



# Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

21 dicembre 2020

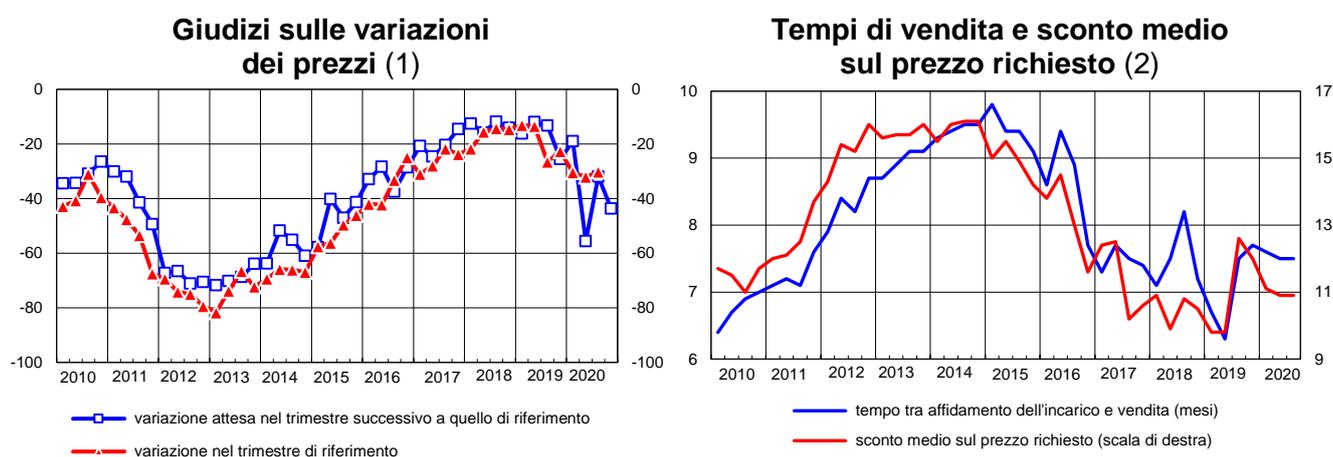
Per informazioni:  
[statistiche@bancaditalia.it](mailto:statistiche@bancaditalia.it)

## I principali risultati

Nell'indagine condotta presso 1.490 agenti immobiliari dal 4 novembre al 9 dicembre 2020, la quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile nel terzo trimestre è risalita su valori in linea con quelli precedenti lo scoppio dell'epidemia di Covid-19; il saldo percentuale negativo fra la quota di coloro che riportano una flessione e un incremento dei prezzi è rimasto stabile rispetto alla precedente rilevazione. I giudizi sulle condizioni della domanda sono migliorati, così come quelli sull'andamento dei nuovi incarichi a vendere; i tempi di vendita e lo sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore sono rimasti stabili. Si conferma l'indicazione secondo cui, dopo lo scoppio della pandemia, sarebbe aumentata la dimensione media delle abitazioni oggetto di compravendita, così come la quota di transazioni riguardanti unità abitative indipendenti e quella relativa ad alloggi con disponibilità di spazi esterni. Le prospettive sul proprio mercato di riferimento sono invece decisamente peggiorate rispetto alla precedente rilevazione, sia per il quarto trimestre sia nel medio termine; anche le attese sul mercato nazionale sono divenute più sfavorevoli. La maggior parte degli agenti prevede effetti negativi dell'epidemia sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita; gli effetti sui prezzi sarebbero più persistenti e si protrarrebbero oltre la metà del 2021.

Figura 1

Figura 2



(1) Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione"; (2) gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali.

**Periodo di riferimento: 3° trimestre 2020**

## Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia<sup>1</sup>

### **Prevalgono i giudizi di stabilità dei prezzi**

Nell'indagine, condotta tra novembre e l'inizio di dicembre, la maggior parte delle agenzie intervistate ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel terzo trimestre del 2020, in linea con la precedente rilevazione, dello scorso settembre; il 35,5 per cento ne ha indicato invece un calo (fig. 1).

