

---

# Il tuo patrimonio immobiliare, sempre in chiaro.

Quattro dati ufficiali su come sta cambiando il mercato della casa in Italia, e cosa puoi fare oggi per gestire meglio il tuo patrimonio.

**5.662 mld €**

Quanto valgono le case delle famiglie italiane nel 2024. Il 44% di tutta la nostra ricchezza è dentro casa. (Statistica ISTAT-Banca d'Italia, gennaio 2026)

## Il mercato è tornato a correre

Nel 2025 in Italia sono state vendute **766.757 case**, il **6,4% in più** rispetto al 2024. Il fatturato del comparto residenziale ha toccato **124,3 miliardi di euro**, in crescita dell'8,8%. I prezzi sono saliti del 4,0%. E i mutui? Sono cresciuti del **18,3%**, segno che le banche hanno ricominciato a finanziare le compravendite dopo due anni di stretta.

**+6,4%**

compravendite vs 2024

**+18,3%**

mutui erogati nell'anno

**+4,0%**

prezzi delle abitazioni

**Cosa significa per te.** Se hai una seconda casa che pensavi di vendere o un immobile fermo da anni, **il momento per riprenderlo in mano è adesso**. Il mercato è in fase di recupero, l'affordability mutui è tornata accessibile (rata media iniziale 650 €/mese, indice 12,6%), e i compratori sono finalmente in movimento.

### Ricchezza famiglie italiane 2024 — dove sono i tuoi soldi?

Fonte: Statistica ricchezza ISTAT-Banca d'Italia, gen. 2026

La tua casa (+ altre)	5.662 mld € — 44%
Azioni e partec.	1.759 mld €
Conti correnti, depositi	1.580 mld €
Polizze e fondi pens.	1.130 mld €
Fondi comuni	841 mld €
Altri immobili	699 mld €

Fig. 1 — La casa è di gran lunga il pezzo più grande della ricchezza italiana: il 44% di tutto.

*Il mattone vale più di azioni, conti correnti, fondi e polizze messi insieme. È il pezzo più grande della tua ricchezza — e probabilmente quello che gestisci con meno attenzione.*

## Forse hai più case di quanto pensi

Nel 2026 la Banca d'Italia ha pubblicato una ricerca sorprendente. Ha incrociato le dichiarazioni di **9.641 famiglie italiane** con i registri del catasto. Il risultato:

**Una famiglia su quattro (28,3%) possiede più immobili di quanti ne dichiara o ricorda di avere.**

## 1 famiglia su 4 ha più immobili di quanti pensa

Fonte: Banca d'Italia QEF n. 997/2026 · campione SHIW 2022, 9.641 famiglie



Fig. 2 — La Banca d'Italia ha incrociato le dichiarazioni di 9.641 famiglie con il catasto. Risultato: il 28% ha più immobili di quanti se ne ricorda.

Come è possibile? È tipico di chi:

- Ha ricevuto **immobili in eredità** (una quota di una casa di famiglia, una pertinenza, un terreno) e non l'ha mai veramente censita.
- Possiede **box, cantine, soffitte** registrati come unità immobiliari separate.
- Ha **piccole quote** in immobili condivisi con fratelli o parenti.
- Ha comprato anni fa una **seconda casa al mare o in montagna** e non ne segue più i dati.

**Se sei tra queste famiglie, ti manca un pezzo del tuo patrimonio.** E con quel pezzo ti mancano IMU da pagare correttamente, opportunità di affittarlo, documenti da tenere in ordine, e un valore di mercato realistico.

## Tre cose che dovresti sapere sul mercato 2026

### 1. La cintura urbana batte il centro storico

Il **69% delle case vendute in Italia** è nei comuni non capoluogo, non nelle grandi città. Le superfici medie nelle cinture urbane sono più grandi (110,8 m<sup>2</sup> vs 98,3 m<sup>2</sup> in città) e i prezzi più accessibili. Se hai una casa in provincia, **non è "periferia" — è dove si concentra il vero mercato.**

### 2. Il canone concordato sta crescendo

I contratti di affitto a **canone concordato** (con sconti fiscali per chi affitta) sono cresciuti del **+6%** nel 2025, mentre i contratti a canone libero ordinario sono calati del 2,4%. Tradotto: la convenienza fiscale dell'affitto agevolato sta finalmente avendo effetto sul mercato. Se hai un immobile sfitto, vale la pena valutarlo.

### 3. La casa media italiana rende ~6.700 €/anno

Il canone medio nazionale è **79,6 €/m<sup>2</sup>/anno**. Un appartamento medio (84 m<sup>2</sup>) genera circa 6.700 € di affitto lordo all'anno. Una cifra che la maggior parte dei proprietari italiani **non sa calcolare al netto** di IMU,

manutenzione, vacancy. **Sapere il rendimento netto del tuo immobile è il primo passo per decidere se tenerlo, affittarlo o venderlo.**

## Cosa puoi fare adesso

1. **Recupera tutte le visure catastali** dei tuoi immobili. Anche di quelli che pensi di non avere.
2. **Verifica il valore di mercato OMI** della zona. È un dato pubblico dell'Agenzia delle Entrate.
3. **Calcola il rendimento netto** se affitti (entrate – IMU – manutenzione – vacancy).
4. **Tieni in un unico posto** documenti, scadenze, valori e contratti.

### miogestore fa esattamente questo. Per te.

Carichi le tue visure catastali e in 30 secondi miogestore tira fuori tutto: foglio, particella, rendita, intestatari, superficie. Aggiunge il valore di mercato basato sui dati ufficiali OMI. Tiene in ordine documenti e scadenze. E ti dice se ti manca qualcosa.

Pensato per chi ha 2-5 immobili tra prima casa, eredità, seconde case e investimenti. Senza fogli Excel, senza consulenze costose, senza dimenticare nulla.

[Provalo gratis su miogestore.it](https://miogestore.it)

Setup in 5 minuti · Senza carta di credito · I tuoi dati restano tuoi (server in UE, GDPR-compliant)

**Fonti dei dati citati:** Agenzia delle Entrate — Rapporto Immobiliare 2026 (settore residenziale, dati 2025); ISTAT e Banca d'Italia — La ricchezza dei settori istituzionali in Italia 2005-2024 (gennaio 2026); Banca d'Italia — Questioni di Economia e Finanza n. 997 "Combining survey and administrative data to measure household real estate wealth" (gennaio 2026). Tutti i documenti sono pubblici.