



Mercato immobiliare

Il risveglio dei piccoli centri

Introduzione

In breve

Negli ultimi anni il mercato immobiliare italiano è stato trainato non dalle grandi metropoli, ma dalla provincia e dai piccoli centri.

Tra il 2019 e il 2025 le compravendite residenziali sono aumentate del **32,7%** nei comuni non capoluogo, più del doppio rispetto al **15,5%** registrato nei capoluoghi, con un picco del **42,3%** nei centri più piccoli.

Al contrario, le due metropoli, Milano e Roma, si fermano a una crescita del **5,9%**. Ne emerge un quadro chiaro: l'Italia dei piccoli comuni, spesso trascurata, è oggi il vero motore del mercato immobiliare.

Si parla spesso del mercato immobiliare italiano come se fosse una realtà unica, riassumibile in un solo numero. Dietro le medie nazionali convivono invece **molte Italie diverse**: quella delle **grandi metropoli** e quella dei **piccoli comuni**, quella dei capoluoghi e quella della **provincia**, quella delle aree in crescita demografica e quella dei territori che fino a pochi anni fa sembravano (e in parte sono ancora) condannati allo spopolamento. È a queste differenze, e a ciò che le spiega, che è dedicata questa analisi.

Due territori possono mostrare lo stesso dato, ma quest'ultimo può essere il punto di arrivo di andamenti opposti (di crescita o di declino) e la stabilità di un dato nazionale può essere causata dal movimento differente di parametri che alla fine si compensano a vicenda. Conviene quindi guardare a come le diverse componenti del mercato si muovono le une rispetto alle altre e in particolare **è nel divario tra le varie aree che si leggono le trasformazioni più profonde del Paese.**

Il punto di partenza è rappresentato dai dati sulle **compravendite residenziali tra il 2019 e il 2025**, un periodo segnato da shock di ogni tipo, dalla pandemia all'inflazione, passando per la stretta monetaria del 2022-23. Proprio in questi anni la geografia del mercato è cambiata: **il baricentro degli scambi si è progressivamente spostato dalle grandi città verso i centri minori**, invertendo una tendenza che durava da diversi anni. Sono anni in cui alcune variabili, come il lavoro, il costo del denaro e, naturalmente, degli immobili, hanno ridisegnato in profondità il modo in cui gli italiani scelgono dove e come abitare, accelerando cambiamenti che un tempo sarebbero stati più lenti.

Nelle pagine che seguono il fenomeno viene osservato da **diverse prospettive complementari**: il confronto **tra comuni capoluogo e non capoluogo**, quello tra **comuni di diverse classi dimensionali**, l'analisi dei **divari tra le province e le regioni**, e infine, **un focus sulle città metropolitane**. Accanto ai numeri vengono esaminate le cause: l'andamento dei prezzi, i vincoli che limitano l'offerta di nuove abitazioni, il costo dei mutui e i **nuovi flussi migratori** interni e dall'estero.

Per leggere questo movimento i dati vengono incrociati su più piani. Le compravendite, elaborate a partire dalle rilevazioni dell'Agenzia delle entrate, permettono di distinguere i comuni non solo per ruolo amministrativo, **capoluogo o meno**, ma anche per dimensione del loro mercato, dai piccolissimi centri fino alle due grandi metropoli: **Milano e Roma**. A questi numeri si affianca l'IMI, l'indice che misura la quota di abitazioni effettivamente scambiate sul totale del patrimonio esistente, utile per capire non solo quanto cresce un mercato, **ma quanto è vivace rispetto allo stock di case disponibili**. L'incrocio di questi indicatori consente di andare oltre le impressioni e di misurare, territorio per territorio, dove e quanto il mercato sta davvero accelerando o, invece, rallentando.

Ne emerge il quadro di un Paese in cui il dinamismo immobiliare non si concentra più esclusivamente nelle grandi aree urbane e nei mercati tradizionalmente più osservati, ma **coinvolge in misura crescente i centri minori e i territori non capoluogo**. Comprendere questa evoluzione non rappresenta soltanto un esercizio statistico: significa analizzare la direzione della domanda abitativa, della mobilità residenziale e delle trasformazioni territoriali che stanno interessando aree che negli anni precedenti erano state caratterizzate da dinamiche di stagnazione o declino.

Nota metodologica

Fonti e periodo

L'analisi si basa sui dati delle compravendite residenziali elaborati a partire dalle rilevazioni dell'Agenzia delle entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), integrati, per gli aspetti demografici e migratori, con i dati dell'ISTAT. Il periodo osservato va dal 2019 al 2025, con alcuni confronti di più lungo periodo (a partire dal 2011 e dal 2016) e un'attenzione particolare all'ultimo anno disponibile, il 2025, raffrontato al 2024.

Le classi dimensionali dei comuni

Oltre alla distinzione amministrativa tra comuni capoluogo e non capoluogo, i comuni sono raggruppati nelle classi dimensionali definite dall'Agenzia delle entrate in base al “peso” del loro mercato, cioè alla quota che il valore complessivo delle abitazioni compravendute rappresenta sul totale nazionale:

Small Comuni il cui valore complessivo delle abitazioni vendute non supera lo 0,02% del totale nazionale. Sono 6.747 (la metà con meno di 2.000 abitanti) e ospitano il 40,2% della popolazione.

Medi Quota compresa tra lo 0,02% e lo 0,05% del totale nazionale. Sono 541 comuni (la metà sotto i 17.482 abitanti), pari al 18,4% della popolazione.

Large Quota superiore allo 0,05%. Comprendono 257 comuni, fra cui molti capoluoghi di provincia (la metà sopra i 46.739 abitanti), pari al 24,8% della popolazione.

XL I 13 grandi centri e capoluoghi regionali (come Napoli, Torino, Firenze, Genova, Bologna, Bari).

XXL Le due maggiori metropoli, Milano e Roma, che da sole ospitano il 7,2% della popolazione.

Glossario

Compravendite (NTN)

Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” in base alla quota di proprietà effettivamente scambiata; è la misura usata dall’OMI per quantificare gli scambi.

IMI – Indice di Mercato Immobiliare

Detto anche Indice di Intensità del Mercato, è il rapporto percentuale tra le abitazioni compravendute (NTN) e lo stock di abitazioni esistenti in un territorio; misura quanto è vivace il mercato rispetto al patrimonio disponibile.

Stock abitativo

L’insieme delle abitazioni esistenti in un dato territorio.

Comune capoluogo / non capoluogo

Rispettivamente il comune sede dell’amministrazione provinciale e tutti gli altri comuni della stessa provincia.

Cintura urbana

I comuni che confinano direttamente con il capoluogo di una città metropolitana.

Saldo migratorio

Differenza tra iscrizioni (ingressi) e cancellazioni (uscite) anagrafiche di un territorio, di norma espressa per mille abitanti; quando considera solo i trasferimenti da e verso altri comuni italiani si parla di saldo migratorio interno.

Il mercato corre soprattutto fuori dai capoluoghi

Tra il 2019 e il 2025 le compravendite di immobili sono cresciute nei comuni non capoluogo **più del doppio** rispetto a quanto abbiano fatto nei capoluoghi: **più 32,7% rispetto al più 15,5%**. Si tratta di un dato che è stato confermato anche nel 2025, quando gli acquisti sono aumentati, rispetto al 2024, del 5,4% nei capoluoghi di provincia e del 6,9% negli altri centri. Anche in tutti gli anni precedenti, dal 2016 in poi (con la sola eccezione del 2022), le compravendite dei comuni non capoluogo sono cresciute più della media nazionale, oppure, in caso di congiuntura negativa (2020 e 2023) sono diminuite di meno.

