

# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023

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





# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023



## Italia - Intenzioni di acquisto di abitazioni nei successivi 12 mesi

La percentuale di consumatori intenzionata ad acquistare una abitazione nei successivi 12 mesi si riduce a luglio 2023 al 2,5%: si deve retrocedere ad aprile 2017 per ritrovare una simile percentuale. Il successivo luglio 2017 si abbassava ulteriormente al 2,1% degli intervistati. In pratica, la quota dei giudizi favorevoli all'acquisto, per le mutate condizioni del mercato, si riduce del 47% rispetto a gennaio 2022.

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

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



# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023

## Intenzioni di acquisto di abitazioni nei successivi 12 mesi

La percentuale di consumatori intenzionata ad acquistare una abitazione nei successivi 12 mesi si riduce a luglio 2023 al 2,5%: si deve retrocedere ad aprile 2017 per ritrovare una simile percentuale. Il successivo luglio 2017 si abbassava ulteriormente al 2,1% degli intervistati.



CONFCOMMERIO  
IMPRESE PER L'ITALIA

ITALIA



F.I.M.A.A.

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

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



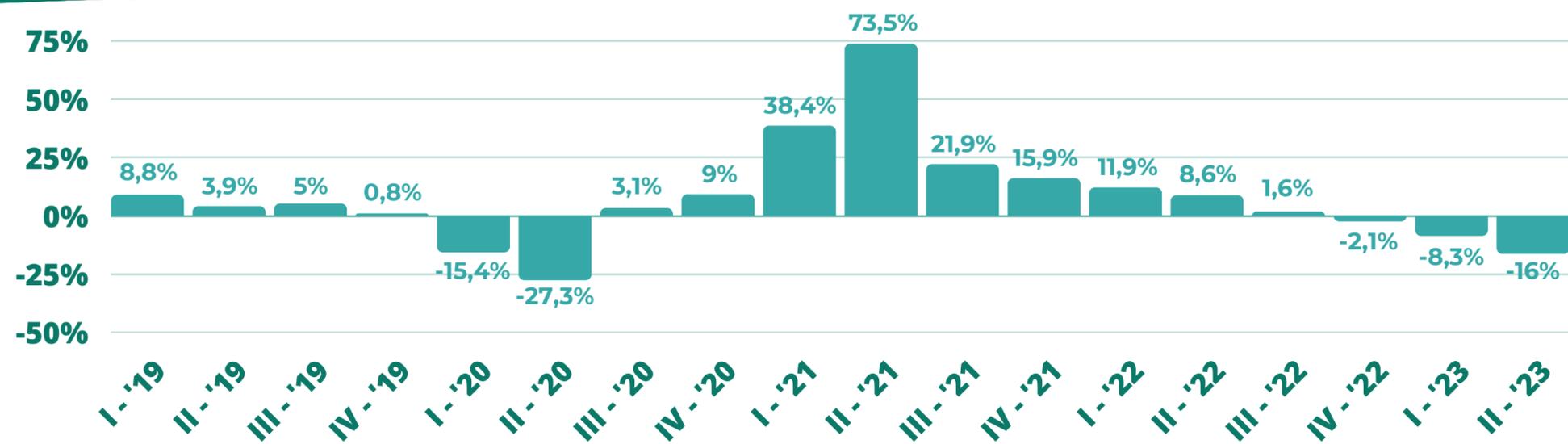
# Indagine sul mercato immobiliare residenziale

## 2° quadrimestre 2023



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

Nei primi sei mesi del 2023 sono state scambiate quasi 50mila abitazioni in meno rispetto allo stesso periodo del 2022 (-12,5%). Le variazioni percentuali calcolate in ciascun trimestre rispetto al corrispondente dell'anno precedente denotano, a partire dal II trimestre 2021, percentuali di crescita sempre più ridotte, che diventano negative nell'ultimo trimestre del 2022 e in seguito passano dal -8,3% nel primo trimestre 2023, al -16,0% del secondo.



Fonte: Ufficio Studi  
FIMAA – Federazione  
Italiana Mediatori  
Agenti d'Affari su dati  
Agenzia delle Entrate

Dati 2022 e 2023 provvisori



# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023



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

Le compravendite di abitazioni nel secondo trimestre del 2023 sono diminuite maggiormente nei comuni capoluogo, -17,2% (circa 12 mila abitazioni scambiate in meno rispetto al secondo trimestre 2022), ma subiscono una decisa flessione anche nei comuni minori, -15,4%.

