

Comunicato Stampa

Il mercato delle stanze in Italia e in Europa secondo lo studio di Immobiliare.it Insights, con la collaborazione di HousingAnywhere

Stanze: prezzi in crescita, domanda stabile. Milano supera i 730 euro/mese per una singola

In Italia Milano è la città più cara, seguita da Bologna (632 euro/mese), Firenze (606 euro/mese) e Roma (575 euro/mese).

Le città italiane restano più accessibili rispetto ad altre città europee, ad Amsterdam gli affitti arrivano a 969€/mese

Milano, agosto 2025 – Dopo anni di forte crescita, in alcune città italiane **la domanda¹** di **stanze singole** sta iniziando a rallentare. Tra le cause, prezzi spesso elevati per gli studenti, ma non solo. La flessione osservata su alcune città è riconducibile a diversi fattori: da un lato, un aumento dell'offerta disponibile; dall'altro, una domanda più distribuita sul territorio. Questo allentamento si traduce in una maggiore possibilità di scelta per chi è alla ricerca di una stanza in affitto.

Rispetto a 12 mesi fa, la richiesta a **Torino** ha fatto segnare un **-3%**, a **Firenze** un **-6%**, a **Milano** un **-13%**, a **Verona** un **-20%**, a **Bologna** e **Napoli** rispettivamente addirittura un **-38%** e un **-47%**. In altre storiche città universitarie, invece, l'interesse continua a salire: è il caso di **Venezia**, che anno su anno sperimenta un solido **+30%**. Nel complesso, tra aumenti e cali, la domanda in Italia mostra una sostanziale stabilità rispetto a 12 mesi fa.

È questa la fotografia scattata dall'ultimo rapporto di **Immobiliare.it Insights**, la proptech company del gruppo **Immobiliare.it**, il portale immobiliare leader in Italia, specializzata in analisi di mercato e data intelligence, che, con il nuovo anno accademico ormai alle porte, **ha esaminato l'andamento di domanda, offerta e prezzi del mercato delle stanze nel nostro Paese.**

*«Il settore delle stanze sta evidenziando segnali di assestamento, in particolare sul fronte della domanda, dopo un prolungato periodo di forte espansione – osserva **Luke Brucato, Chief Strategy Officer di Immobiliare.it Insights** – Studenti universitari e giovani lavoratori fuori sede mostrano una crescente propensione a spostarsi verso aree periferiche o ben collegate alle grandi città, alla ricerca di soluzioni abitative più accessibili, non solo in termini di canone per posto letto ma anche rispetto al costo complessivo dell'immobiliare. A livello nazionale, la domanda si mantiene complessivamente stabile, ma registriamo una crescita nel volume degli annunci contattati: un segnale che conferma il costante interesse da parte del mercato. In questo contesto, è plausibile attendersi, nel medio periodo, una stabilizzazione dei prezzi, che tradizionalmente reagiscono con maggiore ritardo ai cambiamenti di scenario.»*

Quest'anno lo studio propone una visione più ampia, analizzando il mercato delle stanze non solo in Italia ma anche nelle principali città europee. Grazie alla collaborazione con

¹ Quando si parla di domanda ci si riferisce sempre alla pressione di domanda, vale a dire al numero medio di contatti per annuncio.

[**HousingAnywhere**](#), la più grande piattaforma di affitti a medio termine in Europa, è stato possibile confrontare i costi delle stanze singole in Italia e in Europa e approfondire le preferenze degli italiani che scelgono di studiare all'estero.

Italia: i principali focus

1. Milano e Roma

Se si è parlato di un allentamento della domanda nel capoluogo meneghino, a **Roma** invece l'interesse continua a crescere, con un importante **+20%** nel confronto con 12 mesi fa. Un dato identico a quello di **Ferrara** e **Bergamo**, ma più contenuto rispetto a quello di altri importanti centri universitari. Oltre alla già menzionata Venezia, anche **Genova**, per esempio, presenta un interesse in rialzo del **59%**, ma nessuno raggiunge **Ancona (+77%)**. A livello di prezzi, Milano si conferma saldamente in testa come città più cara della Penisola anche per affittare una stanza singola, con **732 euro/mese**. A Roma si spendono invece **575 euro/mese**, oltre 150 euro in meno rispetto alla città del Duomo. La Capitale è al quarto posto tra le città più onerose per affittare, dietro anche a **Bologna**, seconda con **632 euro/mese**, e **Firenze**, terza con **606 euro/mese**.

