

Comunicato stampa

L'indagine di Immobiliare.it Insights sulle case con terrazzo

Quanto vale il terrazzo? In Italia fa salire i prezzi delle case di circa 120 €/mq

Le differenze più marcate si registrano a Genova (564 €/mq), Torino (469 €/mq) e Milano (433 €/mq)

Milano, 11 marzo 2026 – Acquistare una **casa con terrazzo** in Italia costa, in media, circa **120 euro/mq** in più rispetto a una senza. Nel primo caso, infatti, si spendono **2.269 €/mq**, mentre nel secondo il prezzo medio si ferma a **2.148 €/mq**.

È questa la fotografia scattata da **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 – che ha esaminato **l'incidenza del terrazzo sui prezzi immobiliari** nella Penisola e **in alcuni dei più importanti mercati del Paese**.

«Il terrazzo è in assoluto la caratteristica più richiesta dagli utenti che cercano un immobile da acquistare sul nostro portale: totalizza infatti il 38% delle ricerche complessive e si colloca davanti ad altri plus spesso considerati essenziali, come per esempio l'ascensore», afferma **Paolo Giabardo, Direttore Generale di Immobiliare.it**, che prosegue: *«Questo dato conferma quanto la disponibilità di uno spazio esterno pertinenziale dell'appartamento sia oggi tra le priorità per chi è alla ricerca di una casa. Negli ultimi anni, infatti, il ruolo dell'abitazione è cambiato: non è più soltanto il luogo in cui si rientra dopo il lavoro, ma uno spazio in cui si lavora e si trascorre molto più tempo, e in virtù di questo deve rispondere a esigenze di benessere e vivibilità ben precise. Osserviamo infatti che, a fronte di una domanda così elevata, la presenza di un terrazzo contribuisce ad accrescere il valore economico degli immobili che ne sono dotati».*

Le differenze tra le varie città

Entrando nel dettaglio delle singole città analizzate, emergono differenze rilevanti tra i costi degli immobili con o senza terrazzo. Gli scarti più marcati si registrano nel cosiddetto "triangolo industriale" del Nord-Ovest, formato da **Genova, Torino e Milano**. Nel capoluogo ligure il divario ammonta a **565 €/mq** (2.180 €/mq vs. 1.615 €/mq), mentre a Torino e Milano il gap si attesta rispettivamente a **469 e 433 €/mq**.

Al quarto posto si trova la prima città del Sud, vale a dire **Napoli**, dove il sovrapprezzo per un immobile dotato di terrazzo è pari a **418 €/mq**. Seguono due capoluoghi di provincia lombardi, **Como** e **Brescia**, che presentano differenze molto simili, intorno ai **370 €/mq**.

Si registrano distacchi significativi, superiori ai 200 €/mq, anche a **Cagliari (239 €/mq), Bologna (220 €/mq), Parma (216 €/mq) e Trieste (201 €/mq)**, mentre a **Verona** si scende poco al di sotto di tale soglia (**197 €/mq**). Più in linea con la media nazionale, invece, **Palermo** e **Bari**: nel capoluogo siciliano il divario ammonta a **149 €/mq**, mentre in quello pugliese si ferma a **108 €/mq**.

La presenza del terrazzo incide in misura più marginale sui prezzi delle case a **Catania, Padova, Messina e Bergamo**. A Catania il budget necessario per acquistare un immobile dotato di questo plus aumenta di **64 €/mq**, a Padova di **58 €/mq**, a Messina di **48 €/mq** e a Bergamo di **42 €/mq**.

Infine, ci sono tre casi “particolari” in cui le abitazioni con terrazzo costano in media addirittura meno rispetto a quelle che ne sono prive: si tratta di **Firenze, Roma e Venezia**. In queste città, infatti, la posizione dell’immobile incide maggiormente sul prezzo rispetto alla presenza di specifiche caratteristiche. Ciò significa che è più frequente trovare case con terrazzo nelle zone più periferiche, dove i valori medi sono più bassi, mentre i centri storici – con meno disponibilità di questo tipo di benefit – continuano a mantenere prezzi più elevati.

Le variazioni rispetto al 2021

Se si effettua un confronto con il 2021, emerge come, rispetto a quell’anno, i prezzi delle case dotate di terrazzo siano cresciuti leggermente di più rispetto a quelle sprovviste di tale plus: **+11,7%** vs. **+10,9%**. Tuttavia, a trainare questa tendenza sono stati soprattutto i **centri più piccoli**, mentre in molte grandi città si è registrata la dinamica opposta.

A **Trieste**, per esempio, le abitazioni prive di terrazzo hanno sperimentato un rialzo dei costi pari quasi al **40%**, a fronte di un **+23,8%** per quelle che ne sono dotate. Un andamento simile si è osservato anche a **Bari, Bergamo, Bologna, Brescia, Cagliari, Catania, Como, Firenze, Napoli, Parma e Roma**.

Le sette città in cui, rispetto al 2021, si è verificato il processo inverso - con un incremento maggiore degli immobili con terrazzo rispetto a quelli senza - sono **Genova** (+12,1% vs. 9,6%), **Milano** (+15% vs. +13%), **Padova** (+28,5% vs. 27,2%), **Palermo** (+16,5% vs. 12,7%), **Torino** (+12,2% vs. +11,3%), **Venezia** (+22,1% vs. +7,7%) e **Verona** (+31% vs. +17,2%).

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