



Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

23 maggio 2025

Per informazioni: statistiche@bancaditalia.it

I principali risultati

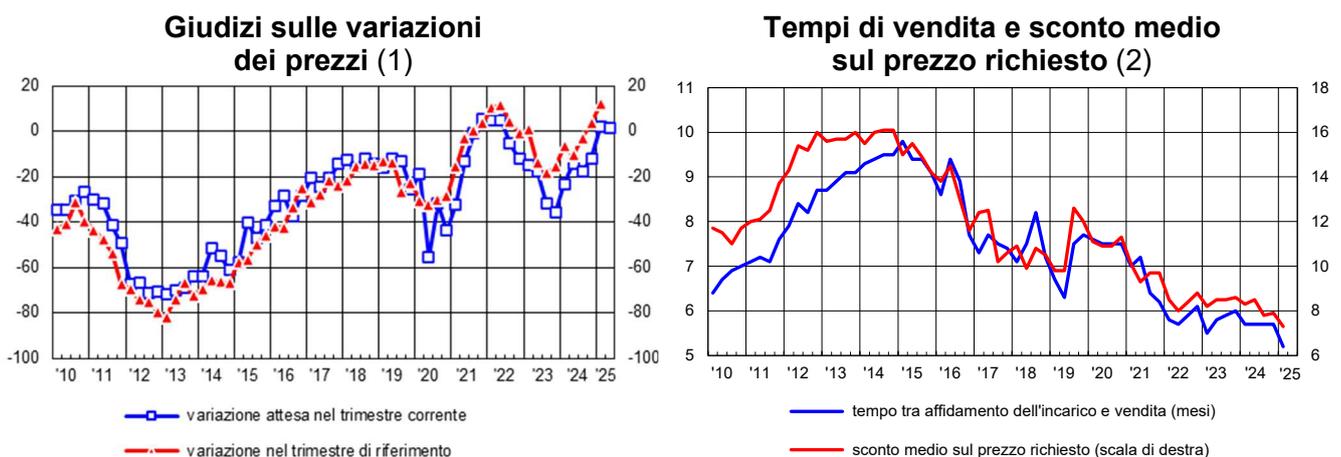
Secondo l'indagine condotta presso un campione di 1.486 agenti immobiliari dal 4 aprile al 7 maggio del 2025, nel I trimestre del 2025 la crescita delle quotazioni si è ulteriormente rafforzata, a fronte di un'offerta di immobili in calo e una domanda rimasta dinamica. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore e i tempi di vendita sono scesi sui rispettivi livelli minimi dall'inizio dell'indagine (7 per cento e 5 mesi).

La quota di agenti che hanno registrato un calo dei nuovi incarichi a vendere ha continuato a prevalere nettamente su quella di agenti che ne hanno segnalato un aumento. L'andamento della domanda di abitazioni è risultato ancora in significativo miglioramento rispetto ai trimestri corrispondenti del 2023-24. La quota di agenti che ha segnalato l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi ritenuti troppo elevati ha raggiunto quasi il 60 per cento e il divario fra prezzi richiesti e offerti è la causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere. Secondo gli agenti, il mercato degli affitti brevi contribuirebbe a ridurre l'offerta di abitazioni in vendita, con effetti al rialzo sulle quotazioni sia delle compravendite sia delle locazioni.

Nel confronto con il trimestre corrispondente dello scorso anno, le attese degli agenti per il trimestre in corso sono risultate lievemente più favorevoli sia rispetto al proprio mercato di riferimento sia rispetto a quello nazionale. Le prospettive di un aumento dei prezzi anche nel II trimestre continuano a prevalere su quelle di una diminuzione.

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: 1° trimestre 2025

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

L'andamento dei prezzi delle abitazioni si è rinforzato

Nel I trimestre del 2025, il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei prezzi delle abitazioni ha raggiunto il livello più alto dall'inizio dell'indagine (11,9 punti percentuali da 3,6 nella rilevazione precedente; tavola e fig. 1), di poco superiore al picco che si era registrato nella prima metà del 2022. Il risultato riflette il marcato incremento del saldo nelle aree urbane del Nord-Est e nel Centro, sia rispetto al trimestre precedente sia a quello corrispondente dello scorso anno.

