

Comunicato stampa

Osservatorio annuale di Immobiliare.it Insights sul mercato delle stanze

Stanze in affitto: segnali di stabilizzazione. In un anno i prezzi calano del 6,2% a livello nazionale

Milano rimane la città più cara, con 704 euro/mese, ma registra una flessione del 3,8% in dodici mesi. In calo anche Bologna (-7,5%)

Prosegue la crescita dei canoni a Roma (+7%) e Firenze (+3,3%)

Milano, 3 agosto 2026 – Sebbene i prezzi delle stanze singole nella maggior parte delle città universitarie italiane **continuino a crescere**, la novità è che, rispetto a dodici mesi fa, si nota qualche calo anche in centri molto importanti, come quelli registrati a **Milano** e **Bologna**. Inoltre, anche a livello nazionale si evidenzia una contrazione dei costi medi mensili, pari al **-6,2%**.

Tali diminuzioni si devono principalmente a una **flessione della domanda**, misurata sia in termini di contatti medi per annuncio (**-19,8%**) che di contatti complessivi, che arretrano quasi del **22%** rispetto a un anno fa, in scia alla tendenza già emersa, seppur in maniera meno marcata, la scorsa estate.

Sono queste alcune delle evidenze emerse dall'ultimo rapporto 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, con il nuovo anno accademico ormai alle porte, **ha esaminato l'andamento di domanda, offerta e prezzi del mercato delle stanze in affitto nel nostro Paese**.

«I dati sulle stanze confermano un progressivo riequilibrio del comparto dopo anni caratterizzati da una crescita sostenuta, sia sul fronte della domanda che su quello dei prezzi. Si tratta di una tendenza che aveva già iniziato a manifestarsi la scorsa estate, ma che oggi emerge con maggiore chiarezza», dichiara **Paolo Giabardo, Direttore Generale** di Immobiliare.it. *«La flessione registrata a livello nazionale può essere considerata come fisiologica: in mercati molto maturi come Milano, dove i canoni hanno raggiunto livelli particolarmente elevati, una domanda meno intensa tende naturalmente a tradursi in un ridimensionamento dei prezzi. Ad ogni modo il quadro resta molto eterogeneo: accanto ai grandi centri in cui il mercato si sta stabilizzando, ci sono ancora numerose città che continuano a registrare aumenti significativi dei canoni, a conferma di dinamiche locali molto differenziate».*

I principali focus

1. Milano e Roma

Milano rimane la città più cara in Italia per affittare una stanza singola, con **704 euro/mese** medi, nonostante un calo annuo prossimo al **4%**. La pressione della domanda sul singolo annuncio, a differenza di quanto accade in molti altri centri, è in lieve crescita (+1,5%), ma i contatti complessivi,

vale a dire l'indicatore più significativo per comprendere il grado di interesse degli utenti, scendono di oltre il **14%**.

Roma mostra invece un trend molto diverso: sia la pressione di domanda che i contatti complessivi si contraggono di **oltre il 30%**, spinti verso il basso da prezzi che continuano a salire in modo significativo (**+7%** anno su anno). Il canone mensile richiesto per l'affitto di una stanza singola nella Capitale ammonta a **615 euro**, il terzo più alto tra le città analizzate, alle spalle solo del capoluogo lombardo e di **Firenze (627 euro/mese)**.

Esaminando i quartieri in assoluto più cari nelle due città, a Milano svetta il **Centro**, con **823 euro/mese** (-2% anno su anno), seguito da **Porta Romana-Cadore-Montenero (812 euro/mese, +1,8% anno su anno)** e **Garibaldi-Moscova-Porta Nuova (807 euro/mese, +2,5% anno su anno)**. La zona più economica è invece **Ponte Lambro-Santa Giulia (571 euro/mese, -1,8% anno su anno)**.

Anche a Roma il quartiere più costoso per prendere in locazione una singola è il **Centro Storico**, che in dodici mesi segna un **+9,1%** e raggiunge i **733 euro/mese**. Al secondo posto si colloca **Parioli-Flaminio (730 euro/mese, +7,9% anno su anno)**, mentre al terzo si piazza **Corso Francia-Vigna Clara-Fleming-Ponte Milvio (724 euro/mese, +31,4% anno su anno)**. Cala invece **Testaccio-Trastevere (-2,3%, 679 euro/mese)**, che nel 2025 era l'area romana più cara, mentre la zona più conveniente è **Casal Lumbroso-Massimina-Ponte Galeria (447 euro/mese, +0,1%)**.

2. Dove i prezzi continuano a crescere

Oltre a Roma, ci sono diverse altre importanti città universitarie in cui i prezzi continuano a salire in maniera rilevante rispetto a dodici mesi fa. **Pescara** è il caso più eclatante (**+28,6%**, 388 euro/mese), ma registrano aumenti a due cifre anche **Trieste (+16,7%, 369 euro/mese)**, **Palermo (+13,6%, 315 euro/mese)**, **Bari (+12,2%, 426 euro/mese)**, **Genova (+11,9%, 408 euro/mese)**, **Pisa (+10,7%, 364 euro/mese)** e **Pavia (+10,2%, 400 euro/mese)**.

