

# Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

24 maggio 2021

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

## I principali risultati

Nell'indagine condotta presso 1.323 agenti immobiliari dal 29 marzo al 30 aprile 2021, più del 60 per cento degli operatori segnala una sostanziale stabilità dei prezzi rispetto alla precedente rilevazione; la quota di coloro che riferiscono quotazioni in diminuzione è scesa, ma resta di poco superiore a un quarto del totale. I giudizi sulle condizioni della domanda sono migliorati nelle aree non urbane, ma si confermano sfavorevoli nelle città; l'andamento dei nuovi incarichi a vendere è rimasto ovunque negativo. I tempi di vendita e lo sconto medio rispetto al prezzo iniziale richiesto dal venditore sono lievemente diminuiti. Le prospettive sono migliorate, sia sul proprio mercato di riferimento sia su quello nazionale; le attese restano tuttavia prevalentemente negative nel trimestre in corso, mentre sono più favorevoli su un orizzonte biennale. Nelle percezioni degli agenti, su un orizzonte di tre anni le caratteristiche delle abitazioni ricercate dai potenziali acquirenti saranno molto diverse da quelle prevalenti prima della pandemia, con una maggiore richiesta di unità abitative indipendenti e con spazi esterni.

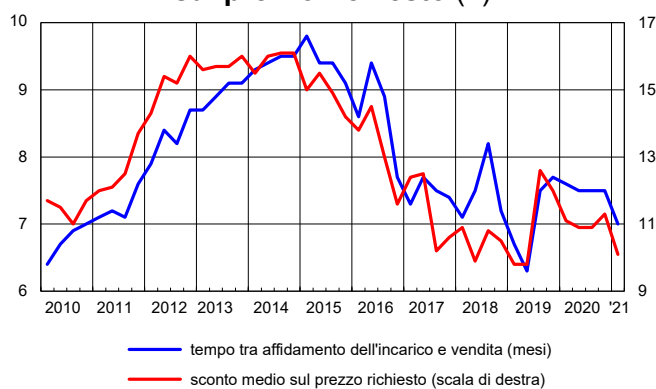
Figura 1

Figura 2

**Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)**



**Tempi di vendita e sconto medio sul prezzo richiesto (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: 1° trimestre 2021**

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

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

Il 61,5 per cento degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel primo trimestre del 2021, una percentuale in linea con la precedente rilevazione; la percentuale di operatori che ravvisa un calo delle quotazioni è diminuita, ma resta elevata (27,1 per cento da 33,7 nell'indagine precedente; tavola e fig. 1).

### **Migliora la domanda nelle aree non urbane...**

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel trimestre gennaio-marzo è lievemente salita (all'83,6 per cento da 82,1 nel IV trimestre del 2020) e si colloca appena al di sotto dei livelli precedenti l'epidemia. L'80,7 per cento degli agenti ha venduto solo abitazioni preesistenti; la quota di operatori che ha intermediato esclusivamente immobili nuovi è rimasta minima, intorno al 2 per cento. Il saldo tra i giudizi di aumento e riduzione dei potenziali acquirenti nel primo trimestre rispetto a quello precedente è tornato positivo (3,3 punti percentuali, da -12,0; fig. 3) grazie al miglioramento registrato nelle aree non urbane. Le valutazioni restano invece sfavorevoli nelle aree urbane e metropolitane.

### **... ma l'andamento degli incarichi a vendere resta ovunque sfavorevole**

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 resta largamente negativo (a -23,1 punti percentuali, da -29,5 nella scorsa rilevazione; fig. 3 e tavola), sia nelle città sia nelle aree non urbane. Poco più della metà degli agenti riporta un numero di incarichi da evadere stabile rispetto al trimestre precedente; la quota di coloro che ne indicano una diminuzione supera la percentuale degli operatori che segnalano un incremento delle commesse in base di quasi 23 punti percentuali, come nell'indagine precedente.

### **I tempi di vendita e lo sconto medio diminuiscono**

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è sceso rispetto al trimestre precedente, al 10,1 per cento (dal 11,3; tavola e fig. 2); anche i tempi di vendita sono diminuiti, a 7,0 mesi (da 7,5; tavola e fig. 2).