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

Il prezzo finale di vendita è in media del 7,3 per cento inferiore rispetto alle richieste iniziali del venditore, lo sconto più basso dall'inizio della rilevazione. Solo il 23 per cento delle agenzie ha riportato uno sconto di almeno il 10 per cento. In tutte le aree del Paese, la riduzione media ottenuta sul prezzo inizialmente richiesto è stata inferiore al 10 per cento, con un minimo di circa il 5 per cento nelle aree urbane del Nord-Est. Il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita si è ridotto rispetto alla precedente rilevazione (a 5,2 mesi da 5,7; tavola e fig. 2), collocandosi anch'esso sul livello più basso dall'avvio dell'indagine.

Oltre l'80 per cento di agenzie ha venduto almeno un immobile

È rimasta nettamente superiore all'80 per cento la quota di agenzie che hanno concluso almeno una transazione nel trimestre di riferimento (in prevalenza di abitazioni preesistenti). Le valutazioni sul numero delle vendite nel primo trimestre del 2025 rispetto a quello corrispondente dello scorso anno si sono confermate nel complesso favorevoli: il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione delle transazioni è rimasto pressoché stabile (-13 punti) su livelli sensibilmente inferiori alla media del periodo compreso fra la seconda metà del 2022 e il III trimestre del 2024 (-26 punti).

La domanda di immobili è rimasta più dinamica dell'offerta

Nel I trimestre, per quasi il 40 per cento degli agenti il numero degli incarichi da evadere è diminuito rispetto al periodo precedente; tale quota è ancora significativamente superiore a quella degli operatori che ne indicano un incremento (tavola). La percentuale di operatori che hanno riscontrato un calo dei nuovi incarichi a vendere ha superato di 26 punti percentuali la quota di coloro che ne hanno registrato un aumento (tavola e fig. 3). Di contro, il saldo fra giudizi di aumento e diminuzione dei potenziali acquirenti è diventato meno negativo rispetto al periodo corrispondente nei due anni precedenti (da -26 punti nel 2023, a -19 nel 2024 e a -12 quest'anno). Rispetto allo scorso anno, la domanda si è particolarmente rinforzata nelle aree urbane del Centro del Paese; risulta invece poco migliorata nel Meridione.

¹ Il testo è stato curato da Valentina Aprigliano; 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 Valentina Canali e Alice Ciani) e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare; referenti Maurizio Festa e Gianni Guerrieri). Si ringraziano le 1.486 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/03/quest_I_trim_2025.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2024-sondaggio-abitazioni/03/app_stat_I_trim_2025.zip

Il livello dei prezzi scoraggia le proposte di acquisto

Il divario fra prezzi offerti e domandati resta il motivo principale della cessazione dell'incarico a vendere. In particolare, la quota di agenti che hanno segnalato l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi ritenuti troppo elevati ha raggiunto il livello massimo dal periodo pre-pandemico (56 per cento). Solo il 18 per cento degli operatori, il valore più basso dalla seconda metà del 2019 (circa il 20 nella rilevazione precedente), ha segnalato la difficoltà di ottenere un mutuo tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere. Il rapporto tra prestito e valore dell'immobile si è mantenuto su livelli storicamente elevati e pari a poco meno dell'80 per cento (tavola e fig. 5).

Il mercato degli affitti brevi ridurrebbe l'offerta di abitazioni in vendita, spingendo le quotazioni

Tra gli operatori che attribuiscono una certa rilevanza al fenomeno degli affitti brevi (durata inferiore a 30 giorni) nel proprio mercato di riferimento, il 41 per cento ne registra un impatto negativo sull'offerta di abitazioni negli ultimi 12 mesi (in particolare nelle aree urbane del Centro). Il 26 per cento degli agenti riscontra un aumento della domanda di acquisto di abitazioni con la finalità di immetterle successivamente nel mercato delle locazioni brevi. Per circa tre quarti degli agenti, il mercato delle locazioni brevi influenzerebbe i prezzi di vendita; per un terzo, in misura accentuata.

