



# Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

10 agosto 2021

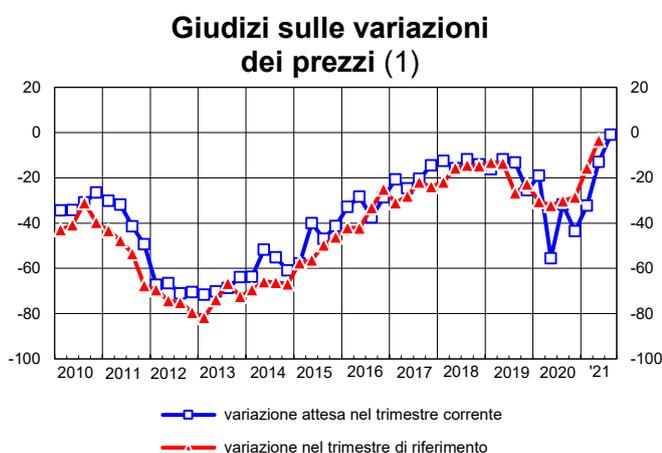
Per informazioni:  
[statistiche@bancaditalia.it](mailto:statistiche@bancaditalia.it)

## I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso 1.192 agenti immobiliari dal 21 giugno al 26 luglio 2021, rimane ampiamente prevalente la quota di operatori che segnala la stabilità dei prezzi delle abitazioni, con un rafforzamento dei segnali di pressioni al rialzo. Coerentemente con tali sviluppi, lo sconto medio rispetto al prezzo iniziale richiesto dal venditore è lievemente diminuito. I giudizi sulle condizioni della domanda sono migliorati, sostenuti soprattutto da quelli più favorevoli nelle aree non urbane, mentre l'andamento dei nuovi incarichi a vendere è rimasto ovunque negativo. Le attese sul proprio mercato di riferimento sono rimaste stabili mentre sono migliorate quelle sull'evoluzione del mercato nazionale, specialmente su un orizzonte biennale. Si è consolidata la percezione degli agenti che, nell'arco dei prossimi tre anni, la domanda dei potenziali acquirenti si indirizzerà verso le abitazioni indipendenti e quelle con spazi esterni più che nel periodo precedente la pandemia. A tali sviluppi contribuirebbe la possibilità di ricorrere al lavoro a distanza, specialmente nelle aree metropolitane.

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: 2° trimestre 2021**

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

**Continuano a prevalere i giudizi di stabilità dei prezzi, ma si rafforzano le pressioni al rialzo**

Il 67,5 per cento degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel secondo trimestre del 2021, una quota superiore a quella della precedente rilevazione; la percentuale di operatori che ravvisano un calo delle quotazioni è nettamente diminuita, assestandosi su valori storicamente bassi (17,9 per cento, da 27,1 nell'indagine precedente; tavola e fig. 1). È invece salita al 14,6 per cento quella di chi giudica i prezzi in aumento (da 11,4).

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

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel trimestre aprile-giugno ha continuato a salire (all'85,8 per cento da 83,6 nel I trimestre del 2021), portandosi al di sopra dei livelli precedenti l'epidemia; di esse, il 75,9 per cento ha venduto solo abitazioni preesistenti. Nel secondo trimestre il saldo tra i giudizi di aumento e riduzione dei potenziali acquirenti è fortemente cresciuto (11,7 punti percentuali, da 3,3; fig. 3), grazie al miglioramento registrato sia nelle aree urbane sia, soprattutto, in quelle non urbane.

**... mentre 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 quella degli operatori che ne indicano una flessione è rimasto negativo (a -23,6 punti percentuali, pressoché come nella scorsa rilevazione; fig. 3 e tavola), sia nelle città sia nelle aree non urbane. Al contempo, la quota di agenti che indicano una diminuzione degli incarichi da evadere supera di oltre 28 punti percentuali quella di coloro che ne segnalano un incremento, in aumento rispetto all'indagine precedente.

**Diminuisce lo sconto medio**

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è ulteriormente sceso, al 9,3 per cento (dal 10,1 nell'indagine precedente; tavola e fig. 2); i tempi di vendita sono rimasti sostanzialmente stabili, a 7,2 mesi (da 7,0; tavola e fig. 2).