### **Il divario fra prezzi offerti e domandati è la causa prevalente di cessazione dell'incarico**

È aumentata la quota di agenti che indicano che proposte di acquisto ritenute troppo basse dai venditori siano la causa prevalente di cessazione dell'incarico (59,8 per cento, da 54,3). Secondo il 47,9 per cento degli operatori i prezzi offerti sono giudicati troppo elevati dai compratori (da 50,5). La percentuale di agenzie che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo si colloca al 24,6 per cento (da 25,8).

---

<sup>1</sup> Il testo è stato curato da Marianna Riggi; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Elena Picchio 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/2021-sondaggio-abitazioni/01/quest\\_I\\_trim\\_2021.pdf](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/01/quest_I_trim_2021.pdf)

[http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/01/app\\_stat\\_I\\_trim\\_2021.zip](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/01/app_stat_I_trim_2021.zip)

**La quota di acquisti finanziati da mutuo è pressoché invariata**

Il 72,9 per cento delle compravendite è stato finanziato con mutuo ipotecario (dal 73,8; tavola); il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è pressoché stabile, al 76,2 per cento (tavola e fig. 5).

**I canoni di affitto scendono nelle grandi città**

Poco meno dell'80 per cento degli operatori ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel primo trimestre, in linea con il periodo precedente (tavola). Il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei canoni di affitto si conferma ampiamente negativo nelle aree urbane e metropolitane (-37,1 e -42,3 per cento, rispettivamente); fuori dalle aree urbane la quota di agenti che indicano una riduzione eccede di soli 6,5 punti percentuali quella di chi segnala un aumento, mentre circa il 70 per cento segnala canoni stabili. Il saldo tra prospettive di aumento e di diminuzione dei prezzi di affitto nel secondo trimestre del 2021 si conferma ampiamente negativo (-11,6 punti percentuali), risentendo delle attese ancora molto sfavorevoli nei centri urbani (-27,3). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è lievemente sceso, portandosi al 4,3 per cento. Il saldo tra la quota di agenzie che hanno riportato incarichi a locare in crescita nel primo trimestre e quelle che ne hanno segnalato una diminuzione è lievemente salito, ma resta ampiamente negativo (-18,0 punti percentuali, da -22,3; tavola).

**Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento migliorano ...**

Le attese delle agenzie riguardo al proprio mercato di riferimento sono notevolmente migliorate, pur restando lievemente improntate al pessimismo: il 14,5 per cento degli operatori ha aspettative sfavorevoli per il secondo trimestre, il 12,4 prefigura invece un miglioramento (da 26,3 e 9,4 con riferimento al primo, rispettivamente; fig. 4). Su un orizzonte biennale, il 48,2 per cento degli operatori esprime prospettive positive, il 19,7 ha previsioni in peggioramento. Il saldo fra la percentuale 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 continua a migliorare, pur rimanendo negativo (-2,1 punti percentuali, da -7,6; tavola). Le attese sull'evoluzione dei prezzi di vendita nel trimestre in corso sono salite, pur rimanendo decisamente orientate al ribasso: il relativo saldo si è più che dimezzato, a -13,0 (tavola).

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

Anche le aspettative sull'andamento del mercato immobiliare nazionale sono migliorate: con riferimento all'evoluzione nel trimestre in corso il saldo resta negativo ma in misura decisamente più contenuta rispetto alla scorsa rilevazione (-6,0 punti percentuali da -26,6; tavola). Le prospettive a due anni, tornate positive nell'indagine precedente, sono ulteriormente migliorate, con un saldo fra attese di miglioramento e peggioramento pari a 23,6 punti percentuali (da 9,6). La quota di agenti che si attende un impatto positivo dell'epidemia sulla domanda di abitazioni è notevolmente aumentata, divenendo prevalente su quella di chi si attende effetti negativi (per 14,0 punti percentuali da -17,4); il saldo è più ampio nelle aree non urbane (20,2 punti). L'impatto della pandemia sulla domanda di abitazioni si estenderebbe almeno fino alla metà del 2022 per poco più del 40 per cento degli agenti che si attende effetti positivi e per quasi il 50 per cento di chi prefigura un impatto negativo. Restano più bilanciate le opinioni riguardo agli effetti sull'offerta di abitazioni: il 34,4 per cento degli operatori ritiene che l'epidemia ne stia determinando una riduzione a fronte del 38,3 che esprime un giudizio di incremento. È diminuita la quota delle agenzie che prefigura riflessi negativi sui prezzi di vendita (a 45,1 da 58,7), ma resta superiore a chi prevede effetti positivi (a 18,6 da 9,7). Tra chi si aspetta un impatto negativo, poco più del 50 per cento ritiene che si esaurirebbe alla fine del 2021, a fronte del 34,6 che si aspetta si protrarrà fino alla metà del 2022.

