

AFFITTI MAI COSÌ ALTI DAL 2012: NUOVO RECORD, IN ABRUZZO +8,3%, SOPRA MEDIA NAZIONALE

4 Luglio 2026



L'AQUILA - Continua a salire il costo degli affitti in Italia: nel secondo trimestre del 2026 i canoni di locazione sono cresciuti del 4,2%, portando il prezzo medio nazionale a 15,4 euro al metro quadro.

Si tratta del livello più alto mai registrato da idealista, portale immobiliare N.1 in Italia, da quando monitora il mercato nel 2012. La crescita è del 5,5% su base annua e del 2,4% sul mese precedente.

A livello regionale, tutte le aree del Paese hanno registrato aumenti, ad eccezione del Trentino-Alto Adige, in calo dell'1,2%. Gli incrementi più marcati si osservano in Valle d'Aosta (10,5%), Calabria (8,4%) e Abruzzo (8,3%). Seguono Friuli-Venezia Giulia e Liguria (entrambe al 6,7%), Sardegna (5,7%), Emilia-Romagna (4,9%), Basilicata (4,8%) e Marche (4,2%). Gli altri rialzi del periodo, inferiori al 4,2% nazionale, sono compresi in una forbice che va dal 3,5% della Toscana allo 0,5% del Molise.

In termini di prezzi, la Valle d'Aosta si conferma la regione più cara d'Italia, con una media di 26,6 euro/m², seguita da Lombardia (19,7 euro/m²) e Toscana (19,3 euro/m²). Al di sopra della media nazionale si collocano anche Lazio (17,2 euro/m²) e Trentino-Alto Adige (16 euro/m²).

Le regioni più economiche sono il Molise (7,5 euro/m²), la Basilicata (7,8 euro/m²) e l'Umbria (8,6 euro/m²).

Secondo Vincenzo De Tommaso, responsabile dell'Ufficio Studi di idealista: "Il secondo trimestre racconta un mercato a due velocità. I grandi centri maturi — Milano stabile, Roma quasi ferma, Napoli in rallentamento — hanno raggiunto un tetto di sostenibilità per le famiglie, mentre la crescita si concentra nelle province turistiche e a bassa densità, dove stagionalità e mobilità del lavoro amplificano le oscillazioni. La pressione sui canoni nasce da uno squilibrio strutturale: la domanda di affitto si concentra proprio dove comprare è più difficile — le grandi città del Centro-Nord e i poli turistici — ma lì l'offerta in

locazione, pur in graduale ripresa, resta insufficiente rispetto a chi cerca casa. A farne le spese sono soprattutto le famiglie e i giovani che vivono in queste aree ad alta tensione, dove l'affitto assorbe una quota crescente del reddito.”

Capoluoghi

Analizzando l'andamento nei capoluoghi, la maggior parte delle città italiane (il 61%) ha visto un aumento dei canoni durante la primavera. Gli incrementi più marcati si sono registrati a Verona (11,8%), Massa (9,5%), Reggio Calabria (9,1%), Ascoli Piceno (8,8%), Catanzaro (6,7%) e Lodi (6,6%). In altri 15 città i canoni sono cresciuti in misura superiore alla media nazionale, con percentuali comprese tra il 6,4% di Cuneo e il 4,4% di Trento.

Nei principali mercati della locazione si osserva un andamento più contrastato: Torino segna un +4,7% e Bologna cresce del 2%. Aumenti più contenuti a Firenze e Catania (0,7%), Napoli (0,5%), Cagliari (0,3%), Roma (0,2%) e Palermo (0,1%). Stabile Milano; in calo Genova (-0,7%) e Venezia (-2,6%).

Calano le pretese dei proprietari in 33 centri, con le diminuzioni più marcate a Savona (-9%), Lucca (-8,4%), Rovigo (-8,2%) e Salerno (-7,4%).

Milano si conferma la città più cara con un canone medio di 23,3 euro/m², seguita da Firenze (22,3 euro/m²), Venezia (21,7 euro/m²), Roma (19,8 euro/m²) e Bologna (17,5 euro/m²).

I capoluoghi più economici restano Caltanissetta (4,7 euro/m²), Vibo Valentia (5,9 euro/m²) e Ragusa (6,2 euro/m²).

Province

Nel secondo trimestre dell'anno, oltre l'80% delle province italiane ha registrato un aumento dei canoni di locazione. Le province a vocazione turistica e bassa densità demografica si confermano le più sensibili alle oscillazioni di prezzo.

Così si spiegano gli andamenti nelle province Nuoro (22,2%), Sassari (18,2%) e Grosseto (18,1%) e gli incrementi a doppia cifra in altre 12 province, con variazioni comprese tra il 16,7% di Trieste e il 10,5% di Aosta.

La provincia di Roma registra una crescita trimestrale dell'1%, mentre nell'hinterland di Milano (0,4%) l'aumento è più contenuto. Sul fronte opposto, tra le 20 province in calo, spiccano le riduzioni di Belluno (-19%), Enna (-15,8%) e Sondrio (-5,8%).

L'indice dei prezzi degli immobili idealista

Per la realizzazione dell'indice dei prezzi degli immobili di idealista vengono analizzati i prezzi di offerta basati sui metri quadri costruiti (a corpo) pubblicati dagli inserzionisti della piattaforma. Le inserzioni atipiche e le inserzioni con prezzi fuori mercato vengono eliminate dalle statistiche. Includiamo la tipologia di case unifamiliari (ville) e scartiamo immobili di qualsiasi tipologia che non hanno ottenuto interazioni da parte degli utenti per molto tempo. I dati finali vengono generati utilizzando la mediana di tutte le inserzioni valide in ciascun mercato.

Il report completo è consultabile al seguente link: <https://www.idealista.it/sala-stampa/report-prezzo-immobile/affitto/>