	III 22'	IV 22'	I 23'	II 23'
Copoluoghi	<b>2,1%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-10,2%</b>	<b>-17,2%</b>
Non Capoluoghi	<b>1,4%</b>	<b>-2,6%</b>	<b>-7,4%</b>	<b>-15,4%</b>
<b><u>Totale</u></b>	<b><u>1,6%</u></b>	<b><u>-2,1%</u></b>	<b><u>-8,3%</u></b>	<b><u>-16%</u></b>

Fonte: Ufficio Studi  
FIMAA – Federazione  
Italiana Mediatori  
Agenti d'Affari su dati  
Agenzia delle Entrate

Dati provvisori

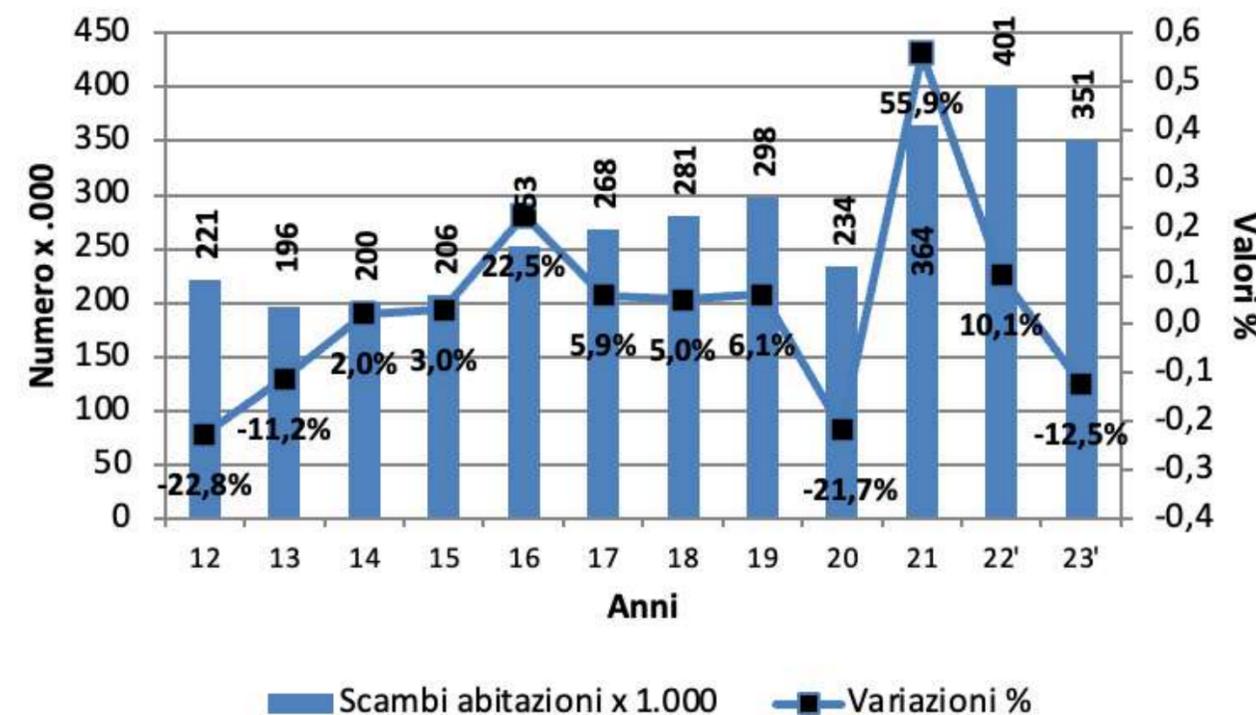


# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023

## Numero di compravendite abitative e variazioni percentuali annue nei primi semestri degli anni indicati

Le oltre 350 mila abitazioni scambiate nel primo semestre 2023 risultano superate solamente ai dati del 2021 (364 mila scambi) e del 2022 (400.847 compravendite). L'entità negativa della variazione percentuale annua (-12,5%) è preceduta, invece, oltre da quella del 2020 (-21,7%), da quella registrata nel 2012 (-22,8%) e si assimila a quella del 2013 (-11,2%).