Le valutazioni degli agenti riguardo gli effetti dell'epidemia sulla domanda e offerta di immobili da locare sono assai disperse: poco più di un terzo ritiene che l'impatto sul numero dei potenziali

locatari e sull'offerta di abitazioni sia negativo, circa un terzo si attende invece effetti positivi. I canoni di locazione risentirebbero negativamente dell'epidemia per il 37,7 per cento degli operatori, a fronte del 14,4 che ne prefigura un impatto al rialzo. In entrambi i casi, per circa il 60 per cento degli intervistati gli effetti si esaurirebbero alla fine del 2021.

**In prospettiva,  
cambieranno le  
caratteristiche  
desiderate dagli  
acquirenti**

Nelle percezioni degli agenti, su un orizzonte di tre anni le caratteristiche ricercate dai potenziali acquirenti saranno molto diverse da quelle prevalenti prima della pandemia. La domanda di unità abitative indipendenti aumenterà per il 75,0 per cento degli operatori, la ricerca di spazi esterni crescerà per il 90,3 per cento. Gli sviluppi attesi circa la dimensione e la posizione degli immobili richiesti sono invece più incerti: per il 44,5 per cento degli agenti la domanda di unità abitative di grandi dimensioni aumenterà a fronte del 44,2 che ne prefigura una stabilità; il 43,3 per cento degli operatori si attende una maggiore richiesta di abitazioni in aree periferiche o non urbane, che rimarrà invece stabile per il 48,8 per cento. Per i due terzi degli intervistati, a tali sviluppi contribuirebbe in misura molto o abbastanza rilevante la possibilità di ricorrere al lavoro a distanza.