### **Le compravendite hanno recuperato**

Dopo essere fortemente scesa nel secondo trimestre (al 69,9 per cento), la percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione si è riportata sui livelli medi del 2019 (79,5 per cento; tavola); tale quota risulta lievemente più elevata nelle aree non urbane.

### **I giudizi sulla domanda sono in miglioramento**

Il saldo tra i giudizi di aumento e di riduzione dei potenziali acquirenti è tornato positivo (8,8 punti percentuali, da -17 nella precedente indagine), dopo la forte flessione registrata nella prima metà dell'anno in concomitanza con lo scoppio della crisi pandemica (fig. 3). I giudizi sulla domanda sono favorevoli nelle aree non urbane, mentre rimangono lievemente sfavorevoli nelle grandi città. Anche il saldo fra la percentuale di agenzie che segnalano un aumento di nuovi incarichi a vendere e la quota di quelle che ne indicano una flessione è risalito (a -11,8 punti percentuali, da -19,7; fig. 3 e tavola); anche in questo caso il quadro è meno sfavorevole nelle aree non urbane. La quota di agenti che segnalano una diminuzione degli incarichi da evadere alla fine del trimestre è salita al 37,6 per cento (da 29,8); al contempo la percentuale di coloro che indicano un incremento delle commesse inevase è rimasta su valori bassi nel confronto storico (19,9 per cento).

### **I tempi di vendita e lo sconto medio restano stabili**

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto invariato rispetto al trimestre precedente, al 10,9 per cento (tavola e fig. 2); anche i tempi di vendita sono rimasti sostanzialmente stabili, a 7,5 mesi (tavola e fig. 2).

### **L'epidemia ha inciso sulle caratteristiche delle case acquistate**

Gli agenti immobiliari segnalano alcuni cambiamenti nella tipologia di alloggi oggetto di compravendita fra l'aprile e il settembre del 2020, dopo lo scoppio dell'epidemia di Covid-19, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. In linea con i risultati della precedente indagine, le agenzie indicano un aumento della dimensione media delle abitazioni acquistate, nonché delle quote di transazioni che riguardano unità abitative indipendenti e, in misura più marcata, alloggi con disponibilità di spazi esterni, per effetto plausibilmente delle mutate preferenze delle famiglie durante l'epidemia. Al contempo, secondo quasi il 40 per cento degli agenti il prezzo medio totale delle case scambiate da aprile in poi

---

<sup>1</sup> A seguito dell'emergenza sanitaria si è reso necessario condurre il sondaggio riferito al terzo trimestre del 2020 tra novembre e dicembre, invece che tra ottobre e novembre, e di conseguenza posporre la pubblicazione del relativo report, generalmente effettuata a inizio dicembre, alla fine dello stesso mese. Il periodo di riferimento dei quesiti posti agli agenti immobiliari resta tuttavia il periodo luglio-settembre 2020. Il testo è stato curato da Elisa Guglielminetti; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Giuseppe Brignone per la parte editoriale e Roberto Marano per gli aspetti grafici). L'indagine è condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa (referenti Giampiero Bambagioni e Ettore Troiani) e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare; referenti Maurizio Festa e Gianni Guerrieri). Si ringraziano le agenzie che hanno partecipato all'indagine. I dati, raccolti esclusivamente per finalità di analisi economica, sono trattati ed elaborati in forma aggregata, nel rispetto della normativa sulla privacy. La nota metodologica, il questionario utilizzato e l'appendice statistica sono disponibili ai seguenti indirizzi:

<http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2019/metodologia.pdf>

[http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/03/quest\\_III\\_trim\\_2020.pdf](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/03/quest_III_trim_2020.pdf)

[http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/03/app\\_stat\\_III\\_trim\\_2020.zip](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/03/app_stat_III_trim_2020.zip)

sarebbe più basso rispetto a un anno prima, contro l'8,1 per cento che ritiene sia stato più alto. Nel confronto con i mesi precedenti l'epidemia, sarebbe inoltre aumentata la quota di coloro che hanno urgenza di entrare in possesso dell'alloggio, soprattutto al Nord.