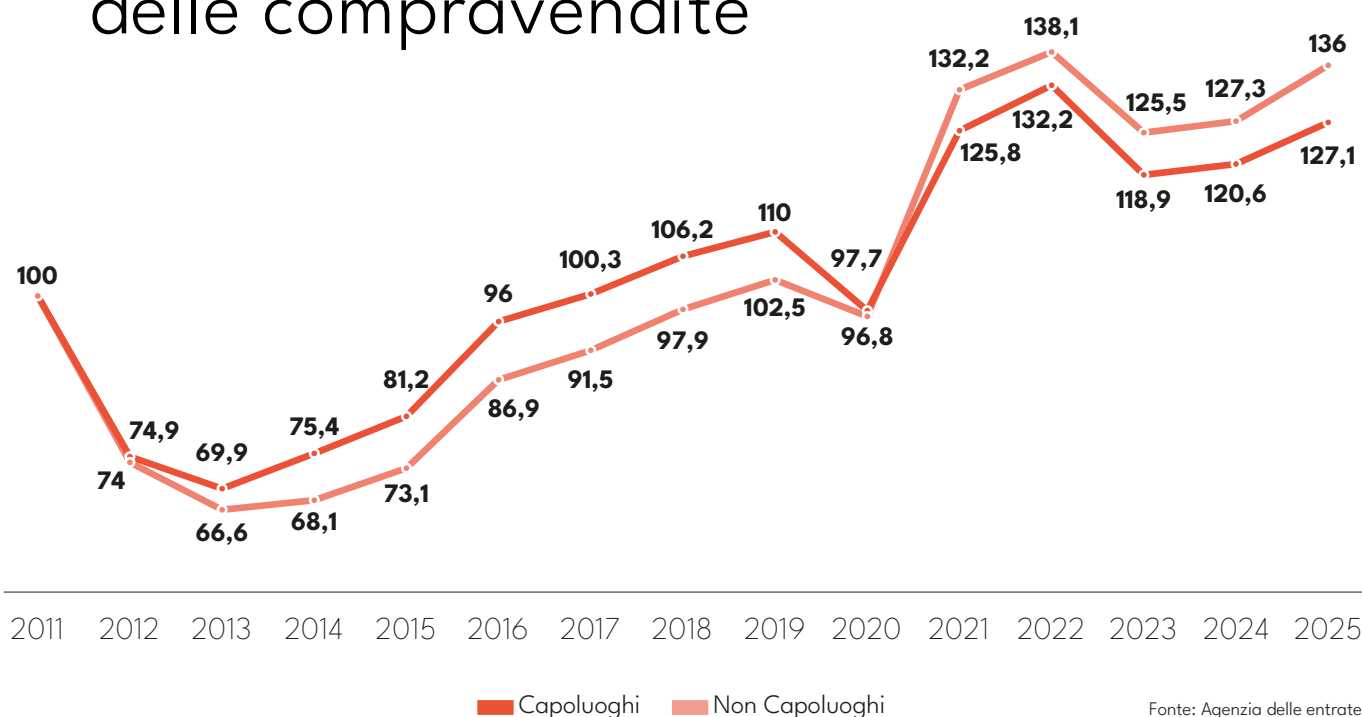
La svolta è iniziata alla fine dello scorso decennio e si è consolidata dopo il Covid. Se consideriamo l'andamento del mercato utilizzando come punto di partenza il 2011, nel 2018 la variazione degli acquisti nei **centri non capoluogo** aveva addirittura ancora il segno meno: -2,1% (mentre era positiva del 6,2% nei capoluoghi) e solo nel 2019 si è saliti al di sopra del livello di otto anni prima.

Tra le possibili spiegazioni vi è **l'incremento dei prezzi degli immobili dei centri più grandi** che ha diminuito la domanda e l'ha indirizzata verso località più piccole dove le abitazioni sono più economiche, ma anche **la minore offerta**, a causa dei vincoli urbanistici, di nuove abitazioni, che ha accresciuto la pressione sugli immobili già esistenti.

Non a caso l'IMI (cfr. Nota metodologica) è rimasto stabilmente più alto nei comuni capoluogo, ma è comunque cresciuto nel tempo, fino a raggiungere il **2,53% nel 2025**, un dato superato significativamente solo nel 2022 e maggiore di quello medio dell'ultimo decennio.

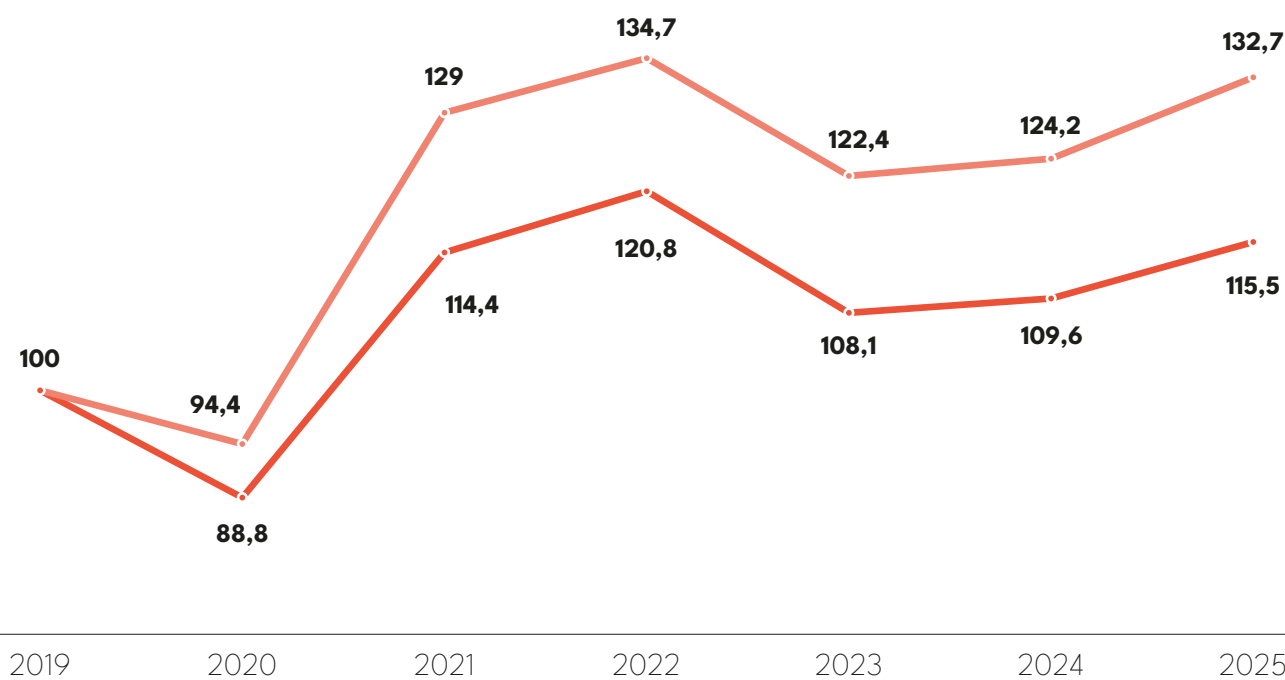
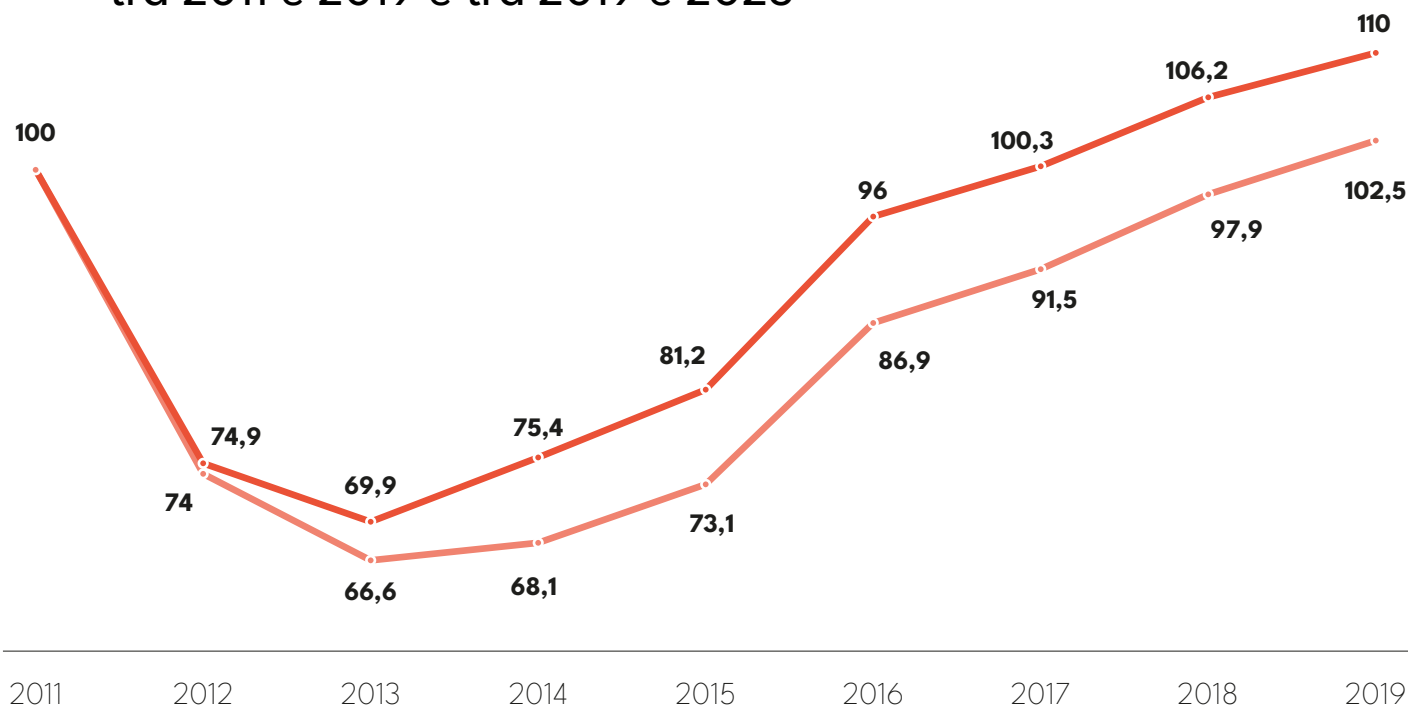
Vuol dire che nelle città il mercato immobiliare è molto vivace, le compravendite continuano ad aumentare, **ma c'è più spazio di crescita nei centri mediamente più piccoli** che non sono capoluogo, in cui l'offerta potenziale di abitazioni è più ampia e variegata.

