

# Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

23 novembre 2022

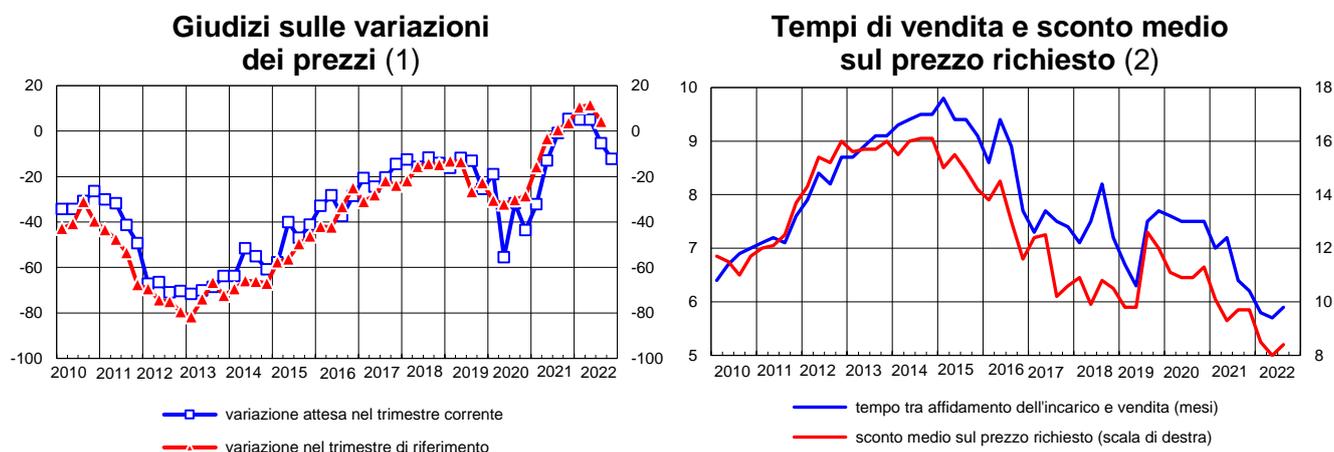
Per informazioni: [statistiche@bancaditalia.it](mailto:statistiche@bancaditalia.it)

## I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso 1.463 agenti immobiliari dal 21 settembre al 21 ottobre 2022, nel III trimestre continuano a prevalere segnali di stabilità dei prezzi delle abitazioni, ma il saldo tra giudizi di rialzo e di ribasso delle quotazioni risulta in diminuzione rispetto alla precedente indagine; sono divenute più diffuse fra gli agenti le attese di un calo dei prezzi per il trimestre corrente. I tempi di vendita si sono appena allungati, mantenendosi prossimi ai minimi storici, e lo sconto medio sul prezzo richiesto è lievemente aumentato. Gli operatori segnalano un peggioramento delle condizioni della domanda: i giudizi di riduzione dei potenziali acquirenti prevalgono sulle valutazioni di aumento. I canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati in rialzo. Le attese sulla situazione del mercato immobiliare si sono ulteriormente deteriorate, con riferimento sia a quello in cui opera la propria agenzia sia a quello nazionale. Secondo la maggioranza degli agenti nei prossimi dodici mesi l'andamento dell'inflazione al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita.

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 2022**

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

**Prevalgono i giudizi di stabilità dei prezzi, ma il saldo tra valutazioni di rialzo e di ribasso è in calo**

Nel III trimestre del 2022 la percentuale di operatori che riportano una stazionarietà dei prezzi di vendita relativamente al periodo precedente è rimasta pressoché stabile rispetto alla precedente indagine, al 67,7 per cento; il saldo tra giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari è tuttavia diminuito (a 4,3 punti percentuali da 11,6; tavola e fig. 1). Il calo, diffuso a tutte le aree, è stato più marcato in quelle non urbane (3,4 punti da 14,9).

**La quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione si è mantenuta su livelli storicamente elevati...**

La quota di agenzie che hanno concluso transazioni nel III trimestre è lievemente diminuita, all'84,3 per cento (da 84,9 nel II; tavola), permanendo su livelli storicamente elevati. Quasi l'80 per cento degli operatori ha venduto solo abitazioni preesistenti, mentre la quota di quelli che ha intermediato esclusivamente immobili nuovi è rimasta minima, intorno al 2 per cento.