Fonte: Ufficio Studi FIMAA –  
Federazione Italiana  
Mediatori Agenti d'Affari su  
dati Agenzia delle Entrate





# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° 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 nel 2022 e nel primo trimestre 2023, rispondono in parte ai rialzi inflattivi (caro materiali e componenti edilizi) e ad essi seguono i prezzi medi di abitazioni esistenti.

L'incremento percentuale tra il 2019 ed il 2022 delle abitazioni nuove è stato del 12,5%; per le abitazioni esistenti 7,7% (nel complesso 8,5%).

	Abitazioni nel complesso	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti
2017	<b>-1,1%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-1,2%</b>
2018	<b>-0,6%</b>	<b>1,1%</b>	<b>-1%</b>
2019	<b>-0,1%</b>	<b>1,2%</b>	<b>-0,4%</b>
2020	<b>1,9%</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,9%</b>
2021	<b>2,5%</b>	<b>3,8%</b>	<b>2,2%</b>
2022	<b>3,8%</b>	<b>6,1%</b>	<b>3,4%</b>
Dati 23'			
<i>I trim. 2023</i>	<b>1,0%</b>	<b>5,3%</b>	<b>0,3%</b>
<i>II trim. 2023</i>	<b>0,7%</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,8%</b>

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



# Indagine sul mercato immobiliare residenziale

## 2° quadrimestre 2023

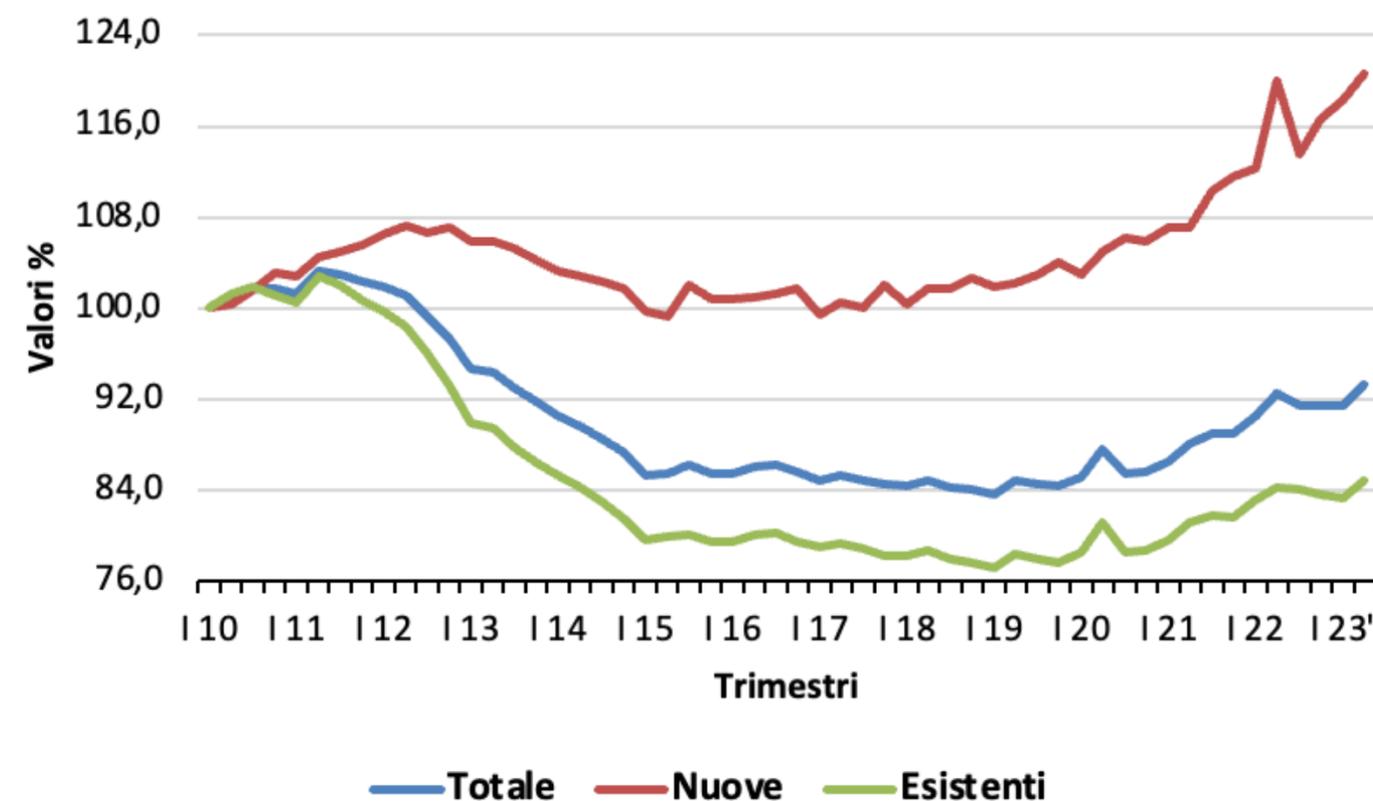