La crescita delle compravendite



Come è cambiato il mercato

La variazione delle compravendite
tra 2011 e 2019 e tra 2019 e 2025

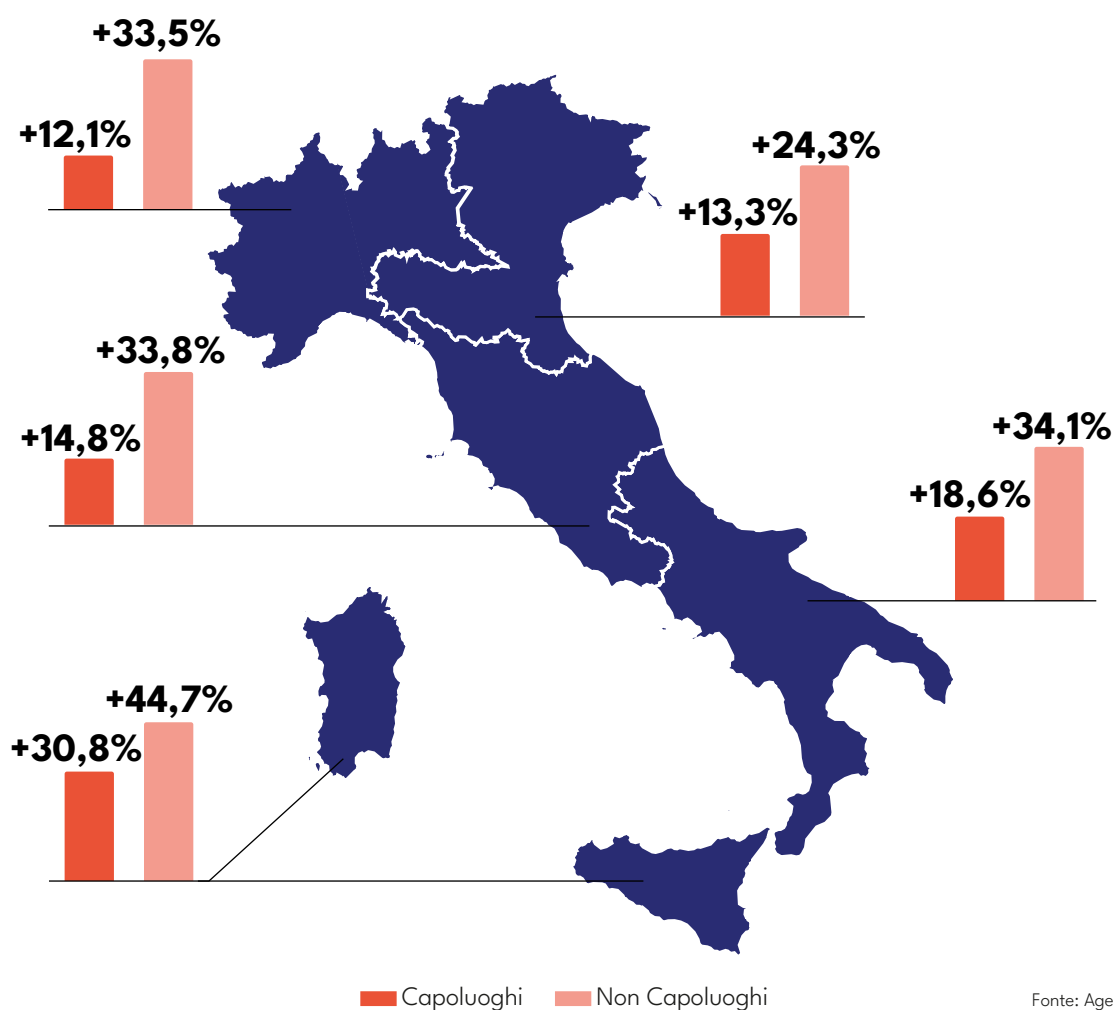


■ Capoluoghi ■ Non Capoluoghi

Fonte: Agenzia delle entrate

Le differenze tra comuni capoluogo e non capoluogo caratterizzano l'andamento del mercato in tutte le macroaree del Paese, anche se le distanze maggiori sono quelle che si riscontrano nel **Nord Ovest e nel Centro**. Nel Nord Ovest le compravendite dei capoluoghi sono cresciute del 12,1% tra 2019 e 2025, molto meno della metà di quanto siano aumentate negli altri centri, +33,5%. Nel **Centro** i comuni non capoluogo hanno visto un incremento degli acquisti del 33,8%, mentre nelle città capoluogo solo del 14,8%. Non a caso in queste due macroaree hanno una forte influenza i **dati di Milano e di Roma**, dove le compravendite hanno visto dinamiche differenti anche da quelle di altre grandi città.