**Il divario fra prezzi offerti e domandati resta la causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere**

Per oltre la metà degli agenti le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere restano le proposte di acquisto ritenute troppo basse dai venditori (in diminuzione al 53,2 per cento, da 59,8) e i prezzi giudicati troppo elevati dai compratori (50,9 per cento da 47,9). Per il 23,2 per cento degli operatori la causa principale dell'estinzione dell'incarico è invece la difficoltà nel reperimento del mutuo (da 24,6 nella scorsa indagine, segnando così la terza riduzione consecutiva).

---

<sup>1</sup> Il testo è stato curato da Alessandro Mistretta; l'appendice statistica da Lucia Modugno e 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 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:

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

[http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/02/quest\\_II\\_trim\\_2021.pdf](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/02/quest_II_trim_2021.pdf)

[http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/02/app\\_stat\\_II\\_trim\\_2021.zip](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/02/app_stat_II_trim_2021.zip)

**La quota di acquisti finanziati da mutuo è lievemente diminuita**

Il 69,6 per cento delle compravendite è stato finanziato con mutuo ipotecario (dal 72,9); il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è pressoché stabile, al 77,6 per cento (tavola e fig. 5).

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

Poco più dell'80 per cento degli operatori ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel secondo 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 (-20,2 per cento) mentre è positivo al di fuori di queste (3,9 per cento).

Le attese di aumento dei prezzi di affitto nel terzo trimestre del 2021 tornano a prevalere marginalmente su quelle di diminuzione per la prima volta dall'inizio della pandemia (-11,6 nello scorso trimestre), grazie alle prospettive favorevoli nelle aree non urbane. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore ha continuato a diminuire, portandosi al 3,8 per cento (da 4,3). Il saldo tra la quota di agenzie che hanno riportato incarichi a locare in crescita nel secondo trimestre e la percentuale di quelle che ne hanno segnalato una diminuzione è divenuto ancor più negativo (-21,8 punti percentuali, da -18,0; tavola).

**Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento restano stabili ...**

Le attese delle agenzie riguardo alle condizioni del proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso sono rimaste sostanzialmente invariate: il 13,1 per cento degli operatori ha aspettative sfavorevoli, il 10,9 prefigura invece un miglioramento (fig. 4). Le prospettive restano in prevalenza positive su un orizzonte biennale. Il peggioramento del saldo fra le attese di aumento e diminuzione dei nuovi incarichi a

vendere nel trimestre in corso (-13,8 punti percentuali, da -2,1; tavola) è in gran parte dovuto al calo dell'attività durante i mesi estivi. Le attese sull'evoluzione dei prezzi di vendita nel trimestre in corso hanno continuato a migliorare; il relativo saldo fra aumento e diminuzione è ora appena negativo (-1,0, il valore più alto dall'inizio della rilevazione nel 2012; tavola).

**... mentre migliorano quelle sull'evoluzione del mercato nazionale**

Le aspettative sull'andamento del mercato immobiliare nazionale sono notevolmente migliorate, divenendo favorevoli per la prima volta negli ultimi 2 anni: il saldo fra attese positive e negative per il trimestre in corso è risultato pari a 0,3 punti percentuali (da -6,0; tavola), mentre le prospettive a due anni hanno registrato un saldo pari a 33,5 punti percentuali (da 23,6). La differenza fra la quota di agenti che si

attendono un impatto positivo dell'epidemia sulla domanda di abitazioni e quella di chi si attende effetti negativi è salita a 29,5 punti percentuali, da 14,0. L'effetto della pandemia sulla domanda di abitazioni si estenderebbe almeno fino alla metà del 2022 per più del 60 per cento degli agenti che si attendono effetti positivi. Restano più bilanciate le opinioni riguardo agli effetti sull'offerta di abitazioni: il 33,9 per cento degli operatori ritiene che l'epidemia ne stia determinando una riduzione a fronte del 37,5 che esprime un giudizio di incremento. È diminuita la quota delle agenzie che prefigura riflessi negativi sui prezzi di vendita (a 34,8 per cento da 45,1), ma resta superiore a quanti prevedono effetti di stimolo alle quotazioni (cresciuti fino al 29,6 per cento, da 18,6). Tra chi si aspetta un impatto negativo, poco più del 60 per cento ritiene che questo si esaurirebbe a metà del 2022, a fronte di circa il 26 che si aspetta che questo si protrarrà fino alla fine dello stesso anno.

