

Comunicato stampa

Immobiliare.it presenta l'Osservatorio annuale sul comparto residenziale di pregio

## **Mercato immobiliare di lusso: nel 2025 continuano a crescere sia domanda (+22%) che offerta (+23%)**

***Gli appartamenti di alta gamma costano più delle ville (7.418 €/mq vs. 5.192 €/mq).  
Per vendere un immobile di fascia alta servono in media 6,3 mesi***

**Milano, 6 maggio 2026** – Nel 2025 il mercato immobiliare di lusso in Italia ha confermato i segnali di crescita mostrati negli anni precedenti, con un andamento positivo di tutti i principali indicatori. L'**offerta** di abitazioni di pregio nel Paese ha registrato un incremento del **23%** rispetto al 2024 e anche la **quota di stock di lusso** sul totale del mercato residenziale italiano si è ampliata, passando dal **2,6%** del 2024 al **4%** del 2025.

Al contempo, sia la **pressione di domanda** - intesa come numero medio di contatti per singolo annuncio - che i **contatti totali** - l'indicatore più significativo per misurare l'andamento dell'interesse di potenziali investitori e acquirenti - non hanno accennato a diminuire, registrando invece rispettivamente un **+4%** e un **+22%** su base annua.

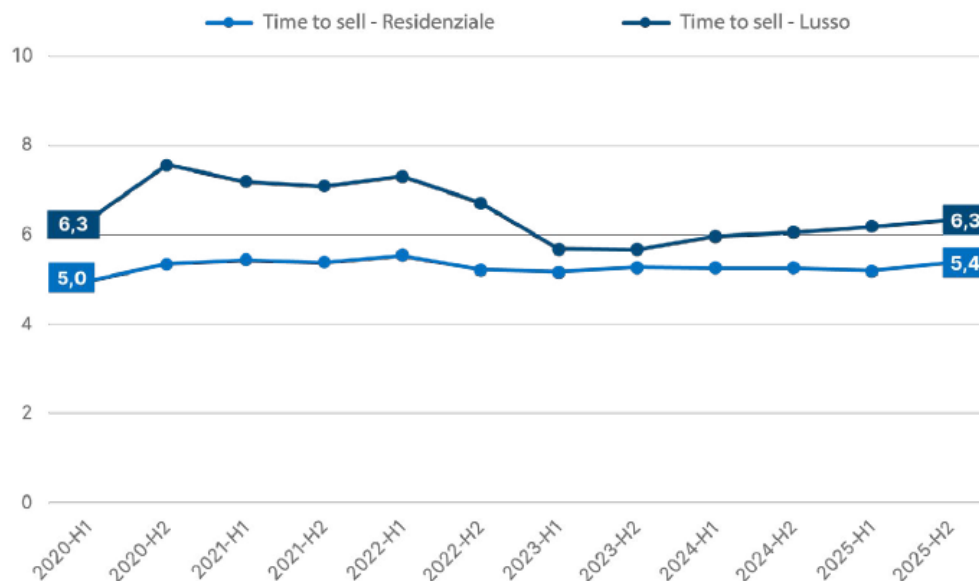
Sono queste alcune delle evidenze emerse dalla quinta edizione dell'**Osservatorio del mercato residenziale di lusso in Italia**, realizzato da [Immobiliare.it Insights](#), proptech company guidata da **Luke Brucato**, specializzata in analisi di mercato e data intelligence e parte del gruppo [Immobiliare.it](#), il portale immobiliare leader in Italia.

L'obiettivo della ricerca è realizzare un'istantanea oggettiva di ciò che sta succedendo al mattone alto di gamma nel nostro Paese. L'analisi è stata effettuata mantenendo i tre diversi livelli di prestigio individuati - *Extra*, *Large* e *Small* - che esplicitano le possibili combinazioni di superficie, prezzo al metro quadro e costo totale degli immobili su tutto il territorio italiano.

### **I tempi del mercato *luxury* in Italia**

Sebbene il comparto immobiliare di prestigio mostri storicamente **tempi medi di vendita (*time to sell*)** superiori rispetto al settore residenziale tradizionale, il divario tra i due segmenti si è ridotto in modo significativo negli ultimi anni. Nel 2025, tuttavia, il differenziale è tornato ad aumentare leggermente, con una media di **6,3 mesi** per il mercato del lusso (**+0,2 mesi** rispetto al secondo semestre del 2024) e di **5,4 mesi** per il comparto residenziale.

Il ***time on market*** - inteso come l'età media degli annunci presenti sul portale in un determinato arco temporale - ammonta invece, a fine 2025, a **9,8 mesi** per il mercato di lusso e a **7,5 mesi** per il mercato residenziale. In quest'ultimo caso, però, la riduzione rispetto all'inizio del 2020 si attesta a **0,5 mesi**, mentre nel settore di pregio è stata ben più rilevante nel medesimo periodo (**-2 mesi**).



### La distribuzione geografica del lusso

Il mercato immobiliare di lusso si concentra principalmente nell'area centro-settentrionale dell'Italia. Il **Nord-Ovest** emerge come il principale polo dell'offerta, raccogliendo il **35%** delle proprietà di pregio disponibili nella Penisola, seguito dal **Centro**, con quasi il **31%** del totale. Il **Nord-Est** occupa la terza posizione, con il **22,3%**, mentre **Sud** e **Isole** presentano quote minori ma costanti, rappresentando rispettivamente il **6,8%** e il **5,1%** dell'offerta complessiva.