Variazione delle compravendite tra 2019 e 2025 per macroarea



Fonte: Agenzia delle entrate

Il mercato corre nei centri più piccoli

Se andiamo più a fondo nei dati si scopre un altro dettaglio importante: a vedere un aumento delle compravendite molto più pronunciato dal 2019 sono stati **i centri più piccoli**, quelli che l'Agenzia delle entrate etichetta come **Small** (cfr. Nota metodologica).

Ebbene, in questi centri **l'incremento in sei anni è stato del 42,3%**, a fronte di un aumento medio nazionale delle compravendite del 27%. Nel 2025 c'è stata anzi un'accelerazione con una crescita del 9% (media nazionale: +6,4%), che ha fatto in modo che questa fascia di comuni sia stata l'unica in cui il volume degli acquisti ha superato persino il picco del 2022.

Parliamo di **6.747 centri**, la grande maggioranza, in cui si sono verificati nel 2025 **il 37% degli scambi** e nei quali vive il 40,2% della popolazione italiana: è una parte rilevante del Paese spesso poco considerata nelle analisi nazionali, ma che conta molto, anche se metà di questi luoghi ha meno di 2mila abitanti.

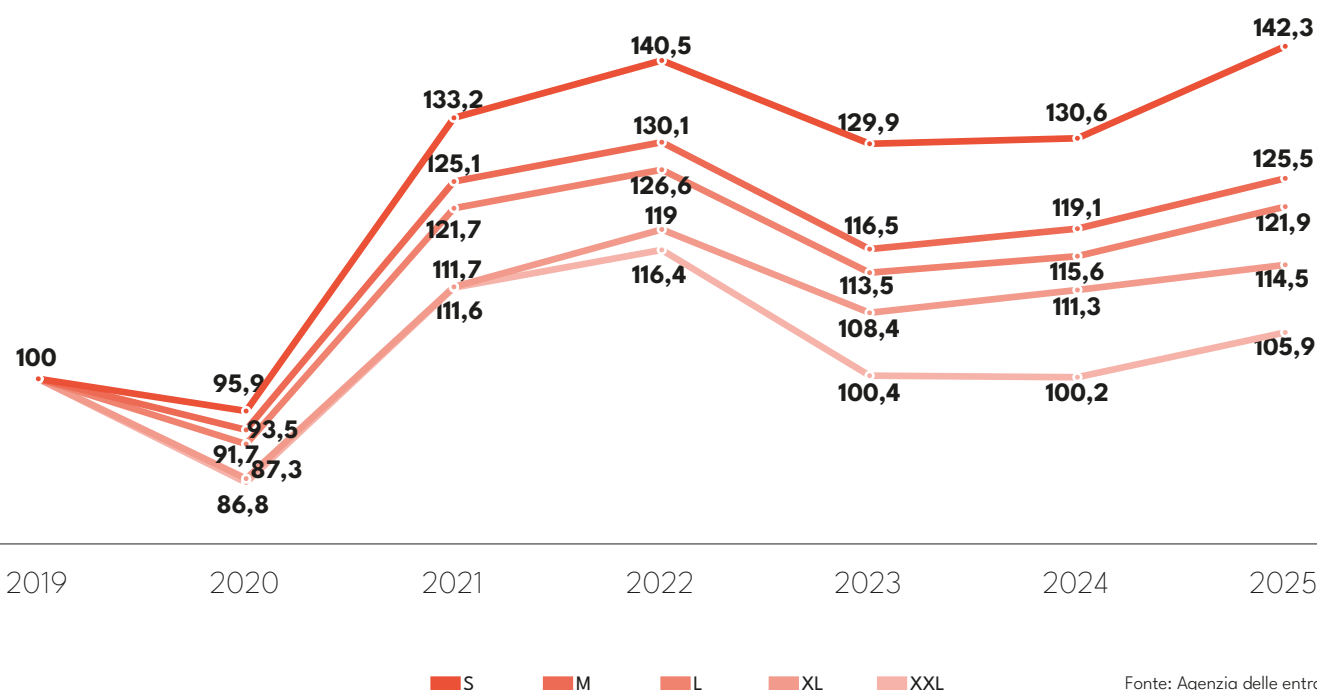
Ci sono poi i comuni definiti **Medi** (cfr. Nota metodologica), sono 541, la metà dei quali non va oltre i 17.482 abitanti e nel complesso accolgono il 18,4% della popolazione. Qui l'aumento delle compravendite tra 2019 e 2025, +25,5%, è stato minore di quello medio italiano, ma comunque più sostenuto di quello avvenuto nei centri maggiori.

Più ampio, quindi, di quello verificatosi nei comuni definiti **Large e XL** (cfr. Nota metodologica). I primi hanno visto un incremento degli acquisti nello stesso periodo del 21,9%, comunque maggiore di quello che ha caratterizzato i 13 centri XL (che includono grandi città e capoluoghi regionali come **Napoli, Torino, Firenze, Genova, Bologna, Bari** ecc.), nei quali l'aumento è stato del 14,5% tra 2019 e 2025 e solo del 2,8% nel 2025.

I dati più deludenti sono quelli delle **due metropoli XXL, Milano e Roma**, nei quali si è verificato, l'anno scorso, l'8,1% degli scambi e nei quali abita solo il 7,2% degli italiani: qui negli stessi sei anni c'è stata **una crescita delle compravendite solo del 5,9%.**