**L'impatto della pandemia sulle locazioni è incerto**

Le valutazioni degli agenti riguardo agli effetti dell'epidemia sulla domanda e offerta di immobili da locare sono ancora eterogenee: poco meno di un terzo ritiene che l'impatto sul numero dei potenziali locatari sia negativo mentre circa il 37 per cento ritiene che sia positivo. Circa un terzo degli intervistati riporta un impatto negativo sull'offerta di

immobili da locare cui si contrappone circa il 28 per cento che se ne aspetta un incremento. Le attese sui canoni di locazione sono invece meno incerte, con una prevalenza di circa 13 punti percentuali delle agenzie con aspettative negative.

**Secondo gli agenti, si conferma la preferenza dei potenziali acquirenti per unità abitative indipendenti e con spazi esterni**

Come nell'indagine precedente si conferma che, nelle percezioni degli agenti, le preferenze dei potenziali acquirenti su un orizzonte di tre anni evolveranno più positivamente per le unità abitative indipendenti e quelle con spazi esterni (la cui domanda crescerà per il 76,8 e il 90,8 per cento degli operatori, rispettivamente). Aumenterebbe anche la domanda di unità abitative di grandi dimensioni e di quelle collocate nelle aree non urbane (per cui è attesa una maggiore richiesta rispettivamente dal 47,2 e dal 43,5 per cento degli operatori). Per i due terzi degli intervistati, a tali sviluppi contribuirebbe in misura molto o abbastanza rilevante la possibilità di ricorrere al lavoro a distanza; tale quota sale quasi all'80 per cento nelle aree metropolitane, in rialzo rispetto alla scorsa rilevazione.

