

Comunicato stampa

**La prima edizione di *Market Monitor* di Immobiliare.it Insights**  
**Il mattone nel 2025: crescono i prezzi di vendita (+3,3%)**  
**e i canoni di affitto (+6%)**

***Firenze è la città in cui i costi per acquistare un immobile sono cresciuti di più nell'ultimo anno (+7,9%). Bari primeggia nelle locazioni (+11%)***

**Milano, 26 febbraio 2026** – Per il mercato immobiliare residenziale italiano, **il 2025 è stato un anno positivo**, caratterizzato dal consolidamento della fase di crescita iniziata l'anno precedente. Le **transazioni hanno registrato un aumento** rispetto al 2024 e i prezzi sono tornati a salire in modo significativo, segnando, in dodici mesi, un **+3,3%** nel settore delle compravendite e un **+6%** in quello delle locazioni.

Sono queste alcune delle evidenze emerse dalla prima edizione di ***Market Monitor***, report elaborato da **Immobiliare.it Insights**, proptech company specializzata in analisi di mercato e data intelligence e parte del gruppo [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it), il portale immobiliare leader in Italia. Il nuovo **report offre una panoramica**, sia su scala nazionale che locale, **sull'andamento del settore immobiliare nel 2025**, con un confronto dettagliato con gli anni precedenti.

*«Market Monitor nasce con l'obiettivo di offrire un'analisi tempestiva, rigorosa e strutturata del mercato immobiliare residenziale italiano, mettendo a disposizione degli operatori una fotografia aggiornata delle principali dinamiche del mercato immobiliare»*, afferma **Luke Brucato, Chief Strategy Officer di Immobiliare.it Insights**. *«Lo studio si fonda sulla competenza multidisciplinare del team di Immobiliare.it Insights - composto da data analyst, data scientist, economisti e ricercatori - e sulla banca dati di Immobiliare.it, la più ampia e articolata disponibile sul mercato immobiliare italiano. Un patrimonio informativo dinamico - integrato con player istituzionali come Agenzia delle Entrate (OMI) e Banca d'Italia - che consente di analizzare milioni di reali compravendite»*.

**Prosegue Brucato:** *«Accanto all'analisi complessiva del Paese, abbiamo scelto di sviluppare un focus sistematico sui territori, approfondendo 14 mercati metropolitani e 17 locali, con l'obiettivo di intercettare in modo puntuale le specificità e le traiettorie evolutive dei singoli contesti. Una metodologia che intendiamo consolidare nel tempo, affinché Market Monitor diventi uno strumento di riferimento stabile per operatori, istituzioni e stakeholder del settore»*.

### **Compravendite**

La riduzione dei tassi di interesse promossa dalla BCE a partire dalla metà del 2024 ha reso l'accesso al credito progressivamente più favorevole, consentendo agli utenti in cerca di un immobile da acquistare di accedere a una porzione più ampia di mercato. Al contempo, tale congiuntura

economica favorevole ha **spinto verso l'alto la pressione di domanda**<sup>1</sup> di acquisto, cresciuta del **15,5%** nel 2025. L'offerta, invece, ha registrato una lieve contrazione su base annua, pari al **-1,3%**.

I prezzi, grazie all'aumento del 3,3% nell'ultimo anno e di circa l'**11% rispetto al 2021**, hanno raggiunto i **2.145 €/mq** medi alla fine dello scorso anno. A fare da traino nel 2025 è stato soprattutto il Nord-Italia: al **Nord-Est** i costi delle case in vendita sono cresciuti del **5,7%** in dodici mesi, mentre al **Nord-Ovest** l'incremento è stato del **4,3%**. Più contenuti gli aumenti nelle restanti aree del Paese, con un **+2,6%** al **Centro** e un **+1,5%** al **Sud** e nelle **Isole**.

## Locazioni

Dopo anni di variazioni negative, nel 2025 l'offerta di immobili proposti in locazione è tornata a crescere, evidenziando un **+18,7%** a livello nazionale rispetto ai dodici mesi precedenti. Questo incremento dello stock disponibile ha determinato, nello stesso arco temporale, una diminuzione della pressione di domanda (**-8,9%**), che rimane comunque **trippla** rispetto a quella registrata per gli immobili in vendita.

Per quanto riguarda i canoni, se rispetto al 2024 l'aumento è stato del **6%**, l'incremento risulta ben più marcato nel confronto con il 2021, pari al **+28,7%**. A fine 2025, per affittare un immobile in Italia è necessario spendere, mediamente, **980 €/mq**. Nell'ultimo anno, le crescite più significative - a differenza di quanto osservato per le vendite - si sono registrate al **Centro (+8,8%)**, seguito dal **Sud (+7,8%)** e dalle **Isole (+6,1%)**. **Nord-Ovest** e **Nord-Est** chiudono la classifica con aumenti simili, pari rispettivamente al **+4,8%** e al **+4,6%**.