**...ma peggiorano le condizioni della domanda**

È proseguito il deterioramento dei giudizi sulla domanda in atto dall'inizio dell'anno: il saldo negativo tra le valutazioni di aumento e di riduzione del numero dei potenziali acquirenti si è ulteriormente ampliato nel III trimestre (a -19,6 punti percentuali, da -10,8 nel II; fig. 3), con un peggioramento diffuso alle aree sia urbane sia non urbane. È divenuta

ancora più negativa la differenza tra la percentuale di operatori che segnalano un incremento dei nuovi incarichi a vendere e coloro che ne indicano una diminuzione (-40,2 punti percentuali, da -36,3; tavola e fig. 3). La quota di agenti che registrano una riduzione delle commesse inevase alla fine del III trimestre continua a superare per circa 36 punti percentuali quella di chi ne osserva un aumento (tavola e fig. 3).

**Aumenta lievemente lo sconto medio e rimangono su livelli minimi i tempi di vendita**

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è tornato ad aumentare rispetto alla precedente rilevazione (all'8,4 per cento, dall'8,0; tavola e fig. 2). I tempi di vendita si sono appena allungati, rimanendo prossimi ai minimi storici e al di sotto dei 6 mesi (5,9 mesi da 5,7 nella precedente indagine; tavola e fig. 2).

**Il divario fra prezzi offerti e domandati si conferma la causa prevalente di cessazione degli incarichi a vendere**

Come nella precedente indagine, secondo circa la metà degli agenti le cause prevalenti di cessazione dell'incarico sono il valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore oppure i prezzi richiesti giudicati troppo elevati dai compratori. È aumentata di un punto percentuale rispetto alla precedente rilevazione la quota di operatori che segnala difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti (al 24,9 per cento).

---

<sup>1</sup> Il testo è stato curato da Marianna Riggi; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Alessandra Liccardi 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, Valentina Canali e Alice Ciani) 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:

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2022/metodologia.pdf>

[http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/03/quest\\_III\\_trim\\_2022.pdf](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/03/quest_III_trim_2022.pdf)

[http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/03/app\\_stat\\_III\\_trim\\_2022.zip](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/03/app_stat_III_trim_2022.zip)

**La quota di acquisti finanziati da mutuo è rimasta stabile**

La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è rimasta pressoché invariata (al 68,0 per cento; tavola). Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è marginalmente aumentato, al 79,0 per cento, il valore più alto dall'inizio della rilevazione (tavola e fig. 5).

**I canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati in aumento**

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel III trimestre è diminuita (al 77,0 per cento da 78,7 nel II; tavola). I giudizi di aumento dei canoni di affitto prevalgono nettamente su quelli di riduzione, con un saldo in aumento rispetto all'indagine precedente (31,9 punti percentuali da 20,9; tavola), soprattutto nelle aree non urbane (36,0 punti da 21,4). Gli agenti si attendono ulteriori rialzi dei canoni nel IV trimestre, con un differenziale tra attese di aumento e diminuzione salito a 21,8 punti percentuali (da 17,6). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è rimasto pressoché stabile, al 2,5 per cento. La quota di agenzie che hanno riportato un aumento degli incarichi a locare si conferma inferiore a quella di chi ne ha segnalato una riduzione, sebbene il saldo sia in attenuazione rispetto all'indagine precedente (a -29,3 punti percentuali da -36,2; tavola).

**Le prospettive peggiorano e gli agenti prefigurano un calo dei prezzi di vendita**

Le attese delle agenzie per il IV trimestre sono divenute più pessimiste, riguardo sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale: i saldi tra attese favorevoli e sfavorevoli sono scesi a -28,1 e -30,8 punti percentuali, rispettivamente (da -21,7 e -22,6 nell'indagine precedente; tavola e fig. 4). Le prospettive sono peggiorate anche su un orizzonte biennale, con un saldo che si colloca a -31,0 punti per il proprio mercato e a -35,0 per il mercato nazionale (in entrambi i casi di oltre dieci punti inferiore alla rilevazione precedente). Le attese di diminuzione dei nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso continuano a prevalere su quelle di aumento (-16,8 punti percentuali; tavola), sebbene in misura più contenuta rispetto alla rilevazione precedente, che risentiva del calo che solitamente l'attività registra durante i mesi estivi. Si è ulteriormente ampliato il saldo negativo fra attese di aumento e diminuzione dei prezzi di vendita nel IV trimestre (a -12,3 punti percentuali da -5,4; tavola e fig. 1).

Il 44,8 per cento degli agenti si attende che il cosiddetto "super bonus 110%" avrà un'influenza positiva sulla domanda di abitazioni nel corso dei prossimi dodici mesi, a fronte del 36,9 per cento che prefigura effetti nulli. Se ne avvantaggerebbe anche la richiesta di abitazioni riqualificate e con maggiore efficienza energetica. Il bonus spingerebbe i prezzi al rialzo nei prossimi dodici mesi per il 41,2 per cento degli agenti, mentre poco più di un terzo degli operatori ritiene che non avrà alcun impatto sulle quotazioni.