Nel mercato delle locazioni gli affitti brevi spingono i canoni

Per oltre la metà degli agenti, nel I trimestre i canoni di locazione sono risultati in aumento rispetto al periodo precedente. Il saldo fra le risposte di aumento e diminuzione si è pressoché stabilizzato sul livello medio del 2024, dopo la forte crescita registrata dall'inizio del 2021, e resta storicamente molto elevato (tavola), soprattutto nelle aree urbane del Centro e del Sud e Isole. Il margine medio di sconto rispetto al canone richiesto inizialmente dal locatore è rimasto su livelli minimi storici (inferiore al 2,5 per cento). Per oltre la metà degli operatori, i canoni di locazione sarebbero stati sospinti da una minore offerta di immobili, causata principalmente dalla preferenza dei proprietari per affitti brevi (in misura molto accentuata nel Centro). Il numero di nuovi incarichi a locare ricevuti nel I trimestre è stato inferiore rispetto al periodo precedente per più del 40 per cento degli agenti; è risultato superiore per meno del 10 per cento degli operatori.

Circa il 36 per cento degli agenti si attende, per il trimestre in corso, una dinamica ancora vivace dei canoni di locazione; solo il 5 per cento ne prefigura un rallentamento.

Le prospettive sul mercato immobiliare sono risultate lievemente più favorevoli

Nel confronto con lo stesso periodo dello scorso anno, le attese per il trimestre in corso sono lievemente più favorevoli sia rispetto al proprio mercato di riferimento (tavola e fig. 4) sia rispetto a quello nazionale. Per quest'ultimo, tuttavia, le attese su un orizzonte a due anni sono peggiorate: il saldo fra valutazioni di miglioramento e peggioramento si è ampliato a -10 punti percentuali, da -6 punti un anno prima. Il saldo relativo alle prospettive sull'andamento dei prezzi nel trimestre in corso è rimasto appena positivo (1, da 2 punti percentuali), in netto aumento rispetto a quello del trimestre corrispondente del 2024 (pari a -14 punti).

