

Comunicato stampa

Lo studio di Immobiliare.it Insights sulle soluzioni in vendita e affitto nuove e usate

Case nuove: fino a 1.100€ al mq in più per le soluzioni in vendita e 1,5€ al mq in più per quelle in affitto

Venezia in controcorrente sul nuovo per le vendite (-38€/mq), Treviso per gli affitti (-0,7€/mq). A Genova il delta più alto in entrambi i comparti (+1.726€/mq e +7,8€/mq)

Milano, 28 luglio 2026 – Per comprare una casa esistente in Italia servono, in media, **2.081€ al mq**, mentre per una **casa nuova** è necessario mettere a budget **quasi 1.100€ al mq in più** (3.174€ al mq). Per l'**affitto**, invece, una **casa usata** costa **14,7€ medi al mq**, a differenza di una **nuova** che può costare mediamente **1,5€ in più al mq** (16,2€ al mq).

Sono queste alcune delle evidenze emerse dall'ultima indagine 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, sulla base dell'offerta presente sull'omonima piattaforma, **i prezzi medi al mq delle soluzioni immobiliari nuove ed esistenti in vendita e in affitto nelle principali città del Paese dal 2021 a oggi**.

«Negli ultimi anni il nuovo ha rafforzato il proprio vantaggio competitivo perché risponde in modo sempre più preciso alle esigenze di chi cerca casa oggi. L'elevata efficienza energetica, la conformità agli standard costruttivi più recenti e l'assenza della necessità di interventi di ristrutturazione rappresentano elementi sempre più determinanti nelle scelte di acquisto e di locazione», afferma **Paolo Giabardo, Direttore Generale di Immobiliare.it**. *«Riteniamo che questa dinamica di mercato sia destinata a consolidarsi nei prossimi anni, contribuendo ad ampliare ulteriormente il divario di valore rispetto allo stock esistente»*.

Nuovo vs. usato in vendita...

Per quanto riguarda il comparto della vendita, **Genova** è la città con il maggior delta nuovo-usato: **1.777€ medi al mq** per un'abitazione **esistente** e quasi il doppio per una **nuova** (**3.503€ medi al mq**). Seguono, sempre con una variazione di oltre 1.000 euro/mq medi a favore del nuovo, **Torino** (+1.327€/mq), **Monza** (+1.266€/mq), **Como** (+1.222€/mq), **Bari** (+1.196€/mq), **Palermo** (+1.130€/mq) e **Trieste** (+1.042€/mq).

Roma e Milano evidenziano un andamento simile, con un differenziale di circa **360€** tra nuovo e usato nonostante range di prezzo differenti (4.149-3.788€ medi al mq vs. 5.982-5.618€ medi al mq), aggiudicandosi, assieme a **Napoli** (**+292€/mq**), gli ultimi tre posti della classifica. **Venezia** rappresenta infine un caso a sé: la città lagunare è l'unica a registrare un **delta negativo di 38€** tra nuovo (3.305€ medi al mq) ed esistente (3.343€ medi al mq).

Città	Nuove soluzioni - Vendita		Soluzioni esistenti - Vendita	
	2026 (prezzo mq)	Delta vs. 2021	2026 (prezzo mq)	Delta vs. 2021
Bari	3.332 €	22,4%	2.136 €	20,5%
Bergamo	3.522 €	20,6%	2.727 €	28,3%
Bologna	4.399 €	26,7%	3.668 €	22,9%
Brescia	3.106 €	22,3%	2.157 €	26,9%
Cagliari	3.519 €	25,4%	2.580 €	26,5%
Catania	1.946 €	24,4%	1.311 €	5,1%
Como	4.366 €	31,8%	3.144 €	26,2%
Firenze	5.190 €	18,5%	4.686 €	17,9%
Genova	3.503 €	34,3%	1.777 €	13,2%
Lucca	3.141 €	26,3%	2.342 €	13,9%
Messina	1.809 €	8,7%	1.047 €	-3,4%
Milano	5.982 €	17,9%	5.618 €	16,8%
Monza	4.017 €	26,9%	2.752 €	28,2%
Napoli	3.302 €	13,3%	3.010 €	11,2%
Padova	3.101 €	35,4%	2.419 €	36,6%
Palermo	2.649 €	39,1%	1.519 €	17,2%
Roma	4.149 €	20,9%	3.788 €	17%
Taranto	1.929 €	44,1%	936 €	-1,4%
Torino	3.439 €	17,8%	2.112 €	22,6%
Trento	4.058 €	27%	3.141 €	19,5%
Treviso	3.325 €	28,7%	2.521 €	30,4%
Trieste	3.511 €	16%	2.469 €	48,9%
Venezia	3.305 €	10,8%	3.343 €	13,8%
Verona	3.346 €	27,9%	2.802 €	28,9%
Italia	3.174 €	31,2%	2.081 €	10,3%