Il mercato in base alla taglia dei comuni

La variazione delle compravendite tra 2019 e 2025

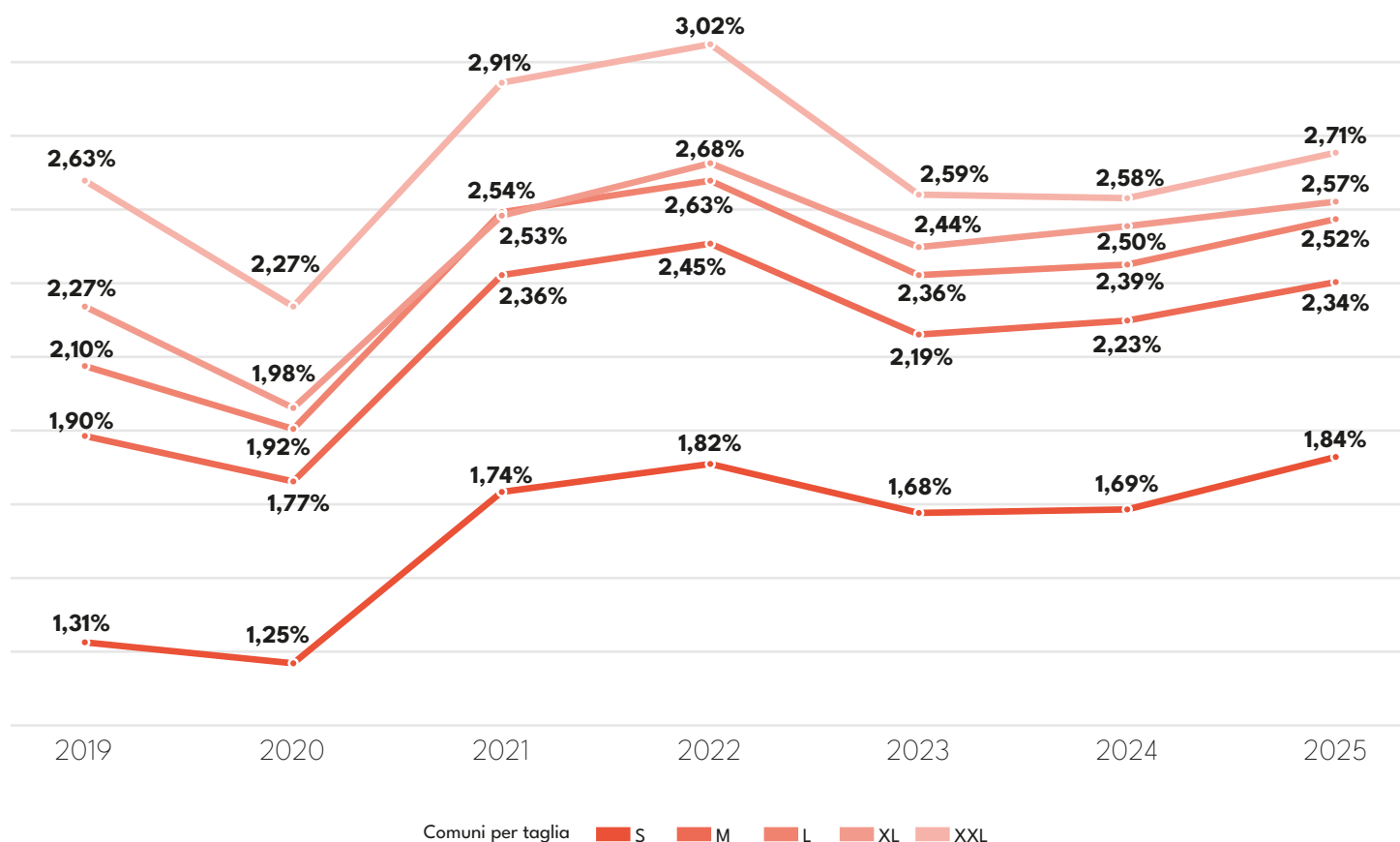
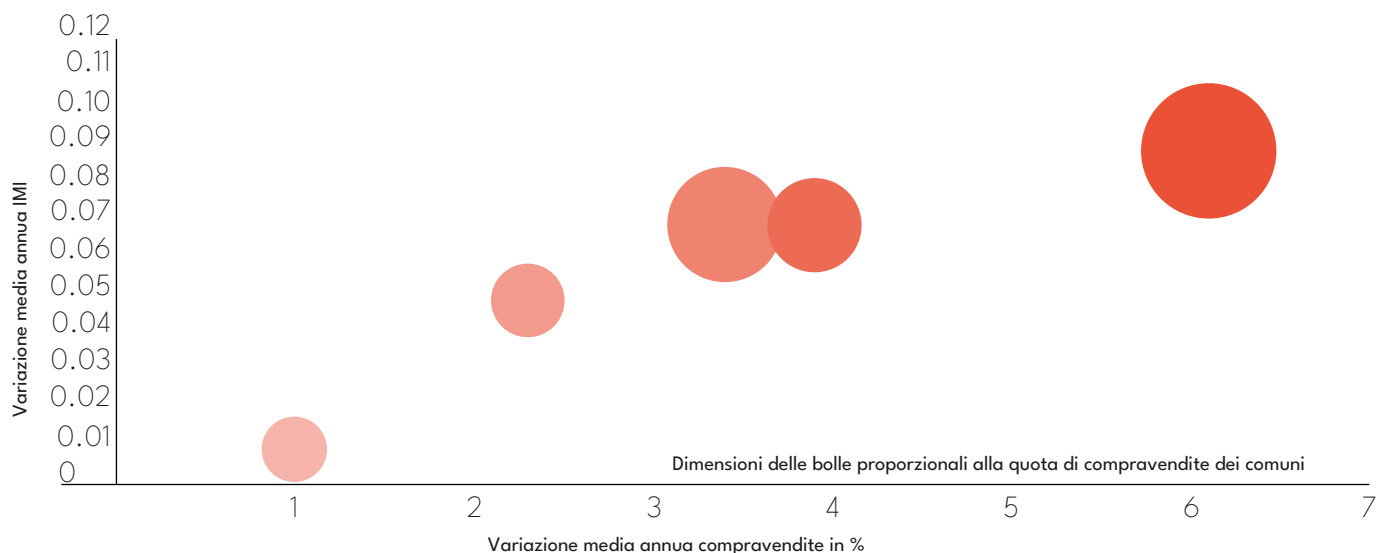


Come si vede, inoltre, se strutturalmente **l'IMI** (Indice di Intensità di Mercato, la quota di abitazioni oggetto di compravendite sul totale) è minore nei centri più piccoli, tuttavia **nel tempo il divario con le metropoli è diminuito**.

Nel 2019 solo l'1,31% degli immobili dei comuni *Small* è stato scambiato, meno della metà rispetto a Milano e Roma, ma un incremento medio annuo dello 0,09%, molto maggiore di quello medio, ha portato nel 2025 il dato a 1,84%, maggiore anche di quello del 2022 e meno lontano dal 2,71% dei comuni *XXL*.

In sostanza come si vede, l'incremento più sostenuto delle compravendite **è coinciso con quello della vivacità degli scambi**, che coinvolgono una quota crescente di abitazioni.

Nei comuni più piccoli sale di più anche la quota di abitazioni scambiate sul totale



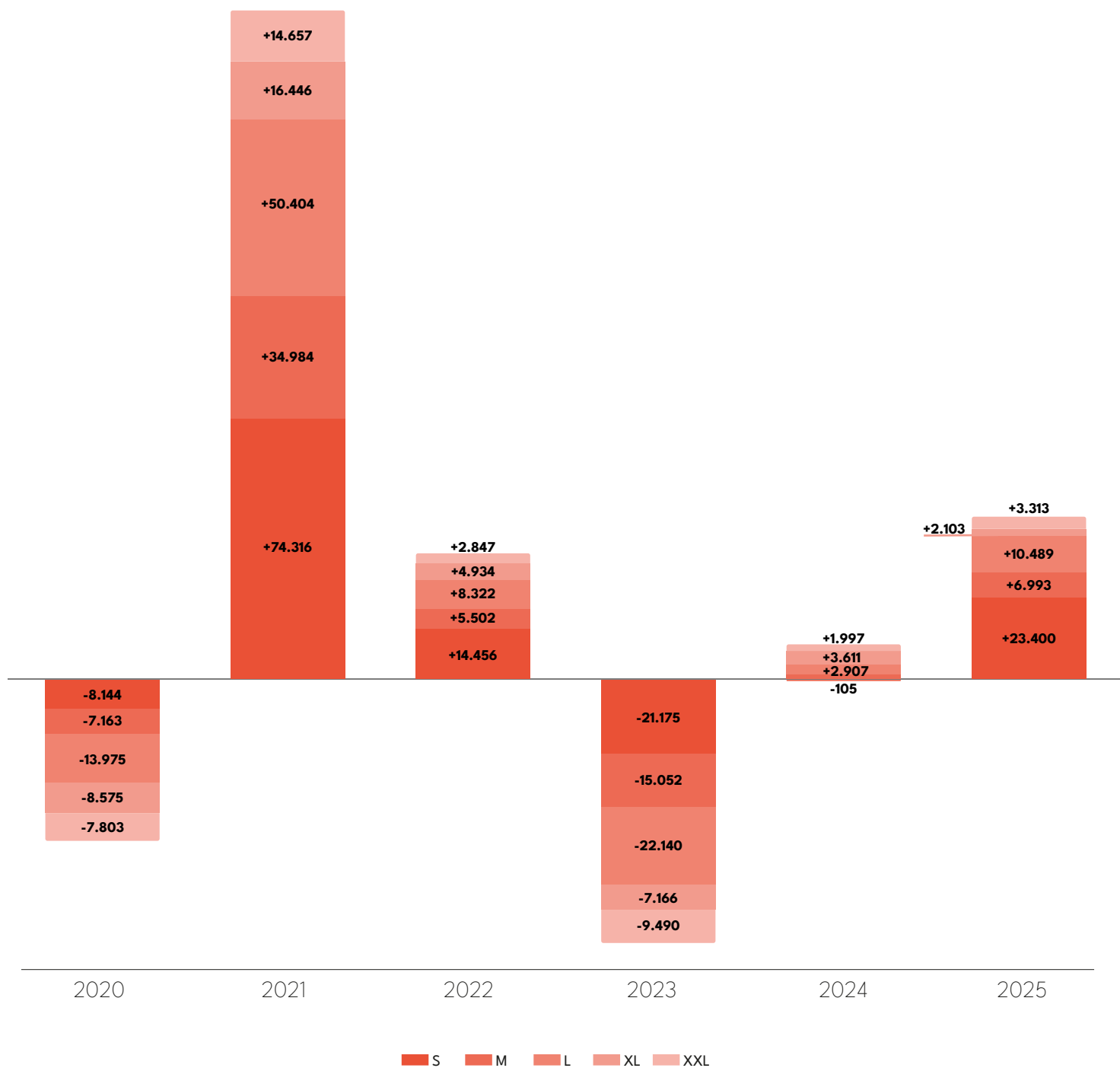
Come detto, c'è una tendenza di fondo che porta il mercato a preferire i centri in cui la salita dei prezzi delle abitazioni è stata meno accentuata, ma bisogna anche fare i conti con **l'andamento dei mutui**.

