

Indagine sul mercato immobiliare residenziale

1° quadrimestre 2023

Compravendita di abitazioni e contratti di locazione: mercato attuale e previsioni future





Indagine sul mercato immobiliare residenziale

1° quadrimestre 2023



Intenzioni di acquisto di abitazioni nei successivi 12 mesi

Ad aprile 2023 la quota di consumatori italiani intenzionati ad acquistare una abitazione, secondo l'Istat, risulta di poco superiore a quella rilevata a gennaio scorso, ma al di sotto delle quote che avevano caratterizzato il 2021 ed il primo semestre 2022.

	Certamente sì	Probabilmente sì	Totale giudizi positivi
<i>Gennaio 2021</i>	0,8	3	3,8
<i>Aprile 2021</i>	1,1	2,5	3,6
<i>Luglio 2021</i>	1,1	3,3	4,4
<i>Ottobre 2021</i>	1,2	2,8	4

Fonte: Ufficio Studi
FIMAA – Federazione
Italiana Mediatori
Agenti d'Affari



Indagine sul mercato immobiliare residenziale 1° quadrimestre 2023

Intenzioni di acquisto di abitazioni nei successivi 12 mesi

Ad aprile 2023 la quota di consumatori italiani intenzionati ad acquistare una abitazione, secondo l'Istat, risulta di poco superiore a quella rilevata a gennaio scorso, ma al di sotto delle quote che avevano caratterizzato il 2021 ed il primo semestre 2022.



	Certamente sì	Probabilmente sì	Totale giudizi positivi		Certamente sì	Probabilmente sì	Totale giudizi positivi
<i>Gennaio 2022</i>	1,4	3,3	4,7				
<i>Aprile 2022</i>	1,4	3	4,4	<i>Gennaio 2023</i>	0,8	2,1	2,9
<i>Luglio 2022</i>	1,1	2,5	3,6				
<i>Ottobre 2022</i>	0,6	2,4	3	<i>Aprile 2023</i>	1,3	1,9	3,2

Fonte: Ufficio Studi
FIMAA – Federazione
Italiana Mediatori
Agenti d’Affari



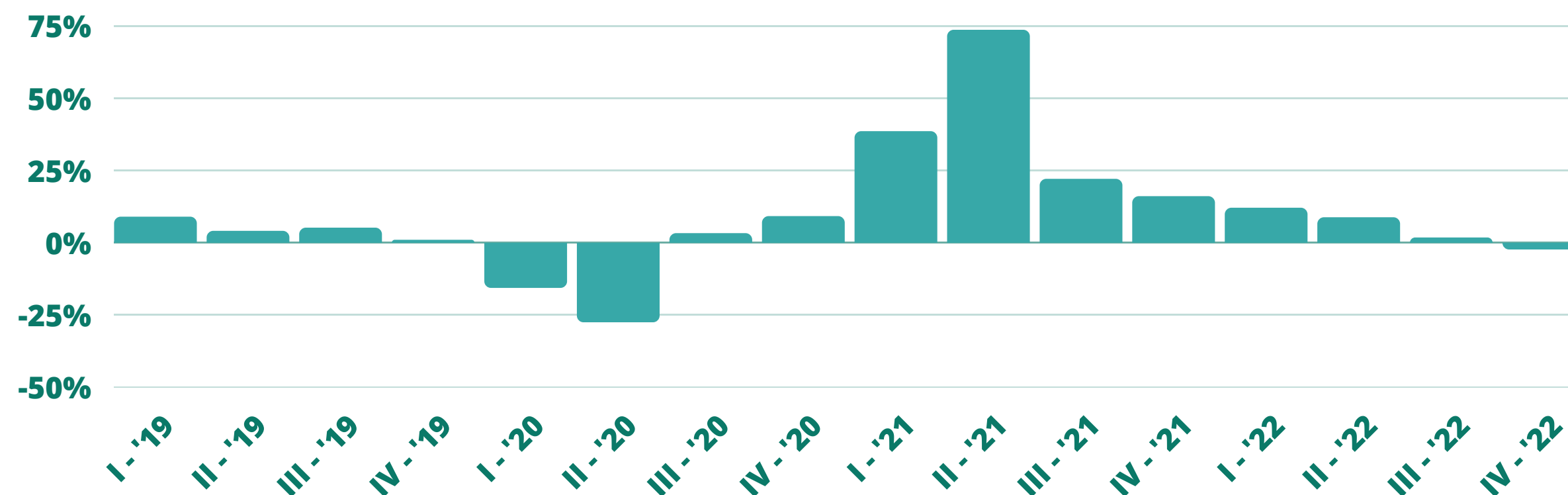
Indagine sul mercato immobiliare residenziale

1° quadrimestre 2023



Variazioni percentuali sullo stesso trimestre dell'anno precedente del numero di scambi di abitazioni

Le variazioni percentuali del numero di scambi di abitazioni calcolate in ciascun trimestre rispetto al corrispondente dato dell'anno precedente denotano, a partire, dal II trimestre 2021 percentuali di crescita sempre più ridotte, che diventano negative nell'ultimo trimestre del 2022



Fonte: Ufficio Studi
FIMAA – Federazione
Italiana Mediatori
Agenti d'Affari



Indagine sul mercato immobiliare residenziale 1° quadrimestre 2023



Variazioni percentuali tendenziali del numero di scambi di abitazioni negli ultimi tre mesi del 2022

L'analisi delle variazioni tendenziali mensili evidenzia un calo più accentuato delle compravendite di alloggi nel mese di dicembre (-4,7%).

	Ottobre	Novembre	Dicembre	Trimestre
Copoluoghi	-0.4%	3,7%	-5%	-0,9%
Non Copoluoghi	-1,5%	-1,4%	-4,5%	-2,6%
Totale	-1,1%	0,2%	-4,7%	-2,1%