## Grafici e Tavola

Figura 3

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

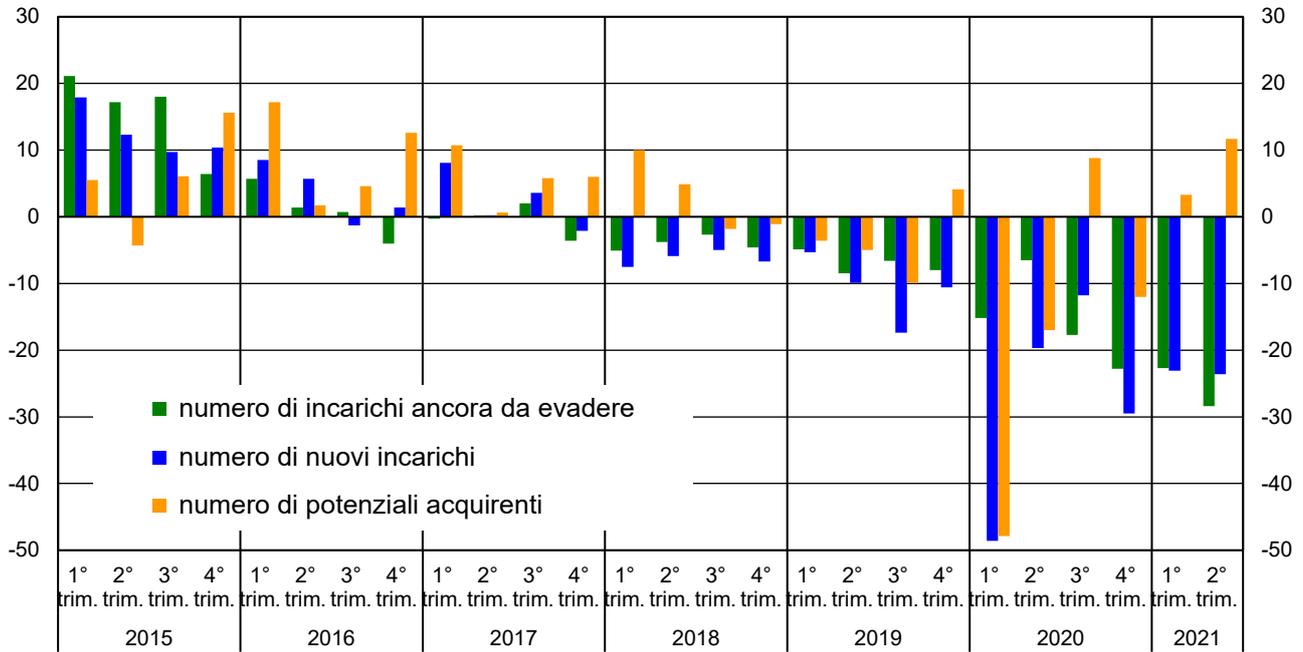


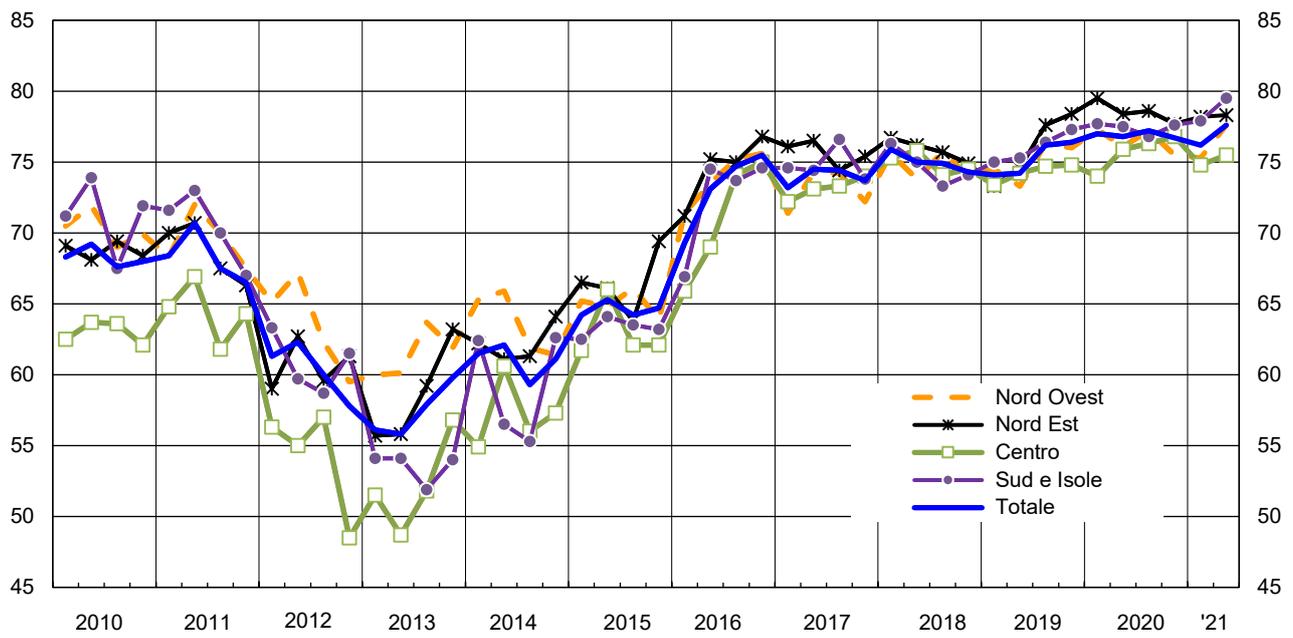
Figura 4

**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 2° trim.	2020 3° trim.	2020 4° trim.	2021 1° trim.	2021 2° trim.
<b><u>Compravendite</u></b>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	69,9	79,5	82,1	83,6	85,8
Sconto medio	10,9	10,9	11,3	10,1	9,3
Tempi di vendita (mesi)	7,5	7,5	7,5	7,0	7,2
Quota di acquisti finanziati con mutuo	75,2	71,5	73,8	72,9	69,6
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	76,8	77,2	76,7	76,2	77,6
<b><i>Giudizi sul 2° trimestre 2021 (2)</i></b>					
Prezzi di vendita	-32,1	-30,2	-28,5	-15,7	-3,3
Incarichi da evadere	-6,5	-17,7	-22,8	-22,7	-28,4
Nuovi incarichi a vendere	-19,7	-11,8	-29,5	-23,1	-23,6
<b><i>Attese per il 3° trimestre 2021 (2)</i></b>					
Prezzi di vendita	-31,9	-43,6	-32,3	-13,0	-1,0
Nuovi incarichi a vendere	3,1	-26,0	-7,6	-2,1	-13,8
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-10,9	-42,0	-16,9	-2,1	-2,2
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-19,0	-44,8	-26,6	-6,0	0,3
<b><u>Locazioni</u></b>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	68,6	80,2	79,1	79,7	80,4
<b><i>Giudizi sul 2° trimestre 2021 (2)</i></b>					
Canoni di locazione	-16,3	-21,4	-22,3	-19,6	-6,3
Nuovi incarichi a locare	-25,0	-13,3	-22,3	-18,0	-21,8
<b><i>Attese per il 3° trimestre 2021 (2)</i></b>					
Canoni di locazione	-12,3	-23,5	-17,8	-11,6	0,6

(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