

Prezzi delle case in Abruzzo: L'Aquila vola, Teramo e Pescara stabili, Chieti crolla

26 Novembre 2025



di *Melania Aio*

Il mercato immobiliare abruzzese continua a vivere una fase di dinamismo che ha sorpreso molti osservatori. Negli ultimi due anni, tra il 2024 e il 2025, la regione ha registrato una crescita delle compravendite superiore alla media nazionale, con un incremento vicino al 9% nel 2024 e un ulteriore aumento nei primi sei mesi del 2025. Questo quadro positivo deriva da una combinazione di fattori: un clima macroeconomico più stabile, l'inflazione in calo, la ripresa del potere d'acquisto delle famiglie e un rinnovato appetito degli investitori, sia italiani che stranieri. Sebbene l'intera regione mostri segnali favorevoli, è nelle città principali che il mercato riflette in maniera più evidente i cambiamenti in atto. L'Aquila, in particolare, si distingue per dinamiche peculiari, soprattutto nel suo centro storico. Il mercato immobiliare a L'Aquila, negli ultimi due anni, ha mostrato segnali di vivacità: nel 2025 il prezzo medio richiesto per un'abitazione in vendita nel comune si attesta intorno a **1.498 €/m²**, in lieve aumento rispetto al 2024. Parallelamente, anche gli

affitti mostrano un trend crescente, con un valore medio di circa **8,22 €/m² al mese** a ottobre 2025, in rialzo rispetto all'anno precedente.

Questi valori medi, però, mascherano profonde differenze interne: spostandosi dal centro verso le frazioni o le zone periferiche la forbice dei prezzi si allarga sensibilmente. In molte aree “fuori centro” le richieste si aggirano su cifre spesso inferiori a 900-1.200 €/m². Se invece si guarda al centro storico, emerge un'altra realtà: qui gli immobili mantengono un livello “premium”. A ottobre 2025, nelle zone centrali di L'Aquila il prezzo medio richiesto per le vendite supera i **2.210 €/m²**. Questi numeri rendono evidente come il centro storico rappresenti un segmento a parte — non solo per la posizione, ma anche per la qualità e la tipologia degli immobili. Molte delle abitazioni centrali sono ristrutturate, a norma sismica e con interventi di riqualificazione post-terremoto: caratteristiche che incidono sul prezzo e ne giustificano il valore superiore alla media cittadina. Il contrasto con le zone più periferiche o frazionate è netto. Per esempio nelle aree come Paganica, Tempera, Collebrincioni, Assergi l'offerta media si attesta sugli **824 €/m²** per la vendita. In queste zone, la differenza di prezzo riflette la distanza dai servizi centrali, minore richiesta e condizioni edilizie spesso meno recenti o meno curate.

Questo divario rende evidente che L'Aquila oggi vive due mercati paralleli: da un lato un mercato residenziale “ordinario”, con prezzi accessibili, rivolto a chi cerca una casa funzionale senza pretese particolari; dall'altro un mercato “di centro”, che attrae chi desidera posizione, servizi, contesto storico e potenziale di rivalutazione — e che è disposto a pagare per tutto questo. Un dato più ampio-relativo alla regione Abruzzo — conferma che L'Aquila si inserisce in un contesto regionale relativamente tranquillo: secondo un'analisi di RE/MAX, nella prima parte del 2025 le transazioni nella regione sono cresciute del +4,1% rispetto all'anno precedente.

Un rapido confronto con le altre province abruzzesi

Se confrontiamo questa situazione con **Pescara**, la differenza è immediata. La città costiera continua ad avere un mercato più uniforme e costante nel tempo, ma con una dinamica dei prezzi molto diversa rispetto all'Aquila. Nel 2021 il valore medio delle abitazioni pescarese si aggirava intorno ai **2.000 €/m²**, mentre nel 2025 è salito fino a **2.300 €/m²**, soprattutto nelle zone centrali e nei quartieri prossimi al mare. Un aumento significativo, certo, ma che non crea il divario drastico che osserviamo all'Aquila: qui, infatti, le zone interne e collinari di Pescara si mantengono su livelli più stabili e non mostrano i crolli presenti nelle periferie aquilane.. **Teramo**, dal canto suo, si presenta come la provincia più equilibrata: i prezzi medi del centro si posizionano attorno ai **1.600 €/m²**, mentre le periferie scendono ma rimangono generalmente sopra i **1.000-1.200 €/m²**. Qui il mercato non ha picchi né sprofondamenti. La differenza tra zone centrali e periferiche esiste, ma è molto più contenuta rispetto al caso aquilano: il rapporto centro/periferia di solito non supera il 1,4x o 1,5x. È una dinamica simile a molte città di medie dimensioni, dove la centralità conta, ma non crea mercati “separati”. **Chieti**, invece, racconta una storia completamente diversa. Nel 2025 il prezzo medio cittadino è sceso a circa **1.030 €/m²**, segnando un calo evidente rispetto al 2021, quando si aggirava intorno ai **1.300 €/m²**. Un ribasso che ha interessato soprattutto il centro storico

e le aree più residenziali della parte alta della città. Diverso, invece, il caso di **Chieti Scalo**, dove il mercato ha mantenuto i valori del 2021, grazie alla presenza dell'università, dei servizi e di una domanda costante legata agli studenti e ai lavoratori pendolari. Anche qui, comunque, non si registrano scarti importanti tra centro e periferia, a differenza di quanto avviene nel capoluogo aquilano.