

# Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

23 maggio 2023

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

## I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso 1.458 agenti immobiliari dal 3 aprile al 4 maggio 2023, nel I trimestre oltre il 60 per cento degli operatori continua a indicare prezzi delle abitazioni stabili, mentre il saldo tra i giudizi di aumento e di diminuzione è tornato marginalmente positivo. La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione è in calo, sebbene si mantenga su livelli elevati. Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali è tornato a diminuire, attestandosi su valori molto bassi. Anche i tempi di vendita sono scesi, toccando il nuovo minimo dall'inizio della rilevazione. Per contro, i canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati in forte rialzo. Le attese sulle variazioni dei prezzi di vendita per il II trimestre restano prevalentemente improntate al pessimismo. Le condizioni della domanda appaiono nel complesso in peggioramento, guidate da un deterioramento dei giudizi relativi al numero dei potenziali acquirenti. Le prospettive sulla situazione del mercato immobiliare rimangono sfavorevoli, sebbene in lieve attenuazione, anche con riferimento a un orizzonte biennale. Quasi un operatore su tre segnala difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti, il valore massimo dal 2015. Secondo la larga maggioranza degli agenti, nei prossimi dodici mesi l'andamento atteso dell'inflazione al consumo, sebbene in calo rispetto alla precedente rilevazione, continuerà a incidere negativamente sulla domanda di abitazioni.

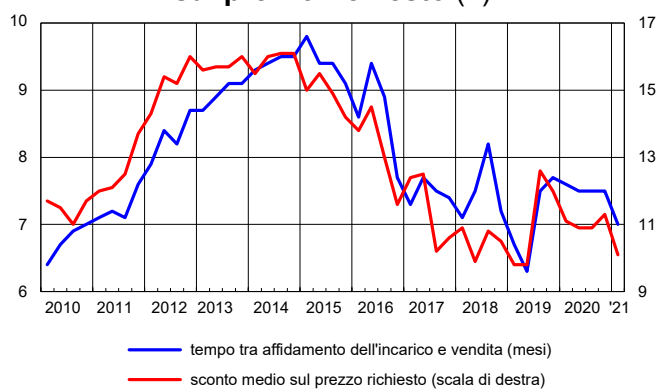
Figura 1

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 2023**

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

### **Continuano a prevalere i giudizi di stabilità dei prezzi**

La quota di operatori che esprimono giudizi di stabilità delle quotazioni immobiliari è rimasta preponderante nel I trimestre del 2023, pur riducendosi lievemente (a 61,7 per cento, da 64,9 nella rilevazione precedente). Il saldo fra i giudizi di aumento e di riduzione dei prezzi è tornato appena positivo (a 0,9 punti percentuali; tavola e fig. 1) per effetto di una più ampia percentuale di agenti che ravvisano un incremento delle quotazioni immobiliari, salita al 19,6 per cento (da 17,1).

### **La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione si è mantenuta su livelli elevati...**

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel I trimestre è in calo (all'84,2 per cento da 87,8 nel IV; tavola), in misura maggiore nelle aree urbane e nelle metropoli (all'81,1 e all'81,5 da 86,6 e 85,9, rispettivamente), rimanendo comunque su valori elevati. Circa l'80 per cento degli operatori ha venduto solo abitazioni preesistenti, mentre la quota di quelli che hanno intermediato esclusivamente immobili nuovi è rimasta molto contenuta, intorno al 2 per cento.

### **...sebbene le condizioni della domanda nel complesso risultino in deterioramento**

Il saldo tra i giudizi di crescita e di diminuzione del numero dei potenziali acquirenti è diminuito (-26,4 punti percentuali, da -15,5), in misura più marcata nelle aree urbane e nel Nord. La quota di agenzie che riportano un aumento degli incarichi da evadere è di poco salita, ma il saldo con quante ne segnalano il calo resta ancora ampiamente negativo (a -29,1 da -35,3); anche la percentuale di operatori che dichiarano un incremento dei nuovi incarichi a vendere è cresciuta, pur rimanendo su livelli modesti (15,4 per cento, da 11,7).

### **Lo sconto medio sui prezzi e i tempi di vendita si sono ridotti**

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali è tornato a diminuire (all'8,2 per cento, da 8,8; tavola e fig. 2), attestandosi su valori molto bassi. Anche i tempi di vendita sono scesi (a 5,5 mesi da 6,1; tavola e fig. 2), facendo registrare il nuovo minimo dall'inizio della rilevazione.

### **Aumentano le difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti**

La quota di operatori che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti si è portata attorno al 30 per cento, il valore più alto dall'inizio del 2015. Circa la metà degli agenti segnala che fra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere vi è un valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore; una frazione analoga indica prezzi richiesti giudicati troppo elevati dai compratori.

---

<sup>1</sup> Il testo è stato curato da Alex Tagliabracci; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Elena Picchio per la parte editoriale e di 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:

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

[http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2023-sondaggio-abitazioni/01/quest\\_I\\_trim\\_2023.pdf](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2023-sondaggio-abitazioni/01/quest_I_trim_2023.pdf)

[http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2023-sondaggio-abitazioni/01/app\\_stat\\_I\\_trim\\_2023.zip](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2023-sondaggio-abitazioni/01/app_stat_I_trim_2023.zip)

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

La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è ancora scesa, soprattutto nelle maggiori aree metropolitane, attestandosi nel complesso al 64,1 per cento (dal 65,3; tavola). Il rapporto fra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile si colloca su valori elevati, intorno al 76 per cento, seppur in lieve calo rispetto alla precedente rilevazione (tavola e fig. 5).

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

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel I trimestre dell'anno è tornata ad aumentare, al 78,1 per cento. Circa un agente su due segnala un aumento dei canoni di affitto; il saldo rispetto a quanti ne riportano una riduzione si è portato sul valore più alto dall'inizio della rilevazione (a 45,9 punti, da 36,3; tavola) in tutte le aree geografiche, in misura più accentuata nel Centro e nel Meridione, che si sono avvicinati ai livelli del Nord. La maggioranza degli operatori continua a prefigurare un ulteriore rialzo dei canoni di locazione per il II trimestre (con un saldo pari a 35,6 punti, da 34,5). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è diminuito, registrando un nuovo minimo al 2,0 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, con un saldo pressoché stabile rispetto all'indagine precedente (a -37,5 punti percentuali; tavola).

**Le prospettive rimangono nel complesso sfavorevoli e gli agenti prefigurano un calo dei prezzi di vendita**

Le aspettative degli agenti per il II trimestre sono divenute leggermente meno negative rispetto sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale: i saldi tra attese di miglioramento e di peggioramento sono passati a -21,2 e -25,8 punti percentuali, rispettivamente da -25,6 e -28,3 nell'indagine precedente (tavola e fig. 4). Prevalde il pessimismo anche su un orizzonte biennale. Le attese di diminuzione dei nuovi incarichi a vendere nel II trimestre continuano a prevalere, seppur meno rispetto alla rilevazione precedente, su quelle di aumento (-13,4 punti; tavola). Si è ulteriormente ampliato il saldo negativo fra attese di aumento e di diminuzione dei prezzi di vendita nel II trimestre (a -17,5 punti da -15,0; tavola e fig. 1).

**Le modifiche al 'Superbonus' attenuerebbero domanda e prezzi di vendita**

Le recenti modifiche governative al 'Superbonus', in particolare i vincoli posti alla credibilità del credito, secondo gli operatori avrebbero complessivamente un effetto negativo sul numero di potenziali acquirenti e sui prezzi di vendita (con saldi rispettivamente di -29,7 e -18,5 punti percentuali); quasi la metà degli agenti si aspetta invece che le modifiche non avranno alcun impatto significativo.

**L'inflazione attesa resta elevata e inciderebbe negativamente sulla domanda di abitazioni**

In media le attese degli agenti immobiliari sull'inflazione al consumo in Italia si sono ridotte, al 7,0 per cento nei prossimi 12 mesi (da 7,8 nella rilevazione precedente)<sup>2</sup>. Per poco meno di due terzi degli operatori l'andamento atteso dei prezzi al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni.

---

<sup>2</sup> La stima si riferisce alle risposte delle agenzie alla domanda relativa all'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")

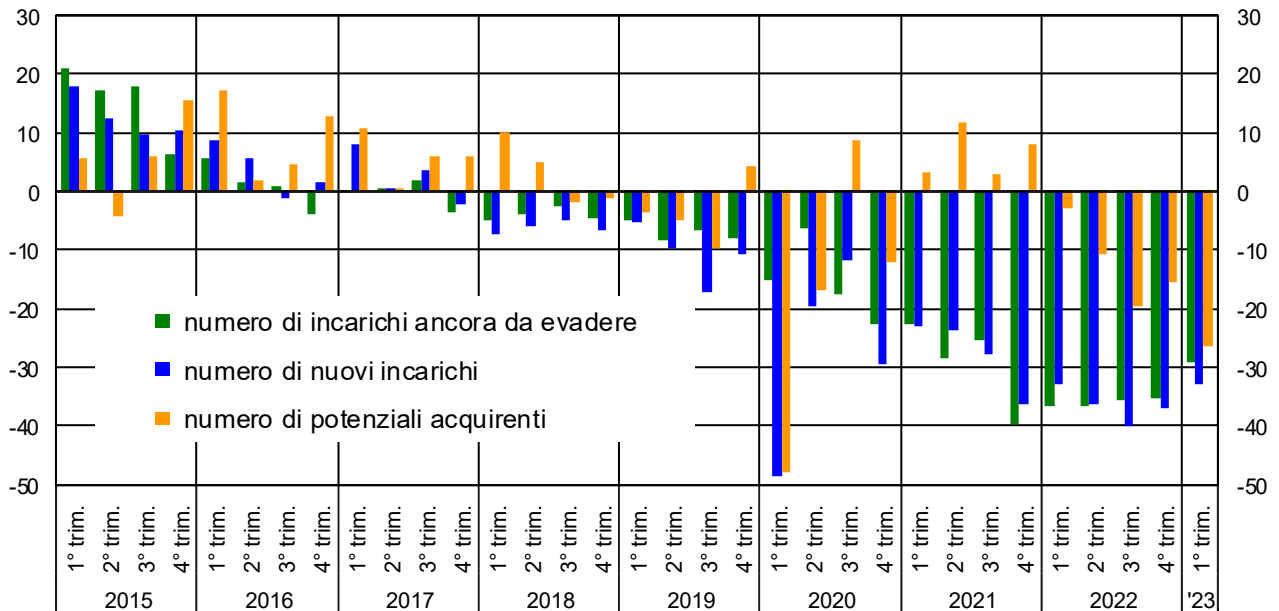


Figura 4

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

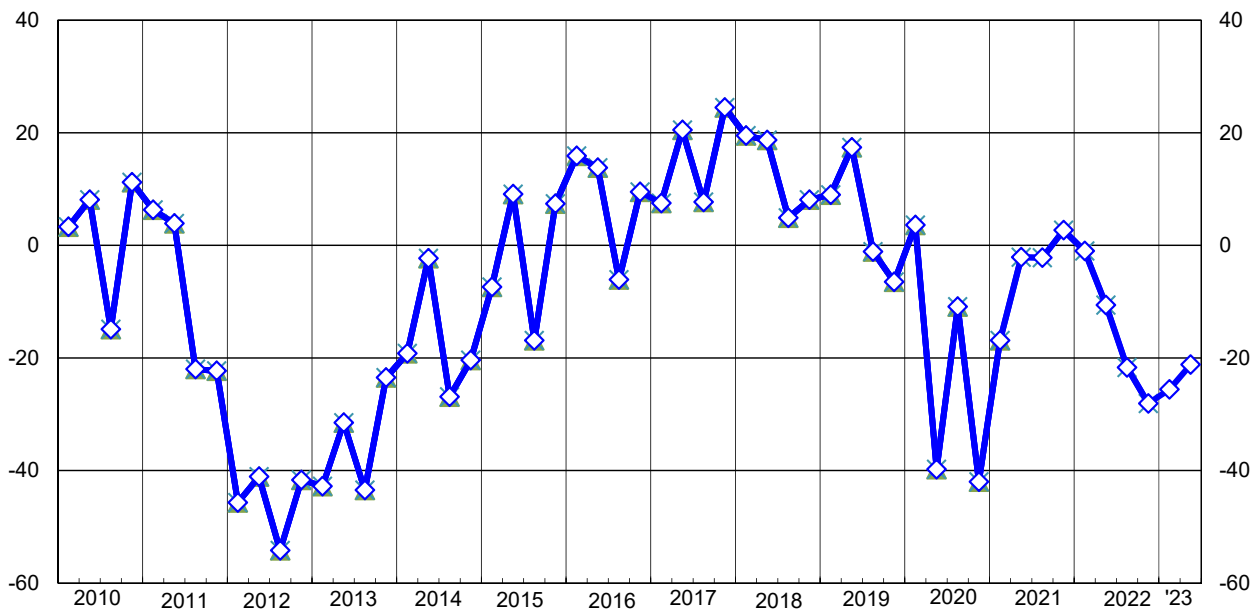
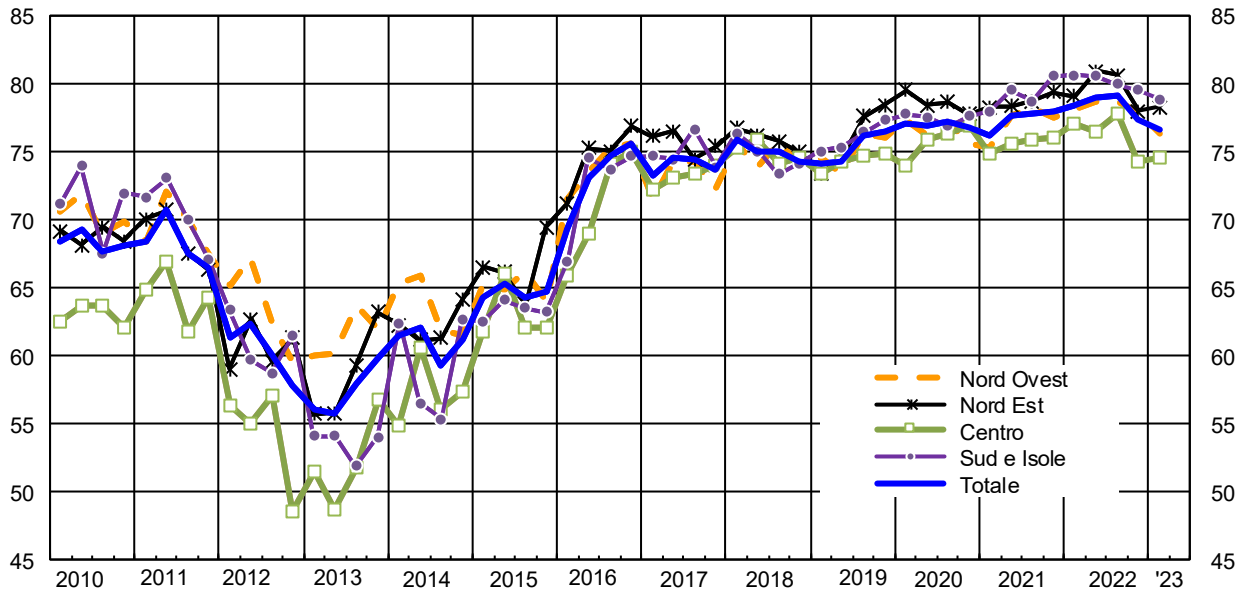


Figura 5

**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				
	2022 1° trim.	2022 2° trim.	2022 3° trim.	2022 4° trim.	2023 1° trim.
<b><u>Compravendite</u></b>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	87,6	84,9	84,3	87,8	84,2
Sconto medio	8,5	8,0	8,4	8,8	8,2
Tempi di vendita (mesi)	5,8	5,7	5,9	6,1	5,5
Quota di acquisti finanziati con mutuo	69,7	67,5	68,0	65,3	64,1
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	78,4	78,9	79,0	77,3	76,6
<b><i>Giudizi sul 1° trimestre 2023 (2)</i></b>					
Prezzi di vendita	10,6	11,6	4,3	-0,9	0,9
Incarichi da evadere	-36,7	-36,5	-35,8	-35,3	-29,1
Nuovi incarichi a vendere	-32,9	-36,3	-40,2	-37,1	-32,9
<b><i>Attese per il 2° trimestre 2023 (2)</i></b>					
Prezzi di vendita	5,0	-5,4	-12,3	-15,0	-17,5
Nuovi incarichi a vendere	-14,7	-27,9	-16,8	-14,3	-13,4
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-10,6	-21,7	-28,1	-25,6	-21,2
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-10,5	-22,6	-30,8	-28,3	-25,8
<b><u>Locazioni</u></b>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	77,1	78,7	77,0	76,6	78,1
<b><i>Giudizi sul 1° trimestre 2023 (2)</i></b>					
Canoni di locazione	22,5	20,9	31,9	36,3	45,9
Nuovi incarichi a locare	-35,7	-36,2	-29,3	-36,5	-37,5
<b><i>Attese per il 2° trimestre 2023 (2)</i></b>					
Canoni di locazione	19,0	17,6	21,8	34,5	35,6

(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