

Osservatorio III trimestre di Immobiliare.it

Mercato immobiliare: la pressione di domanda di case in vendita cresce ancora (+12,4%). Diminuisce quella di affitto (-16,5%)

La crescita dei canoni (+6%) svantaggia i potenziali locatari. Salgono anche i prezzi di vendita, ma in maniera più contenuta (+2,6%)

Milano, 15 ottobre 2025 – Nel terzo trimestre del 2025 (luglio-settembre) trovano conferme le dinamiche che il mercato immobiliare ha mostrato nell'ultimo periodo: sul fronte della pressione di domanda¹, il settore degli affitti mostra una contrazione, mentre quello delle vendite ribadisce i segnali incoraggianti evidenziati fin dalla seconda metà dello scorso anno. Rispetto agli stessi tre mesi del 2024, la pressione di domanda per le case in vendita è infatti aumentata del **12,4%**, mentre quella per le locazioni è diminuita del **16,5%**.

Sono queste alcune delle evidenze tratte dall'**Osservatorio trimestrale del mercato residenziale** realizzato da **Immobiliare.it Insights**, proptech company guidata da **Luke Brucato** del gruppo **Immobiliare.it**, il portale immobiliare leader in Italia, specializzata in big data e market intelligence.

L'offerta di immobili in vendita si è contratta rispetto a 12 mesi fa (**-1,3%**), mentre quella di immobili in affitto è cresciuta del **29,3%**.

Guardando ai **prezzi**, si nota una crescita in entrambi i settori nel trimestre, ma gli affitti sono aumentati in misura decisamente maggiore, di oltre il doppio, rispetto alle vendite: nel primo caso si riscontra infatti un **+6%**, nel secondo invece un **+2,6%**. Attualmente, per acquistare un immobile nel Paese servono mediamente **2.114 euro/mq**, mentre per affittare bisogna prevedere una spesa media di **14,3 euro/mq**.

*«Giunti ormai quasi alla fine dell'anno, si può stilare un primo bilancio di come si è mosso il mercato immobiliare in questo 2025 – commenta **Paolo Giabardo, Direttore Generale di Immobiliare.it**. – La tendenza è ormai chiara: le compravendite sono ripartite con maggiore slancio, sostenute da una rinnovata fiducia da parte degli acquirenti, da condizioni creditizie in lieve miglioramento e da una maggiore stabilità economica generale. Si tratta di segnali importanti, che indicano una ripresa graduale ma solida dopo un periodo caratterizzato da incertezza e attese. Al contrario, il mercato delle locazioni sta attraversando una fase di rallentamento, segnando una prima battuta d'arresto dopo il boom registrato negli anni post-pandemia. Si intravedono tensioni del mercato, derivanti da un aumento dei canoni più che proporzionale all'aumento dei salari, soprattutto nelle grandi città».*

Affitto: l'andamento nelle varie macroaree del Paese

A trainare verso l'alto i prezzi di affitto è soprattutto il **Centro**, che nel terzo trimestre di quest'anno ha registrato una crescita di oltre il **10%** rispetto a 12 mesi fa. Più contenuti rispetto alla media nazionale invece i rialzi di **Nord-Ovest (+4,6%)** e **Isole (+4,2%)**. Il Centro è anche l'area in cui la pressione di domanda è calata maggiormente nel periodo considerato (-19,6%), mentre la diminuzione più contenuta si è verificata ancora una volta nelle Isole (-6,9%).

¹ Per pressione di domanda si intende il numero medio di contatti per annuncio.

Si notano differenze rilevanti nel comportamento di prezzi e domanda di locazioni anche tra **grandi e piccoli centri**²: la pressione di domanda cala molto più drasticamente nel primo caso (-26,4%) che nel secondo (-8,8%). Tuttavia, i prezzi sono cresciuti più nelle piccole città (+5%) piuttosto che nelle grandi (+3,7%).

L'offerta è invece salita ovunque a due cifre nel periodo, con incrementi quasi del 40% nelle grandi città e di oltre il 20% nelle piccole. Tra le diverse macroaree della Penisola, il **Nord-Est** è quella in cui lo stock è aumentato maggiormente nell'ultimo anno (+36,6%).

Vendita: l'andamento nelle varie macroaree del Paese

Passando alle vendite, il discorso è opposto rispetto a quello sulle locazioni. La pressione di domanda è infatti aumentata ovunque nel terzo trimestre dell'anno, con incrementi sempre superiori al +10%. Le Isole arrivano addirittura a un +15,3%, mentre l'ascesa più contenuta si verifica al Nord-Est (+10,8%). Proprio quest'ultima area è però quella in cui i prezzi sono cresciuti di più in 12 mesi, +4,6%. Si nota, al contrario, una stabilità pressoché assoluta sia al Sud (+0,9%) che nelle Isole (+0,7%).

A differenza di quanto riscontrato per le locazioni, nelle vendite grandi città e piccoli centri si comportano allo stesso modo a livello di domanda, con incrementi in entrambi i casi intorno al +12,5%. I prezzi, però, solo saliti molto di più nel primo caso (+5%) piuttosto che nel secondo (+2,1%).

Per quanto concerne l'offerta, Sud e Isole si discostano dalla tendenza nazionale di decrescita, con un +4% e un +1,2% rispettivamente. Cali invece molto simili, tra il -2% e il -3%, al Nord-Ovest, al Nord-Est e al Centro.

Affitto: la situazione attuale in regioni e città

La **Valle d'Aosta** si conferma la regione in assoluto più cara per affittare casa in Italia, con canoni che hanno sfondato il tetto dei **22 euro/mq** in seguito a una crescita del **14,1%** nell'ultimo anno. Al secondo posto la **Lombardia (18,7 euro/mq medi)**. La **Basilicata** rimane invece la regione più economica in assoluto (**7,1 euro/mq**) e i canoni sono in netto calo rispetto al terzo trimestre del 2024 (-9,4%).

Tra i capoluoghi di regione, **Milano** rimane imbattibile (**22,5 euro/mq**), ed è anche la città più costosa della Penisola, ma non si notano variazioni nell'ultimo anno (+0,1%). **Firenze**, invece, che è al secondo posto con **21,3 euro/mq**, continua a salire (+5,3% nel periodo). **Roma** rimane terza (**18,2 euro/mq**, cresciuta dell'11,2% nel trimestre) davanti a **Bologna (17,1 euro/mq)**.

Vendite: la situazione attuale in regioni e città

Il **Trentino-Alto Adige** mantiene il primato di regione più onerosa per acquistare un immobile, con **3.573 euro/mq medi** (+3,8% in 12 mesi). La Calabria resta invece la più conveniente, con **953 euro/mq**.

² I grandi centri sono quelli che superano i 250.000 abitanti, i piccoli rimangono al di sotto di tale soglia.



Milano è in testa anche nella classifica dei prezzi di vendita (**5.564 euro/mq** medi), in crescita del **2,3%** rispetto a 12 mesi fa. Firenze è seconda anche in questo caso (**4.669 euro/mq**, +9% in un anno), mentre Bologna è di poco davanti a Roma (**3.685 euro/mq** vs. **3.641 euro/mq**).

Per consultare le tabelle dell'Osservatorio relative al mercato delle vendite e delle locazioni si prega di prendere visione degli allegati forniti in formato PDF e liberamente utilizzabili.

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 Enalquier.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

Carlo Carboni | 348.9412226

Federico Martegani | 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it