In media le attese degli agenti sull'inflazione al consumo in Italia si collocano all'8,1 per cento nei prossimi 12 mesi<sup>2</sup>. Per quasi il 70 per cento degli operatori l'andamento atteso dei prezzi al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e per circa il 63 per cento eserciterà un impatto negativo sui prezzi di vendita.

---

<sup>2</sup> La stima si riferisce alle risposte delle imprese alla domanda indicante l'ultimo dato disponibile dell'inflazione al consumo realizzata. Stime winsorizzate al 1° e 99° percentile (i valori esterni all'intervallo sono stati posti pari al valore soglia del rispettivo percentile).

## Grafici e Tavola

Figura 3

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

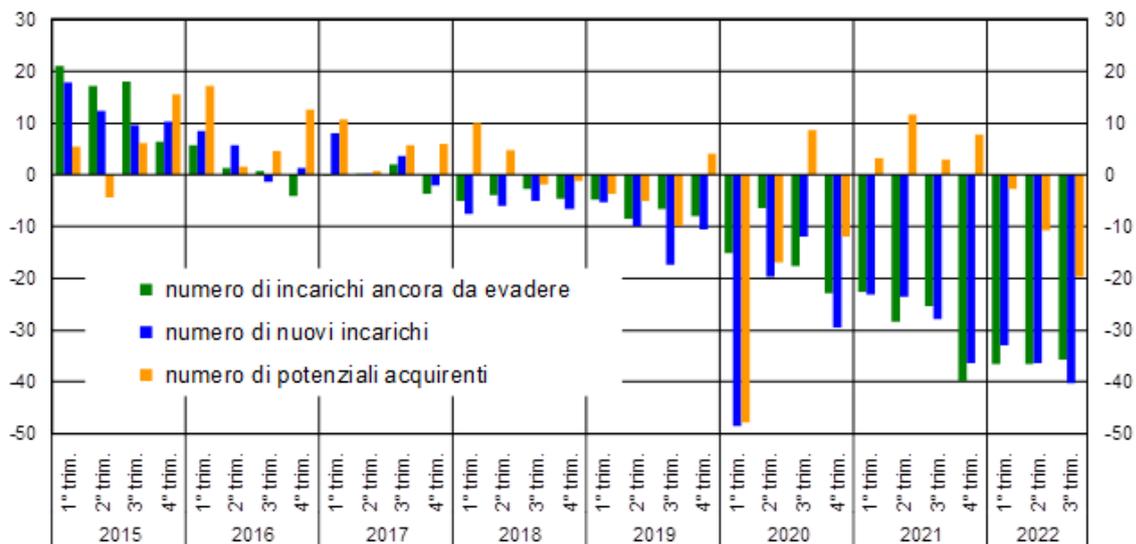


Figura 4

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

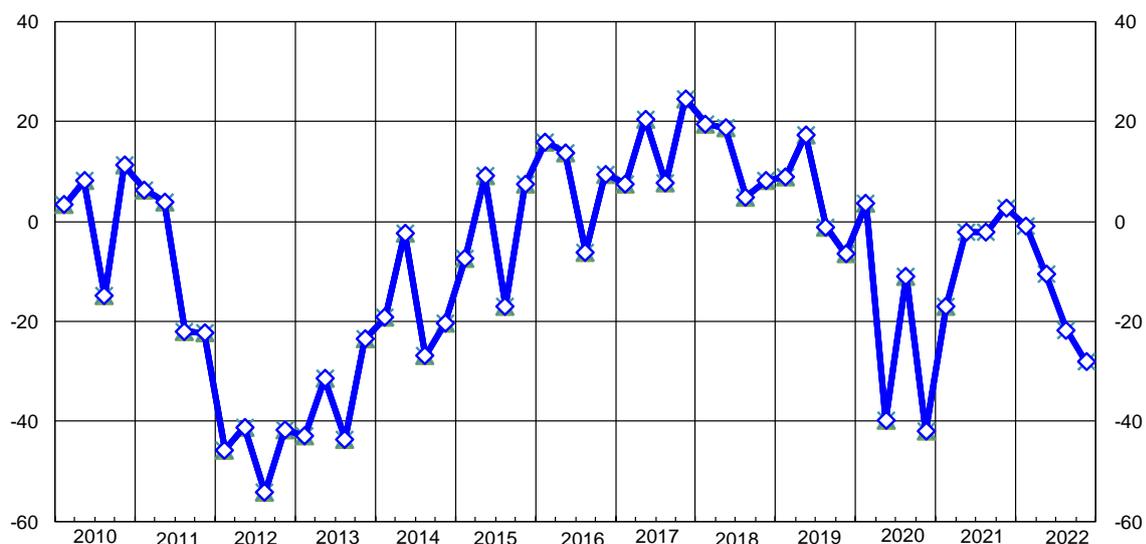
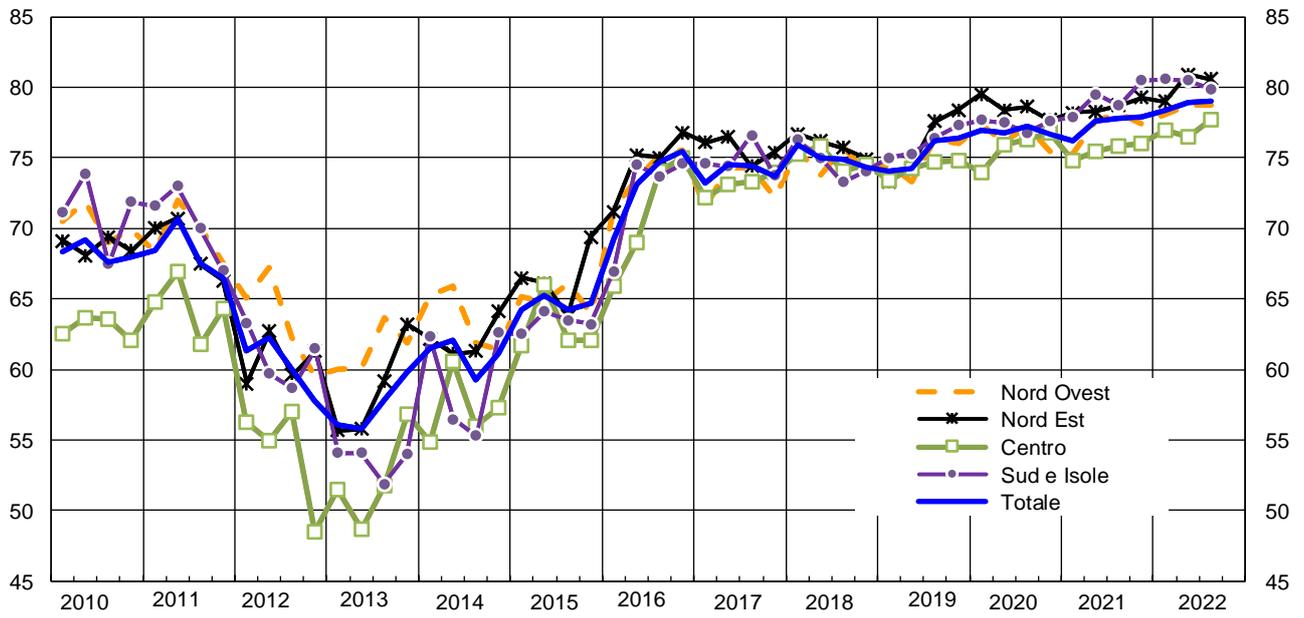


Figura 5

**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				
	2021 3° trim.	2021 4° trim.	2022 1° trim.	2022 2° trim.	2022 3° trim.
<b><u>Compravendite</u></b>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	82,4	86,7	87,6	84,9	84,3
