

Analisi Abitare Co. sulle vendite di abitazioni nei capoluoghi di provincia italiani nei primi nove mesi del 2025

Mercato residenziale in crescita: +9,1% nei primi 9 mesi del 2025.

Boom di compravendite a Frosinone e Sondrio, mentre a Enna, Aosta e Crotona il calo maggiore. Torino, Palermo e Milano trainano le città metropolitane. Firenze in controtendenza.

Milano, xx gennaio 2025 – Nei primi 9 mesi del 2025, il mercato immobiliare residenziale in Italia continua a mostrare segnali di dinamismo, raggiungendo quasi **548.287** compravendite (+9,1% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno). Ma quali sono le città capoluogo con il mercato residenziale più attivo?

Secondo l'analisi di **Abitare Co.**, società di intermediazione e servizi immobiliari, da gennaio a settembre 2025 ben 83 città capoluoghi di provincia hanno chiuso in positivo. Tra le più vivaci spiccano **Frosinone** (+45,1%), **Sondrio** (+34,6%) e **Belluno** (+34,4%), seguite da **Grosseto** (+29,3%), **Catanzaro** (+26,5%), **Campobasso** (+25,7%), **Siena** (+25,6%), **Imperia** (+22,8%), **Pavia** (+21,4%) e **Massa** (+21,3%). Sono invece solo 13 i capoluoghi che registrano il segno negativo, con cali più significativi a **Enna** (-12,9%), **Isernia** (-10,2%), **Aosta** (-10,1%) e **Crotona** (-6,7%).

Guardando alle otto città metropolitane, il quadro è complessivamente positivo: tutte registrano un segno "più", ad eccezione di **Firenze** che, nei primi 9 mesi del 2025, mostra una flessione delle compravendite del -2,2%. La città metropolitana più attiva è **Torino** (+10%), seguita da **Palermo** (+9,1%) e **Milano** (+8,4%). Anche nella **Capitale** il mercato cresce: sono state registrate 26.694 compravendite, con un incremento del 6,8%. Seguono **Genova** (+6,2%), **Bologna** (+4,4%) e **Napoli** (+3,6%).

A livello regionale, tra le aree più vivaci spicca l'**Umbria**, che nei primi 9 mesi del 2025 si posiziona al primo posto con un +15,5% (8.110 compravendite). Sul podio si collocano anche la **Toscana** con +14,1% (37.111 compravendite) e il **Friuli-Venezia Giulia** con +14% (7.828 compravendite). Crescita a doppia cifra anche per il **Lazio** (+12,7%), **Emilia-Romagna** (+12,6%), **Marche** (+11,5%), **Calabria** (+11,4%), **Piemonte** e **Veneto**, entrambe con una crescita del +11,3%, **Liguria** (+10,4%) e **Lombardia** (+10,1%).

Abitare co.[®]