## Grafici e Tavola

Figura 3

**Mandati a vendere e numero di potenziali acquirenti**  
(saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")

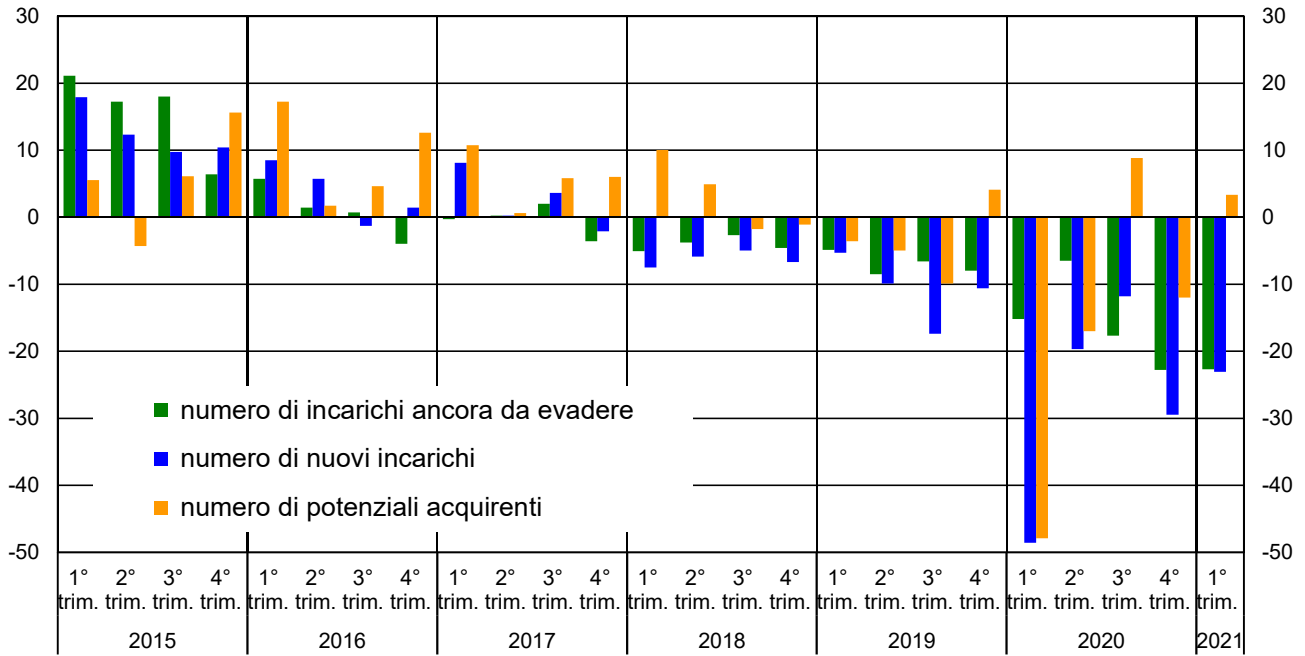


Figura 4

**Condizioni del mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre corrente**  
(saldo tra le percentuali di risposte "favorevoli" e "sfavorevoli")

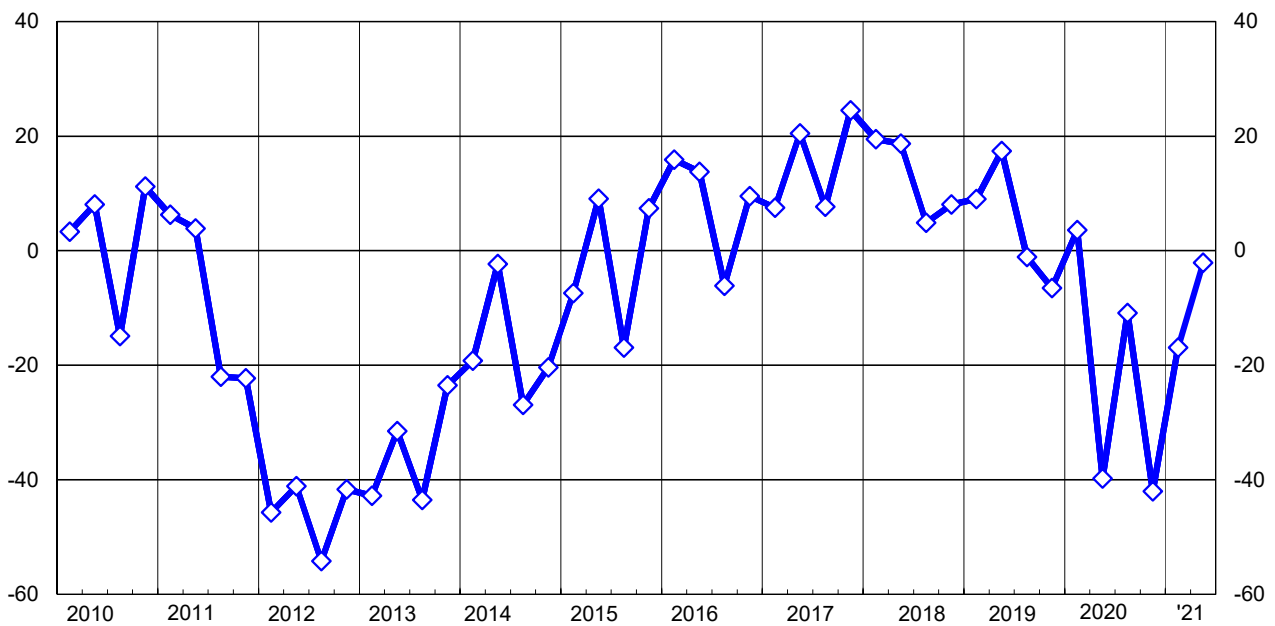
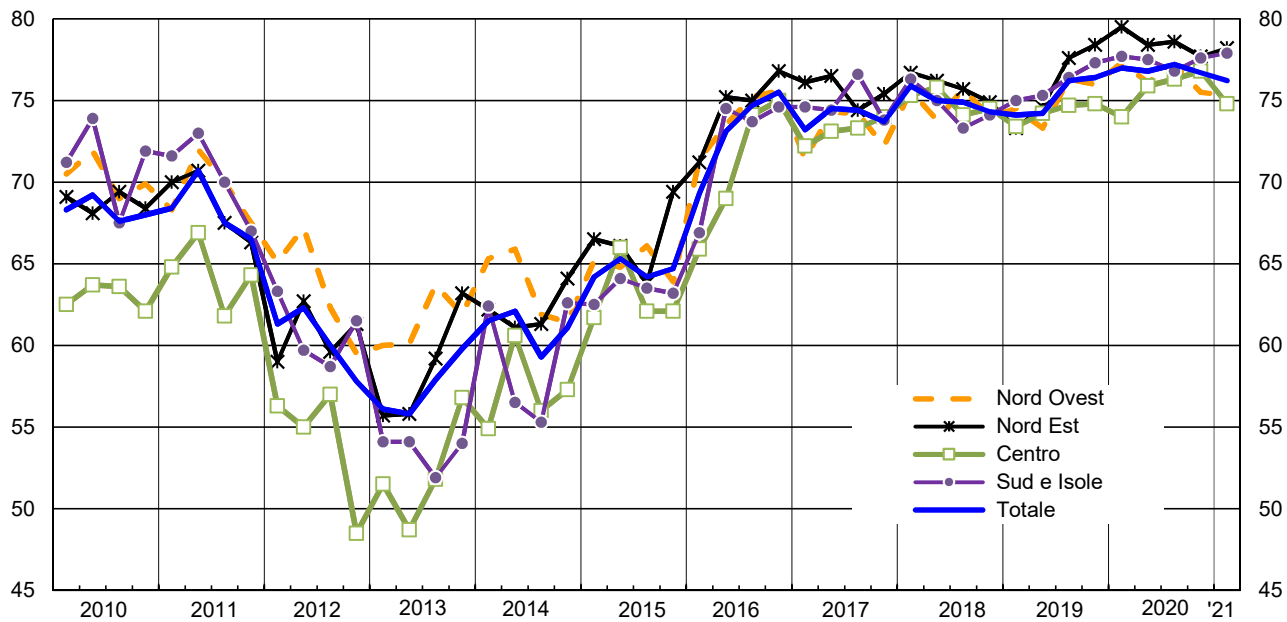


