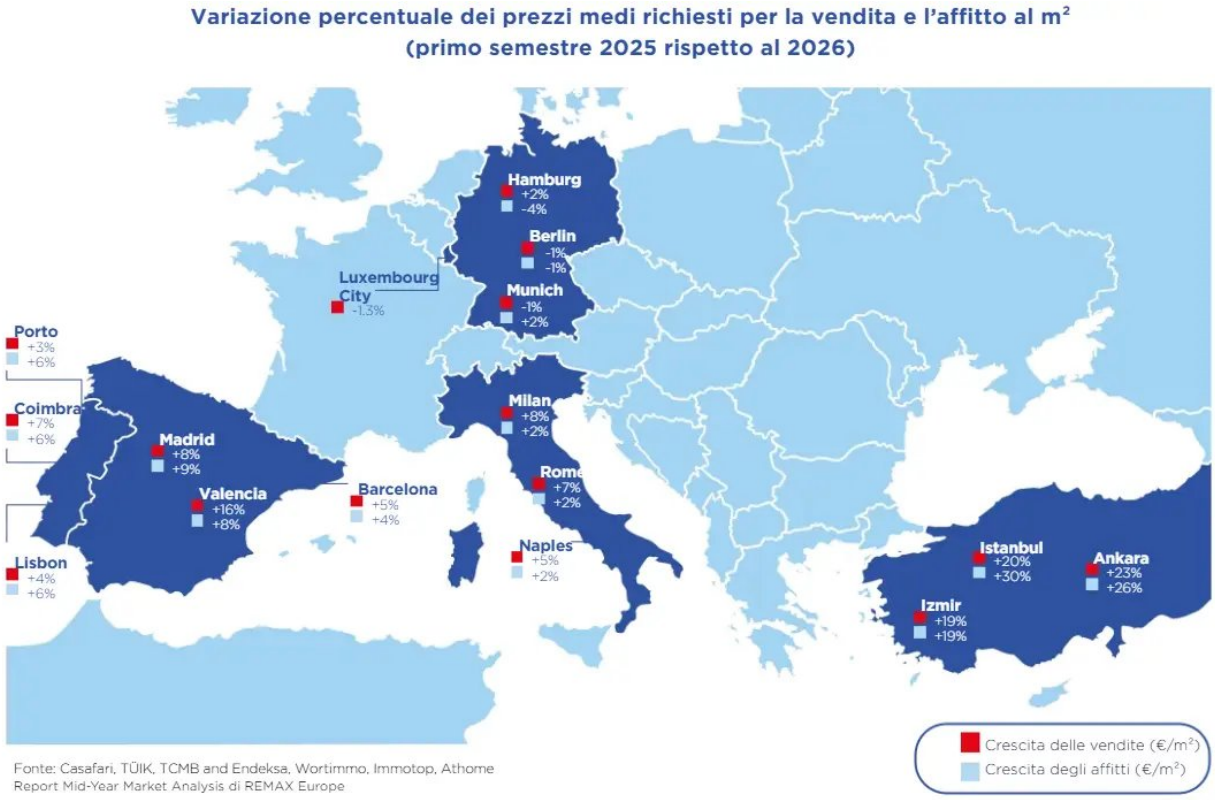
Immobiliare in Europa: l'Italia ha il maggior numero di case in vendita per abitante

Data: Invalid Date | Autore: Redazione



Con 8,7 immobili in vendita ogni 1.000 abitanti, l'Italia precede Turchia, Portogallo, Germania e Spagna. Sul fronte degli affitti, Milano è tra le città europee dove i canoni pesano maggiormente sui redditi, arrivando ad assorbire il 78% dello stipendio netto mensile medio. È quanto emerge dal Mid-Year Market Analysis di REMAX Europe relativo al primo semestre 2026.

Prezzi immobiliari in aumento, offerta in contrazione e mercati che si muovono a velocità differenti. In questo scenario europeo, **l'Italia si distingue per una crescita dei prezzi delle abitazioni più contenuta rispetto alla media dei Paesi** analizzati e per una **maggiore disponibilità di immobili in vendita**in rapporto alla popolazione. Una situazione che si contrappone a quella del mercato delle locazioni, dove l'offerta è più limitata e i canoni registrano forti aumenti. È il quadro che emerge dal **Mid-Year Market Analysis 2026 di REMAX Europe**, che fotografa l'andamento del mercato immobiliare europeo nel primo semestre dell'anno.

Prezzi: aumenti fino al 19% in Europa, Italia sotto la media

Nel primo semestre del 2026, secondo il market report di REMAX, i prezzi medi richiesti per gli immobili in vendita nei mercati europei analizzati sono aumentati dell'11%, ma con differenze significative tra i singoli Paesi. **Gli incrementi più elevati si registrano in Ungheria (+19%), Turchia (+18%) e Spagna (+13%)**. Più contenuti in Portogallo (+8%) e soprattutto in Italia (+5%),

mentre **la Germania si ferma a quota 2%.**A determinare questi andamenti concorrono fattori differenti. In Ungheria, la crescita è stata sostenuta anche da un programma di mutui agevolati per l'acquisto della prima casa; in Turchia hanno inciso l'inflazione e l'aumento dei costi di costruzione, mentre in Spagna hanno contribuito condizioni di finanziamento più favorevoli e una domanda sostenuta. **In Italia**, invece, nonostante la complessiva diminuzione degli immobili disponibili rispetto al 2025, **una domanda più selettiva ha contribuito a contenere l'aumento dei prezzi.** «*Il mercato immobiliare italiano presenta peculiarità che lo distinguono da altri Paesi europei, con differenze significative anche tra le diverse aree del territorio. Oggi gli acquirenti sono sempre più attenti non soltanto al prezzo, ma anche alla qualità dell'abitazione e ai costi di gestione. Valutazioni che incidono sempre di più sulle decisioni d'acquisto*», commenta **Dario Castiglia, CEO & Founder di REMAX Italia.**

