



Comunicato stampa

Analisi Abitare Co. sul mercato residenziale in dieci città intermedie italiane capoluoghi di provincia.
In dieci anni aumentano sia i prezzi medi di vendita delle abitazioni nuove o completamente ristrutturate (+22,9%) sia le compravendite (+59,7%).

Milano, 30 maggio 2025 – Quando si parla di mercato immobiliare residenziale, non sono solo Milano e Roma a distinguersi. Negli ultimi dieci anni, infatti, anche le città intermedie hanno mostrato una crescita significativa. Secondo l'analisi del **Centro Studi di Abitare Co.** -società di servizi immobiliari specializzata sulle nuove residenze-, il mercato nelle dieci città intermedie italiane capoluoghi di provincia ha registrato nel 2024, rispetto al 2014, **un aumento del 59,7% nelle compravendite e una crescita del 22,9% nei prezzi medi di vendita delle abitazioni nuove o completamente ristrutturate**, raggiungendo una media di 3.460 euro al metro quadro.

Numeri che testimoniano la crescente vivacità immobiliare in queste aree geografiche. Quali sono i fattori che stanno spingendo la crescita? Tra questi si evidenziano l'aumento della domanda di prima casa da parte di residenti, l'interesse crescente per le seconde case e gli investimenti locativi, specie in **aree ad alto valore turistico** (come Salerno e Verona), e lo smart working, che ha spinto molte famiglie e professionisti a **preferire città di media dimensione** rispetto ai grandi centri più sovraffollati e costosi.

Il confronto tra le 10 città intermedie: compravendite e prezzi

Entrando nel dettaglio delle 10 città intermedie, nell'arco di dieci anni (dal 2014 al 2024) le transazioni nell'ordine sono aumentate in tutte le città ma con valori differenti: a **L'Aquila** del +94%, a **Novara** del +81%, a **Bergamo** del +80%, a **Padova** del +73%, a **Parma** del +51%, a **Cagliari** del +46%, a **Modena** del +44%, a **Verona** del +42% e a **Salerno** del +19%.

Sul fronte dei prezzi medi, la crescita più marcata è stata registrata dalla città di Verona (+41,2% e 4.500€/mq.), seguita da Parma (+31% e 3.850€/mq.), Padova (+30% e 3.500€/mq.), Modena (+25,2% e 3.450€/mq.), Bergamo (+23,2% e 4.150€/mq.), L'Aquila (+19,2% e 1.800€/mq.), Cagliari (+18,2% e 3.950€/mq.), Novara (+17,5% e 3.150€/mq.), Salerno (+12,6% e 4.300€/mq.) e Perugia (+10,8% e 1.925€/mq.).

Focus Salerno

Per quanto riguarda Salerno, nel 2024 i prezzi medi di vendita delle case nuove o completamente ristrutturate sono pari a 4.300€/mq, con valori che variano da 3.600€/mq a 5.000€/mq. Un dato in crescita del +1,9% rispetto al 2023 e del +12,6% in confronto a dieci anni prima. Sempre nel 2024, le compravendite in città in dieci anni sono aumentate del +19%, anche se rispetto all'anno precedente c'è stata una battuta d'arresto (-11,2%).

Le zone più richieste in città sono Centro Storico, Teatro Verdi e Torrione, con prezzi più elevati, mentre aree come Casa Manzo e Giovi presentano prezzi più contenuti.

Affacciata sul Tirreno e porta d'accesso alla Costiera Amalfitana, Salerno è diventata negli ultimi anni di crescente interesse grazie a clima mite, patrimonio culturale (grazie a eventi come le Luci d'Artista, il porto crocieristico e la prossimità a siti Unesco) e posizione strategica tra Napoli e la Costiera. Secondo le rilevazioni più recenti, il turismo internazionale è aumentato del 12% su base annua, sostenuto soprattutto dai visitatori di nord-Europa e Usa.

Focus Bergamo

A Bergamo, nel 2024, i prezzi medi di vendita delle case nuove o completamente ristrutturate nel 2024 sono pari a 4.150€/mq, con valori che variano da 1.800€/mq a 6.500€/mq. Un dato in crescita del +2,8% rispetto al 2023 e del +23,2% in confronto a dieci anni prima. Sempre nel 2024, le compravendite in città in dieci anni sono aumentate del +80% e del +10,5% rispetto all'anno precedente.

La domanda in città è sostenuta non solo dalle famiglie ma dalla presenza di studenti universitari e professionisti, con una crescente attenzione alla riqualificazione delle aree periferiche.

