

Comunicato stampa

L'evoluzione del mercato dei trilocali dal 2016 a oggi

**In 9 anni un trilocale a Milano si è rivalutato quasi del 50%.
A Roma solo del 5%. A Verona e Bologna la crescita più significativa
(+55% e +53%)**

Palermo (-3%), Catania (-14%) e Genova (-15%) sono le uniche tre grandi città in cui i prezzi degli immobili con tre vani si sono abbassati negli ultimi anni

Milano, 27 novembre 2025 – Acquistare un trilocale, per molti, significa fare una scelta definitiva: più spazio, una migliore qualità di vita e la possibilità di accogliere un figlio o ospitare amici e parenti senza rinunce. Ma quanto costa oggi, per chi sogna questo tipo di abitazione, compiere il grande passo?

Secondo l'ultima indagine di **Immobiliare.it Insights** - proptech company guidata da **Luke Brucato**, specializzata in analisi di mercato e data intelligence e parte del gruppo [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it), il portale immobiliare leader in Italia – **dal 2016 a oggi i prezzi dei trilocali in Italia sono aumentati del 9%**, ma in alcune delle principali città la crescita è stata ben più marcata. Esiste, tuttavia, qualche eccezione: ci sono infatti anche mercati in cui comprare un appartamento con tre vani risulta più conveniente adesso rispetto a nove anni fa.

Le città in cui i trilocali si sono rivalutati...

Verona è la città in cui i trilocali hanno conosciuto la crescita di prezzo più significativa rispetto al 2016 **(+55%)**. Nove anni fa, per comprare una casa con tre stanze servivano mediamente circa 1.800 euro al metro quadro, mentre oggi la richiesta media ammonta a 2.788 euro/mq, quasi 1.000 euro/mq in più.

Bologna segue a breve distanza e segna un **+53%**. Per un trilocale in vendita si è passati dai 2.371 euro/mq del 2016 ai 3.616 attuali.

Anche a **Milano**, che occupa il terzo posto in classifica, la rivalutazione di questo taglio immobiliare nel tempo è stata notevole: nel 2016 i trilocali costavano in media 3.616 euro/mq, a fronte dei 5.400 euro/mq del 2025. La variazione è dunque di quasi **2.000 euro/mq** e del **+49%**.

In quarta posizione si colloca **Firenze**, dove l'apprezzamento dei trilocali è stato comunque molto significativo: negli ultimi nove anni il costo è aumentato del **36%**, sfiorando i 4.800 euro/mq dopo essere partito da 3.493 euro/mq nel 2016.

Nelle altre grandi città della Penisola il rialzo dei prezzi delle case con tre locali è stato più contenuto. **Torino** mostra un incremento del **13%**, dai 1.755 euro/mq del 2016 ai 1.984 euro/mq attuali, mentre **Bari** e **Venezia** hanno sperimentato una crescita molto simile, tra il **+9%** e il **+10%**. Nel capoluogo pugliese si è passati da 2.055 a 2.253 euro/mq medi, mentre in quello veneto si è abbondantemente superata quota 3.000 euro/mq (da 2.975 a 3.251 euro/mq in nove anni).

Roma è infine la città ad aver evidenziato, in percentuale, l'aumento più contenuto nel periodo preso in esame, **+5%**. Nel 2016 un trilocale costava in media 3.322 euro/mq, a fronte dei 3.500 circa del 2025.

*«Il segmento dei trilocali riflette da vicino l'andamento del mercato immobiliare italiano degli ultimi anni, che nei principali centri del Paese ha fatto registrare una tendenza nel complesso positiva, seppur con intensità e tempistiche differenti a seconda dei territori - commenta **Paolo Giabardo, Direttore Generale di Immobiliare.it**. – Gli incrementi non hanno riguardato soltanto le città con valori inizialmente più contenuti, ma anche realtà come Milano o Firenze. Questo andamento è stato accompagnato da una domanda mediamente solida, anche al di fuori dei contesti più centrali, mentre l'offerta, pur in graduale adattamento, non sempre è riuscita a rispondere con la stessa velocità ed efficacia».*

...E quelle in cui invece il valore è rimasto stabile o diminuito

Solo in quattro circostanze il valore dei trilocali non è aumentato nel confronto con il 2016. **Napoli** è l'unica grande città in cui il prezzo è rimasto pressoché identico, intorno ai **2.700 euro/mq** medi, mentre le due *big* siciliane, **Palermo** e **Catania**, così come **Genova**, hanno conosciuto una diminuzione dei prezzi.

Palermo ha perso il **3%**, scendendo a 1.394 euro/mq medi dai 1.436 euro/mq del 2016. Più marcate le decrescite di **Catania (-14%)**, da 1.470 euro/mq a 1.259, e **Genova**, dove i trilocali si sono deprezzati del **15%** passando dai 1.835 euro/mq di nove anni fa ai 1.565 euro/mq attuali.

Uno sguardo ai quartieri: Milano. Roma, Firenze e Napoli

I trilocali in vendita si sono rivalutati in tutti i quartieri di **Milano** se si confrontano i costi con quelli di nove anni fa. Ovunque, peraltro, gli incrementi sono superiori al **+30%**, ma i tre più rilevanti si sono verificati in zone al di fuori del centro cittadino, ovvero **Pasteur-Rovereto (+73%)**, **Viale Certosa-Cascina Merlata (+72%)** e **Corvetto-Rogoredo (+72%)**.

Anche a **Firenze** i costi dei trilocali si sono alzati dappertutto rispetto al 2016, soprattutto nelle zone più a Nord della città: **Bolognese-Le Cure** registra un **+43%** nel periodo; seguono **Firenze Nord** e **L'Isolotto**, entrambe con il **+40%**.

A Roma, la situazione è più variegata: in alcuni quartieri, infatti, i prezzi dei trilocali si sono abbassati, come a **Ponte Mammolo-San Basilio-Tor Cervara (-8%)** e a **Lido di Ostia-Ostia Antica-Castel Fusano (-6%)**. Gli apprezzamenti maggiori, invece, al contrario di ciò che accade a Milano, avvengono in zone centrali: **+20%** a **Prati-Borgo-Mazzini-Delle Vittorie-Degli Eroi**, **+19%** a **Bologna-Policlinico** e **+18%** a **Pigneto-San Lorenzo-Casal Bertone**.

Infine, a **Napoli** la situazione è simile a quella della Capitale. I trilocali, nei nove anni oggetto di questa analisi, si sono deprezzati in diversi quartieri, specialmente a **Chiaiano-Piscinola (-16%)** e **Rione Alto-Camaldoli (-10%)**. In **Centro** invece questo taglio abitativo ha conosciuto il rialzo maggiore di tutta la città (**+23%**) e precede nella classifica degli incrementi **San Carlo All'Arena-Sanità (+17%)** e **Materdei-Museo (+11%)**.



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 Enalquiler.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