Grandi città europee: la crescita dei prezzi non è uniforme

Sebbene in alcuni grandi centri urbani i prezzi crescano più rapidamente rispetto all'andamento nazionale, non si tratta di una tendenza generalizzata: **alcune città registrano aumenti più contenuti e altre mostrano addirittura una flessione rispetto al trend del Paese.**In Italia, Milano segna un incremento dell'8% dei prezzi richiesti al metro quadrato, seguita da Roma (+7%), a fronte di un aumento del 9% al metro quadro su scala nazionale. In Spagna, **Valencia**si distingue con un aumento del prezzo al metro quadro del 16%, mentre a **Madrid** (+8%) e **Barcellona**(+5%) si registra una crescita ben più moderata e inferiore a quella nazionale (+13%). Anche il **Portogallo**, dove l'incremento a livello nazionale è del 5%, mostra andamenti differenti tra i centri urbani: **Coimbra** registra un +7%, contro il +4% di **Lisbona**. In Germania, invece, **Berlino e Monaco** segnano entrambe una diminuzione dell'1% dei prezzi richiesti al metro quadrato, in linea con il dato nazionale.

Prezzi e stipendi: in Italia il rapporto più favorevole tra i Paesi analizzati

Con un prezzo medio richiesto di 205.834 euro per immobile, pari a circa otto volte il reddito netto annuo medio, l'Italia presenta il rapporto prezzo/reddito più favorevole tra i Paesi analizzati. Seguono Germania (undici annualità), Lussemburgo (dodici), Spagna (tredici), Turchia (quindici) e Portogallo (diciassette). **All'estremo opposto si colloca l'Ungheria, con venti annualità.**Il confronto evidenzia come prezzi immobiliari nominalmente più bassi non corrispondano necessariamente a una maggiore accessibilità economica. In Ungheria, ad esempio, il prezzo medio richiesto per un immobile è inferiore rispetto a quello di diversi altri mercati europei, ma anche i redditi medi sono più contenuti, rendendo l'acquisto più oneroso.

Affitti: Italia con l'offerta più limitata e canoni in forte aumento

Il quadro cambia sensibilmente nel mercato delle locazioni. Se nelle compravendite l'Italia presenta la maggiore disponibilità di immobili in rapporto alla popolazione tra i Paesi confrontati, **negli affitti registra invece il valore più basso**, con appena 1,9 annunci ogni 1.000 abitanti, secondo i dati elaborati da REMAX. In Germania la disponibilità raggiunge quota 5, in Turchia 2,4, in Portogallo 2,2 e in Spagna 2,1. **A questa offerta relativamente limitata si accompagna una forte crescita dei canoni medi richiesti, aumentati in Italia del 28% rispetto al primo semestre 2025**, poco meno della Turchia (+29%) e ben oltre Spagna (+8%), Portogallo (+5%) e Germania (+4%). **Il peso degli affitti sui redditi diventa ulteriormente impattante nelle grandi città**. A Milano, il canone medio per un appartamento con una camera da letto in centro equivale al 78% dello stipendio netto mensile medio individuale, contro il 65% di Roma. La situazione è ancora più critica a Lisbona, dove il rapporto raggiunge il 100%, l'81% a Istanbul, mentre si attesta al 73% a Madrid e al

70% a Barcellona. Più contenuti i valori di Berlino (43%), Monaco (41%) e Vienna (38%).

Offerta e tempi di vendita: meno annunci non significa compravendite più rapide

Nel primo semestre 2026, come rileva la ricerca di REMAX, **gli annunci di vendita nei mercati europei analizzati sono diminuiti mediamente del 16% rispetto allo stesso periodo del 2025, senza che questo abbia comportato una riduzione proporzionale e omogenea dei tempi di commercializzazione** da Paese a Paese. **In Italia, alla contrazione degli annunci anno su anno si è accompagnato un allungamento dei tempi di permanenza degli immobili sul mercato.**Una dinamica analoga si osserva in Spagna, mentre in Germania sono aumentati sia gli annunci sia i tempi di vendita. In Portogallo e Turchia, al contrario, i tempi di commercializzazione si sono ridotti.

La diminuzione degli immobili disponibili, quindi, non si traduce automaticamente in vendite più rapide: sull'andamento del mercato incidono anche le caratteristiche della domanda e delle abitazioni proposte.

Sfoglia e scarica il Mid-Year Market Analysis 2026 di REMAX Europe: https://rem.ax/Mid-Year-Market-Analysis-REMAX

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/immobiliare-in-europa-l-italia-ha-il-maggior-numero-di-case-in-vendita-per-abitante/158712