Fonte: Ufficio Studi
FIMAA – Federazione
Italiana Mediatori
Agenti d'Affari

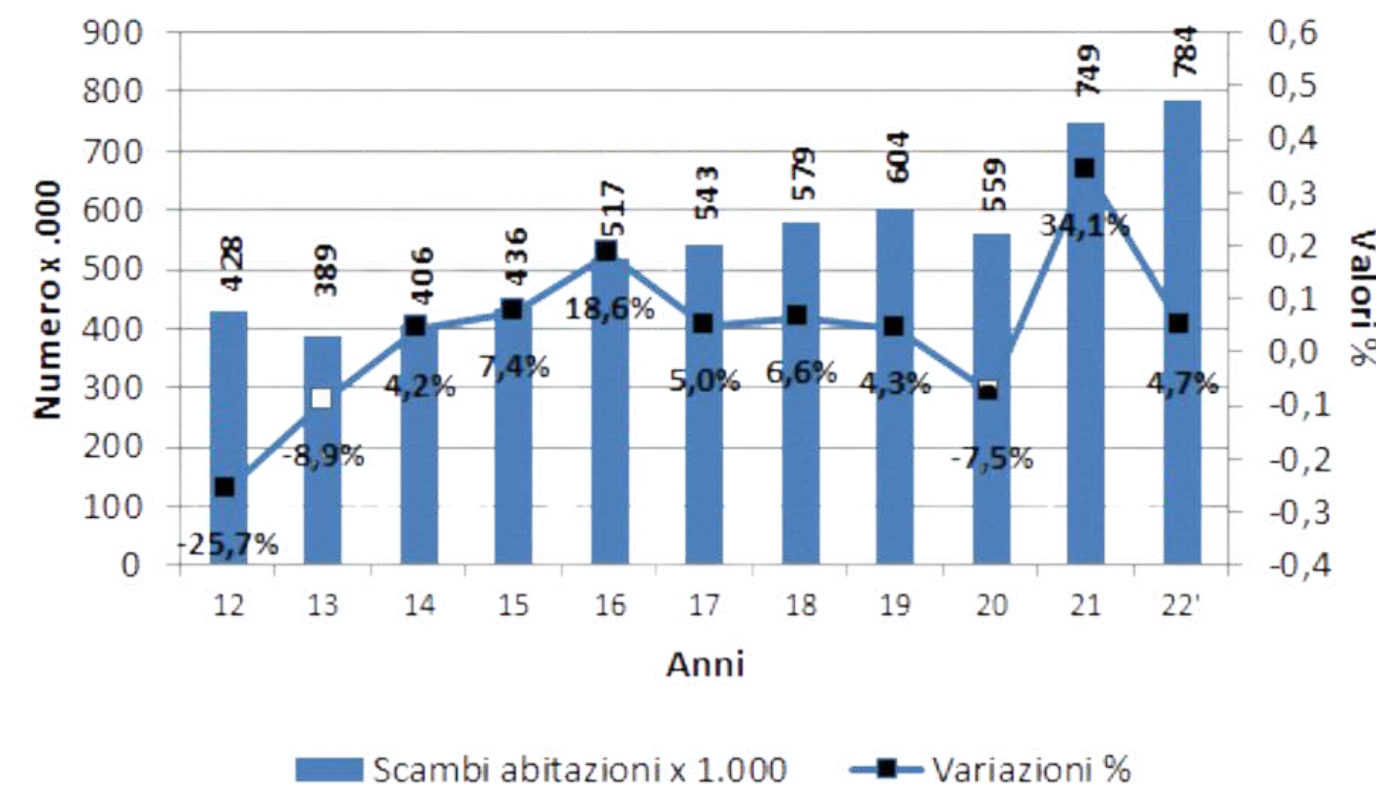


Indagine sul mercato immobiliare residenziale 1° quadrimestre 2023

Numero di compravendite abitative e variazioni percentuali annue

La variazione percentuale annuale del numero di scambi di abitazioni nel 2022, dopo l'incremento del 2021 che più che compensa la perdita del 2020, ritorna ad allinearsi a quella del 2019. Tra il 2013 ed il 2019 le compravendite di abitazioni sono state quasi 3,1 milioni (media annua 441 mila) incrementandosi dal valore minimo del 2013 pari a 389mila a quello massimo del 2019 (604 mila).

Fonte: Ufficio Studi FIMAA –
Federazione Italiana
Mediatori Agenti d'Affari





Indagine sul mercato immobiliare residenziale

1° quadrimestre 2023



Variazioni percentuali annue dei prezzi delle abitazioni

I prezzi di vendita di abitazioni nel complesso iniziano ad accelerare dal 2020, quelle nuove mostrano rialzi dal 2018. Gli incrementi rilevati per le abitazioni nuove, specie nell'ultimo anno rispondono in parte ai rialzi inflattivi (caro materiali e componenti edilizi) e ad essi seguono i prezzi medi di abitazioni esistenti.

Fonte: Ufficio Studi
FIMAA – Federazione
Italiana Mediatori
Agenti d'Affari

	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti
2017	-1,1%	-0,7%	-1,2%
2018	-0,6%	1%	-1%
2019	-0,1%	1,2%	-0,4%
2020	1,9%	2,1%	1,9%
2021	2,5%	3,8%	2,2%
2022	3,8%	6,1%	3,4%



Indagine sul mercato immobiliare residenziale

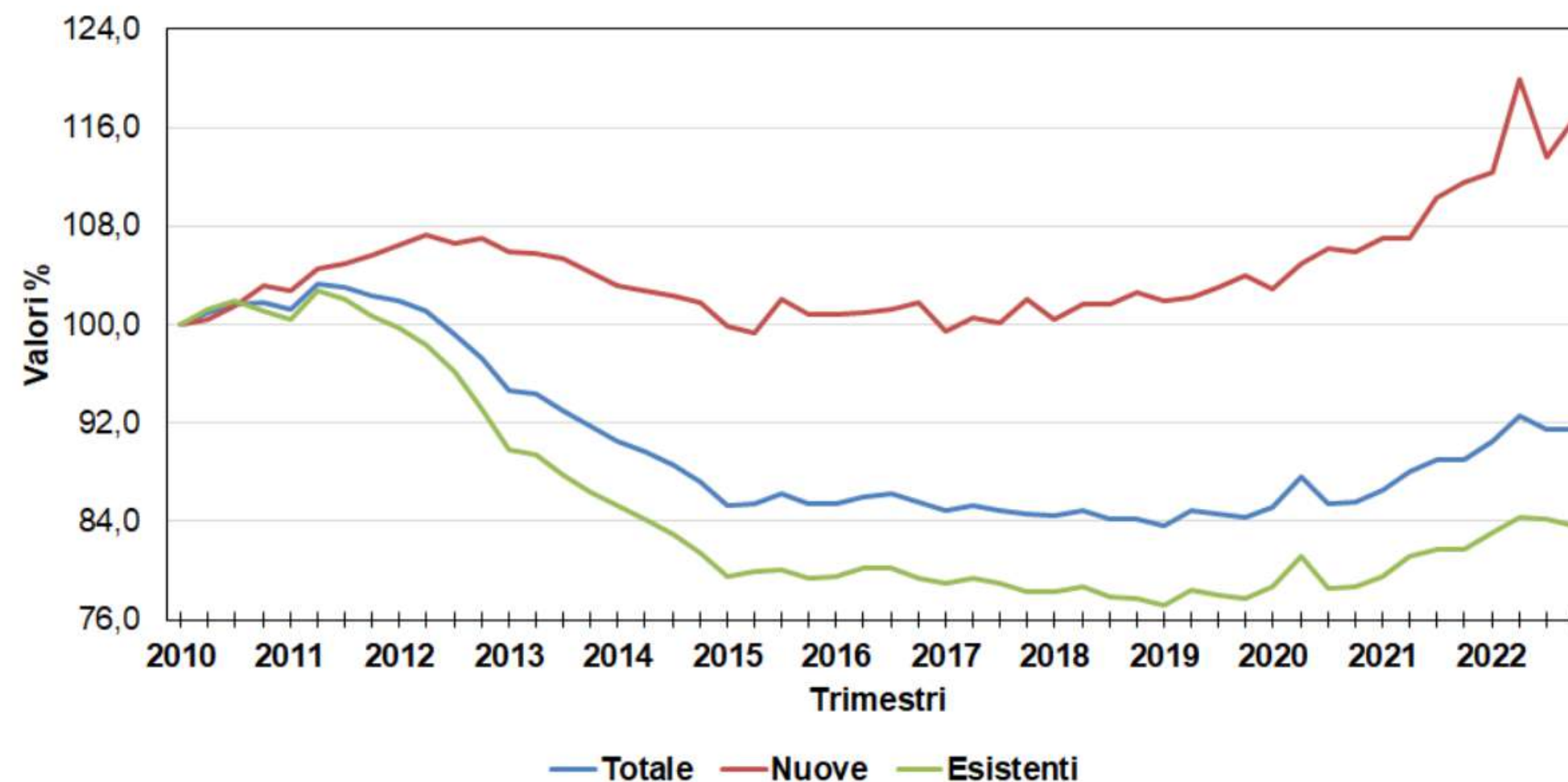
1° quadrimestre 2023



Italia – Indici dei prezzi trimestrali delle abitazioni nuove ed esistenti

Dal grafico emerge chiaramente che, in media, solamente i prezzi delle abitazioni nuove in 13 anni hanno superato il prezzo medio di vendita del 2010, di 16,7 punti percentuali. Si evidenzia invece una riduzione dei prezzi delle abitazioni esistenti del 16,3% tra il 2010 ed il 2022 che porta l'indice totale al -8,5%. La quota di abitazioni nuove compravendute è passata dal 34,8% nel 2010 al 16,2% attuale.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA –
Federazione Italiana Mediatori
Agenti d'Affari





