

Comunicato stampa

L'andamento della nuda proprietà in Italia

Nuda proprietà: mercato in espansione, in un anno crescono prezzi (+2%), offerta (+5%) e domanda (+4%)

Milano è la città più cara anche in questo settore, con 4.276 euro/mq (+4%), ma Genova è quella che cresce di più anno su anno (+13%)

Forte aumento dell'interesse a Cagliari (+24%) e Venezia (+23%)

Milano, 29 settembre 2026 – I prezzi delle case in nuda proprietà in Italia continuano a crescere, segnando, a livello nazionale, un **+2%** rispetto a 12 mesi fa, in continuità con quanto evidenziato nel 2025. La spesa media richiesta ammonta a **2.077 euro/mq**, a fronte degli oltre **2.200 euro/mq** del mercato residenziale tradizionale. Insieme ai prezzi, nell'ultimo anno salgono anche **offerta** (+5%) e **domanda** – misurata in termini di contatti totali sugli annunci – che registra un **+4%**, a testimonianza di un settore in salute.

È quanto emerge da uno degli ultimi studi 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 esaminato **l'andamento dei principali indicatori del mercato della nuda proprietà in Italia e in alcune delle principali città del Paese**¹.

«La crescita registrata nell'ultimo anno conferma come la nuda proprietà rappresenti una soluzione sempre più centrale per la gestione del patrimonio immobiliare nel tempo», afferma **Paolo Giabardo, Direttore Generale di Immobiliare.it**. «Questa formula è infatti capace di rispondere a esigenze diverse ma complementari: se da un lato permette ai proprietari di ottenere liquidità mantenendo l'usufrutto della propria abitazione, dall'altro offre agli acquirenti la possibilità di acquistare un immobile a un prezzo più contenuto, con una prospettiva di investimento nel medio-lungo periodo».

Le variazioni del mercato della nuda proprietà in Italia

Guardando alle cinque macro-aree dello Stivale, i **prezzi** degli immobili proposti in nuda proprietà crescono soprattutto nel **Nord-Ovest** (+6%) e nelle **Isole** (+5%), mentre salgono lievemente nel **Centro** (+1%) e rimangono perfettamente stabili nel **Nord-Est**. Il **Sud** si muove invece nella direzione opposta, registrando un calo del 6% anno su anno.

Per quanto concerne **l'offerta**, si nota un **trend omogeneo di espansione** in tutte le aree, soprattutto nelle Isole e nel Nord-Est, che mostrano un incremento a due cifre, **+17%** e **+10%** rispettivamente. Il Sud è in rialzo del 6%, mentre la disponibilità aumenta del 3% sia nel Centro che nel Nord-Ovest.

A livello di **domanda (contatti totali)**, invece, è più **complicato trovare un andamento comune** alle varie zone: si passa infatti dalla netta contrazione dell'interesse nel Sud (**-22%**), a quella più

¹ Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia e Verona.

contenuta nelle Isole (-5%), fino ad arrivare alla solida crescita del Centro **(+10%)**. Anche le aree settentrionali sperimentano dei rialzi, pari al +7% nel Nord-Ovest e al +3% nel Nord-Est.

Focus città

Entrando nel dettaglio delle singole città oggetto di questo studio, i prezzi delle abitazioni in offerta in nuda proprietà sul portale Immobiliare.it sono in rialzo quasi ovunque anno su anno, con i picchi a **Genova** (+13%), **Bologna** (+12%) e **Torino** (+10%). Segni più anche a **Firenze** (+8%), **Milano** (+4%) e **Roma** (+2%), mentre le uniche diminuzioni registrate sono quelle di **Venezia** e **Cagliari**, entrambe con il -2%.

Milano è il Comune più caro anche per acquistare un immobile in nuda proprietà, con **4.276 euro/mq medi**, seguito da Roma (**2.689 euro/mq**), Firenze (**2.655 euro/mq**), Venezia (**2.630 euro/mq**) e Napoli (**2.467 euro/mq**). All'opposto, la Sicilia è l'area in cui si risparmia di più, con 1.322 euro/mq a **Catania** e 1.215 euro/mq a **Palermo**.

Per quanto riguarda offerta e domanda, **le varie città si muovono a velocità differenti**: spiccano i forti **cali dello stock** proposto in nuda proprietà a Venezia (-46%), Catania (-22%) e Firenze (-21%), mentre cresce a due cifre la disponibilità a Cagliari e Bari, +34% e +11% rispettivamente. L'**interesse**, invece, è in decisa diminuzione a Catania (-54%), Napoli (-40%) e Verona (-27%), mentre tra gli aumenti vanno evidenziati soprattutto quelli di Cagliari (+24%) e Venezia (+23%), insieme a Roma (+6%) e Milano (+2%).

Città	Prezzo (€/mq)		Offerta	Domanda (contatti totali)
	Prezzo (€/mq)	Variazione vs. 2025	Variazione vs. 2025	Variazione vs. 2025
Milano	4.276 €	4%	5%	2%
Roma	2.689 €	2%	1%	6%
Firenze	2.655 €	8%	-21%	-19%
Venezia	2.630 €	-2%	-46%	23%
Napoli	2.467 €	2%	-12%	-40%
Bologna	2.377 €	12%	-2%	-20%
Verona	2.073 €	2%	0%	-27%
Cagliari	1.742 €	-2%	34%	24%
Genova	1.512 €	13%	6%	19%
Bari	1.490 €	5%	11%	-17%
Torino	1.423 €	10%	0%	-4%
Catania	1.322 €	5%	-22%	-54%
Palermo	1.215 €	1%	-4%	-11%

Focus quartieri Milano e Roma: prezzi e composizione dell'offerta

Guardando, più nello specifico, a Milano e Roma, nel capoluogo lombardo l'area più cara per acquistare un immobile in nuda proprietà è il **Centro**, con quasi **7.900 euro/mq medi**. Seguono **Arco**

della **Pace-Arena-Pagano** (circa 7.700 euro/mq) e **Genova-Ticinese** (circa 6.800 euro/mq). Il quartiere più economico è, invece, **Cimiano-Crescenzago-Adriano**, che rimane sotto i 2.400 euro/mq.

Anche nella Capitale il **Centro Storico** è irraggiungibile, con quasi **4.400 euro/mq**, mentre **Parioli-Flaminio** e **Bologna-Policlinico** sono rispettivamente in seconda e terza posizione con prezzi molto simili, intorno ai 4.050 euro/mq. Chiude la classifica **Casal Lumbroso-Massimina-Ponte Galeria**, con circa 1.250 euro/mq.

Analizzando poi la distribuzione dell'offerta nelle due città, a Milano la più alta percentuale di stock di case in nuda proprietà, ovvero il **10%** del totale, si concentra a **Garibaldi-Moscova-Porta Nuova**. Seguono **Fiera-Sempione-City Life-Portello** con il 6% e **Porta Vittoria-Lodi** con il 5,8%.

A Roma, invece, al primo posto c'è **Talenti-Monte Sacro-Nuovo Salario**, che raccoglie il **7,4%** dell'offerta precedendo **Cinecittà-Quadraro** (6,2%) e **Monteverde-Gianicolense-Colli Portuensi-Casaletto** (5,7%).

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 | 338.8490715

Carlo Carboni | 348.9412226

Federico Martegani | 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it