**Analisi di Immobiliare.it sulle grandi città italiane**

**Vendere casa: a Milano bastano meno di tre mesi, a Bari e Venezia ne servono poco più di cinque**

***Cosa si vende meno? Nel capoluogo meneghino si fatica coi bilocali in Città Studi a più di 300.000 euro, a Firenze con i pentavani in centro sopra il milione***

**Milano, marzo 2023 – Nelle grandi città italiane\* la casa si vende entro un massimo di sei mesi.** Esistono però soluzioni per cui è più difficile trovare acquirenti, e conseguentemente restano sul mercato per un tempo superiore alla media.Questo è quanto emerge dallo studio di **Immobiliare.it Insights,** business unit specializzata in analisi di mercato di [**Immobiliare.it**](http://www.immobiliare.it)**,** il portale immobiliare leader in Italia.

*«Dopo una fase di espansione per la maggior parte del 2022, il mercato delle compravendite immobiliari inizia a mostrare segnali di un’inversione di tendenza tra la fine del 2022 e l’inizio di quest’anno* – afferma **Carlo Giordano, Board Member di Immobiliare.it** – *Tra il 2021 e il 2022 i compratori hanno goduto di un accesso facilitato al credito e di un mercato di sostituzione ricco, in grado di attingere da un importante stock di immobili in vendita accumulato durante il periodo pandemico. Inoltre, i prezzi immobiliari di allora, a livello nazionale, erano vicini ai minimi dal 2000. Tutto questo ha fatto tornare le compravendite ai livelli pre-crisi del 2008.*

*Oggi la situazione è cambiata, complici le maggiori difficoltà di accesso al mutuo legate ai tassi di interesse e l’erosione dei risparmi correlata all’alta inflazione. I rapporti di forza nel mercato delle compravendite si sono così spostati più sul versante del venditore, che in questo scenario si configura come attendista e riflessivo, desideroso di tutelare il proprio valore immobiliare».*

**I tempi medi di vendita**

Guardando ai tempi necessari perché un annuncio immobiliare esca dal mercato, **Milano** si conferma la piazza più veloce nel trovare acquirenti, con attese medie inferiori ai **3 mesi (2,9).** Le grandi città in cui si deve pazientare di più sono **Bari e Venezia**, con una media di **5,2 mesi**. **Catania (5,1 mesi)** chiudeil terzetto delle città dove serve aspettare poco più di cinque mesi perché un immobile venga venduto

Tornando ai mercati più dinamici, dopo **Milano si piazzano Bologna (3,2 mesi) e Firenze (3,5)** a comporre il podio, mentre **Roma** si ferma al quarto posto con i suoi **3,7 mesi di attesa**. Queste sono anche le uniche quattro grandi città italiane sotto i quattro mesi di attesa media.

**Le tipologie di immobili più difficili da vendere città per città**

Per sei delle dodici grandi città italiane, ovvero **Bari, Catania, Genova, Palermo, Roma, e Verona**, l’invenduto, sul mercato da **8 mesi o più**, si configura come un **trilocale**, con una superficie media compresa tra gli **85 e i 100 metri quadri**. **Catania** è la città in cui gli immobili invenduti sono sul mercato da più tempo, sfiorando i **9 mesi** di attesa media.

Il prezzo medio varia tra poco più di **90.000 euro, come a Palermo e Genova**, a oltre **330.000 euro**, nel caso di **Verona**, passando per i **quasi 200.000 euro della Capitale**.

Nonostante ci siano, quindi, caratteristiche comuni all’invenduto di diverse grandi città, le eccezioni non mancano. A **Milano, Napoli e Torino** l’immobile più difficile da vendere – in determinati contesti – è un **bilocale** compreso tra i 55 e i 60 metri quadri. Nel capoluogo meneghino questo arriva ai **59,6 mq di media**, si trova a **Città Studi, Susa** e costa di media **quasi 320.000 euro**. Di norma, l’invenduto milanese è sul mercato da meno tempo rispetto ad altre grandi città, con i suoi **7,4 mesi di media.**

A **Torino** e **Napoli** le situazioni sono molto diverse rispetto al capoluogo lombardo. Nonostante la superficie sia simile (poco più di 56 metri quadri), l’età media dell’invenduto è nettamente più alta: si parla di circa **8 mesi**. Nemmeno i prezzi sono simili, con il bilocale di Torino che si ferma poco al di sopra degli **87.000 euro** e quello di Napoli a poco più di **110.000 euro di media**. Per quanto riguarda i quartieri in cui troviamo più frequentemente questo tipo di immobili, si parla di **Santa Rita, Mirafiori Nord** per Torino e del **Centro** per Napoli.