Al di là dei numeri positivi in generale, alcune città come Bergamo evidenziano un potenziale di crescita più interessante. Bergamo è infatti un esempio significativo di transizione post-industriale e rigenerazione urbana nel contesto italiano. Dopo la forte contrazione dell'industria manifatturiera, con la dismissione di aree industriali in città e comuni limitrofi (Seriata, Dalmine), la città ha saputo diversificare puntando sui servizi avanzati, nel settore sanitario (l'ospedale Papa Giovanni XXIII è un polo di eccellenza), nel turismo culturale e religioso (Città Alta, mura venete Patrimonio Unesco) e nella logistica grazie alla vicinanza all'aeroporto di Orio al Serio.

Focus Verona

Per quanto riguarda Verona, nel 2024 i prezzi medi di vendita delle case nuove o completamente ristrutturate sono pari a 4.500€/mq, con valori che variano da 2.000€/mq a 7.000€/mq. Un dato in crescita del +2,7% rispetto al 2023 e del +41,2% in confronto a dieci anni prima. Sempre nel 2024, le compravendite in città in dieci anni sono aumentate del +42%, mentre rispetto all'anno precedente c'è stato un calo (-3,8%).

La città beneficia di una vivace domanda turistica, con un mercato delle seconde case particolarmente attivo e stimolato dagli investitori.

Focus Parma

A Parma, nel 2024, i prezzi medi di vendita delle case nuove o completamente ristrutturate sono pari a 3.850€/mq, con valori che variano da 3.100€/mq a 4.600€/mq. Un dato in crescita del +2,8% rispetto al 2023 e del +31% in confronto a dieci anni prima. Sempre nel 2024, le compravendite in città in dieci anni sono aumentate del +51%, mentre rispetto all'anno precedente sono state stabili (-0,5%).

La domanda è sostenuta dalla presenza di studenti universitari e professionisti, con una qualità della vita elevata che piace alle famiglie.

Al di là dei numeri positivi in generale, alcune città come Parma evidenziano un potenziale di crescita più interessante. La città è infatti un esempio significativo di rigenerazione

urbana nel contesto italiano, come la zona San Leonardo che vede progetti di riqualificazione, tra cui l'ex area Bormioli.

Focus Modena

Nella città di Modena, i prezzi medi di vendita delle case nuove o completamente ristrutturate sono pari a 3.450€/mq, con valori che variano da 2.800€/mq a 4.100€/mq. Un dato in crescita del +4,3% rispetto al 2023 e del +25,2% in confronto a dieci anni prima. Sempre nel 2024, le compravendite in città in dieci anni sono aumentate del +44%, mentre rispetto all'anno precedente c'è stato un calo (-3,5%).

La città beneficia di una forte domanda legata all'industria e all'innovazione, con una crescente attenzione alla sostenibilità e alla qualità abitativa.

Al di là dei numeri positivi in generale, alcune città come Modena evidenziano un potenziale di crescita più interessante, la città è infatti un esempio significativo di rigenerazione urbana nel contesto italiano.

Focus Perugia

Per quanto riguarda Perugia, i prezzi medi di vendita delle case nuove o completamente ristrutturate sono pari a 1.925€/mq, con valori che variano da 1.050€/mq a 2.800€/mq. Un dato in crescita del +2,3% rispetto al 2023 e del +10,8% in confronto a dieci anni prima. Sempre nel 2024, le compravendite in città in dieci anni sono aumentate del +67%, mentre rispetto all'anno precedente c'è stato un leggero calo (-0,8%).

La domanda in città è sostenuta dalla presenza di studenti universitari e da un mercato delle seconde case in crescita, grazie alla bellezza paesaggistica e alla tranquillità della città. Al di là dei numeri positivi in generale, Perugia evidenzia un potenziale di crescita più interessante. La città è infatti un esempio significativo di rigenerazione urbana nel contesto italiano, grazie al PINQuA (Programma Innovativo Nazionale per La Qualità dell'Abitare) che comprende proposte progettuali che sono state ammesse a finanziamento dal ministero delle Infrastrutture e Trasporti per un importo complessivo di circa 30 milioni di euro, poi confluito nel PNRR.

Focus L'Aquila

A L'Aquila, i prezzi medi di vendita delle case nuove o completamente ristrutturate sono pari a 1.800€/mq, con valori che variano da 1.100€/mq a 2.500€/mq. Un dato in crescita del +5,6% rispetto al 2023 e del +19,2% in confronto a dieci anni prima. Sempre nel 2024, le compravendite in città in dieci anni sono aumentate del +94% e del +19,7% rispetto all'anno precedente.