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

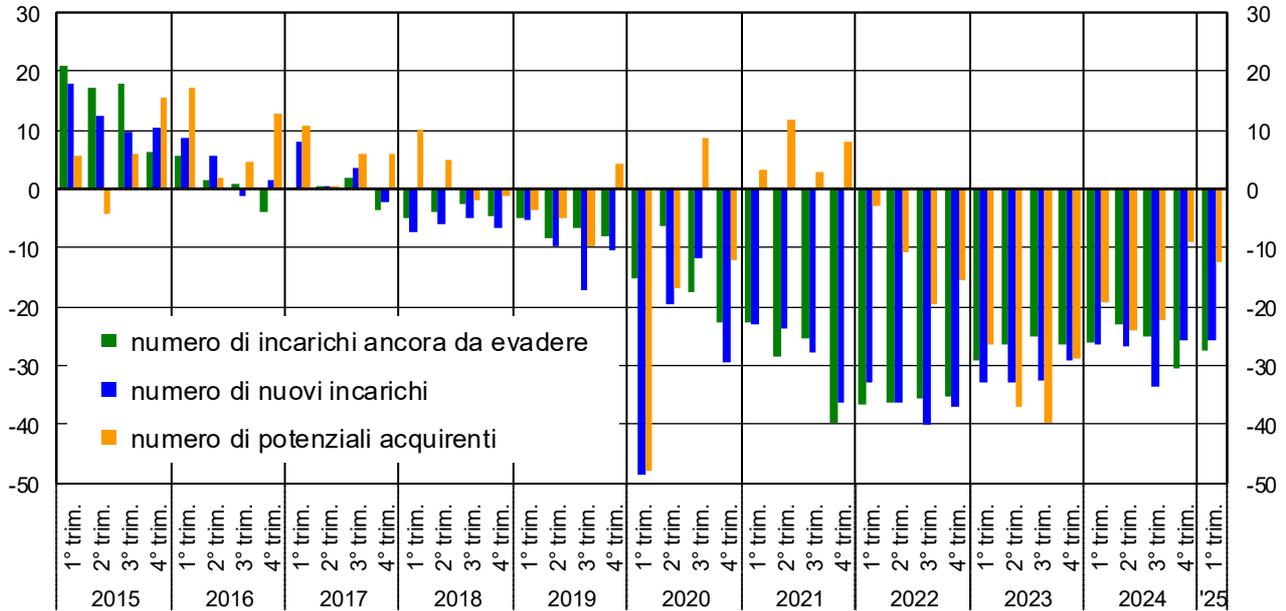


Figura 4

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

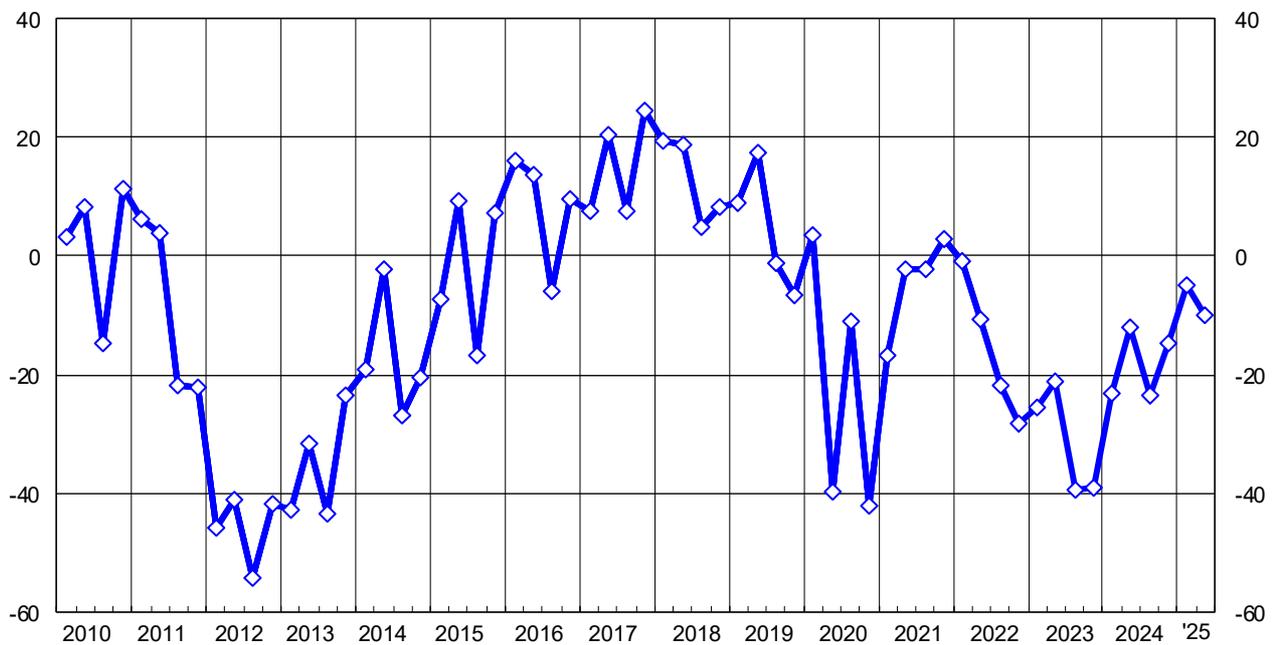
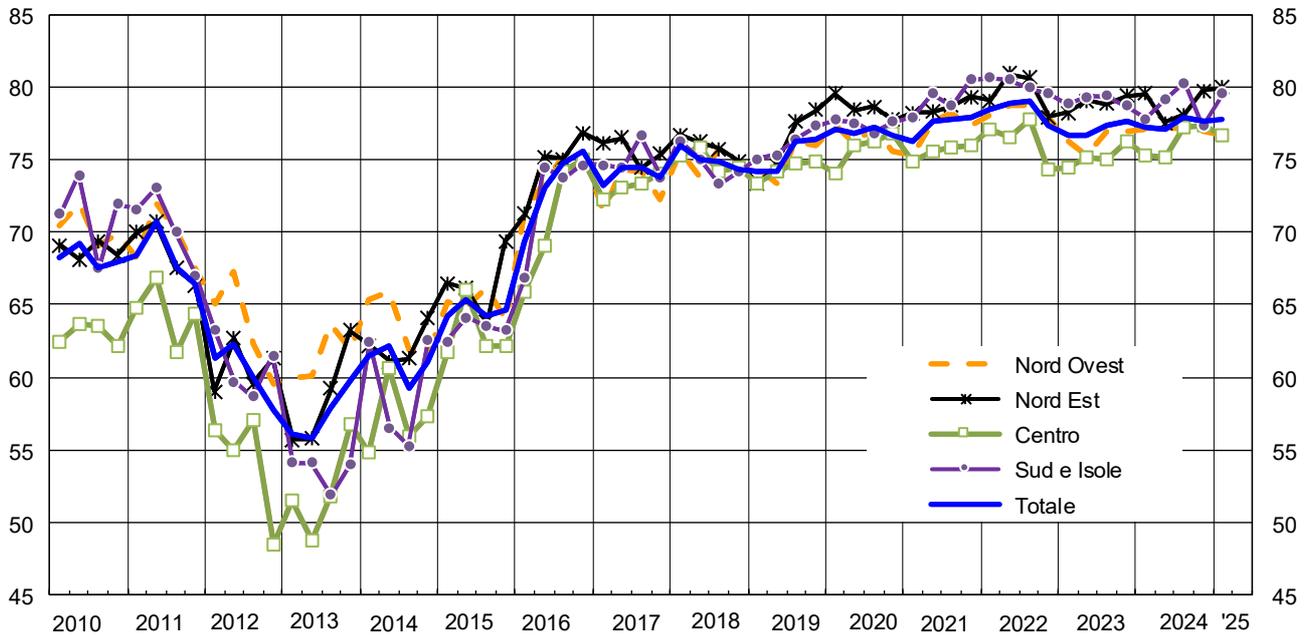