... e in affitto

Guardando invece alle principali evidenze emerse dalle soluzioni in locazione, è sempre **Genova** la regina del comparto, con **10,4€ medi al mq** per una **soluzione esistente** e **18,2€ medi al mq** per un'**abitazione nuova** (+7,8€ medi al mq). In questo caso la seconda città con il delta maggiore è **Bari**, con 12,6€ medi al mq per l'usato e 17,3€ medi al mq per il nuovo (+4,7€ medi al mq), seguita da **Cagliari**, con un rapporto 14-18,1€ medi al mq per le due soluzioni (+4,1€ medi al mq).

Le soluzioni con il delta minore sono invece **Trieste** (12,3-13,3€ medi al mq), che totalizza **+1€ medio al mq** per il nuovo, **Roma** (18,7-20€ medi al mq) e **Brescia** (12,1-13,5€ medi al mq). **Milano** presenta un delta di 2,3€ al mq in più per locare una casa nuova (22,2-24,5€ medi al mq), mentre sempre in Veneto si trova l'unica località in controtendenza, che in questo caso è **Treviso**. Una **casa**

nuova in affitto nella città dei portici costa in media **12€ al mq**, mentre una **soluzione esistente** può costare mediamente **12,7€ al mq**, ovvero **0,7€ medi al mq in più**.

Città	Nuove soluzioni - Affitto		Soluzioni esistenti - Affitto	
	2026 (prezzo mq)	Delta vs. 2021	2026 (prezzo mq)	Delta vs. 2021
Bari	17,3 €	72,8%	12,6 €	48,4%
Bergamo	16,3 €	53%	13,4 €	37,2%
Bologna	18,9 €	23,2%	16,4 €	25,7%
Brescia	13,5 €	37,7%	12,1 €	40,3%
Cagliari	18,1 €	34%	14 €	36,3%
Catania	12 €	31,1%	9,6 €	28,2%
Como	18,3 €	24,7%	15,1 €	29,7%
Firenze	24,9 €	59,1%	21,3 €	46,2%
Genova	18,2 €	113,1%	10,4 €	37,1%
Milano	24,5 €	24,5%	22,2 €	23,6%
Monza	17,4 €	32,4%	13,9 €	27,7%
Napoli	16,6 €	36,6%	15 €	26,9%
Padova	17,1 €	41,6%	14 €	37,8%
Palermo	12,5 €	53,9%	9,6 €	37,5%
Roma	20 €	47,3%	18,7 €	34,1%
Torino	16,1 €	41,3%	12,8 €	41,7%
Trento	16,2 €	46,6%	13 €	21,2%
Treviso	12 €	8,9%	12,7 €	25,1%
Trieste	13,3 €	31,8%	12,3 €	42%
Venezia	18,2 €	53,6%	16,2 €	44,1%
Verona	14,8 €	33,1%	12,3 €	22,7%
Italia	16,2 €	44%	14,7 €	33,9%

Nuovo vs. usato negli ultimi cinque anni

Rispetto al 2021, il **prezzo del nuovo in vendita** è **aumentato di oltre il 31%** a livello nazionale, con i picchi più significativi a **Taranto** (+44,1%), **Palermo** (+39,1%) e **Padova** (+35,4%), mentre il prezzo dell'esistente ha registrato un incremento medio nel Paese del **10,3%**, con due eccezioni: è il caso di **Messina** (-3,4%) e **Taranto** (-1,4%). **Trieste** (+48,9%), **Padova** (+36,6%) e **Treviso** (+30,4%) sono invece le città con i maggiori aumenti di prezzo delle case esistenti in vendita.

Anche nel comparto delle locazioni i **prezzi del nuovo sono cresciuti di più rispetto a quelli dell'usato** nel confronto con il 2021: **+44%** per la prima categoria e circa **+34%** per la seconda. Tra le città, nel nuovo si distinguono **Genova** (+113%), **Bari** (+72,8%) e **Firenze** (+59%), mentre per l'esistente sono **Bari** (+48,4%), **Firenze** (+46,2%) e **Venezia** (+44,1%) a dominare la classifica.



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