**Rimane ampio il divario fra prezzi offerti e domandati**

È appena salita la percentuale di agenzie che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti (27,6 per cento, da 26,2). La causa prevalente di cessazione dell'incarico resta il divario fra prezzi richiesti e prezzi domandati, perché le proposte di acquisto sono ritenute troppo basse dai venditori (58,3 per cento degli agenti) oppure perché i compratori giudicano troppo elevati i prezzi offerti (51,3 per cento).

**La quota di acquisti finanziati da mutuo è scesa**

La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è scesa al 71,5 per cento (dal 75,2; tavola), riportandosi sui valori della fine del 2019. Resta invece sostanzialmente stabile, intorno al 77 per cento, il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile (tavola e fig. 5).

**Le locazioni sono risalite ma i canoni scendono**

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel terzo trimestre ha recuperato i livelli precedenti la diffusione dell'epidemia di Covid-19, portandosi all'80,2 per cento (da 68,6 nel secondo; tavola). Al contempo emergono indicazioni di una diminuzione degli affitti medi: nelle aree urbane la quota di operatori che segnala una riduzione dei canoni di locazione è aumentata di oltre 10 punti percentuali (a 46,0); fuori dalle grandi città, invece, i giudizi sui canoni sono rimasti sostanzialmente stabili. La stessa dinamica si riscontra anche riguardo alle attese sull'evoluzione dei canoni di affitto nel quarto trimestre: il saldo fra prospettive di aumento e di diminuzione è sceso dappertutto, in modo più marcato nei centri urbani (a -43,9 punti percentuali, da -25,9). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è ancora salito, seppur marginalmente, portandosi al 4,2 per cento (tavola). Il saldo tra la quota di agenzie che hanno riportato incarichi a locare in crescita nel terzo trimestre e quelle che ne hanno segnalato una diminuzione è risalito (-13,3 punti percentuali, da -25,0; tavola).

**Peggiorano le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento...**

Le attese delle agenzie riguardo al proprio mercato di riferimento, già improntate al pessimismo, sono fortemente peggiorate: il 46,7 per cento degli operatori ha aspettative sfavorevoli per il quarto trimestre (contro appena il 4,7 di favorevoli) e per circa un terzo di essi le prospettive rimangono negative anche su un orizzonte biennale. Il saldo fra la quota di agenzie che prevede un aumento dei nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso e la percentuale di coloro che se ne attendono una riduzione è divenuto negativo (-26,0 punti percentuali, da 3,1; tavola). Anche le attese sull'evoluzione dei prezzi di vendita rimangono decisamente orientate al ribasso: il relativo saldo è sceso a -43,6 (da -31,9 nella precedente rilevazione).

**... così come quelle sull'andamento del mercato nazionale**

Anche le valutazioni sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale sono divenute più sfavorevoli: con riferimento all'andamento nel quarto trimestre il saldo è sceso a -44,8 punti percentuali (da -19,0; tavola). Le prospettive a due anni sono divenute lievemente negative, con un saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento pari a -1,2 (da 6,3). È aumentata la quota di agenti che si attende un impatto negativo dell'epidemia di Covid-19 sulla domanda di abitazioni (58,4 per cento, da 46,0): per circa metà di questi operatori gli effetti si esauriranno entro la metà del 2021, per il 40,0 per cento si prolungheranno fino alla fine del prossimo anno. Le opinioni riguardo all'offerta di abitazioni sono invece eterogenee: circa il 40 per cento degli operatori ritiene che l'epidemia ne stia determinando una riduzione; una percentuale analoga esprime un giudizio di incremento. I due terzi delle agenzie prevedono riflessi negativi sui prezzi di vendita; di questi, la maggior parte prefigura che tali effetti si protrarranno oltre la metà del 2021.