Comunicato stampa

La rivalutazione dei tagli immobiliari

Case, in dieci anni prezzi in aumento: +21% per i bilocali in vendita, +50% per i trilocali in affitto

Milano cresce più di Roma, sia nelle compravendite che nelle locazioni, per tutte le tipologie di immobile

Milano, 4 novembre 2026 – Negli ultimi dieci anni, in Italia i **bilocali** sono gli immobili che si sono rivalutati di più nel comparto delle **vendite**, segnando un **+21%**, mentre i **trilocali** svettano nel settore degli affitti, con un **+50%**. In generale, rispetto al 2016 i prezzi di tutti i principali tagli immobiliari - **monolocali, bilocali e trilocali** – sono aumentati sensibilmente, **soprattutto nelle locazioni**, con incrementi vicini o superiori al 50% in svariate città.

Sono questi alcuni dei risultati dell'ultimo 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**, il portale immobiliare leader in Italia, che ha esaminato **l'evoluzione dei prezzi di vendite e affitti di monolocali, bilocali e trilocali a livello nazionale e nelle principali città del Paese nell'ultimo decennio**.

«La crescita dei prezzi registrata dal 2016 a oggi per tutte le principali tipologie immobiliari va letta alla luce del contesto socio-economico di riferimento, segnato anche da una significativa spinta inflattiva che ha contribuito all'incremento dei valori», commenta ***Paolo Giabardo****,* ***Direttore Generale*** *di* ***Immobiliare.it****. «La criticità più rilevante oggi riguarda, tuttavia, il divario crescente tra i valori immobiliari e i redditi, che non hanno registrato un'evoluzione altrettanto sostenuta. Un disallineamento che incide direttamente sull'accessibilità al mercato. Occorre inoltre considerare le differenze territoriali: nei grandi centri, dove la domanda è più intensa, i prezzi hanno registrato gli aumenti più marcati, mentre nei centri di dimensioni minori, caratterizzati da una pressione della domanda generalmente più contenuta, la crescita è stata comunque più moderata».*

Focus vendite

Nelle compravendite, i prezzi sono aumentati in modo diffuso per tutte le tipologie immobiliari analizzate. Dal 2016 a oggi, la crescita più marcata per i **monolocali** si registra a **Como (+83%)**, che precede **Bergamo (+82%)** e **Trieste (+76%)**. Quest'ultima è invece in testa alle classifiche dei rincari per **bilocali (+84%)** e **trilocali (+71%)**, in entrambi i casi davanti a **Verona** (**+71%** e **+61%** rispettivamente).

Spicca anche il caso di **Milano** che, pur partendo da prezzi già elevati nel 2016, ha conosciuto incrementi rilevanti per tutte e tre le tipologie: **+71%** per i monolocali, che hanno raggiunto i **5.630 euro/mq** medi**, +69%** per i bilocali **(5.532 euro/mq)**, e **+52%** per i trilocali **(5.431 euro/mq)**. Tra i Comuni analizzati, il capoluogo lombardo si colloca al **terzo posto** per crescita dei costi degli immobili con due vani e al **quarto** per i rialzi delle case con tre vani.

A **Roma**, invece, gli aumenti sono stati più contenuti, pur rimanendo a due cifre: **+11%** per i monolocali **(4.112 euro/mq)**, **+16%** per i bilocali **(4.083 euro/mq)** e **+10%** per i trilocali **(3.660 euro/mq)**.

Comune	Monolocali		Bilocali		Trilocali	
	€/mq	Variazione vs. 2016	€/mq	Variazione vs. 2016	€/mq	Variazione vs. 2016
Bari	2.314 €	29%	2.380 €	24%	2.337 €	13%
Bergamo	3.576 €	82%	3.002 €	51%	2.722 €	34%
Bologna	4.312 €	51%	4.210 €	61%	3.690 €	57%
Brescia	2.514 €	48%	2.366 €	37%	2.323 €	33%
Cagliari	3.034 €	43%	3.095 €	40%	2.817 €	30%
Catania	1.361 €	-6%	1.318 €	-3%	1.273 €	-14%
Como	3.851 €	83%	3.248 €	51%	3.013 €	34%
Firenze	5.451 €	46%	5.075 €	36%	4.818 €	39%
Genova	2.439 €	18%	1.765 €	-6%	1.662 €	-11%
Milano	5.630 €	71%	5.532 €	69%	5.431 €	52%
Napoli	2.395 €	26%	2.635 €	10%	2.766 €	1%
Padova	2.951 €	36%	3.022 €	53%	2.657 €	48%
Palermo	1.587 €	1%	1.597 €	13%	1.442 €	-1%
Pisa	3.517 €	18%	3.312 €	19%	3.015 €	14%
Roma	4.112 €	11%	4.083 €	16%	3.660 €	10%
Torino	2.812 €	38%	2.099 €	29%	2.106 €	20%
Trento	3.501 €	34%	3.528 €	35%	3.578 €	38%
Trieste	3.006 €	76%	2.611 €	84%	2.573 €	71%
Venezia	4.154 €	25%	3.934 €	21%	3.093 €	5%
Verona	3.928 €	65%	3.364 €	71%	2.844 €	61%
Italia	2.709 €	15%	2.737 €	21%	2.365 €	13%