Sconto medio	9,7	9,7	8,5	8,0	8,4
Tempi di vendita (mesi)	6,4	6,2	5,8	5,7	5,9
Quota di acquisti finanziati con mutuo	71,3	73,0	69,7	67,5	68,0
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,8	77,9	78,4	78,9	79,0
<b><i>Giudizi sul 3° trimestre 2022 (2)</i></b>					
Prezzi di vendita	0,6	3,7	10,6	11,6	4,3
Incarichi da evadere	-25,3	-39,8	-36,7	-36,5	-35,8
Nuovi incarichi a vendere	-27,8	-36,3	-32,9	-36,3	-40,2
<b><i>Attese per il 4° trimestre 2022 (2)</i></b>					
Prezzi di vendita	5,3	4,9	5,0	-5,4	-12,3
Nuovi incarichi a vendere	-6,9	-11,4	-14,7	-27,9	-16,8
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	2,7	-1,0	-10,6	-21,7	-28,1
Situazione del mercato immobiliare in Italia	4,0	0,3	-10,5	-22,6	-30,8
<b><u>Locazioni</u></b>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	80,2	79,4	77,1	78,7	77,0
<b><i>Giudizi sul 3° trimestre 2022 (2)</i></b>					
Canoni di locazione	3,6	10,4	22,5	20,9	31,9
Nuovi incarichi a locare	-25,2	-31,9	-35,7	-36,2	-29,3
<b><i>Attese per il 4° trimestre 2022 (2)</i></b>					
Canoni di locazione	5,7	10,0	19,0	17,6	21,8

(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).