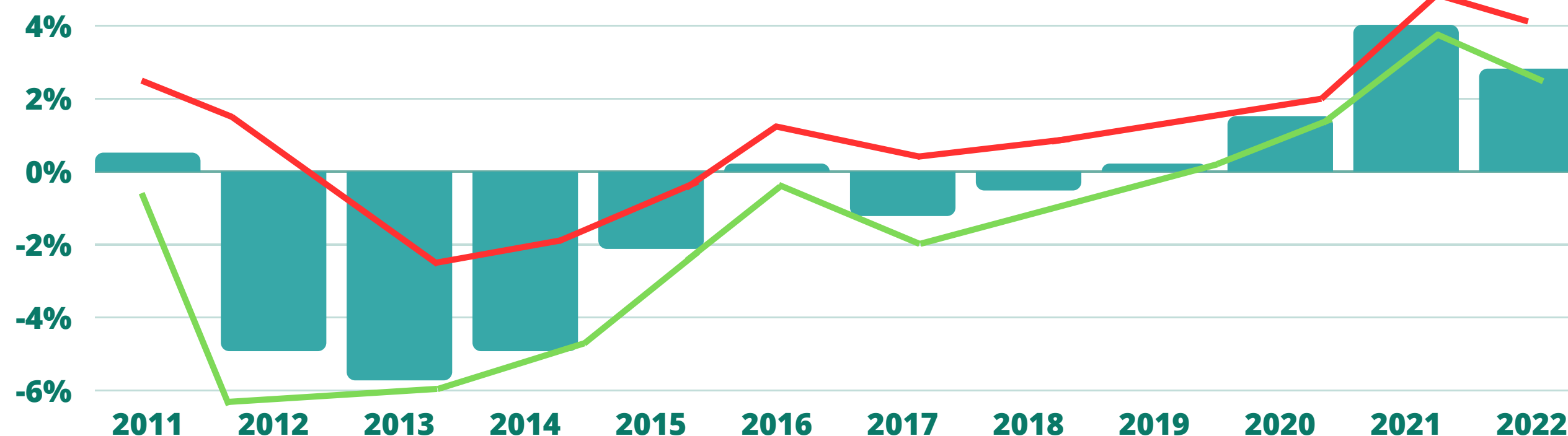
Indagine sul mercato immobiliare residenziale

1° quadrimestre 2023



Variazioni percentuali tendenziali calcolate al quarto trimestre degli anni indicati

Le variazioni percentuali del numero di scambi di abitazioni calcolate in ciascun trimestre rispetto al corrispondente dato dell'anno precedente denotano, a partire, dal II trimestre 2021 percentuali di crescita sempre più ridotte, che diventano negative nell'ultimo trimestre del 2022



Fonte: Ufficio Studi
FIMAA – Federazione
Italiana Mediatori
Agenti d’Affari



Indagine sul mercato immobiliare residenziale 1° quadrimestre 2023



Compravendita di abitazioni: come procede il mercato?

Italia – Giudizi espressi sulle variazioni del mercato della compravendita di abitazioni nel I quadrimestre 2023, rispetto al quadrimestre precedente (valori %)

	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre 2022	In aumento
Domanda di acquisto	43,7%	47,3%	9%
Offerta in vendita	59,5%	32%	8,5%
Numero di scambi	58%	36,4%	5,6%
Prezzi di compravendita	16,3%	61,7%	21,9%

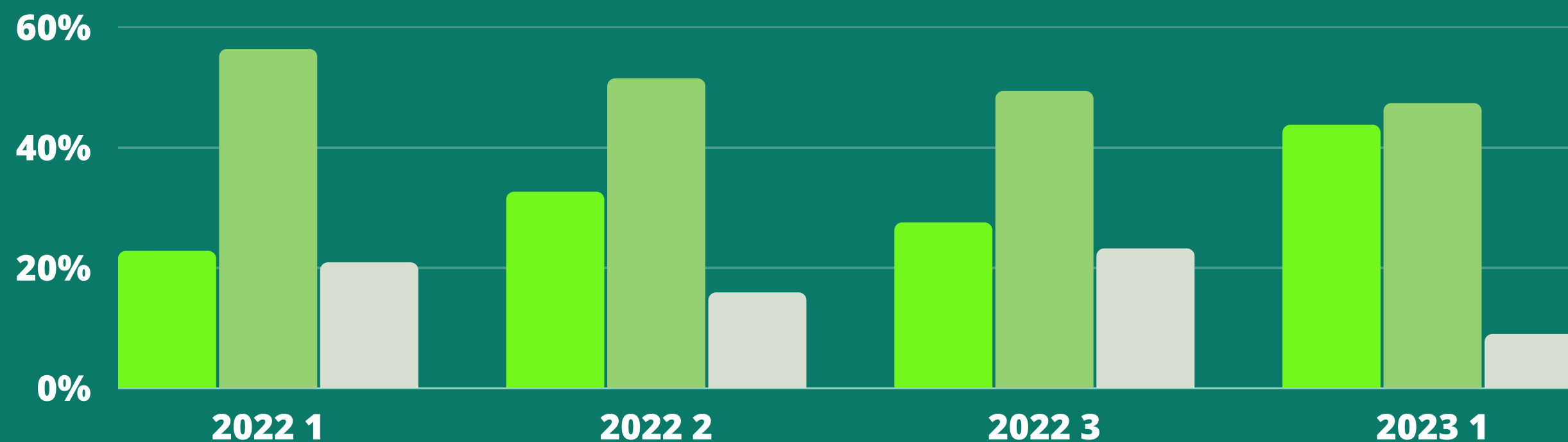
Fonte: Ufficio Studi
FIMAA – Federazione
Italiana Mediatori
Agenti d'Affari



Indagine sul mercato immobiliare residenziale 1° quadrimestre 2023

Giudizi espressi sulle variazioni della domanda per acquisto nei precedenti 4 mesi

Rispetto ai quadrimestri precedenti i giudizi di stabilità calano, crescono quelli di diminuzione e si riducono quelli di aumento.



Fonte: Ufficio Studi
FIMAA – Federazione
Italiana Mediatori
Agenti d’Affari



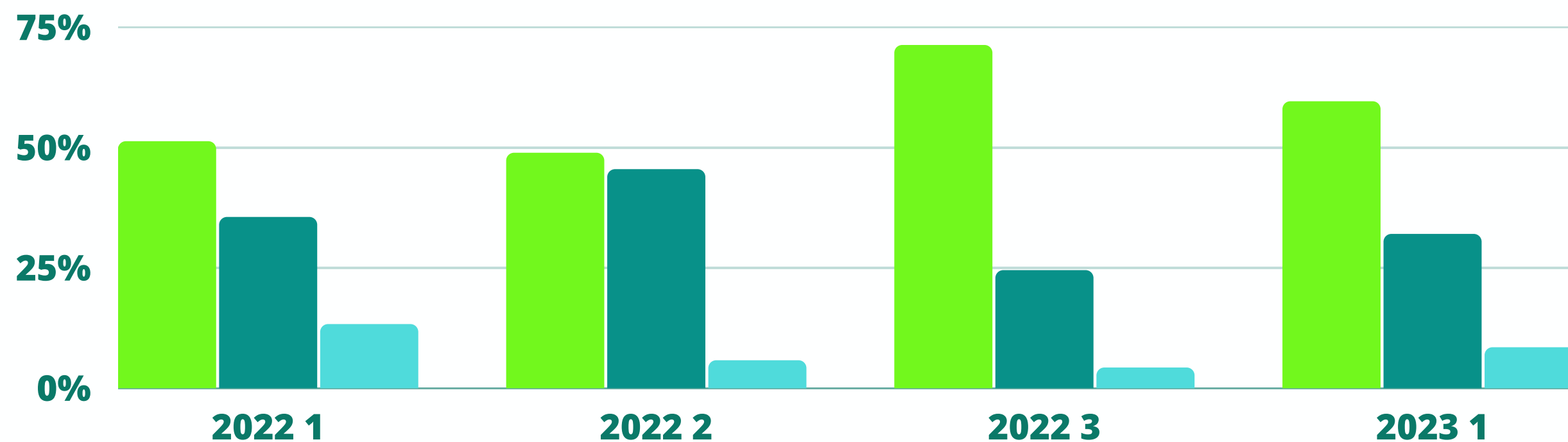
Indagine sul mercato immobiliare residenziale

1° quadrimestre 2023



Giudizi espressi sulle variazioni dell'offerta in vendita nei precedenti 4 mesi

Sono preponderanti i giudizi di diminuzione. Marginali i giudizi di aumento, segnale di un buon assorbimento complessivo del mercato che nonostante il rifiutare, prosegue con un buon assorbimento di prodotto.