L'**aumento dei tassi di interesse** del 2022-23 ha provocato il rincaro delle rate dei mutui per l'acquisto degli immobili e ad essere cresciute maggiormente sono state naturalmente quelle relative alle abitazioni nelle grandi città, che sono mediamente più costose. Ciò ha accentuato la caduta delle compravendite nelle metropoli rispetto a quanto avvenuto nei centri più piccoli.

Successivamente, con la riduzione dell'inflazione, **si è attivata la domanda di coloro che avevano rinunciato all'acquisto durante la fase di rincari**, quindi, per esempio, giovani e nuclei relativamente meno abbienti, i quali, aiutati anche da alcune agevolazioni, hanno optato comunque per abitazioni in aree più economiche. Così nelle fasi di espansione della domanda la crescita delle compravendite nei comuni più piccoli, di taglia **Small**, è stata quella più significativa. Per esempio, nel 2025 in questi centri è avvenuto il 37% delle compravendite, 23.400 in più rispetto al 2024, e tale aumento rappresenta **il 50,5% di tutta la crescita avvenuta in Italia** (+23.400, appunto, su +46.298).

In sostanza possiamo affermare che il mercato immobiliare nazionale è stato **trainato da quello della fetta di Italia spesso più ignorata**.

Quali comuni trainano il mercato immobiliare



Variazione assoluta delle compravendite per taglia dei comuni

Fonte: Agenzia delle entrate

Le province che guidano la crescita

A livello geografico le aree che hanno visto i maggiori incrementi delle compravendite sono quelle che contengono più comuni di piccole dimensioni, quelle più rurali. Tra 2019 e 2025 l'aumento maggiore, +72,4%, è stato registrato nella **provincia dell'Aquila**, seguita da quella di **Alessandria: +61,5%, di Biella: +61,1%, di Cosenza: +60,3%**.

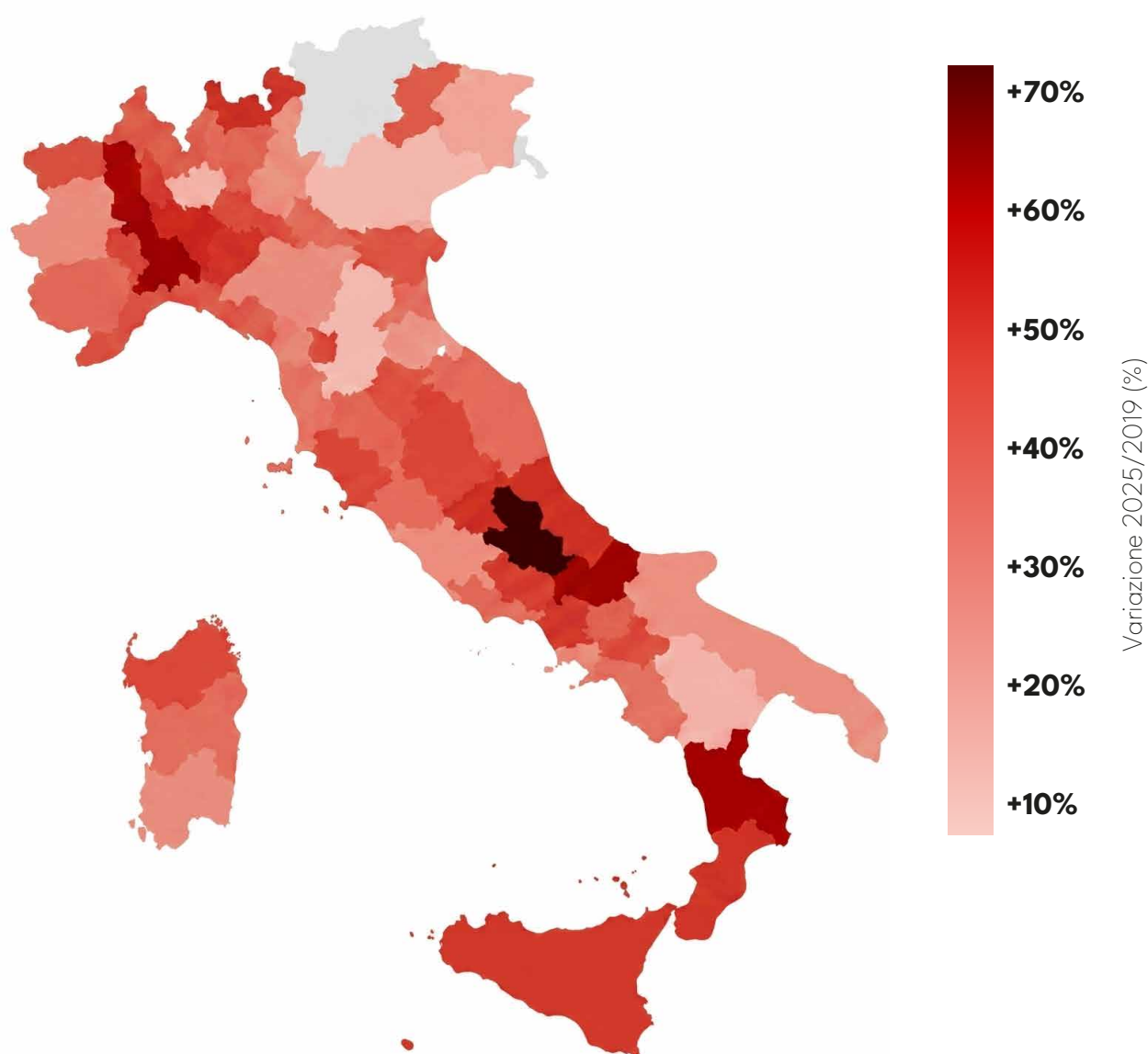
Con incrementi superiori al 50% troviamo **Trapani, Campobasso e Caltanissetta** nel Mezzogiorno e **Pavia, Alessandria e Vercelli al Nord**. Al contrario, in fondo alla classifica, con aumenti più ridotti ci sono alcune città metropolitane come **Firenze, ultima con un incremento del 9,2%, Bologna: +11,7%, Milano: +12% e Napoli: +13,1%**.

Anche i dati del solo 2025 mostrano la stessa tendenza, con una crescita degli scambi rispetto all'anno precedente che è stata massima nelle province di **Vibo Valentia: +18,3%, di Lodi, di Grosseto, di Imperia**.