#	Regione	Città capoluogo	Compravendite Gen. - Sett. 2025	Var. % Gen. - Sett. 2025 / Gen. - Sett. 2024
1	Lazio	Frosinone	322	45,1%
2	Lombardia	Sondrio	254	34,6%
3	Veneto	Belluno	422	34,4%
4	Toscana	Grosseto	982	29,3%
5	Calabria	Catanzaro	738	26,5%
6	Molise	Campobasso	479	25,7%
7	Toscana	Siena	503	25,6%
8	Liguria	Imperia	449	22,8%
9	Lombardia	Pavia	956	21,4%
10	Toscana	Massa	602	21,3%
11	Marche	Ascoli Piceno	326	21,2%
12	Toscana	Pistoia	828	20,9%
13	Emilia-Romagna	Modena	1.902	20,6%
14	Lazio	Rieti	389	20,4%
15	Umbria	Terni	1.106	20,2%
16	Calabria	Vibo Valentia	190	18,9%
17	Friuli- Venezia Giulia	Pordenone	570	18,4%
18	Piemonte	Alessandria	1.168	18,0%
19	Sardegna	Nuoro	193	17,1%
20	Emilia-Romagna	Rimini	1.437	16,7%
21	Piemonte	Novara	1.206	16,7%
22	Emilia-Romagna	Ravenna	2.162	16,6%
23	Emilia-Romagna	Parma	1.281	16,4%
24	Marche	Macerata	362	16,3%
25	Abruzzo	Chieti	512	15,7%
26	Toscana	Arezzo	849	15,6%
27	Calabria	Cosenza	548	15,4%
28	Toscana	Livorno	1.685	15,4%
29	Puglia	Taranto	1.727	15,4%
30	Umbria	Perugia	1.721	15,3%
31	Veneto	Treviso	1.054	14,9%
32	Friuli- Venezia Giulia	Udine	1.229	14,9%
33	Piemonte	Vercelli	554	14,8%
34	Calabria	Reggio Calabria	877	14,8%
35	Lazio	Latina	1.013	14,3%
36	Sardegna	Sassari	1.059	14,1%
37	Veneto	Vicenza	1.306	13,3%
38	Campania	Caserta	674	13,2%
39	Emilia-Romagna	Piacenza	2.196	13,1%
40	Veneto	Verona	2.694	12,9%

Abitare co.[®]

41	Sicilia	Agrigento	536	12,5%
42	Piemonte	Biella	627	12,4%
43	Sicilia	Catania	3.060	12,2%
44	Toscana	Prato	1.657	12,1%
45	Sardegna	Cagliari	1.408	12,0%
46	Emilia-Romagna	Forlì	1.114	11,4%
47	Piemonte	Verbania	318	11,1%
48	Lombardia	Cremona	816	10,9%
49	Lombardia	Lecco	479	10,4%
50	Veneto	Rovigo	558	10,2%
51	Toscana	Pisa	1.134	10,2%
52	Piemonte	Torino	11.586	10,0%
53	Marche	Ancona	1.032	9,9%
54	Abruzzo	Teramo	347	9,9%
55	Emilia-Romagna	Reggio Emilia	1.875	9,6%
56	Sicilia	Ragusa	820	9,3%
57	Toscana	Lucca	826	9,3%
58	Sicilia	Palermo	5.141	9,1%
59	Liguria	Savona	617	8,8%
60	Lombardia	Milano	17.658	8,4%
61	Lombardia	Brescia	2.305	8,2%
62	Sardegna	Oristano	247	8,2%
63	Marche	Pesaro	845	8,1%
64	Sicilia	Caltanissetta	523	7,8%
65	Puglia	Lecce	1.079	7,2%
66	Lombardia	Varese	935	7,1%
67	Lazio	Roma	26.694	6,8%
68	Lombardia	Lodi	565	6,8%
69	Emilia-Romagna	Ferrara	1.532	6,7%
70	Liguria	Genova	6.677	6,2%
71	Lombardia	Mantova	660	5,7%
72	Veneto	Venezia	2.854	5,2%
73	Lazio	Viterbo	717	5,1%
74	Liguria	La Spezia	994	4,9%
75	Campania	Salerno	924	4,6%
76	Emilia-Romagna	Bologna	4.277	4,4%
77	Sicilia	Messina	1.742	4,0%
78	Campania	Napoli	5.850	3,6%
79	Basilicata	Matera	431	3,4%
80	Puglia	Brindisi	656	3,2%
81	Puglia	Foggia	1.081	2,9%
82	Abruzzo	Pescara	1.158	2,2%
83	Campania	Benevento	408	1,9%
84	Campania	Avellino	337	1,9%
85	Sicilia	Trapani	598	1,8%
86	Puglia	Bari	3.079	1,5%

Abitare co.[®]