Figura 5

**Rapporto tra prestito e valore dell'immobile nelle opinioni delle agenzie**  
(valori percentuali)



**Principali risultati dell'indagine (1)**  
(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2020 1° trim.	2020 2° trim.	2020 3° trim.	2020 4° trim	2021 1° trim
<b><u>Compravendite</u></b>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	72,4		79,5	82,1	83,6
Sconto medio	11,1		10,9	11,3	10,1
Tempi di vendita (mesi)	7,6		7,5	7,5	7,0
Quota di acquisti finanziati con mutuo	66,9		71,5	73,8	72,9
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,0		77,2	76,7	76,2
<b><i>Giudizi sul 1° trimestre 2020 (2)</i></b>					
Prezzi di vendita	-30,4	-32,1	-30,2	-28,5	-15,7
Incarichi da evadere	-15,2	-6,5	-17,7	-22,8	-22,7
Nuovi incarichi a vendere	-48,6	-19,7	-11,8	-29,5	-23,1
<b><i>Attese per il 2° trimestre 2021 (2)</i></b>					
Prezzi di vendita	-55,6	-31,9	-43,6	-32,3	-13,0
Nuovi incarichi a vendere	-5,7	3,1	-26,0	-7,6	-2,1
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-39,8	-10,9	-42,0	-16,9	-2,1
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-44,8	-19,0	-44,8	-26,6	-6,0
<b><u>Locazioni</u></b>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	66,7		80,2	79,1	79,7
<b><i>Giudizi sul 1° trimestre 2020 (2)</i></b>					
Canoni di locazione	-12,6	-16,3	-21,4	-22,3	-19,6
Nuovi incarichi a locare	-32,5	-25,0	-13,3	-22,3	-18,0
<b><i>Attese per il 2° trimestre 2021 (2)</i></b>					
Canoni di locazione	-18,7	-12,3	-23,5	-17,8	-11,6

(1) Le tavole statistiche contenenti tutti i dati raccolti nell'indagine sono disponibili all'indirizzo: <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/index.html>. – (2) Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli (diminuzione).

Tutti i fascicoli della collana Statistiche sono disponibili sul sito Internet della Banca d'Italia:  
<http://www.bancaditalia.it/statistiche/>

Eventuali chiarimenti sui dati contenuti in questa pubblicazione possono essere richiesti  
via e-mail all'indirizzo: [statistiche@bancaditalia.it](mailto:statistiche@bancaditalia.it)

Pubblicazione non soggetta a registrazione ai sensi dell'art. 3 bis della L. 103/2012