In quasi tutte queste aree, e non solo in quelle grandi metropolitane, l'incremento delle compravendite è stato ancora più accentuato nelle **località non capoluogo**, con aumenti massimi nei comuni non capoluogo delle province di **Crotone, (+83,5%), L'Aquila, Cosenza, Vercelli e Biella**.

Incremento delle compravendite per provincia, 2019-2025

Totale provincia = capoluogo + non capoluogo



Più alto: AQ +72%, AL +62%, BI +61%

Più basso: FI +9%, PG +10%, VR +11%

Grigio = non ci sono dati (Trento, Bolzano, Trieste, Gorizia)

Fonte: Agenzia delle entrate

Del resto siamo di fronte a un recupero rispetto alle dinamiche dello scorso decennio quando queste aree, considerate “periferiche”, sono state protagoniste di un **declino** sia economico che demografico che si è riflesso anche nel mercato immobiliare.

Tutto cambia dopo il Covid: complice anche l'adozione a tutti i livelli dello smart working, molte province che negli anni precedenti si stavano spopolando hanno visto un **forte incremento migratorio**, non solo dall'estero, ma anche dal resto del Paese.

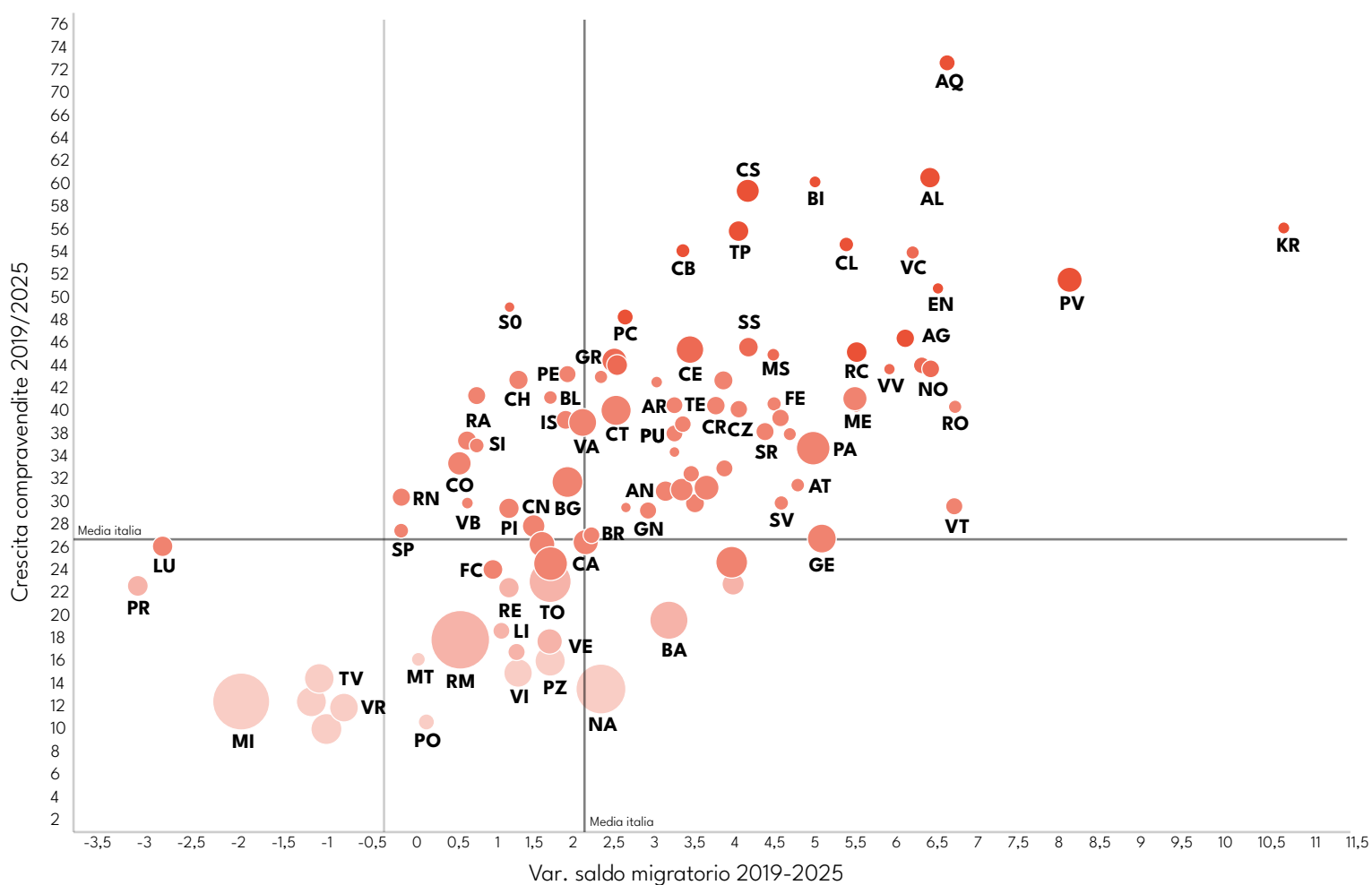
Pavia, Imperia e Alessandria, per esempio, nel 2025 sono state le aree con il maggiore saldo migratorio (14,4 la differenza tra ingressi e uscite per mille abitanti a Pavia). In altri casi, come in molte aree del Mezzogiorno, nonostante il saldo tra arrivi e partenze sia sempre piccolo o negativo, si è verificato comunque un forte miglioramento rispetto al 2019.

Al contrario, **nelle grandi città metropolitane il saldo migratorio è diminuito** e l'esempio tipico è Milano: nel 2025 la differenza tra persone arrivate e partite è scesa a 5,5 per mille abitanti, poco più della media nazionale, mentre era di 8,1 nel 2019 e lo scorso decennio toccava spesso valori che erano tra i più alti in Italia.

A dispetto della narrazione prevalente, negli ultimi anni c'è stato un **trasferimento dalla metropoli alla provincia**, per esempio il saldo migratorio interno della **città metropolitana di Milano** è diventato persino negativo, ovvero sono di più i milanesi che si muovono verso province limitrofe o il resto d'Italia dei residenti del resto del Paese che vanno a Milano o nell'*hinterland*.

Le dinamiche osservate sono compatibili con una domanda particolarmente sensibile al livello dei prezzi e al costo del credito, che ha trovato nei centri minori condizioni di acquisto relativamente più favorevole.