Interessante, in particolare, il caso di **Genova**, che è uno dei mercati più vivaci in assoluto: infatti, nel capoluogo ligure crescono contemporaneamente canone medio, offerta disponibile (**+44,5%**), pressione di domanda (**+12,3%**) e contatti totali (**+10,4%**), segno di un interesse diffuso che riesce a tenere il passo di uno stock in espansione.

3. La classifica delle città più e meno costose

Detto delle tre città più costose per affittare una stanza singola - Milano, Firenze e Roma - al quarto posto si trova **Bologna**, che perde due posizioni rispetto a dodici mesi fa a causa di una flessione dei canoni del 7,5% (**585 euro/mese**). **Bergamo** guadagna ben sei piazze, passando dall'undicesima alla quinta, grazie a un incremento dei prezzi dell'8,3% (**504 euro/mese**). **Padova** è sesta e scende appena sotto i 500 euro/mese (-1,1%), precedendo **Torino (479 euro/mese, +0,5%)**, **Brescia (478 euro/mese, -7,9%)**, **Verona (473 euro/mese, +0,1%)** e **Venezia (456 euro/mese, +0,7%)**. **Trento**, che l'anno scorso occupava il quinto posto, scala al dodicesimo in seguito a un decremento dei canoni del 18,3% (**444 euro/mese**).

Passando ai tre centri più convenienti, non si notano variazioni rispetto allo scorso anno: si tratta di **Foggia (259 euro/mese, +4%)**, **Catanzaro (251 euro/mese, +3%)** e **Chieti (240 euro/mese, +5,2%)**.

4. L'andamento dell'offerta

Analizzando, infine, l'offerta, nell'ultimo anno la disponibilità di stanze singole sul mercato, considerando gli annunci pubblicati su Immobiliare.it, è diminuita del **15%** circa a livello nazionale, ma alcune città sono in decisa controtendenza. **Venezia**, per esempio, registra addirittura una crescita a tre cifre (**+115,4%**), ma lo stock si amplia in maniera significativa anche a **Firenze (+95,2%)** e **Ferrara (+72,7%)**. In questi casi, il considerevole incremento dell'offerta conduce a una diminuzione dei contatti sul singolo annuncio (pressione di domanda), poiché gli utenti possono scegliere da un ventaglio più ampio di proposte.

Città	Prezzo medio singola	Variazione annuale prezzo
Milano	704 €	-3,8%
Firenze	627 €	3,3%
Roma	615 €	7%
Bologna	585 €	-7,5%
Bergamo	504 €	8,3%
Padova	496 €	-1,1%
Torino	479 €	0,5%
Brescia	478 €	-7,9%
Verona	473 €	0,1%
Venezia	456 €	0,7%
Napoli	447 €	0,5%
Trento	444 €	-18,3%
Bari	426 €	12,2%
Modena	408 €	-19,3%
Genova	408 €	11,9%
Pavia	400 €	10,2%
Novara	397 €	7,4%
Pescara	388 €	28,6%
Ferrara	376 €	-5,8%
Parma	370 €	-10,7%
Trieste	369 €	16,7%
Pisa	364 €	10,7%
Siena	351 €	0,4%
Latina	325 €	1,9%
Palermo	315 €	13,6%
Udine	311 €	2,5%
Perugia	301 €	7,5%

Variazione offerta singole su 12 mesi	Variazione domanda singole su 12 mesi
-31,5%	1,5%
95,2%	-46,8%
3,8%	-33,4%
-23,5%	-25,5%
-27,1%	5,1%
5,4%	-15,5%
11,9%	-18,5%
-38%	-24,5%
33,8%	-31%
115,4%	-35,7%
43,4%	-31,5%
-25,9%	-37,6%
40,2%	-12,7%
-43,6%	-1,3%
44,5%	12,3%
11,7%	-0,9%
-16,8%	2,2%
-	-
72,7%	-41,9%
-25,3%	-25,9%
-19,7%	28,8%
2,1%	-8%
17,9%	-29,2%
26,9%	21,4%
54,2%	-31%
8,7%	2,2%
6,3%	-39,9%

Messina	285 €	3,9%
Catania	284 €	8%
Ancona	275 €	6,8%
Foggia	259 €	4%
Catanzaro	251 €	3%
Chieti	240 €	5,2%
ITALIA	575 €	-6,2%

1,1%	0,5%
25,9%	-26,3%
-29,4%	39,2%
39,2%	-8,5%
41%	-12,3%
-11,6%	-11,4%
-14,9%	-19,8%

Nota metodologica

A partire dallo scorso anno, l'indagine condotta da **Immobiliare.it Insights** adotta una metodologia rinnovata, ancora più solida e rigorosa. È stata ottimizzata la costruzione del campione, migliorandone la rappresentatività, e perfezionata l'identificazione degli *outlier* di prezzo, per garantire risultati più precisi. Inoltre, è stata introdotta un'analisi semantica delle descrizioni degli annunci, finalizzata ad arricchire i dati strutturati e a restituire una lettura del mercato ancora più approfondita e affidabile.

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