Figura 5

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				
	<i>2024 1° trim.</i>	<i>2024 2° trim.</i>	<i>2024 3° trim.</i>	<i>2024 4° trim.</i>	<i>2025 1° trim.</i>
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	83,8	86,6	82,4	88,9	85,1
Sconto medio	8,3	8,5	7,8	7,9	7,3
Tempi di vendita (mesi)	5,7	5,7	5,7	5,7	5,2
Quota di acquisti finanziati con mutuo	62,5	61,5	63,7	65,2	63,9
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,2	77,1	77,9	77,6	77,8
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	-6,6	-10,4	-2,9	3,6	11,9
Incarichi da evadere	-26,1	-23,0	-25,2	-30,5	-27,5
Nuovi incarichi a vendere	-26,4	-26,8	-33,6	-25,7	-25,9
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	-14,1	-17,8	-11,8	1,9	1,3
Nuovi incarichi a vendere	-10,1	-23,4	-8,3	-4,5	-9,7
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-12,2	-23,4	-14,9	-5,1	-10,1
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-15,4	-24,0	-15,4	-7,5	-12,2
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	78,8	80,7	80,0	77,0	82,1
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	49,3	44,9	46,3	50,8	44,9
Nuovi incarichi a locare	-37,8	-33,6	-33,6	-37,7	-34,3
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	35,0	33,3	28,0	37,8	30,4

(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).