# Italia – Indici dei prezzi trimestrali delle abitazioni nuove ed esistenti

Dal grafico emerge chiaramente che, in media, solamente i prezzi delle abitazioni nuove in quasi 14 anni hanno superato il prezzo nominale (al lordo, cioè dell'inflazione) medio di vendita del 2010, di 20,6 punti percentuali. Si evidenzia invece tra il 2010 ed il 2023 una riduzione dei prezzi delle abitazioni esistenti del 15,1% che porta l'indice a 84,9.

La quota di abitazioni nuove compravendute è passata dal 34,8% nel 2010 al 17,7% nel 2023.

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



Dati II trimestre 2023 provvisori

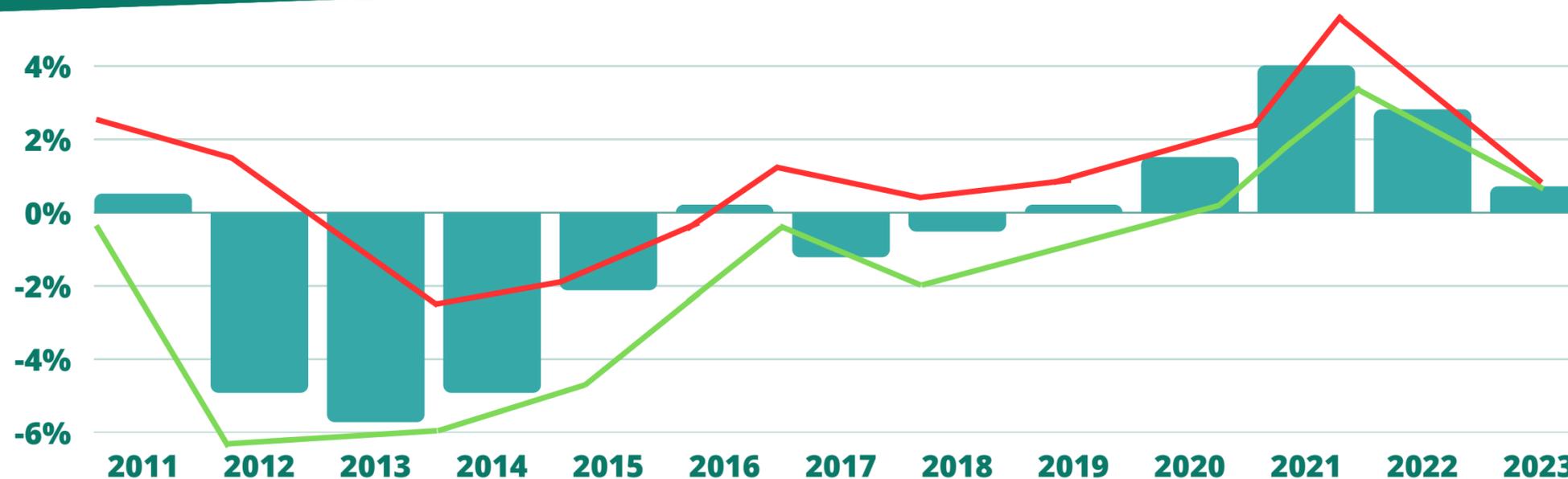


# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023



## Variazioni percentuali tendenziali calcolate al secondo trimestre degli anni indicati

Nei primi due trimestri del 2023 i prezzi delle abitazioni sono cresciuti rispetto ai corrispondenti dati rilevati nel 2022, rispettivamente, dell'1 e dello 0,7%. Nel I trimestre dell'anno la variazione annuale dei prezzi delle abitazioni nuove è stata del 5,3%; le abitazioni esistenti hanno mantenuto il valore con un +0,3%. Nel II trimestre 2023 la variazione percentuale annua in aumento risulta molto minore di quella del 2022 e si avvicina a quella dello stesso periodo del 2021. I dati provvisori del II semestre 2023 registrano una crescita limitata e più ridotta per le abitazioni nuove (+0,5%) rispetto a quelle esistenti (+0,8%).



