

# Mercato immobiliare 2025-2026: meno investitori, più domanda abitativa. Messina si distingue per rendimenti e dinamismo del mercato

---

8 Giugno 2026

Il mercato immobiliare italiano continua a evolversi, evidenziando cambiamenti significativi nelle motivazioni di acquisto, nella composizione della domanda e nelle preferenze degli acquirenti. Le analisi elaborate da **Tecnocasa**, **Nomisma**, **Idealista** e **Recasa** mostrano un settore in trasformazione, nel quale emergono nuove esigenze legate all'accessibilità abitativa, all'efficienza energetica e alla qualità dell'abitare.

A livello nazionale, l'**analisi Tecnocasa** su oltre 45.800 compravendite concluse nel 2025 evidenzia una diminuzione degli acquisti per investimento, scesi al 17,9% del totale, mentre cresce il peso degli acquirenti under 34, che rappresentano il 30,7% del mercato. Sempre più famiglie scelgono inoltre di trasferirsi verso province e centri minori alla ricerca di abitazioni più accessibili e di migliore qualità abitativa.

Tra le tendenze più rilevanti si registra anche una crescente attenzione verso l'**efficienza energetica** degli edifici: le abitazioni in classe A e B rappresentano oggi l'8,5% delle compravendite, confermando come sostenibilità, riduzione dei consumi e contenimento dei costi di gestione siano diventati elementi sempre più importanti nelle decisioni di acquisto.

## **Focus Messina: mercato stabile, canoni in crescita e rendimenti elevati**

Se il quadro nazionale mostra un mercato in graduale trasformazione, Messina presenta caratteristiche particolarmente interessanti.

Secondo il **1° Osservatorio Immobiliare 2026 di Nomisma**, nel 2025 il mercato residenziale messinese ha registrato 2.457 compravendite, mantenendosi sui livelli degli ultimi anni. Nel 2026 i prezzi delle abitazioni risultano in lieve crescita (+0,8% per il nuovo e +0,5% per l'usato), mentre i canoni di locazione crescono mediamente del 4,3% annuo, sostenuti anche dalla diffusione delle locazioni brevi e dai flussi turistici.

Particolarmente significativo è il dato relativo ai tempi di assorbimento del mercato: gli immobili residenziali vengono venduti mediamente in 7,5 mesi, il valore più basso registrato negli ultimi dodici anni, mentre per gli affitti il tempo medio di collocamento si attesta a circa 3 mesi.

Anche il comparto commerciale mostra risultati di rilievo. Nel 2025 sono state registrate 162 transazioni di negozi e laboratori, il dato più elevato degli ultimi vent'anni.

## **Messina sul podio nazionale per redditività commerciale**

L'aspetto probabilmente più interessante riguarda la redditività degli immobili commerciali.

Secondo l'analisi pubblicata da Idealista, Messina si colloca al terzo posto in Italia per rendimento degli immobili commerciali, con una redditività media del 15,5%, preceduta soltanto da Mantova

(15,9%) e Genova (15,6%).

Si tratta di un dato nettamente superiore alla media nazionale dei locali commerciali (12,4%) e superiore a quello registrato in molte grandi città italiane, tra cui Milano e Firenze.

I **dati Recasa** confermano inoltre come il mercato immobiliare cittadino continui a mantenere valori di acquisto relativamente contenuti rispetto ad altre realtà urbane, con una quotazione media di circa 777 €/mq e un rendimento lordo medio residenziale attorno al 5,7%, elementi che contribuiscono a mantenere elevata l'attrattività per investitori e famiglie.

### **Quali indicazioni per il settore delle costruzioni**

L'insieme dei dati disponibili offre alcune indicazioni importanti per il comparto edilizio:

- cresce la domanda di abitazioni efficienti sotto il profilo energetico;
- aumenta l'interesse verso la riqualificazione del patrimonio esistente;
- si rafforza il ruolo delle città intermedie e delle aree provinciali;
- il mercato delle locazioni continua a mostrare segnali di vivacità;
- il comparto commerciale mantiene elevati livelli di redditività;
- rigenerazione urbana e housing accessibile si confermano temi centrali per lo sviluppo dei territori.

Per Messina e per l'intera Città Metropolitana, questi dati rappresentano un segnale positivo, che evidenzia la necessità di proseguire lungo il percorso della rigenerazione urbana, della riqualificazione energetica degli edifici e del miglioramento della qualità urbana e infrastrutturale del territorio.