Fonte: Ufficio Studi FIMAA
– Federazione Italiana
Mediatori Agenti d'Affari



Indagine sul mercato immobiliare residenziale

1° quadrimestre 2023



Indici dei giudizi di diminuzione al netto di quelli di aumento negli ultimi 4 mesi nella compravendita abitativa

Si segnalano situazioni differenti dalla media:

- Per la domanda e il numero di scambi giudizi più ottimisti nel Sud e Isole e Città piccole;
- Nelle Città piccole e in quelle medie risulta, dai giudizi, più offerta disponibile in vendita;
- Per i prezzi giudizi più ottimistici nelle Grandi aree e nel Sud e Isole.

	Domanda	Offerta	Scambi	Prezzi
Nord	-35,3%	-55,1%	-61,2%	7,4%
Centro	-49,8%	-52,0%	-63,3%	-18,4%
Sud e Isole	-20,3%	-41,9%	-25,1%	22,8%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA –
Federazione Italiana Mediatori
Agenti d'Affari



Indagine sul mercato immobiliare residenziale

1° quadrimestre 2023



Indici dei giudizi di diminuzione al netto di quelli di aumento negli ultimi 4 mesi nella compravendita abitativa

Si segnalano situazioni differenti dalla media:

- Per la domanda e il numero di scambi giudizi più ottimisti nel Sud e Isole e Città piccole;
- Nelle Città piccole e in quelle medie risulta, dai giudizi, più offerta disponibile in vendita;
- Per i prezzi giudizi più ottimistici nelle Grandi aree e nel Sud e Isole.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA –
Federazione Italiana Mediatori
Agenti d'Affari

	Domanda	Offerta	Scambi	Prezzi
Grandi aree	-35,9%	-61,1%	-60%	10,4%
Città grandi	-37,4%	-56,6%	-58,1%	1,7%
Città medie	-34,2%	-34%	-38,1%	3,9%
Città piccole	-22,0%	-29,5%	-35,2%	-1,8%
Italia	-34,7%	-51,0%	-52,4%	5,6%



Indagine sul mercato immobiliare residenziale 1° quadrimestre 2023

Giudizi espressi sulla percezione dell'attestazione energetica, per tipologia di soggetto



L'attestazione energetica è ritenuta importante dai compratori (68,9% dei giudizi espressi dagli operatori accreditati). La percentuale sale fino al 79,3% nelle Regioni del Nord e scende al 52,2% nelle regioni meridionali e insulari.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA –
Federazione Italiana Mediatori
Agenti d'Affari

	Non importante	Indifferente	Importante
Nord	4%	16,7%	79,3%
Centro	3,6%	32,4%	64,1%
Sud e Isole	4,7%	43,1%	52,2%
Grandi aree	1,5%	28,6%	69,9%
Italia	4,1%	27%	68,9%



Indagine sul mercato immobiliare residenziale

1° quadrimestre 2023



Giudizi espressi sulla percezione dell'attestazione energetica, per tipologia di soggetto

I giudizi espressi sulla percezione dell'attestazione energetica per il venditore esprime indifferenza nella maggioranza dei giudizi espressi (49,6%), con un picco al 63% nelle regioni del Centro Italia.

La quota inferiore si rileva nel Sud e Isole dove la quota dei giudizi "indifferente" (41,7%) pareggia con la modalità "non importante" (41,0%).

Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

	Non importante	Indifferente	Importante
Nord	32,7%	47,9%	19,4%
Centro	20,7%	63%	16,4%
Sud e Isole	41,0%	41,7%	17,3%
Grandi aree	43,7%	46,6%	9,7%
Italia	32,2%	49,6%	18,2%



Indagine sul mercato immobiliare residenziale

1° quadrimestre 2023



Giudizi espressi sulla percezione della valutazione immobiliare in fase di acquisizione dopo approvazione direttiva europea case green, per le abitazioni in classe energetica E, F o G

Per il momento non si riscontrano riduzioni nelle valutazioni immobiliari in fase di acquisizione per le abitazioni in classe energetica bassa (74,9% dei giudizi). Nelle grandi aree urbane la quota è dell'89% delle opinioni.

