



Comunicato stampa

Mercato residenziale: nel 2025 oltre 766 mila compravendite in Italia (+6,4%)

Milano e Roma guidano il mercato, Torino e Napoli consolidano il ruolo di poli urbani rilevanti

Torino, 6 marzo 2026 – Nel 2025 il mercato residenziale italiano registra 766.756 compravendite, in aumento rispetto alle 720.521 del 2024, con una crescita pari al +6,4%. Secondo l'analisi del Centro Studi IPI, il mercato immobiliare residenziale continua a essere fortemente trainato dai principali sistemi urbani del Paese. Milano e Roma si confermano i mercati metropolitani dominanti per dimensione e liquidità, mentre Torino e Napoli rappresentano i principali poli urbani di secondo livello. Bologna, Firenze e Genova si configurano come mercati intermedi caratterizzati da una forte centralità del capoluogo, mentre Padova e Bari evidenziano una distribuzione più diffusa delle compravendite nel territorio provinciale.

Nel complesso, l'analisi delle compravendite residenziali (NTN) nelle città capoluogo italiane in cui è presente IPI Agency – **Milano, Roma, Torino, Napoli, Bologna, Firenze, Genova, Padova e Bari** – evidenzia una struttura gerarchica piuttosto definita dei mercati urbani e modelli territoriali differenti nella distribuzione della domanda abitativa.

Il confronto tra **2025** e **2024** mostra dinamiche non uniformi tra i diversi contesti urbani: alcuni mercati evidenziano una crescita significativa dei volumi, segnalando una domanda ancora dinamica, mentre altri registrano una fase di stabilizzazione delle transazioni. Nel complesso, il mercato appare avviato verso una **progressiva normalizzazione del ciclo immobiliare**, dopo i livelli particolarmente elevati registrati nel biennio post-pandemico.

Milano e **Roma** continuano a concentrare i volumi più elevati di compravendite. Nel **2024** la **provincia di Milano** registra circa **82 mila transazioni**, leggermente più della **provincia**



di Roma, che evidenzia circa **79 mila compravendite**. L'analisi territoriale evidenzia tuttavia modelli urbani differenti: **Roma città** concentra circa il **75% del mercato provinciale**, mentre **Milano** pesa per circa il **49% delle transazioni**. Il mercato romano risulta quindi fortemente polarizzato sul capoluogo, mentre quello milanese presenta una distribuzione più diffusa delle compravendite nella cintura metropolitana, riflettendo una struttura urbana più policentrica.

La **provincia di Torino** si conferma il **terzo mercato residenziale italiano per dimensione**, con circa **45 mila compravendite nel 2024**. Il capoluogo concentra circa il **57% delle transazioni provinciali**, evidenziando il ruolo centrale della città rispetto alla prima cintura urbana.

La **provincia di Napoli**, con **oltre 21 mila compravendite annue**, rappresenta invece uno dei mercati più rilevanti del Mezzogiorno. Il mercato partenopeo si distingue per una distribuzione relativamente articolata delle transazioni tra capoluogo e comuni dell'area metropolitana.

Le province di **Bologna** e **Firenze** presentano dimensioni inferiori rispetto ai principali mercati metropolitani ma evidenziano una forte centralità del capoluogo. Nel **2024** si registrano circa **18.900 compravendite** nella **provincia di Bologna** e circa **15.500** nella **provincia di Firenze**, con una quota del capoluogo pari a circa il **50–55% del mercato provinciale**.

La **provincia di Genova** registra circa **19 mila compravendite annue**, con una struttura territoriale fortemente polarizzata: **oltre il 75% delle transazioni** si concentra nel comune capoluogo, riflettendo la particolare configurazione geografica del territorio.

Le province di **Padova** e **Bari** rappresentano mercati residenziali di dimensione intermedia, con volumi compresi tra **circa 14 mila e oltre 20 mila compravendite annue**. Padova evidenzia una maggiore diffusione delle transazioni nel territorio provinciale, mentre Bari presenta una maggiore centralità del capoluogo pur mantenendo una base provinciale significativa. In entrambi i casi il **mercato** appare caratterizzato da **buona liquidità e dinamiche relativamente stabili**.

Nel complesso, il mercato residenziale italiano conferma **una struttura gerarchica consolidata**, con i grandi sistemi metropolitani che continuano a concentrare la quota più



rilevante delle transazioni e una rete di mercati intermedi e provinciali che contribuisce alla liquidità complessiva del settore.

“Il Gruppo IPI conferma il proprio impegno nell’analisi e nella consulenza immobiliare, supportando operatori e investitori nell’interpretazione delle dinamiche del mercato e nell’individuazione delle opportunità di sviluppo in uno scenario immobiliare sempre più integrato e competitivo”, ha dichiarato **Pino Caruso, Presidente di IPI Agency**.

Contatti

Alessandro Bonichi

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59

Torino

+39 011 4277816

a.bonichi@ipi-spa.com

IPI è un gruppo specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI presta tutti i servizi al real estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, consulenza, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato. IPI è anche una investment company con patrimonio immobiliare proprio di oltre 210 milioni di euro.

Fanno parte del Gruppo IPI i seguenti brand:

IPI Management Services, con le controllate IPI Engineering ed IPI Condominium, è tra le principali società in Italia indipendenti di servizi immobiliari. IPI Agency è la società dedicata all’attività di agency e brokerage, con filiali a Torino, Milano, Genova, Firenze, Bologna, Padova, Roma, Napoli e Bari. NEXTTO Polo Uffici Lingotto e Lingotto 2000 gestiscono rispettivamente gli spazi ad uso direzionale e i parcheggi dello storico edificio torinese. Lingotto Hotels gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali due esclusive strutture ricettive.