### Il valore del mercato immobiliare di lusso

Analizzando il valore dell'offerta di immobili di alta gamma nel nostro Paese, nel 2025 il Nord-Ovest retrocede al secondo posto, con **25,3 miliardi di euro**, superato, seppur di poco, dal Centro, con **25,5 miliardi di euro**. Entrando nel dettaglio dei singoli poli del lusso italiano, Milano mantiene la vetta della classifica, con **8,7 miliardi di euro (+13% rispetto al 2024)**. Roma è in seconda posizione (**5,6 miliardi di euro**) ed è anch'essa in crescita (**+8%** negli ultimi 12 mesi). La **Versilia** si conferma la prima area turistica per valore dell'offerta (**4,64 miliardi di euro, +18% rispetto al 2024**), seguita dai **Laghi di Como e di Garda** e dalla **Riviera Ligure**, che totalizzano rispettivamente **4,09** e **3,73 miliardi di euro**. Tra tutte le località considerate nello studio, **Bologna** evidenzia la crescita più significativa anno su anno, con un **+37%** rispetto al 2024 e un valore che ha raggiunto **0,68 miliardi di euro**.

Macroaree	Valore offerta (mld)	% su totale
Centro	25,5 €	35,7%
Nord-Ovest	25,3 €	35,4%
Nord-Est	12,9 €	18,0%
Sud	4,1 €	5,8%
Isole	3,7 €	5,1%

Zona Lusso	Valore offerta (mld)	% su totale
Milano	8,74 €	12,2%
Roma	5,62 €	7,9%
Versilia	4,64 €	6,5%
Laghi	4,09 €	5,7%
Riviera Ligure	3,73 €	5,2%
Firenze e dintorni	2,94 €	4,1%
Dolomiti	1,20 €	1,7%
Napoli	1,01 €	1,4%
Costa Smeralda	0,80 €	1,1%
Riviera Romagnola	0,77 €	1,1%
Sicilia Costa Orientale	0,68 €	0,9%
Bologna	0,68 €	0,9%
Torino	0,66 €	0,9%
Terra di Bari	0,62 €	0,9%

### Le differenze tra ville e appartamenti di pregio

Sommando ville e appartamenti, nel 2025 il valore complessivo di tutti gli immobili di lusso in offerta in Italia ha superato i **71 miliardi di euro**, in forte crescita rispetto ai circa **62 miliardi registrati nel 2024**.

Gran parte del valore si concentra nelle **ville** di pregio: **40 miliardi di euro**, in rialzo del 91% rispetto al 2020. Gli **appartamenti** totalizzano invece un valore di **31,5 miliardi di euro**, in crescita rispetto ai 26 miliardi raggiunti nel 2024.

Guardando alla distribuzione geografica dell'offerta, gli appartamenti sono situati principalmente al **Nord-Ovest (42% del totale)**. Seguono il Centro e il Nord-Est, rispettivamente con il **26%** e il **24%**, mentre Sud e Isole presentano quote più contenute, pari al **6%** e al **2%** rispettivamente. Le ville, invece, si trovano prevalentemente al **Centro (36%)**, davanti a **Nord-Ovest (27%)**, **Nord-Est (20%)**, **Isole (9%)** e **Sud (8%)**.

Passando all'analisi della **domanda**, misurata come contatti totali sugli annunci, gli appartamenti raccolgono poco più del **72%** dell'interesse complessivo, dato pressoché stabile rispetto al 2024, ma in crescita di **2,4 punti percentuali** rispetto al secondo semestre del 2020. Le ricerche verso le ville ammontano invece al **28%** circa del totale.

Per quanto riguarda i **prezzi**, infine, si osserva un andamento differente negli ultimi anni per appartamenti e ville: se i primi, infatti, hanno mantenuto una sostanziale stabilità dall'inizio del 2020 alla fine del 2025, le seconde hanno sperimentato un calo del **6,5%** nel medesimo arco temporale.

Oggi, per acquistare un appartamento di prestigio in Italia servono in media **7.418 euro/mq**. L'area più cara è il Nord-Ovest, con **8.044 €/mq**, mentre quella meno costosa è il Sud, con **6.390 €/mq**. Le ville di lusso costano invece, in media, poco meno di **5.200 €/mq**, con le **Isole** al primo posto (**5.840 €/mq**) e il **Nord-Est** a chiudere la classifica (**4.247 €/mq**).

«La crescita del residenziale di lusso nel 2025 dimostra come il comparto stia assumendo un ruolo sempre più strutturale nel real estate italiano», afferma **Paolo Giabardo, Direttore Generale di**



**Immobiliare.it.** *«L'aumento significativo di immobili di alta gamma da Nord a Sud del Paese, infatti, indicano un settore florido, che continua ad attrarre nuovi acquirenti e investitori internazionali grazie a un'offerta sempre più in linea con l'evoluzione del mercato e un'attrattività delle destinazioni di pregio che si è mantenuta costante nel tempo».*

**L'Osservatorio 2026 del mercato residenziale di lusso in Italia è [scaricabile in formato PDF e liberamente consultabile qui.](#)**

**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)