

Comunicato stampa

L'analisi di Immobiliare.it sulla permanenza degli immobili sul mercato

Time on market: gli immobili in vendita restano online in media 7,5 mesi, quelli in affitto meno di 6 mesi e mezzo

Trieste è la città con la media più bassa sia per le vendite (5,3 mesi) che per le locazioni (4,4 mesi). Milano fa meglio di Roma in entrambi i settori

Milano, 6 novembre 2025 – In Italia, un immobile in vendita rimane sul mercato in media **7 mesi e mezzo**, senza variazioni rispetto a 12 mesi fa, mentre una casa proposta in locazione resta disponibile meno di **6 mesi e mezzo**, una tempistica in diminuzione del 5% nel confronto con lo scorso anno.

Lo evidenzia l'ultima indagine di **Immobiliare.it Insights** - proptech company guidata da **Luke Brucato** del gruppo [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it), portale immobiliare leader in Italia, specializzata in analisi di mercato e data intelligence - che ha esaminato il **time on market delle abitazioni in vendita e in affitto nel nostro Paese e in 20 città della Penisola**¹, ovvero l'età media degli annunci disponibili online in un dato arco temporale.

*«Il mercato immobiliare continua a mostrare molto dinamismo - afferma **Paolo Giabardo, Direttore Generale di Immobiliare.it**. - In media un'abitazione resta sul mercato poco più di sette mesi se in vendita e circa sei mesi se in affitto. In diverse città – da Trieste a Bologna, fino a Milano – i tempi si riducono ulteriormente, a conferma di un settore che mantiene vivacità e grande attrattività».*

La situazione delle vendite città per città

Tra quelle analizzate, **Trieste** è la città in cui il **time on market** degli immobili in vendita è più basso: **5,3 mesi** medi, con una netta diminuzione, del 12%, rispetto a un anno fa. Sul podio anche **Bologna**, con 5,6 mesi (-4% su base annua), e **Milano**, con 5,8 mesi; nel capoluogo lombardo, tuttavia, i tempi risultano in lieve aumento nel periodo (+3%).

Trieste, Bologna e Milano sono gli unici tre centri in cui il **time on market** si attesta sotto i 6 mesi medi. Nella maggior parte delle città, invece, l'anzianità dell'invenduto oscilla tra i 6 e i 7 mesi. **Firenze** e **Cagliari** si attestano a 6 mesi esatti, seguite da **Torino** (6,2), **Napoli** (6,3) e **Genova** (6,4).

A **Roma, Verona, Catania** e **Como** gli immobili in vendita presentano un'anzianità media di 6,5 mesi; il valore sale a 6,6 a **Padova** e **Palermo**, a 6,8 a **Bari** e a 6,9 a **Brescia** e **Parma**. Quest'ultima è anche la città che registra l'aumento più marcato nell'ultimo anno **(+10%)**, segnale di un assorbimento più lento.

Le tempistiche più lunghe in assoluto si osservano a **Bergamo** (7 mesi), **Venezia** (7,4 mesi) e **Messina**, dove il **time on market** supera addirittura gli 8 mesi, attestandosi a 8,4.

¹ Le città analizzate sono: Bari, Bergamo, Bologna, Brescia, Cagliari, Catania, Como, Firenze, Genova, Messina, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Parma, Roma, Torino, Trieste, Venezia e Verona

Comuni	Time on market - VENDITA	Variazione % time on market
	2025	2024
Bari	6,8	0%
Bergamo	7,0	7%
Bologna	5,6	-5%
Brescia	6,9	-4%
Cagliari	6,0	-6%
Catania	6,5	-2%
Como	6,5	-5%
Firenze	6,0	-1%
Genova	6,4	1%
Messina	8,4	5%
Milano	5,8	3%
Napoli	6,3	2%
Padova	6,6	3%
Palermo	6,6	-4%
Parma	6,9	10%
Roma	6,5	-2%
Torino	6,2	3%
Trieste	5,3	-12%
Venezia	7,4	2%
Verona	6,5	6%
ITALIA	7,6	0%

La situazione degli affitti città per città

Trieste si conferma al primo posto anche per gli affitti: l'anzianità media degli annunci è di **4,4 mesi**, in calo del **21%** su base annua. Al secondo posto, a pari merito ma ben distanziate dalla vetta, **Napoli** e **Verona** (5,2 mesi), seguite da **Firenze**, **Cagliari** e **Padova** (tutte con 5,3 mesi).

Poco dietro **Bologna** e **Como** (5,4 mesi), insieme a **Milano** e **Parma** (5,5). Il *time on market* per le locazioni è poco superiore ai 5 mesi e mezzo a **Brescia** (5,6), **Genova**, **Palermo**, **Torino** (tutte a 5,7) e **Bari** (5,8).

Gli immobili in affitto restano sul mercato quasi 6 mesi a **Venezia** (5,9) ed esattamente un semestre a **Roma**. Le uniche tre città che superano questa soglia, e che presentano dunque le tempistiche più lunghe, sono **Messina**, **Catania** - ambedue a 6,4 - e **Bergamo**, che chiude la classifica con 6,7 mesi medi.

Comuni	Time on Market - AFFITTO	Variazione % time on market
	2025	2024
Bari	5,8	6%
Bergamo	6,7	-5%
Bologna	5,4	11%
Brescia	5,6	2%
Cagliari	5,3	21%

Catania	6,4	5%
Como	5,4	-13%
Firenze	5,3	-25%
Genova	5,7	-11%
Messina	6,4	-6%
Milano	5,5	3%
Napoli	5,2	-10%
Padova	5,3	27%
Palermo	5,7	-3%
Parma	5,5	-7%
Roma	6,0	-14%
Torino	5,7	-4%
Trieste	4,4	-21%
Venezia	5,9	-14%
Verona	5,2	-7%
ITALIA	6,3	-5%

Immobiliare.it S.p.A. è un gruppo italiano composto da società specializzate in servizi per la compravendita e l'affitto di immobili, rivolti a privati, professionisti del real estate, istituti bancari e operatori del settore finanziario.

Fondata nel 2005 con Immobiliare.it, il portale immobiliare N.1 in Italia, ha ampliato la propria offerta con portali specializzati come Trovacasa.it, MioAffitto e LuxuryEstate.com, dedicato agli immobili di lusso.

Immobiliare.it Insights, la proptech della società, offre servizi digitali di advisory, insights e data diligence a banche, investitori e valutatori. Riferimento in Italia nel settore dei mutui, il gruppo comprende Immobiliare.it Mutui, specializzato nella mediazione creditizia a distanza, Euroansa con una rete di oltre 800 mediatori creditizi sul territorio e Genio Diligence, azienda focalizzata sul credit risk e sulla prevenzione delle frodi per mediatori e istituzioni finanziarie. Il gruppo è inoltre presente sui mercati esteri in Spagna (Pisos.com, Indomio.es e Enalquiler.com), Grecia (Spitogatos.gr, Indomio.gr), Slovenia (Nepremicnine.net) e Croazia (Nekretnine.hr, Crozilla.com e Indomio.hr).

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Jenny Giuliani | 345.6363843

Carlo Carboni | 348.9412226

Federico Martegani | 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it