87	Basilicata	Potenza	372	-0,6%
88	Piemonte	Asti	751	-0,9%
89	Abruzzo	L'Aquila	619	-1,0%
90	Veneto	Padova	2.468	-1,2%
91	Lombardia	Bergamo	1.480	-1,9%
92	Toscana	Firenze	3.342	-2,2%
93	Piemonte	Cuneo	534	-2,7%
94	Sicilia	Siracusa	1.191	-3,8%
95	Lombardia	Como	1.011	-3,8%
96	Calabria	Crotone	341	-6,7%
97	Valle d'Aosta	Aosta	274	-10,1%
98	Molise	Isernia	109	-10,2%
99	Sicilia	Enna	168	-12,9%
100	Friuli- Venezia Giulia	Gorizia	ND	ND
101	Friuli- Venezia Giulia	Trieste	ND	ND
102	Lombardia	Monza	ND	ND
103	Marche	Fermo	ND	ND
104	Puglia	Barletta-Andria-Trani	ND	ND
105	Sardegna	Sud Sardegna	ND	ND
106	Trentino	Bolzano	ND	ND
107	Trentino	Trento	ND	ND

Centro studi Abitare Co.

*Fonte: Elaborazione Abitare Co. su base dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate. Non sono disponibili i dati per alcuni capoluoghi (Monza, Gorizia, Trieste, Bolzano, Trento, Fermo, Barletta-Andria-Trani, Sud Sardegna) e per la regione Trentino-Alto-Adige. I dati relativi alla provincia di Massa-Carrara si riferiscono esclusivamente al capoluogo di Massa.

Abitare co.[®]

#	Regione	Compravendite Gen. - Sett. 2025	Var. % Gen. - Sett. 2025 / Gen. - Sett. 2024
1	LOMBARDIA	115.309	10,1%
2	LAZIO	52.905	12,7%
3	PIEMONTE	50.280	11,3%
4	EMILIA-ROMAGNA	48.643	12,6%
5	VENETO	47.800	11,3%
6	SICILIA	38.581	6,3%
7	TOSCANA	37.111	14,1%
8	PUGLIA	31.489	6,4%
9	CAMPANIA	31.447	4,9%
10	LIGURIA	20.296	10,4%
11	SARDEGNA	13.622	8,6%
12	CALABRIA	12.989	11,4%
13	MARCHE	12.641	11,5%
14	ABRUZZO	11.998	7,8%
15	UMBRIA	8.110	15,5%
16	FRIULI-VENEZIA GIULIA	7.828	14,0%
17	BASILICATA	2.933	1,4%
18	MOLISE	2.538	8,5%
19	VALLE D'AOSTA	1.770	5,0%
20	TRENTINO-ALTO ADIGE*	ND	ND
ITALIA		548.287	9,1%

Centro studi Abitare Co.

*Fonte: Elaborazione Abitare Co. su base dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle. Non sono disponibili i dati per alcuni capoluoghi (Monza, Gorizia, Trieste, Bolzano, Trento, Fermo, Barletta-Andria-Trani, Sud Sardegna) e per la regione Trentino-Alto-Adige. I dati relativi alla provincia di Massa-Carrara si riferiscono esclusivamente al capoluogo di Massa.

ABITARE CO.

Abitare Co. nasce nel 1997 dall'esperienza quarantennale maturata nell'ambito immobiliare dai tre soci fondatori. Da quasi 30 anni protagonista del real estate italiano, con una particolare attenzione all'edilizia residenziale e di nuova costruzione, Abitare Co. è oggi una società di servizi immobiliari, con uffici a Milano e Roma che opera sull'intero territorio nazionale. Nel 2025 Abitare Co., supportata dall'esperienza del suo team composto da 95 professionisti, vanta 81 cantieri on going e in pipeline per un totale di circa 4.250 appartamenti in vendita e in affitto, con un valore globale di portafoglio di circa 2,3 miliardi di euro.

Per ulteriori informazioni:

MY PR - Ufficio stampa Abitare Co.

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

Arianna Cusolito – 348 2324340 - arianna.cusolito@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