

Comunicato stampa

L'indagine di Immobiliare.it Insights sulle riduzioni di prezzo degli annunci Compravendite immobiliari: ribassi di prezzo sul 5% degli annunci, in crescita nell'ultimo anno

Al Sud e nelle Isole tale percentuale sale fino al 6,2%, mentre al Nord-Est scende al 4,1%.

Tra le grandi città, Catania è in testa (6,9%)

Milano, 25 marzo 2026 – Prima che si concluda una **compravendita immobiliare** in Italia, il **5,2%** degli annunci sperimenta uno **sconto**¹ sul prezzo iniziale dell'immobile. Tale percentuale è **cresciuta di oltre un punto** negli ultimi 12 mesi.

È quanto emerge da uno studio 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 – **che ha analizzato la percentuale di annunci ribassati** su sito e app di Immobiliare.it.

«Analizzare la quota di offerta che subisce una riduzione rispetto al prezzo iniziale prima che gli immobili vengano rimossi dal mercato consente di interpretare con maggiore precisione gli equilibri del settore a livello locale», afferma **Paolo Giabardo, Direttore Generale di Immobiliare.it**. «Una percentuale più elevata di annunci ribassati è tipica dei contesti in cui l'offerta supera la domanda e lo stock disponibile deve essere assorbito. Al contrario, una quota più contenuta segnala un contesto con domanda più sostenuta: in tali condizioni, il potere contrattuale tende a spostarsi verso i venditori e la necessità di ridurre i prezzi risulta più limitata».

Le differenze tra le varie macro-aree del Paese

Nonostante il mercato delle compravendite stia vivendo un periodo di espansione - con una domanda che nell'ultimo anno ha mostrato una forte crescita grazie a tassi contenuti e a un accesso al credito favorevole - **la percentuale di annunci che hanno subito un ribasso di prezzo in Italia è aumentata di 1,3 punti percentuali negli ultimi 12 mesi**.

Guardando alle singole macro-aree del Paese, tuttavia, si riscontrano dinamiche disomogenee: se al **Nord-Ovest** e al **Nord-Est** la quota di offerta ribassata è rimasta sostanzialmente stabile rispetto a 12 mesi fa (**+0,2 punti percentuali** in entrambi i casi), nelle altre aree della Penisola tale percentuale è aumentata, rispettivamente di **1,4 punti al Centro**, di **3 punti nelle Isole** e di **3,2 punti al Sud**. Tali andamenti trovano spiegazione nel fatto che nelle aree settentrionali la pressione di domanda è più elevata e insiste su una maggiore quota di immobili, mentre si riduce nel Mezzogiorno, dove gli acquirenti hanno la possibilità di essere più selettivi.

¹ Per sconto (o ribasso) si intende la riduzione percentuale applicata al prezzo iniziale di un annuncio pubblicato su Immobiliare.it, calcolata rispetto all'ultimo prezzo esposto sul portale.

Attualmente, al **Sud** e nelle **Isole** la percentuale di immobili che registra una riduzione rispetto al prezzo iniziale ammonta al **6,2%**; **Nord-Ovest** e **Centro** mostrano valori in linea con la media nazionale, intorno al **5%**, mentre il **Nord-Est** chiude la classifica: qui, appena il **4,1%** dell'offerta sperimenta un calo dei prezzi proposti.

Focus grandi città

Entrando nel dettaglio delle grandi città italiane², **Catania** si colloca al primo posto tra quelle in cui la quota di annunci scontati è più elevata: nel capoluogo siciliano, infatti, il **6,9%** degli immobili in vendita conosce una diminuzione del prezzo iniziale. Al secondo posto si posizionano, a pari merito, **Palermo** e **Genova**, con il **5,9%**, mentre sul terzo gradino del podio si trova **Bari**, con il **4,7%**.

Sia a **Torino** che a **Venezia** il **4,4%** delle case offerte in vendita registra una riduzione rispetto al prezzo originario. Seguono **Napoli**, con il **4,1%**, e **Roma**, con il **3,9%**. Le quattro città con la quota più contenuta di immobili ribassati sono **Firenze (2,9%)**, **Verona (2,7%)**, **Milano (2,4%)** e **Bologna**, che chiude la graduatoria con il **2,2%**.

Guardando, infine, alle variazioni rispetto a 12 mesi fa, a Catania la percentuale di annunci ribassati è cresciuta di ben **2,6 punti percentuali**. Gli altri mercati metropolitani evidenziano invece valori più prossimi alla stabilità: lievi rialzi si riscontrano a **Torino (+0,7 punti)**, **Milano (+0,5)**, **Bari (+0,5)**, **Roma (+0,2)** e **Venezia (+0,2)**. Al contrario, si osservano leggere diminuzioni a **Firenze (-0,7 punti)**, **Palermo (-0,4)**, **Genova (-0,2)**, **Bologna e Verona (entrambe con -0,1 punti percentuali)**. Napoli, infine, evidenzia una perfetta stabilità anno su anno.

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

² Le città analizzate sono Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Roma, Palermo, Torino, Venezia e Verona.