Catania, Genova e Palermo in controtendenza

Nel comparto delle vendite, le flessioni dei prezzi rispetto al 2016 sono limitate a pochi casi. Il più evidente è quello di **Catania**, dove tutti i tagli immobiliari hanno perso valore, **-6%** i monolocali, **-3%** i bilocali e **-14%** i trilocali. Una dinamica che trova spiegazione nell'intensità della domanda, rimasta su livelli inferiori rispetto a quelli registrati in altre città, contribuendo a mantenere i prezzi su livelli più contenuti.

Andamenti in parte simili si osservano anche a **Genova** e **Palermo**: nel capoluogo ligure, sono cresciuti solo i prezzi dei monolocali (+18%), mentre bilocali e trilocali hanno registrato rispettivamente un **-6%** e **-11%**; nel capoluogo siciliano, invece, gli immobili con tre vani sono scesi dell'**1%**, a fronte di una salita dei bilocali (+13%) e di una quasi totale stabilità dei monolocali (+1%).

Uno sguardo agli affitti

A differenza di quanto fotografato nel settore delle vendite, nelle locazioni non si notano flessioni dei canoni negli ultimi dieci anni. Al contrario, gli aumenti sono stati a doppia cifra in tutti i grandi centri e per tutti i tagli immobiliari.

Per i **monolocali**, spicca l'incremento di **Padova (+59%)**, che precede di poco **Brescia (+58%)** e **Venezia (+56%)**. **Bari** guida invece la classifica degli aumenti per i **bilocali (+56%)**, davanti a Padova (+55%) e a quattro città che segnano tutte un **+52% (Bergamo, Brescia, Torino e Trieste)**. Per i trilocali, infine, è Brescia a trainare la tendenza al rialzo **(+63%)**, battendo ancora una volta Bari (+59%), Bergamo e Padova (entrambe al +53%).

Come per le compravendite, **i rincari sono stati più marcati a Milano che a Roma**. Nel capoluogo lombardo, il rialzo maggiore riguarda i **trilocali (+44%)**, con canoni che hanno raggiunto i 20,9 euro/mq, seguiti dai **bilocali (+42%)**, a 21,8 euro/mq, e dai **monolocali (+36%)**, a 24,5 euro/mq.

Nella Capitale, invece, il rialzo più consistente è il **+29%** di bilocali e trilocali (19,2 e 17 euro/mq rispettivamente), a fronte del **+27%** dei monolocali (22,2 euro/mq).

Comune	Monolocali		Bilocali		Trilocali	
	€/mq	Variazione vs. 2016	€/mq	Variazione vs. 2016	€/mq	Variazione vs. 2016
Bari	16,7 €	55%	14,4 €	56%	11,5 €	59%
Bergamo	16,2 €	54%	13,8 €	52%	12,0 €	53%
Bologna	19,7 €	47%	17,8 €	49%	14,8 €	47%
Brescia	14,9 €	58%	12,8 €	52%	10,8 €	63%
Cagliari	16,3 €	29%	14,8 €	47%	12,6 €	50%
Catania	12,2 €	28%	10,7 €	25%	8,9 €	33%
Como	17,8 €	50%	15,0 €	45%	13,3 €	44%
Firenze	26,3 €	50%	22,3 €	41%	20,1 €	50%
Genova	16,0 €	52%	11,4 €	25%	9,9 €	24%
Milano	24,5 €	36%	21,8 €	42%	20,9 €	44%
Napoli	18,1 €	45%	15,9 €	39%	13,4 €	30%
Padova	19,1 €	59%	16,4 €	55%	12,9 €	53%
Palermo	13,3 €	45%	11,2 €	42%	8,8 €	36%
Pisa	16,3 €	23%	15,0 €	24%	12,7 €	24%
Roma	22,2 €	27%	19,2 €	29%	17,0 €	29%
Torino	15,5 €	43%	13,1 €	52%	11,2 €	50%
Trento	15,6 €	39%	14,7 €	35%	12,2 €	19%
Trieste	13,9 €	47%	12,5 €	52%	10,6 €	47%
Venezia	20,6 €	56%	16,3 €	37%	15,2 €	42%
Verona	14,5 €	38%	13,3 €	44%	11,6 €	50%
Italia	18,5 €	46%	15,5 €	49%	12,9 €	50%

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