Il mercato immobiliare ha mostrato una crescita ben superiore a quella di altre grandi aree metropolitane, con particolare attenzione alle abitazioni di nuova costruzione e a quelle con certificazione energetica elevata, in linea con l'interesse crescente per le "case green". La ricostruzione post-terremoto del 2009 ha influenzato significativamente il mercato, con alcune aree che hanno beneficiato di investimenti e sviluppo, mentre altre, come le "New Towns", affrontano ancora sfide legate alla distanza dal centro e alla qualità delle infrastrutture.

Focus Cagliari

Spostandoci a Cagliari, i prezzi medi di vendita delle case nuove o completamente ristrutturate sono pari a 3.950€/mq, con valori che variano da 2.900€/mq a 5.000€/mq. Un dato in crescita del +3,7% rispetto al 2023 e del +18,2% in confronto a dieci anni prima.

Sempre nel 2024, le compravendite in città in dieci anni sono aumentate del +46% e del +6,3% rispetto all'anno precedente.

Le aree centrali e costiere continuano a essere le più richieste, mentre le zone periferiche offrono opportunità più accessibili.

Focus Novara

Nella città di Novara, i prezzi medi di vendita delle case nuove o completamente ristrutturate sono pari a 3.150€/mq, con valori che variano da 2.200€/mq a 4.100€/mq., in crescita del +3,2% rispetto al 2023 e del +17,5% in confronto a dieci anni prima. Sempre nel 2024, le compravendite in città in dieci anni sono aumentate del +81%, mentre rispetto all'anno precedente c'è stato un calo (-5,6%).

Le prospettive per il 2025 indicano una stabilità dei prezzi, con un possibile ulteriore incremento delle compravendite, sostenuto da un'attenzione crescente alla sostenibilità degli immobili.

Focus Padova

A Padova, i prezzi medi di vendita delle case nuove o completamente ristrutturate sono pari a 3.500€/mq, con valori che variano da 2.100€/mq a 4.900€/mq. Un dato in crescita del +2,4% rispetto al 2023 e del +30% in confronto a dieci anni prima. Sempre nel 2024, le compravendite in città in dieci anni sono aumentate del +73% e del +8,8% rispetto all'anno precedente.

Gli aumenti significativi dei prezzi di vendita sono influenzati dalla forte domanda e dalla limitata offerta. L'interesse per immobili efficienti dal punto di vista energetico e di nuova costruzione continua a crescere, influenzando positivamente il mercato.

Prezzi di vendita per abitazioni nuove o totalmente ristrutturate e relative variazioni %					
Comuni	Prezzi di vendita medi euro/mq.			Variazione % prezzi	
	Prezzo medio	Prezzo minimo	Prezzo massimo	2024/2023	a 10 anni
BERGAMO	4.150	1.800	6.500	2,8%	23,2%
CAGLIARI	3.950	2.900	5.000	3,7%	18,2%
L'AQUILA	1.800	1.100	2.500	5,6%	19,2%
MODENA	3.450	2.800	4.100	4,3%	25,2%
NOVARA	3.150	2.200	4.100	3,2%	17,5%
PADOVA	3.500	2.100	4.900	2,4%	30,0%
PARMA	3.850	3.100	4.600	2,8%	31,0%
PERUGIA	1.925	1.050	2.800	2,3%	10,8%
SALERNO	4.300	3.600	5.000	1,9%	12,6%
VERONA	4.500	2.000	7.000	2,7%	41,2%
Media città	3.460			4,5%	22,9%
Centro Studi Abitare Co.					

Numero di compravendite di abitazioni e relative variazioni percentuali a 1 e 10 anni		
<i>Comuni</i>	<i>2024/2023</i>	<i>10 anni</i>
BERGAMO	10,5%	80,0%
CAGLIARI	6,3%	46,0%
L'AQUILA	19,7%	94,0%
MODENA	-3,5%	44,0%
NOVARA	-5,6%	81,0%
PADOVA	8,8%	73,0%
PARMA	-0,5%	51,0%
PERUGIA	-0,8%	67,0%
SALERNO	-11,2%	19,0%
VERONA	-3,8%	42,0%
Centro Studi Abitare Co.		

Per ulteriori informazioni:

MY PR - Ufficio stampa Abitare Co.

Roberto Grattagliano – 02 54123452 – 338 9291793 - roberto.grattagliano@mypr.it

Per il pubblico:

Abitare Co | Tel. +39- 02 48.95.84.16

Via Savona, 52 20144 Milano (MI)

info@abitareco.it| www.abitareco.it