

I TEMPI DI VENDITA DEGLI IMMOBILI

Il lockdown primaverile ha spinto il mercato Milano e Bologna le metropoli “più veloci”

Un indicatore dello stato di salute del mercato immobiliare è rappresentato dai tempi di vendita, ovvero il tempo necessario per collocare con successo la casa sul mercato. La sua analisi, nel corso degli anni, è stata una vera e propria cartina di tornasole del mercato immobiliare. Lo studio dal 2010 ad oggi, limitato 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. Dal 2013 i giorni necessari per vendere un immobile iniziano a diminuire progressivamente.

L'arrivo della pandemia, pur avendo sospeso il mercato immobiliare, sembra non aver inciso almeno per il momento, sulle tempistiche, anche se ad un anno fa abbiamo registrato infatti una leggera contrazione.

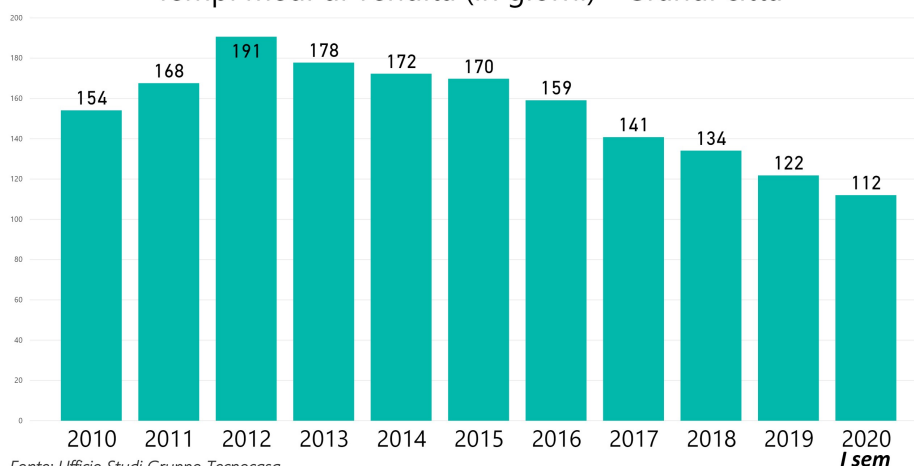
Sono state prese in considerazione le grandi città, i rispettivi hinterland e i capoluoghi di provincia. Gli ultimi dati dicono che, nelle grandi città, le tempistiche di vendita sono di 112 giorni contro i 122 registrati un anno fa. Nei capoluoghi di provincia c'è una media di 149 giorni, nell'hinterland delle grandi città di 154 giorni. Queste ultime due realtà non hanno registrato importanti cambiamenti. Tra le grandi città i tempi di vendita maggiori si sono avuti a Bari (178 gg) e Verona (142 gg). **Le metropoli “più veloci” sono Milano (56 gg) e Bologna (57gg).**

Un risultato che, in parte, ha sorpreso l'Ufficio Studi che ha voluto indagare ulteriormente.

Subito dopo il lockdown primaverile c'è stata una corsa all'acquisto dell'abitazione ed **i potenziali acquirenti si sono mostrati più veloci e decisi e, mossi dal desiderio di comprare**, hanno sciolto velocemente le riserve. I venditori si sono mostrati più propensi ad accettare le proposte della controparte, spinti soprattutto dal timore di un ulteriore lockdown. A questo si deve aggiungere che nel periodo considerato si sono realizzate anche compravendite di casa vacanza influenzate dal desiderio di “cambiare aria”. Anche queste transazioni sono avvenute abbastanza celermente: spesso sono realizzate con capitale proprio.

Ad essere più “veloci” sono stati soprattutto gli acquirenti le cui condizioni reddituali non sono state scalfite dalla crisi economica indotta dalla pandemia e coloro per i quali l'acquisto migliorativo non era più procrastinabile. Come venditore è stato più celere chi aveva necessità di cambiare l'abitazione o chi aveva necessità di reperire liquidità. Da settembre la nostra rete ha iniziato a registrare un rallentamento.

Tempi medi di vendita (in giorni) - Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa

Classifica Grandi Città

GRANDI CITTÀ	Giorni
BOLOGNA	57
MILANO	60
FIRENZE	94
NAPOLI	110
ROMA	130
TORINO	133
GENOVA	135
PALERMO	150
VERONA	151
BARI	162
Media grandi città	118

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Classifica Hinterland Grandi Città

HINTERLAND GRANDI CITTÀ	Giorni
FIRENZE	129
NAPOLI	129
ROMA	146
BOLOGNA	153
VERONA	154
MILANO	156
PALERMO	163
TORINO	171
BARI	173
GENOVA	193
Media Hinterland grandi città	157

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa