

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

27 febbraio 2025

Per informazioni: statistiche@bancaditalia.it

I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso un campione di 1.488 agenti immobiliari dal 7 gennaio al 6 febbraio del 2025, nel IV trimestre del 2024 si sono rafforzati i segnali di rialzo dei prezzi delle abitazioni pur restando prevalenti i giudizi di stabilità (fig. 1). La quota di operatori che hanno venduto almeno un'abitazione nel trimestre è la più elevata dall'inizio della serie storica. Il numero di transazioni intermedie è aumentato rispetto al periodo corrispondente del 2023. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto vicino ai minimi storici e i tempi di vendita si confermano molto contenuti (fig. 2).

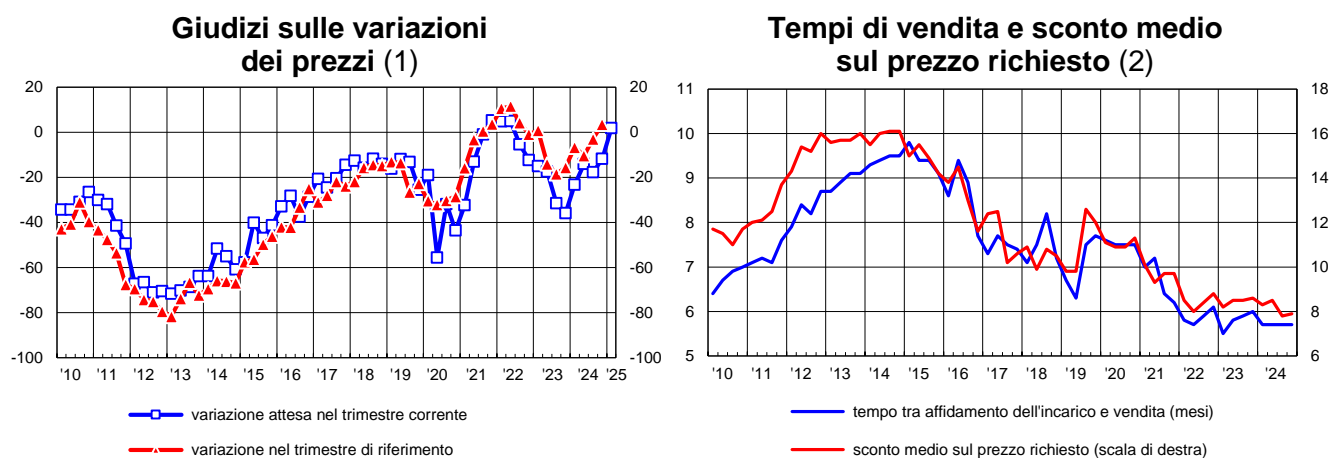
Alle pressioni al rialzo sui prezzi ha contribuito principalmente la ripresa della domanda: i giudizi sul numero dei potenziali acquirenti sono significativamente migliorati rispetto allo scorso anno. Per contro, l'offerta rimane debole. A sostenere la domanda ha contribuito un migliore accesso al credito: la quota di operatori che segnalano difficoltà nell'ottenimento del mutuo tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere si è ridotta per il quinto trimestre consecutivo.

I giudizi sui canoni di locazione sono sui livelli massimi dall'avvio dell'indagine: le pressioni al rialzo sui canoni sono sostenute da una domanda robusta a fronte di un'offerta di immobili che rimane bassa, anche per la preferenza dei proprietari per le locazioni brevi (con durata inferiore a 30 giorni). Secondo le valutazioni degli agenti, tale preferenza influenzerebbe anche le compravendite.

Le attese sul mercato nazionale e su quello proprio di riferimento, sia per il trimestre in cui si è svolta la rilevazione sia su un orizzonte biennale, sono nuovamente migliorate rispetto al periodo corrispondente del 2023. Per quanto riguarda le prospettive sui prezzi nel trimestre in corso, il saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione" è ulteriormente aumentato.

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: 4° trimestre 2024

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

La quota di agenti che riportano un aumento dei prezzi delle abitazioni ha continuato ad aumentare

e fig. 1).

Lo sconto medio sui prezzi e i tempi di vendita rimangono su livelli contenuti

La percentuale di agenti che hanno concluso almeno una transazione ha raggiunto livelli molto elevati

Le vendite hanno riguardato prevalentemente abitazioni preesistenti e con classe energetica bassa

A fronte di segnali di miglioramento della domanda, l'offerta di immobili resta debole

Nel IV trimestre del 2024 la quota degli operatori che segnalano un aumento dei prezzi di vendita rispetto al periodo precedente è ulteriormente cresciuta (al 17,3 per cento da 12,4 nella scorsa indagine), in particolare nel Nord-Est (26,9 per cento). Rimane comunque prevalente la quota degli operatori che segnalano una stabilità dei prezzi (quasi il 70 per cento). Il saldo fra i giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari è tornato positivo per la prima volta da oltre un anno (3,6 punti percentuali, da -2,9 nella rilevazione precedente; tavola

Sia lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore sia il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita sono rimasti su valori minimi dall'inizio della rilevazione (rispettivamente al 7,9 per cento e a 5,7 mesi; tavola e fig. 2).

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è aumentata rispetto al IV trimestre del 2023 (all'88,9 per cento; tavola), raggiungendo il livello massimo dall'inizio della rilevazione. Il saldo tra le agenzie che dichiarano un aumento delle transazioni intermedie rispetto a un anno prima e quelle che invece ne riscontrano una riduzione è rimasto negativo, ma in netto miglioramento nel confronto con il trimestre precedente (-12 punti percentuali da -22).

Oltre l'80 per cento delle vendite ha interessato immobili preesistenti. Il 38 per cento delle abitazioni vendute è di piccole dimensioni (inferiori a 80 mq). Gli immobili con classe energetica inferiore (F-G) hanno rappresentato il 56 per cento delle transazioni, con un'incidenza maggiore al Centro e al Sud. Nelle aree non urbane, invece, una quota più consistente delle vendite (44 per cento) ha riguardato immobili con classe energetica più elevata (A-E).

Il saldo tra i giudizi di aumento e di riduzione del numero dei potenziali acquirenti è migliorato nettamente (pur rimanendo negativo, -9 punti percentuali) rispetto sia al trimestre precedente (-22 punti) sia a un anno prima (-29 punti). L'offerta rimane invece debole: una quota elevata di agenti riscontra un calo sia degli incarichi da evadere sia dei nuovi incarichi a vendere (circa il 40 per cento in entrambi i casi); il divario rispetto a chi segnala un aumento rimane molto ampio (fig. 3).

¹ Il testo è stato curato da Marco Fruzzetti; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Anna Maria Stellati per la parte editoriale e Roberto Marano per gli aspetti grafici). L'indagine è condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa (referenti Valentina Canali e Alice Ciani) e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare; referenti Maurizio Festa e Gianni Guerrieri). Si ringraziano le 1.488 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/2024-sondaggio-abitazioni/04/quest_IV_trim_2024.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2024-sondaggio-abitazioni/04/app_stat_IV_trim_2024.zip

Prosegue l'attenuazione delle difficoltà di accesso al credito ...

In linea con le passate rilevazioni, le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere sono state il valore delle offerte giudicato troppo basso dal venditore oppure il prezzo richiesto ritenuto troppo elevato dai potenziali acquirenti. È proseguito per il quinto trimestre consecutivo il calo della quota di operatori che segnalano, tra le cause prevalenti, la difficoltà da parte degli acquirenti di ottenere un mutuo (al 19 per cento, da 20 nel trimestre precedente e da 27 nel IV trimestre del 2023).

...e l'aumento della quota di acquisti finanziati da un mutuo

La percentuale di acquisti finanziati con mutuo ha continuato a crescere (al 65 per cento; tavola), risultando di quasi 10 punti superiore rispetto all'anno precedente. Il rapporto medio tra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è risultato sostanzialmente invariato (78 per cento; fig. 4).

Il mercato delle locazioni brevi influenzerebbe sia le compravendite sia le locazioni residenziali

Il 54 per cento degli agenti ritiene che il mercato delle locazioni brevi sia un fenomeno rilevante nel proprio mercato di riferimento, soprattutto nelle città urbane del Centro (79 per cento). Per l'80 per cento degli operatori, il mercato delle locazioni brevi avrebbe contribuito a ridurre l'offerta di abitazioni in affitto negli ultimi 12 mesi. La maggioranza degli agenti ritiene che tale mercato incida anche sulle compravendite, sia riducendo l'offerta di abitazioni in vendita (35 per cento degli operatori)

sia stimolando la domanda di acquisto di abitazioni con la finalità di immetterle successivamente nel mercato delle locazioni brevi (28 per cento).

L'offerta limitata di immobili in locazione e la crescita della domanda hanno sospinto i canoni di locazione

La quota degli agenti che hanno riscontrato un aumento dei canoni di locazione rispetto al trimestre precedente è salita di 4 punti percentuali rispetto all'indagine passata (al 55 per cento; la percentuale più elevata dall'inizio della rilevazione), risultando più alta nel Nord Est e al Centro. Il 42 per cento delle agenzie ha previsto un aumento dei canoni per il trimestre in corso (52 per cento al Centro); il 4 per cento una riduzione. Quasi la metà degli agenti ritiene che il rialzo dei canoni sia dovuto principalmente alla minore offerta, che si associa alla preferenza dei proprietari per le locazioni brevi, in misura più marcata al Centro e al Sud.

Solo il 19 per cento degli agenti ritiene che la causa sia la maggiore domanda. Lo sconto medio sui canoni di locazione richiesti si è mantenuto vicino ai minimi storici, all'1,9 per cento.

Le prospettive sul mercato immobiliare e sull'evoluzione dei prezzi sono migliorate

Le aspettative degli agenti per il trimestre in corso e per i prossimi due anni, riferite sia al proprio mercato di riferimento (fig. 5) sia a quello nazionale (tavola), sono nettamente migliorate rispetto al periodo corrispondente del 2023 e alla scorsa rilevazione. È aumentata la quota di operatori con aspettative di rialzo delle quotazioni, mentre è scesa quella di agenti che prefigurano un calo dei prezzi.

Grafici e Tavola

Figura 3

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

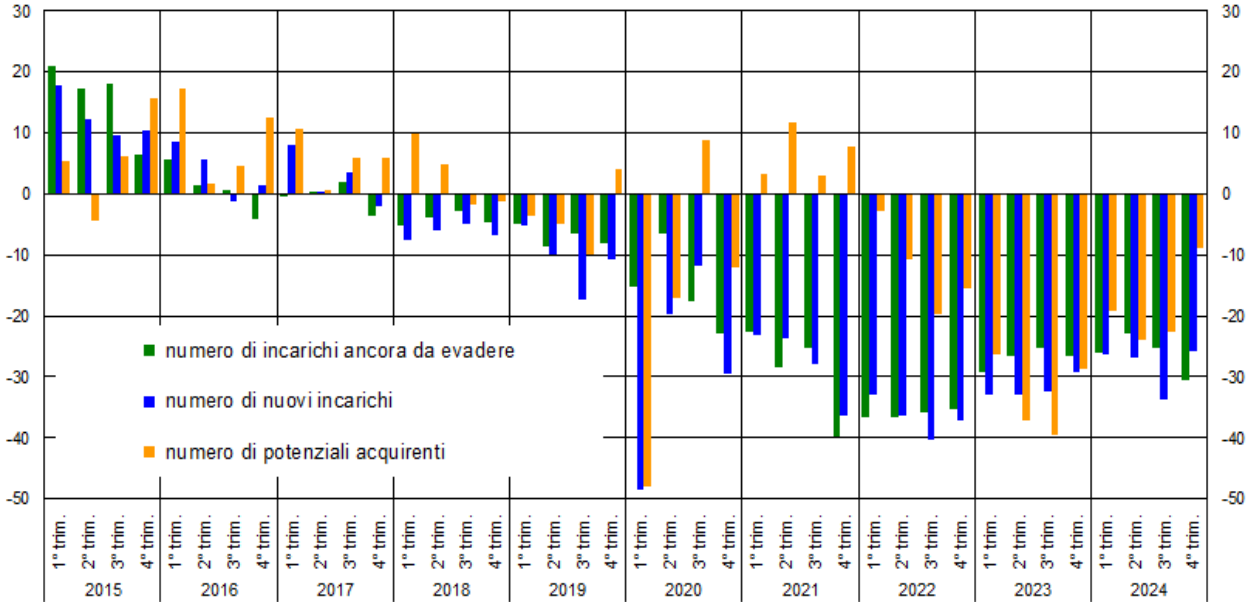


Figura 4

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

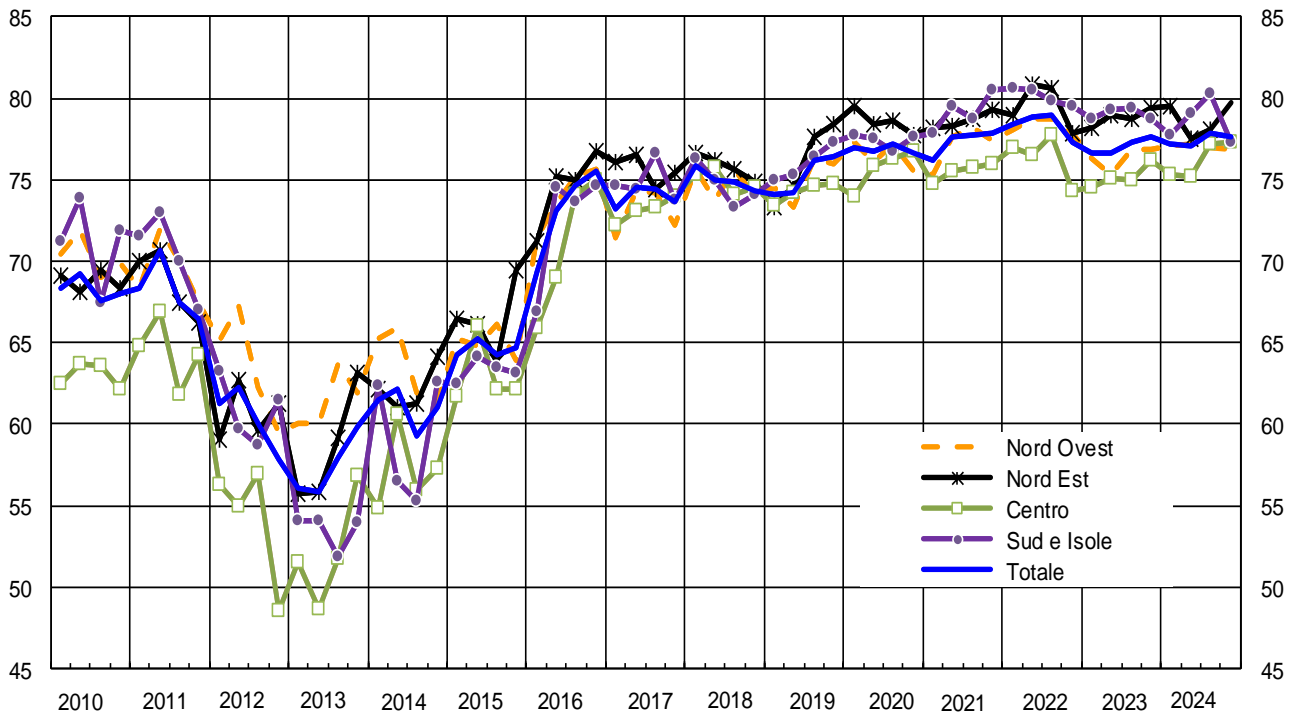
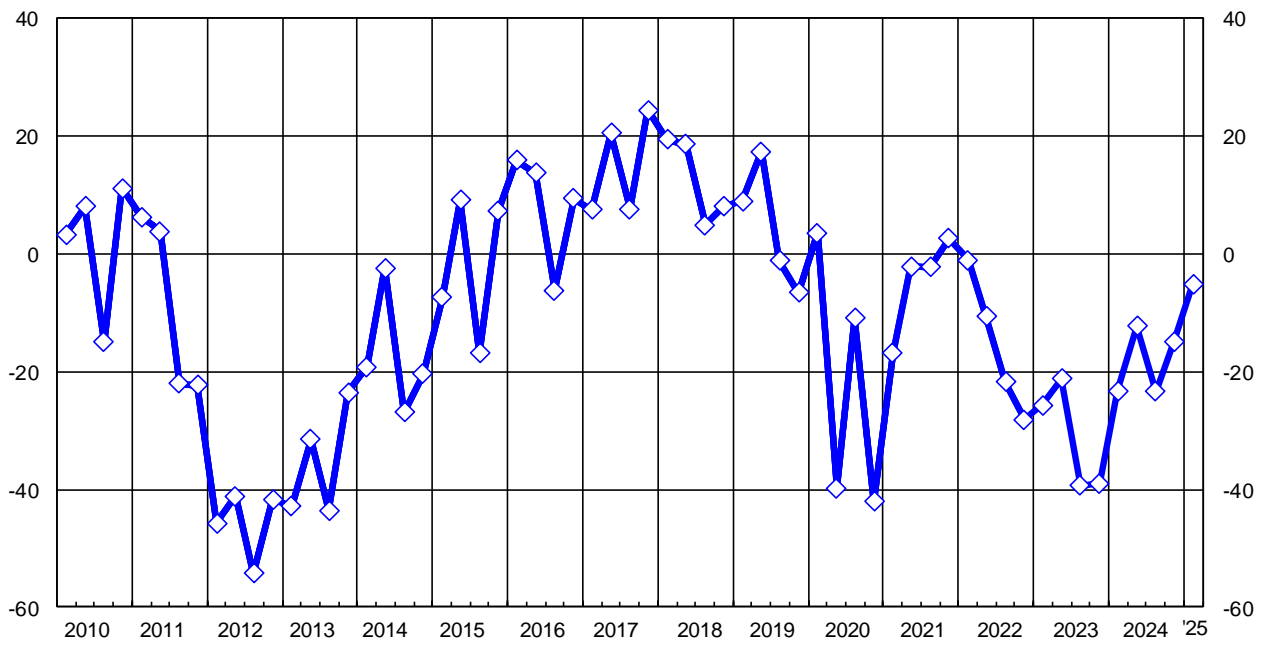