Entrando nel dettaglio dei quartieri, a Milano quello più costoso è **Quadrонno-Palestro-Guastalla** (846 euro/mese), seguito dal **Centro** (839 euro/mese) e da **Genova-Ticinese** (830 euro/mese). A Roma, **Testaccio-Trastevere**, con 695 euro/mese, supera **Parioli-Flaminio** (676 euro/mese), l'anno scorso in testa. Appaiati sul terzo gradino del podio **Casalotti-Casal Selce-Maglianella** e il **Centro Storico**, con 672 euro/mese.

2. L'andamento dell'offerta

Anche l'offerta di stanze singole in Italia, così come la domanda, è rimasta pressoché stabile anno su anno, registrando un contenuto **-1%**. La città in cui la disponibilità è aumentata di più negli ultimi 12 mesi, guardando agli annunci pubblicati su Immobiliare.it, è **Napoli** (+95%), seguita da **Padova** (+89%) e **Novara** (+64%). I cali più marcati sono invece quelli di **Bergamo** (-55%), **Brescia** (-66%) e **Udine** (-83%).

Calo dell'offerta, così come della richiesta, anche a **Milano** e **Torino** (-8% per entrambe) e **Genova** (-14%), mentre la disponibilità si amplia a **Bologna** (+38%) e **Firenze** (+22%).

Perfettamente stabile il dato di **Roma**.

3. I prezzi delle singole nelle altre città italiane

Detto delle 4 città più costose per affittare una singola, nell'ordine Milano, Bologna, Firenze e Roma, al quinto posto si trova **Trento** (544 euro/mese), che precede **Brescia** (519 euro/mese), **Modena** (506 euro/mese) e **Padova** (502 euro/mese). Si scende sotto i 500 euro/mese per la nona e la decima posizione, occupate rispettivamente da **Torino** (476 euro/mese) e **Verona** (473 euro/mese). Per un soffio fuori dalla top 10 **Bergamo** (466 euro/mese), **Venezia** (453 euro/mese) e **Napoli** (445 euro/mese).

Le 3 città in assoluto più convenienti tra quelle analizzate sono invece **Foggia** (249 euro/mese), **Catanzaro** (243 euro/mese) e, soprattutto, **Chieti**, che rimane sotto i 230 euro/mese per una singola.

Città	Prezzo medio singola
Milano	732 €
Bologna	632 €
Firenze	606 €
Roma	575 €
Trento	544 €
Brescia	519 €
Modena	506 €
Padova	502 €
Torino	476 €
Verona	473 €
Bergamo	466 €
Venezia	453 €
Napoli	445 €
Parma	415 €
Ferrara	399 €
Bari	380 €
Novara	370 €
Genova	364 €
Pavia	363 €
Siena	350 €
Pisa	328 €
Latina	319 €
Trieste	317 €
Udine	303 €
Pescara	302 €
Perugia	280 €
Palermo	278 €
Messina	275 €
Catania	263 €
Ancona	257 €
Foggia	249 €
Catanzaro	243 €
Chieti	228 €
ITALIA	613 €

Variazione offerta singole su 12 mesi	Variazione domanda singole su 12 mesi
-8%	-13%
+38%	-38%
+22%	-6%
0%	+20%
-	+4%
-66%	+33%
+7%	-34%
+89%	-9%
-8%	-3%
-	-20%
-55%	+20%
+58%	+30%
+95%	-47%
+18%	+1%
+30%	+20%
+30%	+45%
+64%	+14%
-14%	+59%
-44%	-2%
+40%	+4%
-51%	+23%
+60%	+5%
+51%	+1%
-83%	-
-	-19%
-5%	+14%
+37%	+19%
+53%	+10%
+20%	0%
-22%	+77%
+50%	+17%
+46%	+28%
+22%	-14%
-1%	0%

Europa: città a confronto

La collaborazione con **HousingAnywhere** ha permesso di fornire **una panoramica dei costi delle stanze singole anche nelle principali città europee** e di metterli a confronto con quelli italiani. Attualmente, le tre città più care in Europa per affittare una stanza si trovano nei Paesi Bassi: al primo posto c'è **Amsterdam** (969 euro/mese), seguita da **l'Aia** (850 euro/mese) e **Rotterdam** (825 euro/mese).

Al quarto, quinto e sesto posto si trovano tre città tedesche: **Monaco di Baviera** (820€/mese), **Amburgo** (800€/mese) e **Colonia** (799€/mese), quest'ultima quasi allineata ad Amburgo. **Parigi** si colloca invece al settimo posto con un costo medio di 750€/mese. Tutte queste città registrano prezzi superiori a **Milano**, che - secondo l'analisi di **Immobiliare.it Insights** - è la più cara in Italia per l'affitto di una stanza, con una media di 732€/mese.