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



# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023



## Compravendita di abitazioni: come procede il mercato?

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

La maggioranza del campione di operatori FIMAA intervistati, individua un mercato che rispetto ai primi 4 mesi dell'anno si caratterizza:

- Per una domanda per acquisto in riduzione o stabile;
- Da livelli offerti di abitazioni in vendita che risultano stabili o in riduzione;
- Da un numero di scambi in riduzione;
- Da prezzi medi di vendita stabili.

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

	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
Domanda di acquisto	<b>51,3%</b>	<b>42,4%</b>	<b>6,3%</b>
Offerta in vendita	<b>43,2%</b>	<b>47%</b>	<b>9,7%</b>
Numero di scambi	<b>62,3%</b>	<b>30,3%</b>	<b>7,4%</b>
Prezzi di compravendita	<b>14,6%</b>	<b>78,8%</b>	<b>6,6%</b>

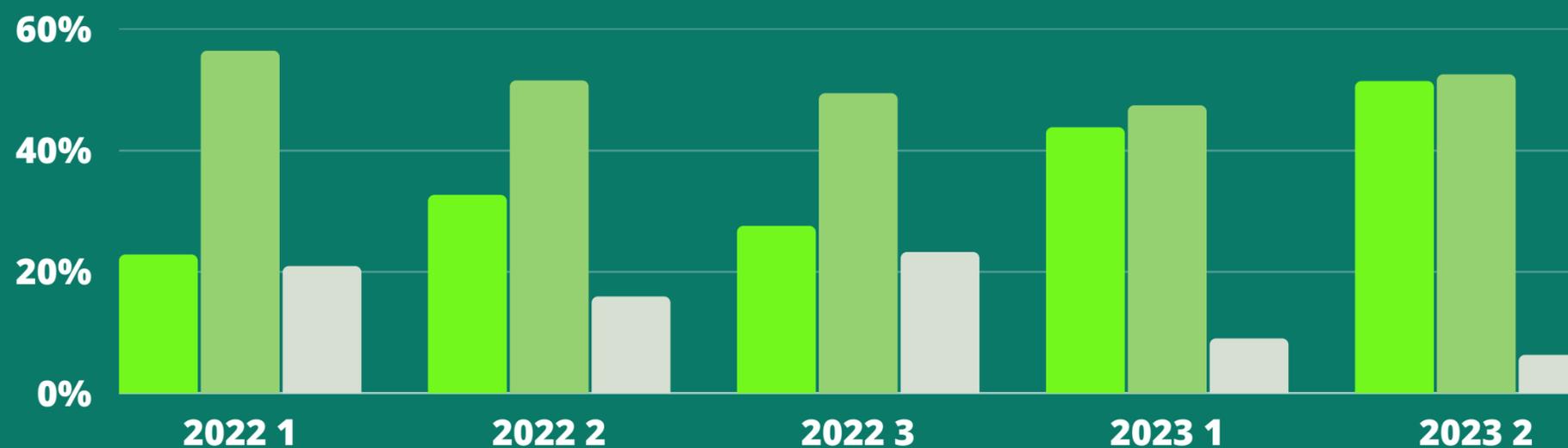


# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023

## Giudizi espressi sulle variazioni della domanda per acquisto nel II quadrimestre 2023, rispetto al quadrimestre precedente



