

Comunicato stampa

L'andamento del mercato della nuda proprietà in Italia

Nuda proprietà: nell'ultimo anno crescono sia domanda (+12%) che prezzi (+2%)

Anche l'offerta si amplia rispetto al 2024 (+11%).

Milano è la città più cara per acquistare (oltre 4.100 euro/mq medi), seguita da Roma (2.648 euro/mq)

Milano, settembre 2025 – La domanda¹ di case in nuda proprietà in Italia è cresciuta, nel primo semestre del 2025, del 12% rispetto allo stesso periodo del 2024 e del 36% rispetto ai primi 6 mesi del 2021. Questo nonostante i prezzi siano saliti del 2% nell'ultimo anno e del 9% se paragonati a 4 anni fa. In questo momento, per acquistare un immobile in nuda proprietà in Italia vengono richiesti, in media, **2.034 euro/mq**. Una cifra ancora di 75 euro/mq inferiore rispetto a quella domandata per un immobile in vendita sul mercato tradizionale, attualmente pari a 2.109 euro/mq medi².

Sono queste alcune delle evidenze tratte dall'ultimo studio 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 **ha esaminato l'andamento dei principali indicatori (domanda, offerta e prezzi) per il comparto della nuda proprietà nel nostro Paese e in alcune grandi città della Penisola**.

*«Nonostante il contesto economico stia progressivamente tornando favorevole per chi intende acquistare un immobile attraverso il mercato tradizionale, i dati confermano che la nuda proprietà continua a rappresentare un'opzione molto attrattiva – dichiara **Luke Brucato, Chief Strategy Officer di Immobiliare.it Insights** – Lo è sia per i venditori, in prevalenza persone anziane, interessate a ottenere liquidità immediata senza rinunciare all'usufrutto dell'abitazione, sia per gli investitori orientati a operazioni di lungo periodo, che desiderano ampliare e tutelare il proprio patrimonio immobiliare con un esborso inferiore rispetto all'acquisto a piena proprietà. Va inoltre sottolineato che la motivazione d'acquisto in questo segmento è generalmente slegata da esigenze abitative dirette o dalla creazione di un nucleo familiare.»*

Le variazioni nel mercato della nuda proprietà in Italia

Entrando nel dettaglio delle singole macro-aree del Paese, si notano differenze rilevanti: il **Nord-Ovest** è la zona che presenta i costi maggiori per la nuda proprietà, pari a poco più di **2.230 euro/mq**, seguita dal **Centro (2.187 euro/mq)**. Quasi appaiati **Nord-Est e Sud**, rispettivamente con **1.682 euro/mq** e **1.655 euro/mq**. Chiudono le **Isole (1.145 euro/mq)**. Nord-Ovest e Isole sono le due aree ad aver conosciuto il maggior incremento nell'ultimo anno (+4%), mentre rispetto al 2021 il Nord-

¹ Per domanda si intende sempre pressione di domanda, vale a dire il numero medio di contatti per annuncio.

² Dato aggiornato a fine agosto 2025 dall'Osservatorio di Immobiliare.it Insights.

Ovest è salito addirittura del **26%**. Sud e Isole sono invece in contrazione rispettivamente del **6%** e dell'**1%** negli ultimi 4 anni.

Non si evidenziano cali per quanto riguarda la **domanda**: rispetto al primo semestre del 2024 l'interesse per gli immobili disponibili in nuda proprietà è in rialzo soprattutto al Nord-Ovest (**+17%**) e al Nord-Est (**+15%**), ma anche il Sud sale in doppia cifra (**+11%**). Leggermente più contenuti gli incrementi di Centro (**+7%**) e Isole (**+6%**).

La composizione dello stock in offerta

Nonostante una richiesta in crescita, anche l'offerta di immobili in nuda proprietà è aumentata negli ultimi 12 mesi. Lo stock disponibile, considerando gli annunci pubblicati su Immobiliare.it, si è ampliato infatti dell'**11%** rispetto al primo semestre del 2024. L'aumento più rilevante è quello del Sud (**+26%**), mentre quello più limitato si verifica al Nord-Est (**+5%**). La gran parte degli immobili attualmente in offerta in nuda proprietà nella nostra Penisola si trova al Centro e al Nord-Ovest, che racchiudono rispettivamente il **38%** e il **34%** dello stock, con il Nord-Est al **14%**. Sud e Isole presentano una quota ridotta, **10%** e **4%** in quest'ordine.

Tuttavia, proprio nelle Isole si rileva la superficie media più alta per gli immobili di tale tipologia in offerta, pari a **136 metri quadri**. La **superficie media italiana** è di **113 metri quadri**, trainata verso il basso da Nord-Ovest – **110 metri quadri** – e Centro, **109**. Il **trilocale** si conferma, come lo scorso anno, l'immobile più offerto in nuda proprietà nel nostro Paese (**33%** del totale).

Focus città: Milano, Roma, Napoli e Firenze

Approfondendo ulteriormente l'analisi, si notano comportamenti differenti nel mercato della nuda proprietà in alcuni dei grandi capoluoghi italiani, ovvero Milano, Roma, Firenze e Napoli. Il prezzo più alto, come per il settore residenziale tradizionale, è quello di **Milano**, con oltre **4.100 euro/mq**. **Roma** è al secondo posto con **2.648 euro/mq** medi, seguita da **Firenze** e **Napoli**, quasi appaiate poco sopra i **2.400 euro/mq**. Il capoluogo meneghino è anche la città dove i costi sono aumentati di più nell'ultimo anno (**+8%**). Stabile Firenze, mentre il capoluogo campano e quello laziale evidenziano un **+4%** e un **+3%** rispettivamente.

La città del Duomo è in vetta anche a livello di **crescita dell'interesse** verso il settore: i potenziali acquirenti sono infatti saliti del **14%** rispetto a 12 mesi fa, con Firenze a brevissima distanza (**+13%**). Napoli e Roma si fermano rispettivamente al **+8%** e al **+7%**.

Primo posto, a pari merito, per Firenze e Milano, per quanto concerne la **superficie totale** degli immobili offerti con questa tipologia (**110 metri quadri**), seguite da Roma, con **107**, e Napoli, con **102**. A Roma, Napoli e Milano l'immobile più offerto è il trilocale, in linea con il dato italiano, mentre Firenze si discosta: qui, infatti, il quadrilocale svetta con il **35%** dell'offerta totale (il trilocale è al 14%). Solo nella città del David, poi, la disponibilità è diminuita nel confronto con 12 mesi fa (**-4%**). Lo stock è invece salito del **14%** a Napoli, dell'**8%** a Roma e del **6%** a Milano.

Città Studi-Susa si conferma il quartiere con la più alta percentuale di immobili in offerta in nuda proprietà a Milano (**11,4%**). A Roma il primato spetta a **Talenti-Monte Sacro-Nuovo Salario** (**7,8%**), mentre a Firenze a **Leopoldo-Porta al Prato** (**18,9%**). A Napoli, infine, **Vomero-Arenella** è nettamente in testa (**23,3%**).



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).

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Jenny Giuliani | 345.6363843

Federico Martegani | 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it