Per trovare canoni più accessibili rispetto a Milano bisogna guardare a città come **Praga** (702€/mese) e **Francoforte** (689€/mese), che offrono soluzioni più convenienti nel panorama europeo.

Dove cercano gli italiani che scelgono di studiare all'estero

Secondo i dati di **HousingAnywhere**, **Barcellona** è la città europea più ambita da studenti e giovani professionisti italiani interessati a trasferirsi all'estero.

Sul totale di chi ha cercato una sistemazione fuori dall'Italia nel 2025, il 13,7% ha puntato su **Barcellona**. **Berlino** è al secondo posto con il 13%, seguita da **Parigi** (9,2%), **Madrid** (8,3%) e **Valencia** (7,3%), quest'ultime confermano il forte interesse verso le città spagnole da parte dei giovani italiani.

«*Gli studenti e i giovani professionisti italiani, interessati a vivere esperienze internazionali, continuano a mostrare preferenze ben definite. Il numero di utenti di HousingAnywhere che dall'Italia cerca un alloggio a Barcellona e Berlino, le due destinazioni più richieste, è cresciuto rispettivamente del 6% e dell'8% su base annua*», afferma **Antonio Intini**, CEO di **HousingAnywhere**. «*Parallelamente, il fascino culturale dell'Italia, unito alla sua rinomata cucina, al clima mite e alle prestigiose università, continua ad attrarre l'attenzione internazionale. Le ricerche di alloggi in Italia da parte di giovani stranieri sono aumentate del 4% rispetto all'anno precedente. Inoltre, i prezzi più competitivi per gli affitti di stanze nelle città italiane, soprattutto se confrontati con quelli di Paesi come i Paesi Bassi o la Germania, restano un fattore decisivo*».

Nota metodologica

A partire da questa edizione, l'indagine condotta da **Immobiliare.it Insights** adotta una metodologia rinnovata, ancora più solida e rigorosa. È stata ottimizzata la costruzione del campione, migliorandone la rappresentatività, e perfezionata l'identificazione degli *outlier* di prezzo, per garantire risultati più precisi. Inoltre, è stata introdotta un'analisi semantica delle descrizioni degli annunci, finalizzata ad arricchire i dati strutturati e a restituire una lettura del mercato ancora più approfondita e affidabile.



Immobiliare.it S.p.A. è un gruppo italiano composto da società specializzate in servizi per la compravendita e l'affitto di immobili, rivolti a privati, professionisti del real estate, istituti bancari e operatori del settore finanziario.

Fondata nel 2005 con Immobiliare.it, il portale immobiliare N.1 in Italia, ha ampliato la propria offerta con portali specializzati come Trovacasa.it, MioAffitto e LuxuryEstate.com, dedicato agli immobili di lusso.

Immobiliare.it Insights, la proptech della società, offre servizi digitali di advisory, insights e data diligence a banche, investitori e valutatori. Riferimento in Italia nel settore dei mutui, il gruppo comprende Immobiliare.it Mutui, specializzato nella mediazione creditizia a distanza, Euroansa con una rete di oltre 800 mediatori creditizi sul territorio e Genio Diligence, azienda focalizzata sul credit risk e sulla prevenzione delle frodi per mediatori e istituzioni finanziarie. Il gruppo è inoltre presente sui mercati esteri in Spagna (Pisos.com, Indomio.es e Enalquiero.com), Grecia (Spitogatos.gr, Indomio.gr), Slovenia (Nepremicnine.net) e Croazia (Nekretnine.hr, Crozilla.com e Indomio.hr).

HousingAnywhere è la più grande piattaforma di affitti a medio termine d'Europa. Consente alle persone di affittare un'abitazione ovunque scelgano grazie a un'esperienza di prenotazione comoda e sicura. HousingAnywhere mette in contatto inquilini e proprietari verificati, consentendo loro di prenotare la loro nuova casa interamente online. Il brand opera in oltre 125 città in Europa e negli Stati Uniti e si rivolge principalmente a studenti e giovani professionisti di età compresa tra i 18 e i 35 anni che affittano un alloggio all'estero per un periodo da sei a dodici mesi. Con l'olandese Kamernet e la francese Studapart, HousingAnywhere rappresenta tre marchi in rapida crescita. I marketplace HousingAnywhere e Studapart hanno generato 60.000 prenotazioni nel 2024, mentre Kamernet ha registrato 80.000 abbonati paganti nello stesso anno. Con sede a Rotterdam, nei Paesi Bassi, l'azienda impiega 250 professionisti.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Jenny Giuliani | 345.6363843

Federico Martegani | 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it

Ufficio Stampa HousingAnywhere

Elena Manas / +31 85 208 9530

press@housinganywhere.com