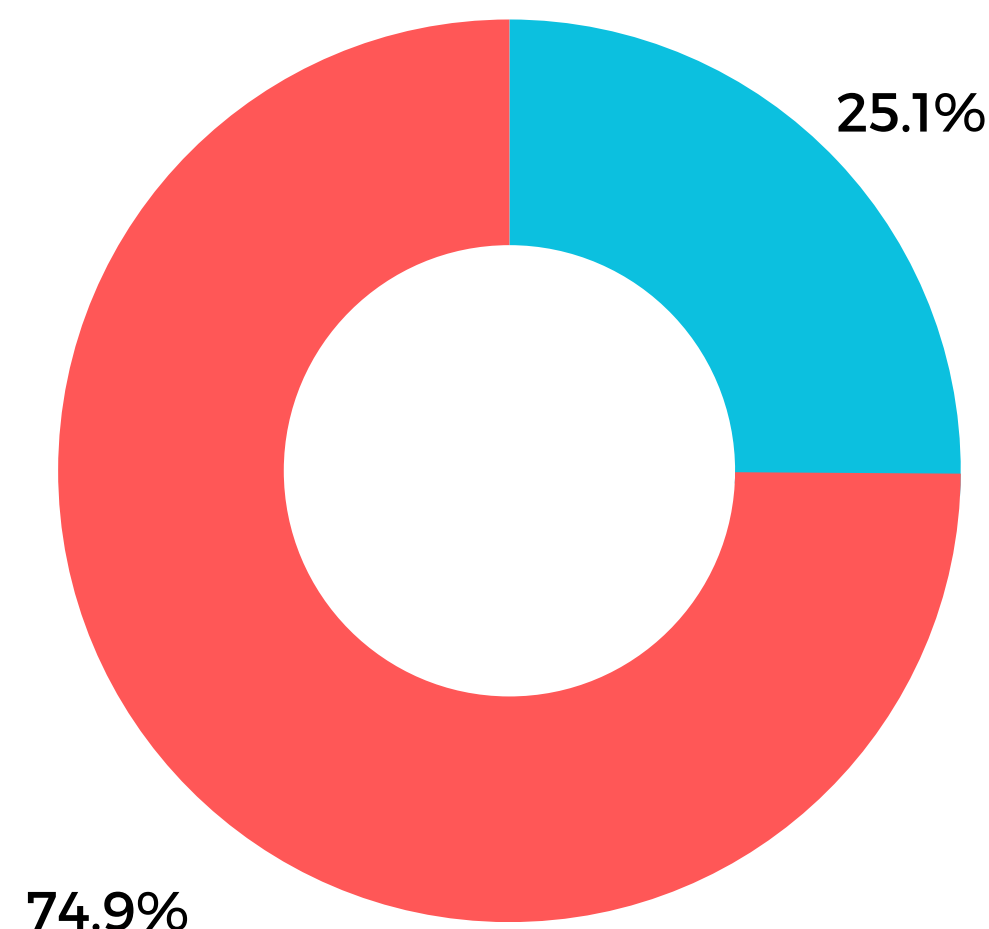


Si è abbassata



Non si è modificata

Fonte: Ufficio Studi FIMAA –
Federazione Italiana Mediatori Agenti
d'Affari





Indagine sul mercato immobiliare residenziale

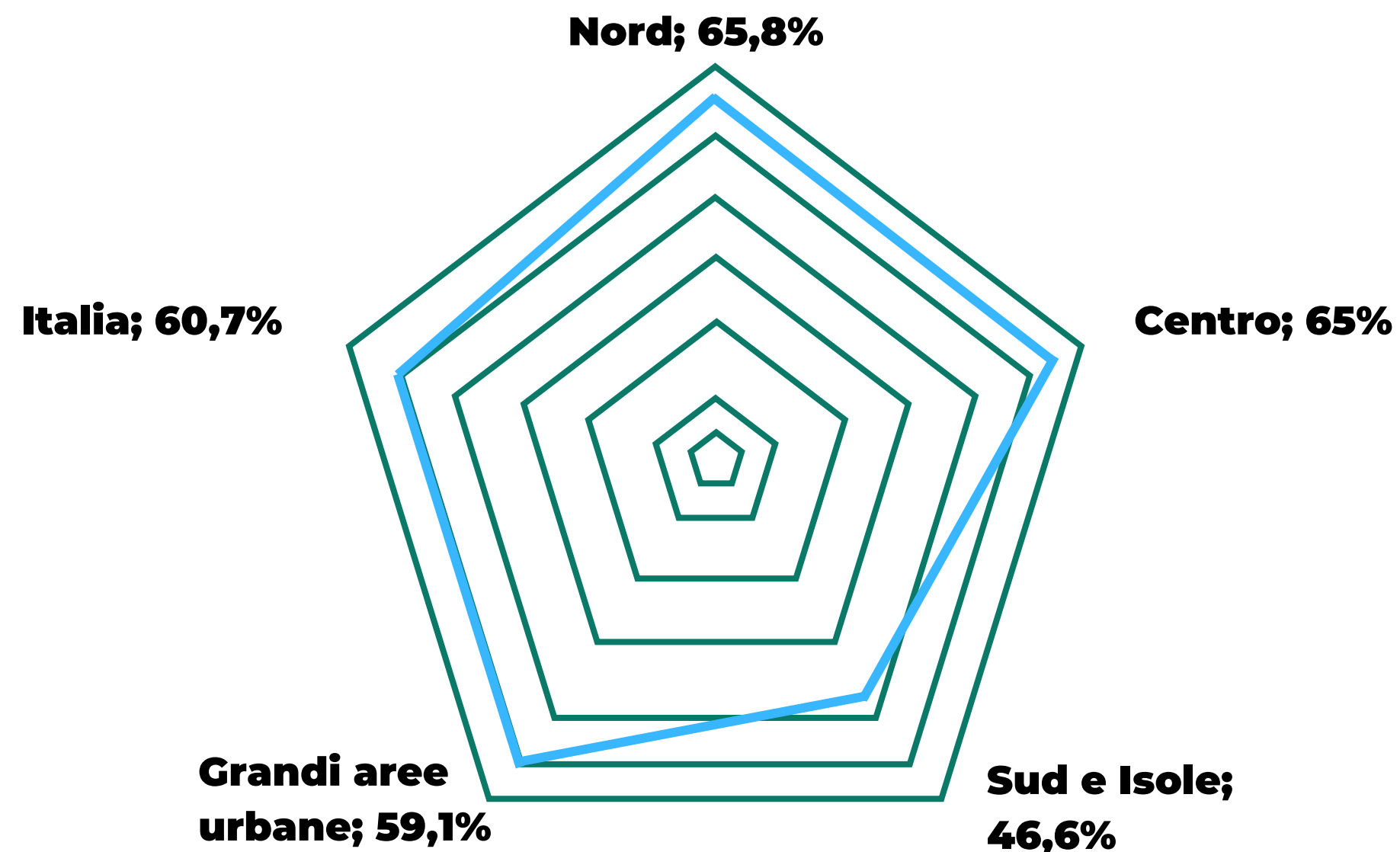
1° quadrimestre 2023



Aspettative di riduzione dei prezzi delle abitazioni in classe energetica E, F o G nei prossimi 2 o 3 anni

Entro i prossimi 2 o 3 anni secondo la maggioranza di agenti immobiliari accreditati FIMAA i prezzi delle abitazioni in bassa classe energetica potranno ridursi. La quota di giudizi è pari al 60,7% per l'Italia nel complesso e sale al 65% nelle regioni centrali e al 65,8% nelle regioni settentrionali. Nelle regioni meridionali e insulari la modalità prescelta degli agenti FIMAA è che i prezzi seguiranno trend di mercato (53,4%).

Fonte: Ufficio Studi FIMAA –
Federazione Italiana Mediatori Agenti
d'Affari





Indagine sul mercato immobiliare residenziale 1° quadrimestre 2023

Giudizi espressi sull'auspicio di erogare contributi pubblici ai proprietari per l'adeguamento energetico delle abitazioni in classe energetica E, F o G



Per l'adeguamento del patrimonio edilizio in classe energetica bassa, la maggior parte del panel auspica un contributo pubblico a copertura del 100% delle spese. Fanno eccezione i giudizi resi per il sud e isole dove l'item maggiormente prescelto risulta "sì, in parte".

Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

	No, devono pensarci i privati	Sì, in parte	Sì, al 100%
Nord	6,6%	33,9%	59,5%
Centro	2,8%	38,7%	58,5%
Sud e Isole	3,9%	60,8%	35,3%
Grandi aree	3,8%	43,5%	52,7%
Italia	5,1%	41,9%	53%

