Comunicato stampa

Uno studio sui prezzi delle case nei pressi delle principali stazioni ferroviarie del Paese

Comprare casa vicino alle stazioni ferroviarie costa fino all'80% in più: Torino in testa, seguita da Roma (+60%) e Venezia (+54,8%)

Solo a Genova, Palermo e Napoli acquistare un immobile entro 10 minuti a piedi dalla stazione principale richiede una spesa inferiore rispetto alla media comunale

Milano, 21 ottobre 2026 – Le stazioni ferroviarie sono tra i principali snodi della vita urbana: ogni giorno, migliaia di persone le attraversano per lavoro, studio o viaggio. Ma **quanto costa abitare nelle loro vicinanze?** E quanto incide la prossimità alla stazione sul prezzo di una casa rispetto alla media del Comune?

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, ha analizzato i prezzi degli immobili in vendita nelle aree situate entro **10 minuti a piedi** dalle principali stazioni ferroviarie italiane[1]. Dall'analisi emerge che **la vicinanza alla stazione rappresenta quasi sempre un valore aggiunto, che si traduce in prezzi immobiliari più elevati**.

Le differenze tra le città

Torino è la città in cui si registra il divario maggiore tra i prezzi delle case nei pressi della stazione e la media comunale: acquistare un immobile entro 10 minuti a piedi da **Torino Porta Nuova** richiede infatti una spesa di **3.994 euro/mq**, il **79,9%** in più rispetto ai **2.220 euro/mq** medi della città[2].

Segue **Roma**: per vivere vicino a **Roma Termini** servono quasi **6.100 euro/mq**, a fronte di una media comunale pari a **3.810 euro/mq**. Il prezzo degli immobili nell'area circostante la principale stazione della Capitale risulta quindi superiore di circa il **60%** rispetto alla media cittadina.

Terza posizione per **Venezia**, dove un'abitazione in vendita a distanza di camminata da **Venezia Santa Lucia** costa **5.049 euro/mq**, ovvero il **54,8%** in più rispetto al valore medio della città, pari a **3.262 euro/mq**.

Lo scarto tra i prezzi delle case nei pressi della stazione e quelli medi comunali supera il 20% anche a **Firenze** e **Bari**. Nel capoluogo toscano servono **5.719 euro/mq** per comprare un'abitazione entro 10 minuti a piedi da **Santa Maria Novella**, contro i **4.692 euro/mq** medi comunali, con una differenza del **21,9%**. Nel capoluogo pugliese, invece, si passa dai **2.288 euro/mq** del Comune ai **2.767 euro/mq** dei dintorni di **Bari Centrale**, per uno scarto del **20,9%**.

---

[1] Bari Centrale, Bologna Centrale, Firenze Santa Maria Novella, Genova Piazza Principe, Milano Centrale, Napoli Centrale, Palermo Centrale, Roma Termini, Torino Porta Nuova, Stazione di Trento, Venezia Santa Lucia.
[2] Il prezzo medio cittadino è stato calcolato come media dei prezzi di tutti gli annunci comparsi su Immobiliare.it tra settembre 2025 e settembre 2026.

Anche a Milano acquistare casa nei pressi della **Stazione Centrale** costa di più rispetto alla media cittadina, **6.566 euro/mq** a fronte di **5.649 euro/mq**. Il divario ammonta quindi al **16,2%**.

La variazione tra i prezzi delle abitazioni vicine alla stazione e quelli medi comunali è inferiore al 10% a **Bologna** e **Trento**: nei paraggi di **Bologna Centrale** le case costano l'**8,6%** in più rispetto alla spesa media della città, (**4.116 euro/mq** vs. **3.791 euro/mq**), mentre vicino alla **Stazione di Trento** la spesa media è del **6,1%** maggiore rispetto a quella richiesta per gli immobili nell'intero Comune (**3.614 euro/mq** vs. **3.405 euro/mq**).

Solo in tre città chi sceglie una casa a breve distanza dalla stazione spende mediamente meno rispetto alla media cittadina: si tratta di **Genova**, **Palermo** e **Napoli**. Comprare casa entro 10 minuti a piedi da **Genova Piazza Principe** fa scendere i prezzi delle case del **2,8%** rispetto al costo medio comunale (**1.781 euro/mq** vs. **1.833 euro/mq**). A Palermo la distanza aumenta fino al **6%** circa (**1.466 euro/mq** vs. **1.557 euro/mq**).

Il caso più significativo è però quello di **Napoli**: qui, i prezzi delle abitazioni che si trovano a pochi passi dalla **Stazione Centrale** sono il **23,8%** più bassi rispetto a quelli del resto del Comune (**2.279 euro/mq** vs. **2.990 euro/mq**).

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