

Comunicato stampa

Lo studio di Immobiliare.it Insights sull'accessibilità al mercato

Trilocali: dal 2021 a oggi l'accessibilità all'acquisto si è ridotta di oltre 15 punti percentuali sia per i single che per le coppie

Firenze si conferma la città con l'affordability più bassa, appena 0,2% per i nuclei mono-reddito e 10,5% per i bi-reddito.

Genova è la più accessibile per i single (59%), Catania per le coppie (94,2%)

Milano, 3 giugno 2026 – I single che desiderano **comprare un trilocale** oggi in Italia possono accedere, con un reddito medio, a circa il **29%** dell'offerta presente su Immobiliare.it, mentre il valore sale a oltre il **61%** se l'acquisto dell'immobile avviene in coppia. Guardando al confronto con il 2021, tuttavia, queste percentuali **si sono ridotte drasticamente** in entrambi i casi: di **16,6 punti** per i nuclei mono-reddito e di **18,6 punti** per le coppie.

Sono queste alcune delle evidenze emerse 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 calcolato l'**accessibilità (affordability) ai trilocali in vendita da parte di single e coppie** in Italia e nelle principali città del Paese¹, confrontando i dati odierni con quelli di cinque anni fa.

«Negli ultimi anni il mercato residenziale italiano ha registrato una crescita significativa dei prezzi delle abitazioni che non è stata accompagnata da un aumento proporzionale dei redditi. Questo disallineamento ha inevitabilmente inciso sull'accessibilità all'acquisto, riducendo progressivamente la quota di immobili alla portata di single e famiglie», afferma **Paolo Giabardo, Direttore Generale di Immobiliare.it**. «Un esempio significativo arriva da Milano: prendendo come riferimento un immobile medio in vendita, tra il 2016 e il 2024 il prezzo medio al metro quadro è aumentato del 48%, mentre il reddito medio di un lavoratore dipendente, è cresciuto del 22%, meno della metà. Si tratta di una dinamica che, con intensità diverse, interessa la maggior parte dei principali centri italiani e rende il tema dell'affordability sempre più centrale nel dibattito sulla casa».

Focus città – single

Entrando nel dettaglio delle città in cui i trilocali in vendita risultano maggiormente accessibili per chi può contare su un solo reddito, **Genova** si colloca in testa alla classifica, con una percentuale di *affordability* pari al **59%**, ossia 30 punti superiore rispetto alla media italiana. Seconda e terza posizione per le siciliane **Catania** e **Palermo**, dove un single può permettersi rispettivamente il **53,6%** e il **50,2%** dello stock disponibile.

Quarta posizione per **Torino (43,4%)**, che, insieme a Genova, presenta prezzi immobiliari più contenuti rispetto agli altri grandi centri del Nord Italia. Dal quinto posto in poi, la quota di mercato considerata accessibile per chi desidera acquistare un trilocale diminuisce sensibilmente: **Bari** si

¹ Sono state analizzate le seguenti città: Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia e Verona.

ferma al **13,7%** e precede **Napoli (10,3%)**. Seguono **Venezia** e **Verona**, che registrano valori molto simili (**8,5%** e **7,7%** rispettivamente), mentre **Roma** si posiziona leggermente più in basso, al nono posto, con il **4,8%**.

Milano è in terzultima piazza, con l'**1,3%** di trilocali in vendita accessibili per un single. Peggio fanno però **Bologna (0,9%)** e, soprattutto, **Firenze**, dove, a causa di una crescita particolarmente significativa dei prezzi delle abitazioni negli ultimi anni, i nuclei mono-reddito possono permettersi appena lo **0,2%** delle case con tre stanze in offerta sul mercato.

Focus città – coppie

Con due stipendi in famiglia, la situazione diventa inevitabilmente più favorevole in tutti i principali centri italiani. Anche per le coppie, le tre città con il livello di *affordability* più elevato per l'acquisto di un trilocale rimangono Genova, Catania e Palermo, seppure con un ordine differente rispetto alla classifica dei single. **Catania** balza, infatti, in vetta con una percentuale superiore al **94%**, seguita da **Palermo (88%)** e **Genova**, che scala al terzo posto (**87,6%**).

Torino (83,5%) e **Bari (56%)** si confermano rispettivamente in quarta e quinta posizione, mentre **Venezia** scalza **Napoli** – settima con il **48,1%** - portandosi al sesto posto (**48,3%**). **Verona** segue a breve distanza, con un valore di accessibilità ai trilocali del **47,3%**, davanti a **Roma (41,3%)**.

A differenza della graduatoria relativa ai single, se l'acquisto del trilocale avviene in coppia **Bologna** risulta più accessibile di **Milano**: nel capoluogo emiliano-romagnolo i nuclei bi-reddito che scelgono di comprare una casa con tre vani possono permettersi il **40,1%** dello stock disponibile, mentre a Milano circa la metà (**20,6%**). Ancora una volta, però, la città con la percentuale più bassa è **Firenze**, dove due stipendi medi consentono comunque di accedere ad appena il **10,5%** dei trilocali sul mercato.

Il confronto con il 2021

Negli ultimi cinque anni, in tutti i principali centri del Paese l'accessibilità ai trilocali si è ridotta sia per i single che per le coppie. Per chi dispone di un solo reddito, i cali più marcati rispetto al 2021 si sono verificati in Veneto: **Verona** ha registrato una contrazione dell'*affordability* di **27,8 punti percentuali**, mentre **Venezia** si è fermata a **-22,9 pp**. Calo superiore ai **20 punti** anche a **Torino**, mentre tutte le altre città mostrano variazioni comprese tra i -10 e i -20 punti percentuali. Solo **Milano (-7,4 pp)** e **Firenze (-1,6 pp)** fanno segnare decrementi inferiori ai 10 punti percentuali nel periodo analizzato.

Guardando invece al dato delle coppie, è proprio il capoluogo toscano ad aver sperimentato la flessione più marcata dei livelli di accessibilità al mercato dei trilocali (**-39,9 punti percentuali** nel quinquennio), precedendo **Bologna (-38 pp)**, **Verona (-33,8 pp)** e **Bari (-29,7 pp)**. Riduzioni significative anche a **Roma (-24,7 pp)** e **Milano (-23,7 pp)**. **Catania** è invece la città in cui la situazione per chi cerca casa in due è rimasta più stabile, con una riduzione dell'accessibilità che ammonta a **1,1 punti percentuali**.



Con affordability o accessibilità al mercato si intende la quota di immobili in vendita sul portale Immobiliare.it per cui la rata di un mutuo sia inferiore al 30% del reddito disponibile del nucleo familiare (mono-reddito o bi-reddito). Il reddito familiare deriva dalle rielaborazioni di Immobiliare.it Insights sui dati MEF dei redditi dichiarati su base comunale.

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