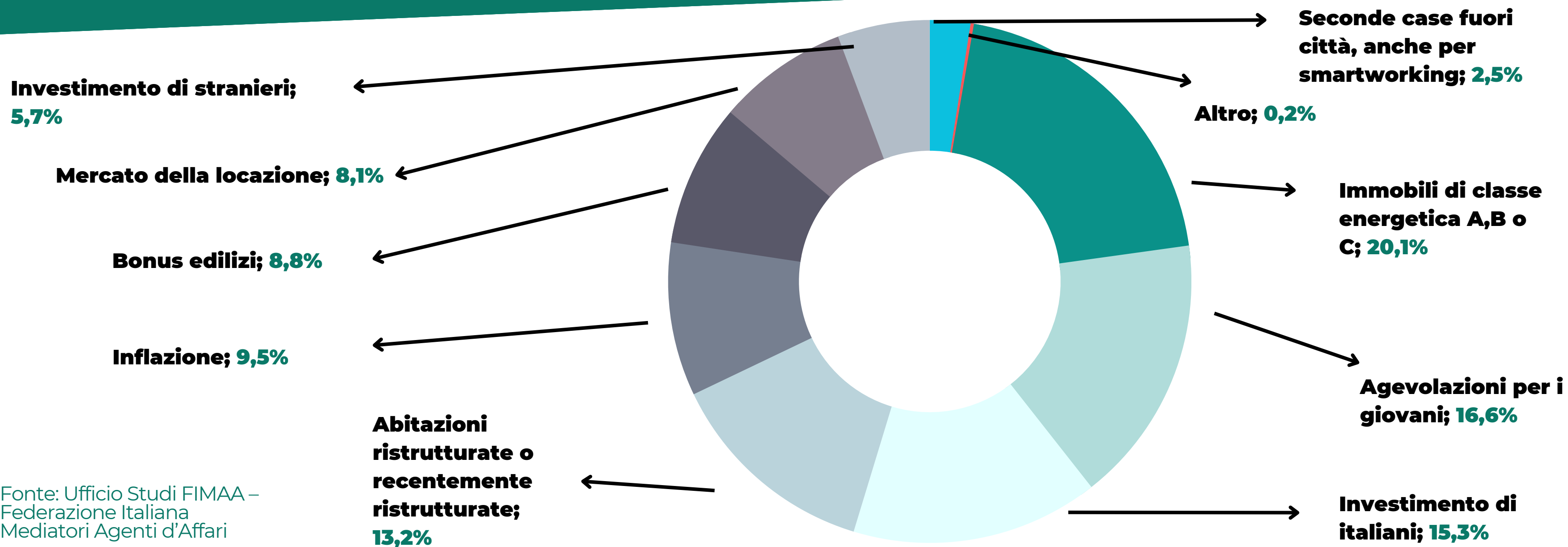


Indagine sul mercato immobiliare residenziale

1° quadrimestre 2023



Giudizi espressi sui punti di forza del mercato



Fonte: Ufficio Studi FIMAA –
Federazione Italiana
Mediatori Agenti d’Affari

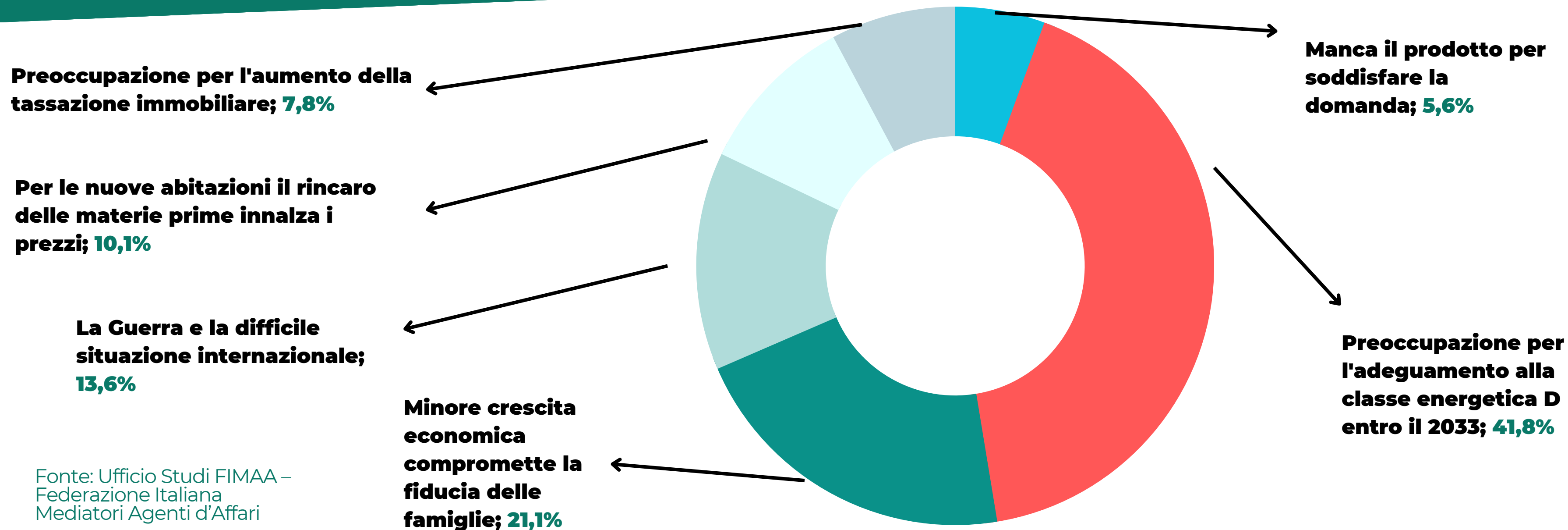


Indagine sul mercato immobiliare residenziale

1° quadrimestre 2023



Giudizi espressi sui punti di debolezza del mercato



Fonte: Ufficio Studi FIMAA –
Federazione Italiana
Mediatori Agenti d’Affari

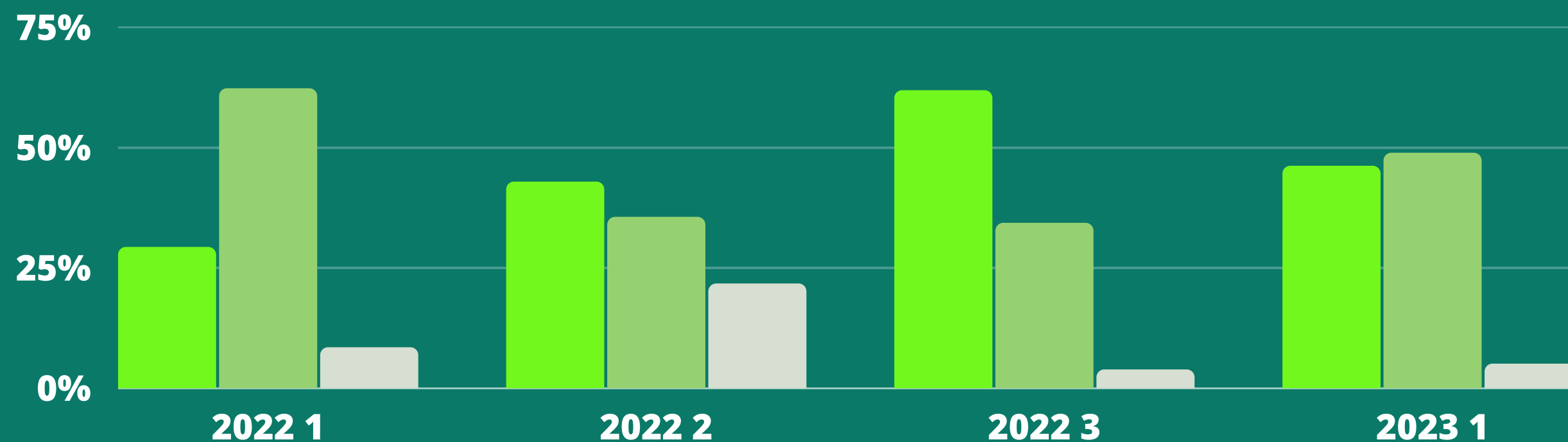


Indagine sul mercato immobiliare residenziale 1° quadrimestre 2023

Aspettative sul numero di compravendite nei successivi 4 mesi, rispetto al quadrimestre precedente



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA



Fonte: Ufficio Studi FIMAA –
Federazione Italiana
Mediatori Agenti d’Affari

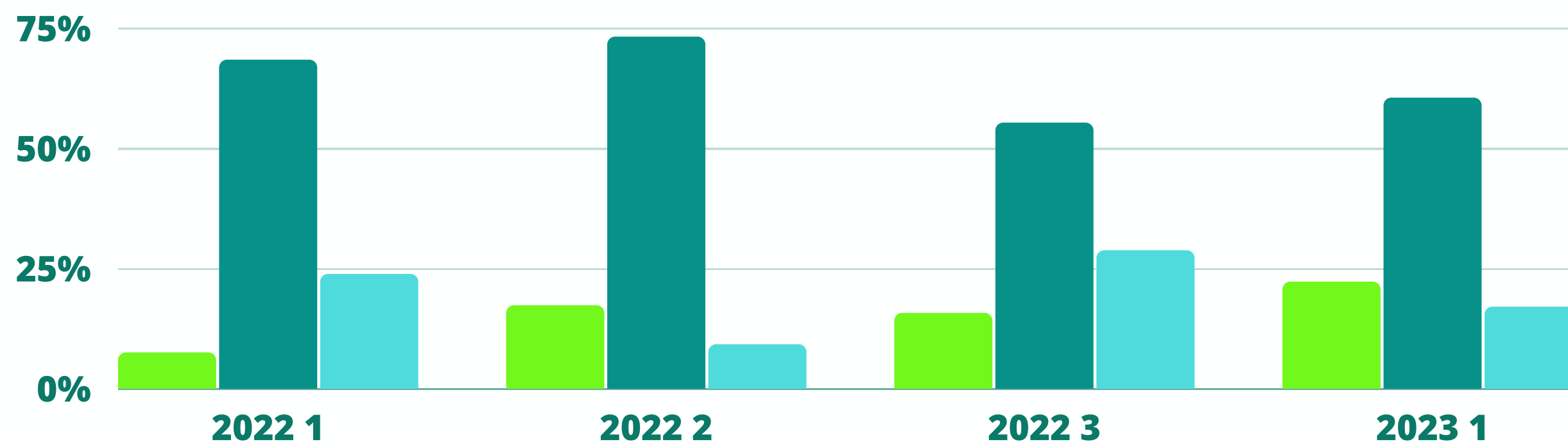


Indagine sul mercato immobiliare residenziale 1° quadrimestre 2023



Aspettative sui prezzi di compravendita nei successivi 4 mesi, rispetto al quadrimestre precedente