Variazione delle compravendite e del tasso migratorio



Fonte: Agenzia delle entrate e Istat

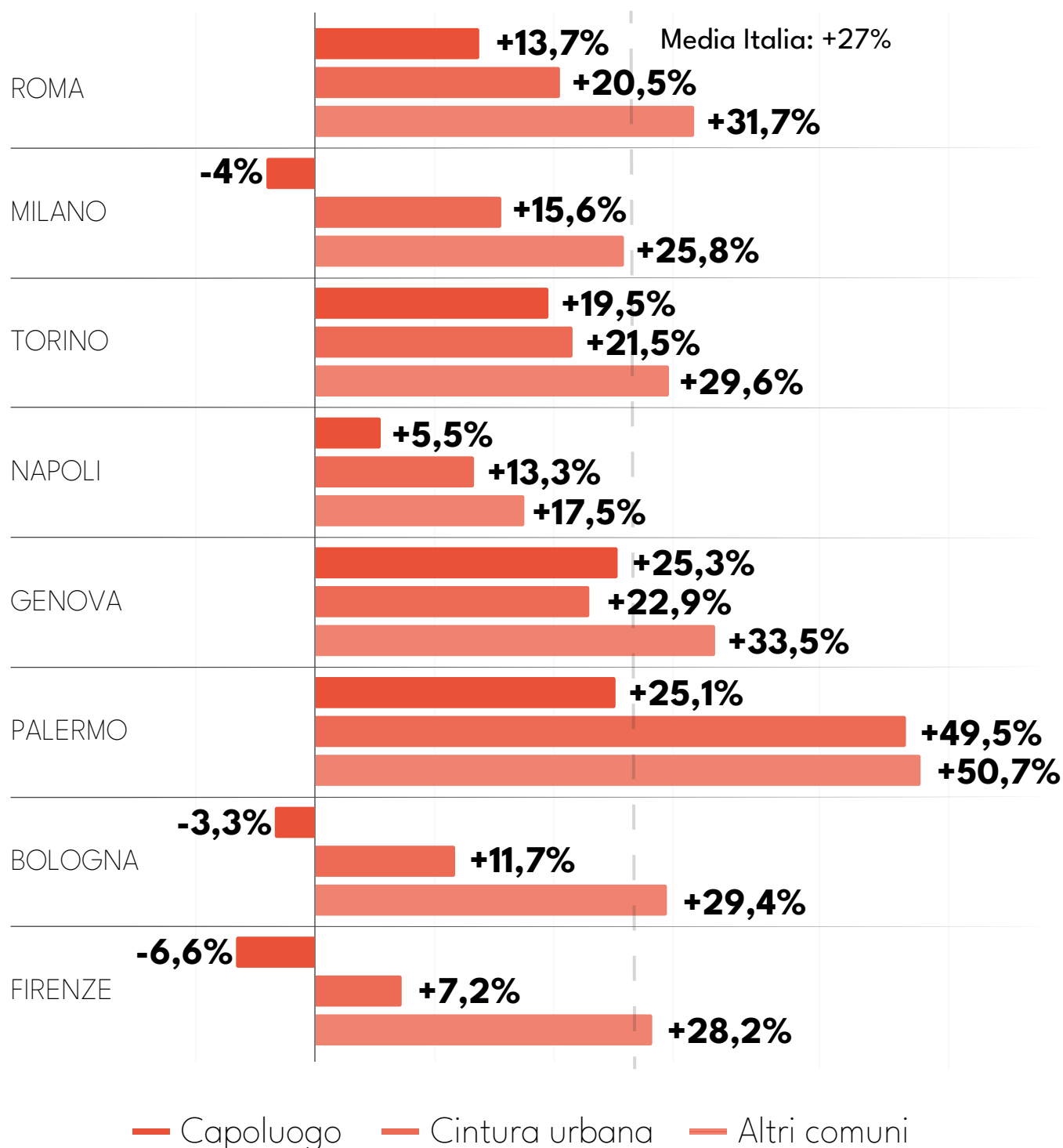
Focus sulle città metropolitane

Le province più grandi hanno visto forti divari interni anche nel giro di pochi chilometri, con importanti differenziali di crescita delle compravendite in base alla posizione.

Nei comuni di **Firenze, Bologna e Milano** ci sono stati addirittura dei cali degli scambi tra il 2019 e il 2025, mentre altrove gli aumenti sono stati inferiori, spesso di molto, al dato medio nazionale.

Nelle **cinture urbane** (i comuni confinanti con il capoluogo) la crescita è stata maggiore, ma anche nel loro caso, **con la sola eccezione di Palermo**, gli incrementi degli acquisti risultano minori di quelli verificatisi nel complesso in Italia, a differenza di quello che è accaduto nei **comuni più lontani dalla metropoli**, che presentano ovunque un mercato più vivace.

I divari nelle grandi aree metropolitane



Fonte: Agenzia delle entrate

Conclusioni

I dati raccontano una storia coerente: negli ultimi anni il mercato immobiliare italiano è stato trainato non dalle metropoli, ma dalla **provincia e dai centri più piccoli**. Le compravendite sono cresciute molto di più nei comuni non capoluogo che nei capoluoghi, e tra questi sono stati proprio quelli di taglia minore a registrare gli incrementi più consistenti, fino a generare metà di tutta la crescita nazionale del 2025. Le province più dinamiche sono quelle più rurali, mentre **Milano, Roma, Firenze e Bologna** chiudono la classifica, con cali veri e propri nei comuni centrali delle loro aree metropolitane. È un ribaltamento netto rispetto al decennio precedente, quando erano le grandi città a dettare il ritmo e la provincia, semmai, a inseguire.

Le ragioni che possono ipotizzarsi sono: **prezzi più accessibili e un'offerta più ampia fuori dalle grandi città**, che hanno attivato flussi migratori interni che hanno ripreso a premiare i territori “periferici”, una domanda fatta soprattutto di **giovani e famiglie, spesso con redditi medio-bassi**, per i quali il costo del mutuo è la variabile decisiva nella scelta di dove comprare casa. A spostare gli equilibri, in altre parole, non è stato un singolo elemento, ma l'intreccio fra convenienza economica, disponibilità al trasferimento, composizione sociale della domanda, agevolazioni pubbliche.

Sullo sfondo resta un nodo strutturale: **l'offerta**. Nelle grandi città rimane difficile realizzare nuove abitazioni, a causa dei vincoli urbanistici, della scarsità di aree edificabili, nonché di leggi che non incentivano una locazione sicura per i proprietari. Ciò continua a sospingere i prezzi e soprattutto a dirottare altrove la domanda. Senza un ampliamento dell'offerta proprio dove la pressione è più forte, **il divario tra le tante Italie del mattone** è destinato a restare ampio, a prescindere dalla direzione che prenderanno i tassi. La vera incognita, in prospettiva, non è tanto quanto cresceranno i centri minori, quanto se le città sapranno tornare ad attrarre chi oggi è costretto a cercare casa altrove.

Proprio il **costo del denaro** potrebbe tornare a svolgere un ruolo decisivo nell'evoluzione del mercato immobiliare italiano. Le condizioni di accesso al credito continuano infatti a rappresentare uno dei principali fattori in grado di influenzare la domanda di abitazioni, soprattutto in un contesto in cui i prezzi restano elevati in molte delle principali aree urbane del Paese. L'esperienza degli ultimi anni ha mostrato come anche variazioni relativamente contenute dei tassi possano tradursi **in un aumento significativo delle rate** e incidere sulla capacità di acquisto di una parte consistente delle famiglie, modificandone tempi, modalità e localizzazione delle scelte abitative.

L'esperienza del 2022-23 suggerisce quali potrebbero essere le conseguenze di un eventuale irrigidimento delle condizioni finanziarie. Fasi caratterizzate da mutui più costosi tendono infatti a frenare le compravendite soprattutto nei mercati in cui i prezzi degli immobili, e quindi gli importi da finanziare, risultano più elevati, come accade nelle grandi città. Al contrario, **i territori caratterizzati da valori immobiliari più contenuti risultano generalmente meno esposti a tali dinamiche e possono continuare ad attrarre una quota rilevante della domanda**. I dati analizzati in questo rapporto mostrano come la crescita degli ultimi anni si sia concentrata proprio nelle aree più accessibili, suggerendo una particolare sensibilità del mercato alle condizioni del credito. Qualora il costo del denaro dovesse mantenersi elevato o tornare a crescere, le differenze territoriali emerse nel periodo recente potrebbero quindi accentuarsi ulteriormente.

Si tratta di una prospettiva che rende necessario **guardare con occhi nuovi ai territori a lungo considerati marginali e accompagnarne la crescita con adeguati investimenti in servizi, infrastrutture e collegamenti**. Allo stesso tempo, emerge la necessità di affrontare i vincoli che limitano l'espansione dell'offerta abitativa nelle grandi città, dove la pressione della domanda continua a essere elevata. La capacità di ridurre questi squilibri rappresenterà uno degli elementi decisivi per comprendere se le diverse Italie del mercato immobiliare tenderanno a convergere oppure a seguire traiettorie sempre più divergenti.