«*Alcuni risultati della profilazione dell’invenduto sono peculiari del mercato di riferimento mentre altri, come a Milano o di Torino, sono più legati all’immobile –* continua **Giordano** – *L’area di Città Studi, Susa**è sicuramente molto ricercata, ma i potenziali compratori possono fermarsi di fronte a un bilocale con un prezzo troppo alto anche per Milano e per quella zona, soprattutto se questo si somma a una superficie non ideale e ad altre caratteristiche non gradite, come la scarsa luminosità o l’infelice posizione su un piano basso, ad esempio”.*

A **Bologna** e **Venezia** gli appartamenti più difficili da piazzare sul mercato sono **quadrilocali** oltre i 100 metri quadri di superficie. Nel caso di Venezia, questi si concentrano principalmente nella zona di **Mestre, Marghera** e hanno un prezzo medio che sfiora i **190.000 euro**, mentre a Bologna si trovano in **Centro** eraggiungono un prezzo medio superiore ai **415.000 euro**. Bologna è, assieme a Milano, la città dove l’invenduto è sul mercato da meno tempo, con **7,4 mesi di età media**.

Ancora più singolare il caso di **Firenze**, dove l’appartamento per cui è più complicato trovare un acquirente è di **5 o più vani**, si trova in **Centro** e vanta dimensioni che sfiorano i **230 metri quadrati.** Sul mercato in media da **7,6 mesi**, questa tipologia di appartamenti arriva a cifre sicuramente importanti, con un prezzo medio **ben oltre il** **milione di euro**. Anche in questo caso entra in gioco un tema legato agli immobili, in zone dove è impossibile il frazionamento che renderebbe questi appartamenti più vicini alla domanda di mercato.

**L’analisi quartiere per quartiere**

Guardando invece ai quartieri, quello con le tempistiche di vendita più lunghe **è il genovese Ponente Entroterra,** dove in media servono **7 mesi e mezzo** perché un annuncio immobiliare esca dal mercato. Il quartiere di **Accademia, Salute, Dorso Duro, San Barnaba, San Marta (Venezia)** segue a breve distanza **(7,3).** Più indietro **Carbonara di Bari, Ceglie del Campo, Loseto**, quartiere del **capoluogo pugliese**, con i suoi **6,6 mesi medi di attesa.**

Nessuna sorpresa, invece, per il podio dei più veloci: **all-in milanese con Napoli, Soderini in prima posizione (2,1), Arco della Pace, Arena, Pagano** e **Pasteur, Rovereto (entrambi a 2,2 mesi di media).** Per trovare il quartiere più rapido nella vendita di abitazioni che non sia a Milano è necessario scendere fino al nono posto, con **Aventino, San Saba, Caracalla, storico e rinomato distretto della Capitale**, dove i proprietari desiderosi di vendere devono “accontentarsi” di **un’attesa media di 2,7 mesi.**

Di seguito una tabella dei tempi medi di vendita nelle diverse grandi città italiane.

|  |  |
| --- | --- |
| **Città** | **Tempi medi di vendita (in mesi)** |
| Milano | 2,9 |
| Bologna | 3,2 |
| Firenze | 3,5 |
| Roma | 3,7 |
| Napoli | 4,1 |
| Torino | 4,3 |
| Verona | 4,4 |
| Genova | 4,7 |
| Palermo | 4,9 |
| Catania | 5,1 |
| Venezia | 5,2 |
| Bari | 5,2 |

\*Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia, Verona

**Per ulteriori informazioni:**

**Ufficio Stampa Immobiliare.it**

Federica Tordi, Camilla Tomadini, Federico Costa Zaccarelli
392.1176397; 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it