Sui prezzi di vendita prevalgono le ipotesi di riconferma delle stesse percentuali di crescita avute nell'ultima parte dello scorso anno (tav. 4) anche nel secondo quadrimestre dell'anno.



Fonte: Ufficio Studi FIMAA –
Federazione Italiana Mediatori
Agenti d'Affari

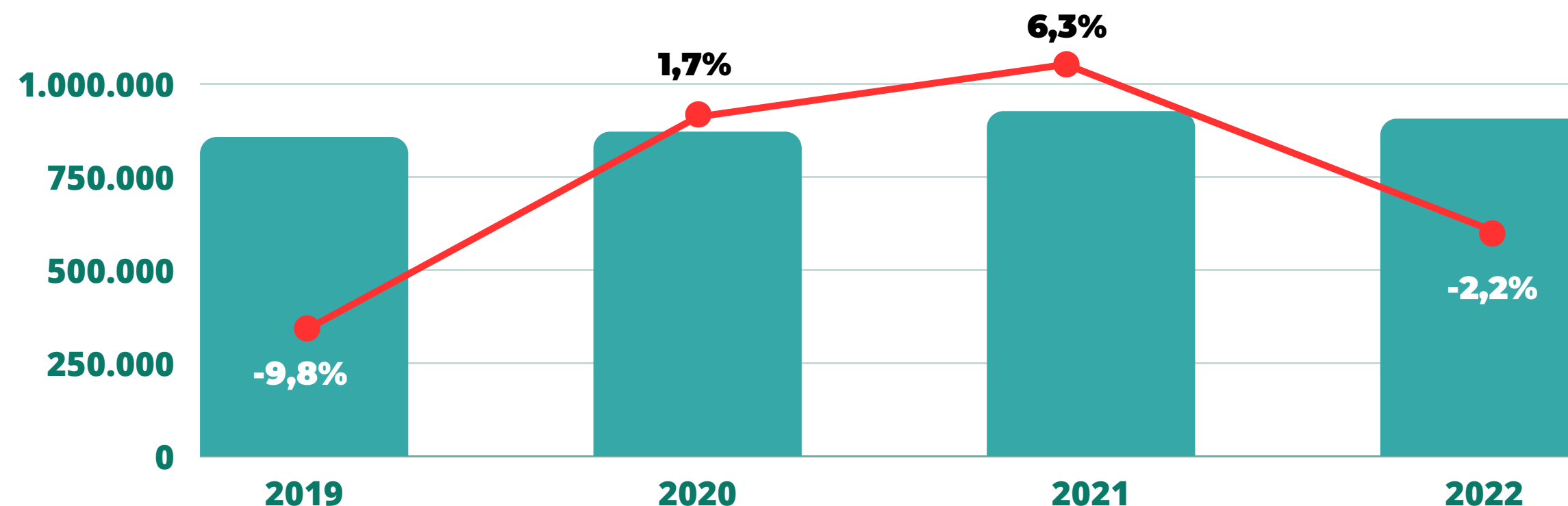


Indagine sul mercato immobiliare residenziale 1° quadrimestre 2023



Numero di nuovi contratti di locazione destinati ad uso abitativo e variazioni percentuale annue

Il numero di nuovi contratti di locazione di immobili presenti in banca dati catastale con categoria catastale A, escluso A10 (esclusi dei contratti di locazione finanziaria, contratti minori di 1 anno e con soglie minime e massime dei canoni mensili al metro quadro oscillanti tra 0,5 e 110 Euro al mq/mese) è calato nel 2022 del 2,2% rispetto al 2021.



Fonte: Ufficio Studi FIMAA –
Federazione Italiana Mediatori
Agenti d'Affari



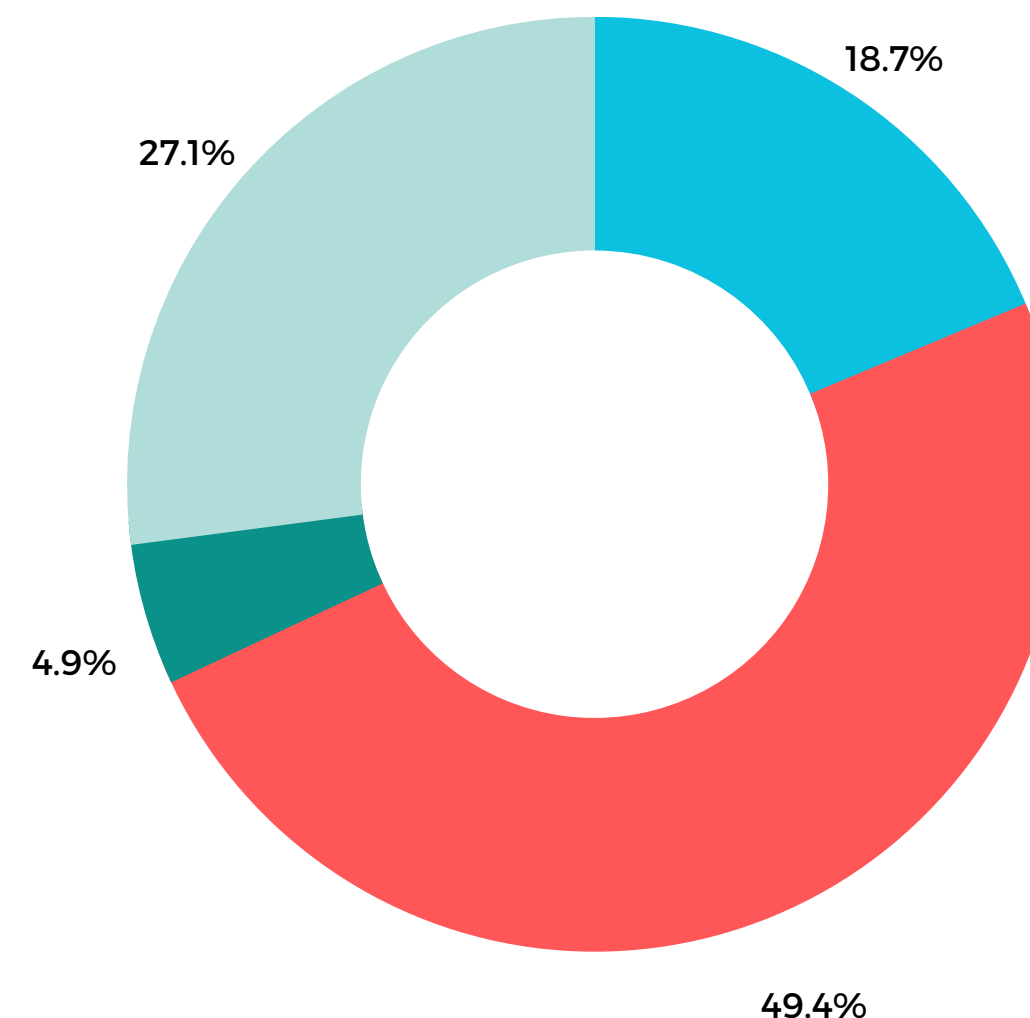
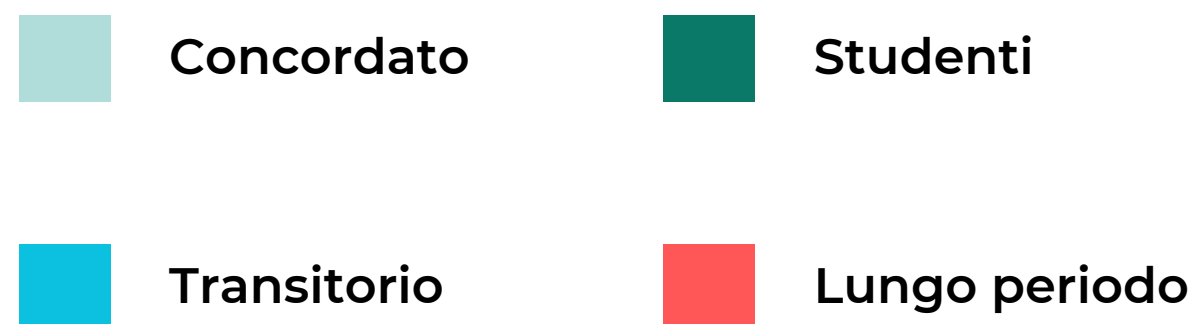
Indagine sul mercato immobiliare residenziale

