

Comunicato stampa

L'andamento dei canoni di affitto delle stanze in Italia

Stanze: prezzi in crescita dal 2020 a oggi. In alcune città universitarie saliti di oltre il 50%

Bari è in vetta (+59%) davanti a Cagliari (+58%) e Palermo (+55%). Le crescite più contenute si osservano a Siena e Udine (+12%)

Milano, 29 aprile 2026 – Negli ultimi **sei anni (marzo 2026 vs. marzo 2020)**, i prezzi delle **stanze singole** in Italia sono cresciuti significativamente in tutti i principali centri universitari italiani, con i picchi più marcati a **Bari, Cagliari e Palermo**.

Lo evidenzia l'ultima analisi 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. Lo studio ha approfondito la tematica dell'accesso al mercato immobiliare da parte di studenti e giovani lavoratori, esaminando le variazioni dei **prezzi delle stanze singole nella Penisola e in alcune delle più importanti città universitarie** del Paese.

«Quello delle stanze è uno dei segmenti più vivaci del mercato immobiliare, e la crescita dei prezzi più significativa, sostenuta a sua volta da una domanda particolarmente elevata, confermano questo primato», afferma **Paolo Giabardo, Direttore Generale di Immobiliare.it**. «Tuttavia, il settore presenta un elemento di criticità - aggiunge - ovvero che lo stesso target responsabile della domanda come studenti e giovani lavoratori non dispone di redditi adeguati a supportare il costo di un affitto, contribuendo ad allargare la forbice fra capacità di spesa e canoni richiesti e a rendere in generale il mercato delle stanze poco accessibile. Ciononostante, negli ultimi mesi hanno iniziato a verificarsi i primi segnali di assestamento, che potrebbero indicare un progressivo riequilibrio del mercato nel corso dell'anno».

I mega atenei statali (oltre 40.000 iscritti)¹

Le città che accolgono i dieci mega atenei statali del Paese hanno visto i prezzi delle stanze singole aumentare, in media, del **41%** tra marzo 2020 e marzo 2026, un valore di ben **10 punti percentuali** più alto rispetto all'incremento dei **monolocali** nello stesso periodo, nei medesimi centri. I due rialzi più rilevanti si sono verificati a **Bari e Palermo**, che hanno fatto segnare rispettivamente un **+59%** e un **+55%**. Terzo posto per **Padova e Firenze**, con un **+46%** per entrambe.

Appena fuori dal podio si piazza **Torino (+45%)**, mentre a **Roma** i prezzi sono saliti del **40%**. Anche **Bologna, Napoli e Milano** mostrano incrementi rilevanti, tra il 30% e il 40%: nel capoluogo emiliano-romagnolo, chi volesse affittare una stanza oggi dovrebbe prevedere una spesa media del **37%**

¹ Secondo la classifica stilata dal CENSIS (edizione 2025/2026) sulle università italiane, i mega atenei sono: Università di Padova, Università di Bologna, Università di Pisa, La Sapienza di Roma, Università Statale di Milano, Università di Firenze, Università di Torino, Università di Palermo, Università di Bari, Università di Napoli Federico II.

superiore rispetto a marzo 2020, mentre a Napoli e Milano la crescita ammonta rispettivamente al **36%** e al **31%**.

La variazione meno marcata tra i mega atenei si registra a **Pisa**, dove i costi di una stanza singola sono aumentati del **16%** nell'arco temporale analizzato.

Città	Prezzo stanze singole mega atenei		Variazione vs. marzo 2020
	Marzo 2026	Marzo 2020	
Bari	419 €	263 €	59%
Palermo	309 €	199 €	55%
Padova	490 €	335 €	46%
Firenze	625 €	428 €	46%
Torino	477 €	329 €	45%
Roma	609 €	434 €	40%
Bologna	599 €	439 €	37%
Napoli	447 €	328 €	36%
Milano	729 €	556 €	31%
Pisa	349 €	300 €	16%

Gli altri grandi e medi atenei statali²

Guardando agli altri importanti atenei statali, gli aumenti dei prezzi delle stanze singole negli ultimi sei anni si attestano al **+31%**, e sono dunque mediamente meno marcati rispetto a quelli rilevati nelle città dei mega atenei. Spicca il **+58%** di **Cagliari**, che precede **Messina (+46%)** e **Genova (+41%)**, ma non si notano altri incrementi superiori al +40%.

Trento e **Catania** rimangono appena al di sotto di tale soglia (**+39%** in entrambi i casi), mentre **Venezia** e **Perugia** crescono entrambe del **35%**. Seguono **Ferrara (+30%)**, **Parma (+29%)**, **Verona (+25%)** e **Pavia (+20%)**.

Solo in tre casi gli aumenti sono stati inferiori al +20%, anche se si tratta comunque di crescita a doppia cifra. Nella fattispecie, a **Modena** i prezzi di una stanza singola sono saliti del **15%** in sei anni, mentre **Siena** e **Udine** sono le due città che hanno visto i prezzi alzarsi in maniera più contenuta, con un **+12%** in entrambe le città.

Anche nei centri che ospitano i grandi e medi atenei, comunque, la crescita dei prezzi delle stanze è stata superiore rispetto a quella dei monolocali, che rispetto al 2020 costano il **22%** in più.

² Sono stati considerati i seguenti atenei: Università di Pavia, Università di Perugia, Università di Cagliari, Università di Genova, Università di Catania, Università di Ferrara, Università di Messina, Università di Modena Reggio Emilia, Università di Siena, Università di Udine, Università Ca' Foscari Venezia, Università di Verona.

Città	Prezzo stanze singole altri atenei		Variazione vs. marzo 2020
	Marzo 2026	Marzo 2020	
Cagliari	449 €	283 €	58%
Messina	284 €	195 €	46%
Genova	391 €	278 €	41%
Trento	454 €	327 €	39%
Catania	284 €	205 €	39%
Venezia	459 €	340 €	35%
Perugia	300 €	223 €	35%
Ferrara	387 €	299 €	30%
Parma	372 €	287 €	29%
Verona	447 €	358 €	25%
Pavia	388 €	323 €	20%
Modena	407 €	353 €	15%
Siena	355 €	316 €	12%
Udine	310 €	277 €	12%

I prezzi delle singole nelle varie città

Alla fine di marzo 2026, **Milano** si conferma la città più cara per affittare una stanza, con una media di **729 euro/mese**. Il capoluogo lombardo precede **Firenze**, al secondo posto con **625 euro/mese**, **Roma** e **Bologna**, in terza e quarta posizione con prezzi molto simili (**609** e **599 euro/mese** rispettivamente). **Padova** chiude la top 5, anche se, con i suoi **490 euro/mese**, resta molto distante dalle prime quattro città.

All'opposto, due capoluoghi siciliani, vale a dire **Messina** e **Catania**, sono i meno costosi per prendere in locazione una singola, con una richiesta media di **284 euro/mese** per entrambe. Solo in questi due casi, peraltro, i costi non raggiungono i 300 euro/mese. Il terzo centro meno caro è **Perugia** (proprio con **300 euro/mese**), che precede **Palermo (309 euro/mese)** e **Udine (310 euro/mese)**.

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