

Comunicato stampa

Lo studio di Immobiliare.it Insights sulle variazioni del *Time to sell* nell'ultimo anno

**I tempi di vendita degli immobili crescono in tutta Italia (+6%),
soprattutto al Sud (+13%) e nelle Isole (+11%)**

Milano rimane la città più veloce per una vendita (2,9 mesi), davanti a Trieste e Bologna (entrambe a 3,5 mesi). Firenze è invece il centro in cui servono meno contatti sul singolo annuncio, appena 6, prima che esca dal mercato

Milano, 1° luglio 2026 – Nell'ultimo anno, i tempi per vendere una casa in Italia sono aumentati del **6%**, passando dai **5,2 mesi** medi del 2025 ai **5,5** attuali. Tra le varie macro-aree del Paese, sono soprattutto il **Sud** e le **Isole** ad aver mostrato la crescita maggiore di questo indicatore.

È quanto emerge dall'ultima ricerca di **Immobiliare.it Insights**, proptech company guidata da **Luke Brucato**, specializzata in analisi di mercato e data intelligence e parte del gruppo [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it), il portale immobiliare leader in Italia. Lo studio ha preso in esame il **Time to sell**, vale a dire il **tempo medio di vendita degli annunci su Immobiliare.it**, in Italia e in alcune delle principali città del Paese.

«Nonostante la domanda continui a mantenersi solida, come dimostra l'andamento delle compravendite, in crescita e stabilmente al di sopra della media di lungo periodo, l'allungamento dei tempi di vendita riflette uno squilibrio sempre più evidente tra richiesta di mercato e offerta, alimentando a sua volta la tensione abitativa e la crescita dei prezzi del mattone», afferma **Paolo Giabardo, Direttore Generale di Immobiliare.it**. *«Per ridurre questo divario servono interventi capaci sia di riportare in circolazione il patrimonio inutilizzato nelle aree in cui esiste una domanda potenziale non soddisfatta, sia di generare nuova offerta nei territori dove il recupero dello stock esistente non sarebbe sufficiente a colmare il fabbisogno abitativo»*.

L'andamento del *Time to sell* nelle cinque macro-aree del Paese

Dividendo l'Italia nelle cinque principali macro-aree (Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud e Isole), in tutti i casi si fotografa un incremento dei tempi di vendita nel confronto con dodici mesi fa. Come anticipato, il Meridione e le Isole sperimentano la crescita più significativa, segnando rispettivamente un **+13%** e un **+11%**. Al **Sud**, il **Time to sell** è passato in dodici mesi da **5,2 a 5,9 mesi**, mentre nelle **Isole** da **5,6 a 6,2 mesi**.

Più contenuti, invece, gli aumenti nelle restanti aree: il **Nord-Ovest** e il **Centro** evidenziano entrambi un rialzo **da 5,2 a 5,4 mesi**, mentre il **Nord-Est** rimane la zona in cui le abitazioni si vendono più rapidamente in assoluto, pur avendo registrato un incremento nell'ultimo anno **da 5 a 5,2 mesi** medi.

I tempi di vendita nelle città

Tra le città, **Milano** si conferma la più rapida quando si tratta di concludere la vendita di un immobile, mostrando stabilità rispetto allo scorso anno e rimanendo appena sotto i **3 mesi medi**. Seguono **Trieste** e **Bologna**, che, grazie a una diminuzione dei tempi (-8% nel primo caso e -3% nel secondo), si attestano entrambe a **3,5 mesi**.

Anche **Firenze** e **Roma** sono accomunate dal medesimo **Time to sell**, pari a **3,6 mesi**, ma i due capoluoghi evidenziano andamenti opposti rispetto allo scorso anno: quello toscano registra un calo del 3%, mentre quello laziale una salita del 5%. Seguono **Verona**, con **3,7 mesi** medi e una crescita del 2%, e **Padova** (**3,8 mesi**, stabile negli ultimi dodici mesi).

Infine, tra le dieci città in cui gli immobili vengono rimossi più velocemente dal portale figurano due capoluoghi di provincia lombardi, ovvero **Como** (+4% anno su anno) e **Bergamo** (+7%), che condividono le stesse tempistiche di **Napoli** (+4%), pari a **4,1 mesi**.

Guardando invece alle città italiane che, tra quelle analizzate, presentano i tempi di vendita più lunghi, si trovano soprattutto capoluoghi del Sud Italia, ovvero **Catania (5,1 mesi)**, **Taranto (5,6 mesi)** e, soprattutto, **Messina (7,4 mesi)**, che registra le tempistiche più elevate del Paese e un rialzo addirittura del **32%** in dodici mesi. Anche **Lucca** rientra tra i centri in cui gli immobili escono con più difficoltà dal mercato (**6,5 mesi**), sebbene il *Time to sell* sia diminuito dell'8% circa rispetto allo scorso anno.

Comune	Tempi di vendita (in mesi)	
	2026	2025
Milano	2,9	2,9
Bologna	3,5	3,6
Trieste	3,5	3,8
Firenze	3,6	3,7
Roma	3,6	3,4
Verona	3,7	3,6
Padova	3,8	3,7
Napoli	4,1	3,9
Bergamo	4,1	3,9
Como	4,1	4,0
Torino	4,2	4,1
Reggio nell'Emilia	4,4	5,3
Brescia	4,4	4,4
Bari	4,5	4,7
Monza	4,6	3,3
Genova	4,6	4,5
Venezia	4,7	4,7
Cagliari	4,8	4,4
Palermo	4,8	4,6
Trento	4,9	4,9
Treviso	4,9	4,5
Catania	5,1	5,0
Taranto	5,6	5,6
Lucca	6,5	7,0
Messina	7,4	5,6
ITALIA	5,5	5,2

Quanti contatti servono prima che un immobile esca dal mercato nelle diverse città

L'analisi di Immobiliare.it Insights esamina anche quanti contatti sul singolo annuncio siano mediamente necessari affinché un immobile venga rimosso dal portale nelle singole città. In questa classifica primeggia **Firenze**, dove bastano appena 6 contatti prima dell'uscita dell'abitazione dal portale. Seguono **Treviso** e **Reggio-Emilia** (entrambe a 7), mentre **Milano** occupa la quarta posizione insieme a **Padova** e **Venezia**, con 8 contatti necessari. Anche **Taranto** rimane sotto la soglia dei 10 contatti, 9 per la precisione, mentre in tutte le altre città si raggiunge la doppia cifra.

I cinque centri italiani in cui gli immobili in offerta ricevono mediamente il maggior numero di contatti prima di essere rimossi sono **Brescia (20)**, **Bari (22)**, **Roma (23)**, **Torino (25)** e **Monza**, all'ultimo posto con 27.

Comune	Contatti mediamente necessari alla vendita
Firenze	6
Reggio Emilia	7
Treviso	7
Milano	8
Padova	8
Venezia	8
Taranto	9
Lucca	10
Trento	10
Bergamo	11
Como	11
Bologna	12
Cagliari	13
Napoli	14
Trieste	14
Catania	15
Genova	16
Palermo	16
Verona	16
Messina	17
Brescia	20
Bari	22
Roma	23
Torino	25
Monza	27
ITALIA	10

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), Croazia (Nekretnine.hr, Crozilla.com e Indomio.hr) e Serbia (Nekretnine.rs).

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Jenny Giuliani | 345.6363843

Carlo Carboni | 348.9412226

Federico Martegani | 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it