sostenibile a una domanda di affitto destinata a crescere ancora.



08

SCALERA (INVIMIT SGR): NAPOLI MODELLO DI RISANAMENTO FINANZIARIO E SVILUPPO

“Napoli rappresenta oggi un caso concreto di come sia possibile affiancare al risanamento finanziario un percorso di sviluppo. L’obiettivo di consolidamento del bilancio entro il 2032 è un passaggio rilevante. Ma il punto chiave è un altro: trasformare le difficoltà in opportunità attraverso investimenti sostenibili, non più basati solo su spesa pubblica. Il PNRR ha fornito risorse importanti per le opere pubbliche. La fase che si apre richiede un cambio di paradigma: attivare investimenti capaci di generare ritorni economici e stabilità nel tempo. In questo quadro, Invimit SGR ha operato al fianco del Comune contribuendo al percorso di riduzione del debito, utilizzando strumenti orientati alla valorizzazione e alla gestione

efficiente del patrimonio pubblico. L’esperienza maturata a Napoli non è episodica, è un modello operativo. Con il recente protocollo con ANCI, e con il supporto del MEF e della Cabina di Regia, Invimit intende rendere strutturale questo approccio, mettendo a disposizione degli enti locali una piattaforma di investimento in grado di intervenire sul debito in modo ordinato, valorizzare gli asset pubblici, attrarre capitali, sostenere progetti economicamente sostenibili. Invimit SGR contribuisce a rendere il patrimonio pubblico una leva finanziaria e di sviluppo locale”.

Così Stefano Scalera, AD di Invimit SGR, a margine della presentazione da parte di Gaetano Manfredi dei 4 anni di amministrazione di Napoli.