1° quadrimestre 2023



Numero di nuovi contratti di locazione nel 2022, per tipologia di contratto

I nuovi contratti con durata superiore ai 3 anni sono il 76,5% del totale. I contratti studenti e quelli transitori hanno durata prevista da 1 a 3 anni. Sono esclusi dal computo le locazioni brevi.



Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari



Indagine sul mercato immobiliare residenziale 1° quadrimestre 2023



Canoni di locazione 2022 di nuovi contratti di locazione di lungo periodo e concordati e variazioni percentuali annue

I canoni sono cresciuti nel 2022, in media, del 3,3% per le locazioni di lungo periodo e del 2% per quelle concordate.

Tipologia di contratto	Canoni di locazione 2022 (€/mq anno)	Var% 2022/2021
<i>Lungo periodo</i>	71,9	3,3%
<i>Concordati</i>	71,8	2%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari



Indagine sul mercato immobiliare residenziale 1° quadrimestre 2023



Giudizi espressi sulle variazioni del mercato della locazione di abitazioni nel I quadrimestre 2023, rispetto al quadrimestre precedente

I canoni sono cresciuti nel 2022, in media, del 3,3% per le locazioni di lungo periodo e del 2% per quelle concordate.

La maggioranza del campione di operatori FIMAA intervistati, per i primi 4 mesi del 2023, individua un mercato che, rispetto all'ultimo quadrimestre del 2022, si caratterizza:

- Con una domanda in locazione in aumento;
- Con una tendenziale riduzione dell'offerta in locazione;
- Per variazioni percentuali sul numero di contratti di locazione più ridotte o, al meglio, identiche;
- Per canoni in aumento o stabili.

	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
<i>Domanda in locazione</i>	5,4%	25,8%	68,8%
<i>Offerta in locazione</i>	64,0%	32,3%	3,7%
<i>Numero di contratti di locazione</i>	37,9%	36,7%	25,4%
<i>Canoni in locazione</i>	2,1%	44,4%	53,5%



Indagine sul mercato immobiliare residenziale

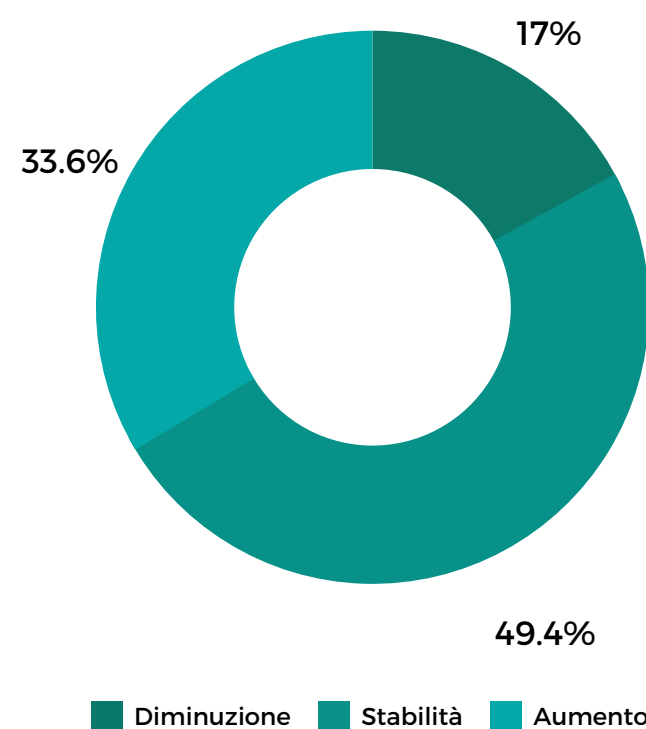
1° quadrimestre 2023



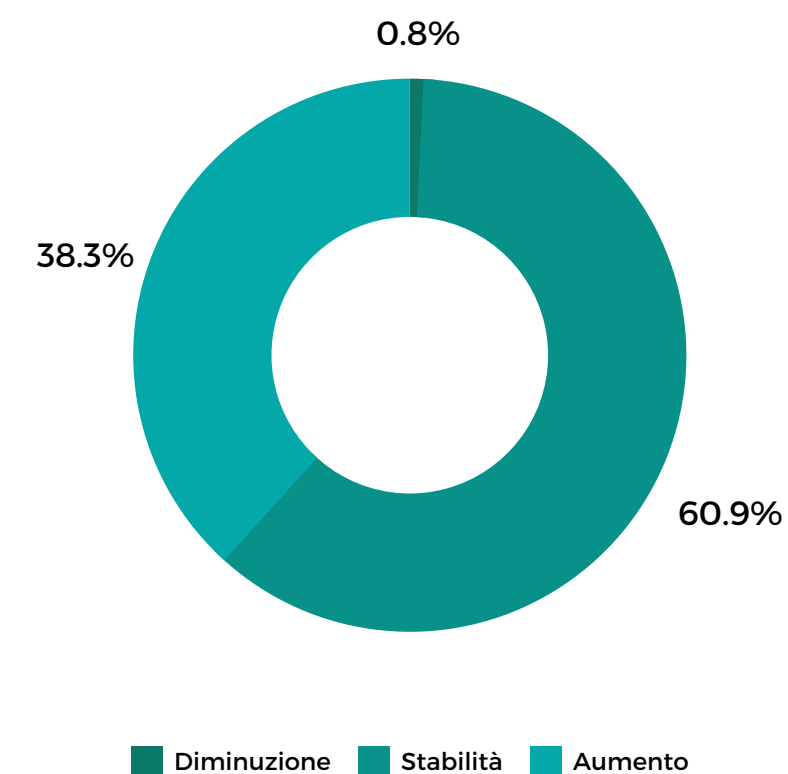
Contratti di locazione: cosa ci si aspetta dal mercato?

Italia – Aspettative del numero di contratti di locazione e dei canoni di locazione nei successivi 4 mesi, rispetto al quadrimestre precedente (valori %)

NUMERO DI CONTRATTI



CANONI DI LOCAZIONE



Fonte: Ufficio Studi FIMAA –
Federazione Italiana Mediatori Agenti
d'Affari

GRAZIE!