Figura 5

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



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

	Totale				
	2023 4° trim.	2024 1° trim.	2024 2° trim.	2024 3° trim.	2024 4° trim.
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	86,9	83,8	86,6	82,4	88,9
Sconto medio	8,6	8,3	8,5	7,8	7,9
Tempi di vendita (mesi)	6,0	5,7	5,7	5,7	5,7
Quota di acquisti finanziati con mutuo	56,9	62,5	61,5	63,7	65,2
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,6	77,2	77,1	77,9	77,6
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	-15,6	-6,6	-10,4	-2,9	3,6
Incarichi da evadere	-26,5	-26,1	-23,0	-25,2	-26,5
Nuovi incarichi a vendere	-29,3	-26,4	-26,8	-33,6	-29,3
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	-23,2	-14,1	-17,8	-11,8	1,9
Nuovi incarichi a vendere	-9,8	-10,1	-23,4	-8,3	-4,5
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-23,2	-12,2	-23,4	-14,9	-5,1
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-28,4	-15,4	-24,0	-15,4	-7,5
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	76,8	78,8	80,7	80,0	77,0
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	46,5	49,3	44,9	46,3	50,8
Nuovi incarichi a locare	-38,6	-37,8	-33,6	-33,6	-37,7
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	34,3	35,0	33,3	28,0	37,8

(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).