

## I TEMPI DI VENDITA DEGLI IMMOBILI Continuano a diminuire

I tempi di vendita continuano ancora a diminuire segnale questo che il mercato immobiliare si sta velocizzando. Tra le motivazioni il prezzo dell'immobile in vendita in linea con la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti e, soprattutto nelle metropoli, l'offerta in diminuzione che ha velocizzato le decisioni di acquisto.

Sono state prese in considerazione le grandi città, i rispettivi hinterland e i capoluoghi di provincia a Gennaio 2019.

Gli ultimi dati ci dicono che **nelle grandi città** le tempistiche di vendita sono di **129 giorni contro 136 giorni registrati un anno fa**.

I tempi di vendita nei capoluoghi di provincia hanno una media di 151 gg contro i 162 gg di un anno fa ed infine i comuni dell'hinterland delle grandi città che hanno fatto registrare 163 gg, 5 giorni in meno rispetto ad un anno fa.

***Tra le grandi città i tempi di vendita maggiori si registrano a Bari (173 gg) e Genova (156 gg). Le città "più veloci" sono Bologna (94 gg) e Milano (100 gg)***, proprio le due realtà in cui i prezzi sono cresciuti maggiormente nel 2018.

L'analisi dal 2010 ad oggi, limitata alle grandi città, evidenzia il picco nel 2012, l'anno peggiore per il mercato immobiliare in cui l'abbondante offerta e le banche più refrattarie ad erogare il credito dilatarono al massimo le tempistiche necessarie per chiudere le trattative immobiliari. Nel 2019 siamo vicini ai livelli del 2009 quando la crisi immobiliare era agli inizi.

La durata della permanenza dell'immobile sul mercato dipende da diversi fattori in particolare dall'offerta sul mercato e dalla qualità dell'abitazione. In caso di abbondante offerta o di una domanda non particolarmente vivace, come è successo nel periodo della crisi immobiliare, i tempi di vendita sono più lunghi perché i potenziali acquirenti avendo più scelta cercano con calma, "si guardano intorno".

Il tempo necessario per vendere casa si allunga anche se l'immobile non è di qualità, ad esempio è posizionato ai piani bassi, è poco luminoso o si affaccia su strade trafficate.

Lo stesso può succedere se la casa è posta sul mercato ad un prezzo non ritenuto congruo rispetto alla sua qualità; in questo caso i potenziali acquirenti aspettano che il valore diminuisca o cercano altro.

Quando invece il mercato diventa vivace, con domanda in aumento ed offerta in diminuzione, i tempi di vendita si accorciano perché chi cerca l'abitazione decide più velocemente, sempre che l'immobile presenti i requisiti ricercati e sia valutato al giusto prezzo.

Per tutti questi motivi le tempistiche di vendita sono indicatori importanti dello stato di salute del mercato: se sono brevi vuol dire che si sta riprendendo, se sono ancora lunghe significa che il mercato sconta ancora delle difficoltà.