## L'andamento di prezzi e canoni nei principali mercati metropolitani

Entrando nel dettaglio dei singoli mercati metropolitani, nel comparto delle vendite **Firenze** è la città che ha mostrato l'incremento più significativo dei prezzi su base annua (**+7,9%**), seguita da **Roma (+6,9%)**. Crescite rilevanti anche a **Bari (+5,5%)** e **Bologna (+5%)**, mentre **Messina** e **Reggio Calabria** sono i soli grandi centri ad aver evidenziato diminuzioni, seppur lievi, nell'ultimo anno, registrando rispettivamente un **-0,7%** e un **-0,9%**. **Milano**, con un rialzo dei prezzi di vendita pari al **+2,2%**, rimane la città più cara d'Italia, con un costo medio di **5.551 €/mq**. Reggio Calabria è invece l'unico Comune, tra i mercati metropolitani analizzati, a presentare prezzi inferiori ai 1.000 €/mq, attestandosi mediamente a **862 €/mq**.

Passando alle locazioni, in alcune città i canoni sono cresciuti addirittura a doppia cifra nel 2025: è il caso di **Bari (+11%)** e **Genova (+10,2%)**. Al terzo posto si colloca **Roma (+9%)**, seguita a breve distanza da **Venezia (+8,9%)**. Più contenuti, invece, i rialzi di **Firenze (+2,9%)**, **Cagliari (+2,4%)** e **Bologna (+1,4%)**. Milano si conferma la città più cara anche per affittare, con **22,2 €/mq** medi, nonostante una lieve flessione dei canoni (**-0,5%**) tra il 2024 e il 2025. In coda alla graduatoria dei prezzi di locazione si trovano **Palermo**, **Messina** e **Reggio Calabria**, rispettivamente con **9,2 €/mq**, **7,9 €/mq** e **5,8 €/mq**.

## Uno sguardo all'accessibilità

---

<sup>1</sup> Per pressione di domanda si intende il numero medio di contatti per annuncio.

Analizzando, infine, l'**accessibilità<sup>2</sup> economica al mercato immobiliare** (*affordability*), a livello nazionale chi dispone di un solo reddito può permettersi di acquistare poco più di un quarto delle abitazioni in offerta (il **28%**), percentuale che sale al **57%** per i nuclei con due redditi. Si riscontrano, tuttavia, differenze territoriali significative: **Centro e Nord-Est** si collocano al di sotto della media italiana, mentre i livelli di accessibilità più elevati si registrano nelle **Isole** e al **Sud**.

Per quanto riguarda le locazioni, l'*affordability* per chi può contare su un solo reddito risulta inferiore rispetto a quella delle compravendite, attestandosi intorno al **15%**, mentre per le famiglie bi-reddito si conferma al **57%**. Anche nel settore degli affitti le discrepanze tra le varie macro-aree del Paese sono marcate: il **Nord-Ovest** e le **Isole** si distinguono per una maggiore accessibilità, mentre **Centro e Nord-Est**, ancora una volta, presentano valori inferiori rispetto alla media nazionale.

#### Metodologia di analisi

Il *Market Monitor* analizza l'andamento del mercato immobiliare residenziale italiano nel 2025. Tutti i dati presenti nel report sono stati calcolati alla fine di dicembre 2025, prendendo come riferimento una finestra temporale annuale. Le variabili socio-economiche e le stime sulle compravendite presenti nel report sono tratte dai dati più recenti resi disponibili dalle principali fonti istituzionali (Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Banca d'Italia e ISTAT).

**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), Croazia (Nekretnine.hr, Crozilla.com e Indomio.hr) e Serbia (Nekretnine.rs).

#### Per ulteriori informazioni:

##### Ufficio Stampa Immobiliare.it

Jenny Giuliani | 345.6363843

Carlo Carboni | 348.9412226

Federico Martegani | 320.6429259

[ufficiostampa@immobiliare.it](mailto:ufficiostampa@immobiliare.it)

---

<sup>2</sup> L'accessibilità economica alla casa o *affordability* misura la capacità delle famiglie di sostenere i costi di acquisto o di locazione di un'abitazione in rapporto al livello di prezzo medio degli immobili e al reddito disponibile, e nello specifico caso della compravendita anche alle condizioni creditizie che rendono più o meno favorevole l'accensione di un mutuo.