CONFCOMMERCIO  
IMPRESE PER L'ITALIA



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

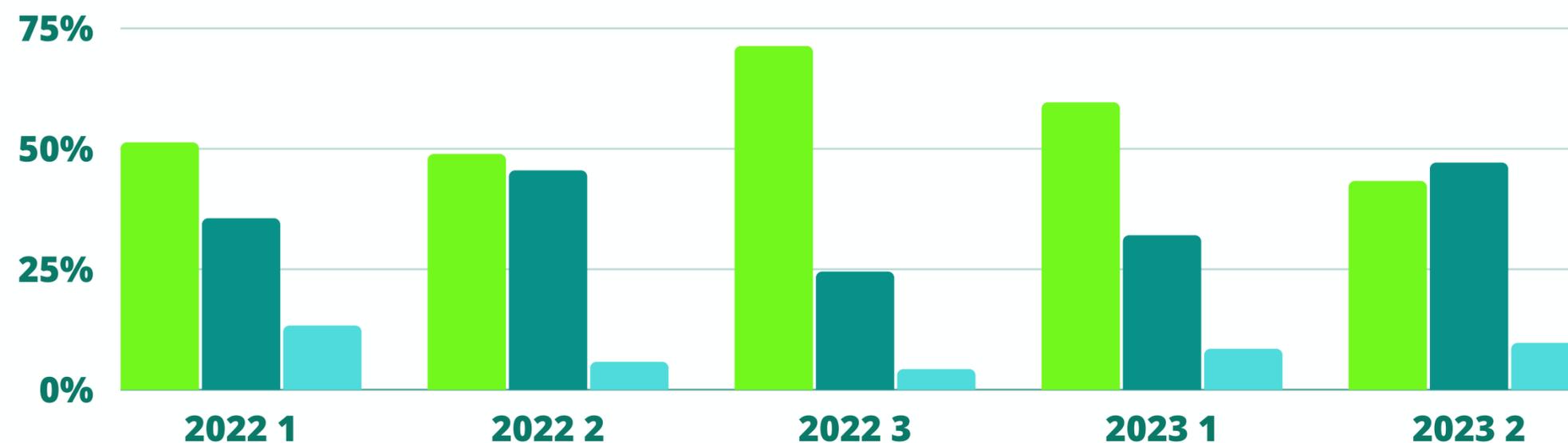


# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023



## Giudizi espressi sulle variazioni dell'offerta in vendita nel II quadrimestre 2023, rispetto al quadrimestre precedente

Negli ultimi tre quadrimestri, per contro, crescono i giudizi di stabilità sulle quantità offerte a scapito di quelli di riduzione. Marginali, seppur in crescita, i giudizi di aumento, segnale di un ancora buon assorbimento complessivo del mercato.



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



# Indagine sul mercato immobiliare residenziale

## 2° quadrimestre 2023



# Indici dei giudizi di diminuzione al netto di quelli di aumento nel mercato della compravendita di abitazioni, nel II quadrimestre 2023, rispetto al quadrimestre precedente

Si segnalano situazioni differenti dalla media:

- Per la domanda e il numero di scambi si riscontrano giudizi più ottimisti nel Sud e Isole e città piccole; meno ottimisti nelle città medie;
- L'offerta è percepita più abbondante nelle grandi aree urbane; meno abbondante nelle città piccole;
- Per gli scambi si evidenzia una migliore tenuta nelle città piccole e nel Sud e Isole. I giudizi peggiori invece sembrano riferirsi al nord, alle città medie ed a quelle grandi;
- I giudizi sui prezzi migliori sono resi nel Centro Italia e nelle città piccole; i peggiori nel Sud e Isole.

	Domanda	Offerta	Scambi	Prezzi
Nord	<b>-52,6%</b>	<b>-35,2%</b>	<b>-62,3%</b>	<b>-7,1%</b>
Centro	<b>-48,7%</b>	<b>-33,2%</b>	<b>-55,3%</b>	<b>1,1%</b>
Sud e Isole	<b>-25,4%</b>	<b>-30,2%</b>	<b>-38,5%</b>	<b>-17,4%</b>

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



# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023



## Indici dei giudizi di diminuzione al netto di quelli di aumento nel mercato della compravendita di abitazioni, nel II quadrimestre 2023, rispetto al quadrimestre precedente

	Domanda	Offerta	Scambi	Prezzi
Grandi aree	<b>-36,2%</b>	<b>-42,6%</b>	<b>-53,2%</b>	<b>-9,4%</b>
Città grandi	<b>-53,5%</b>	<b>-27,1%</b>	<b>-58,8%</b>	<b>-6,8%</b>
Città medie	<b>-60,8%</b>	<b>-28,0%</b>	<b>-60,5%</b>	<b>-10,1%</b>
Città piccole	<b>-26,7%</b>	<b>-24,1%</b>	<b>-38,9%</b>	<b>-2,1%</b>
Italia	<b>-45,0%</b>	<b>-33,5%</b>	<b>-54,9%</b>	<b>-8,0%</b>

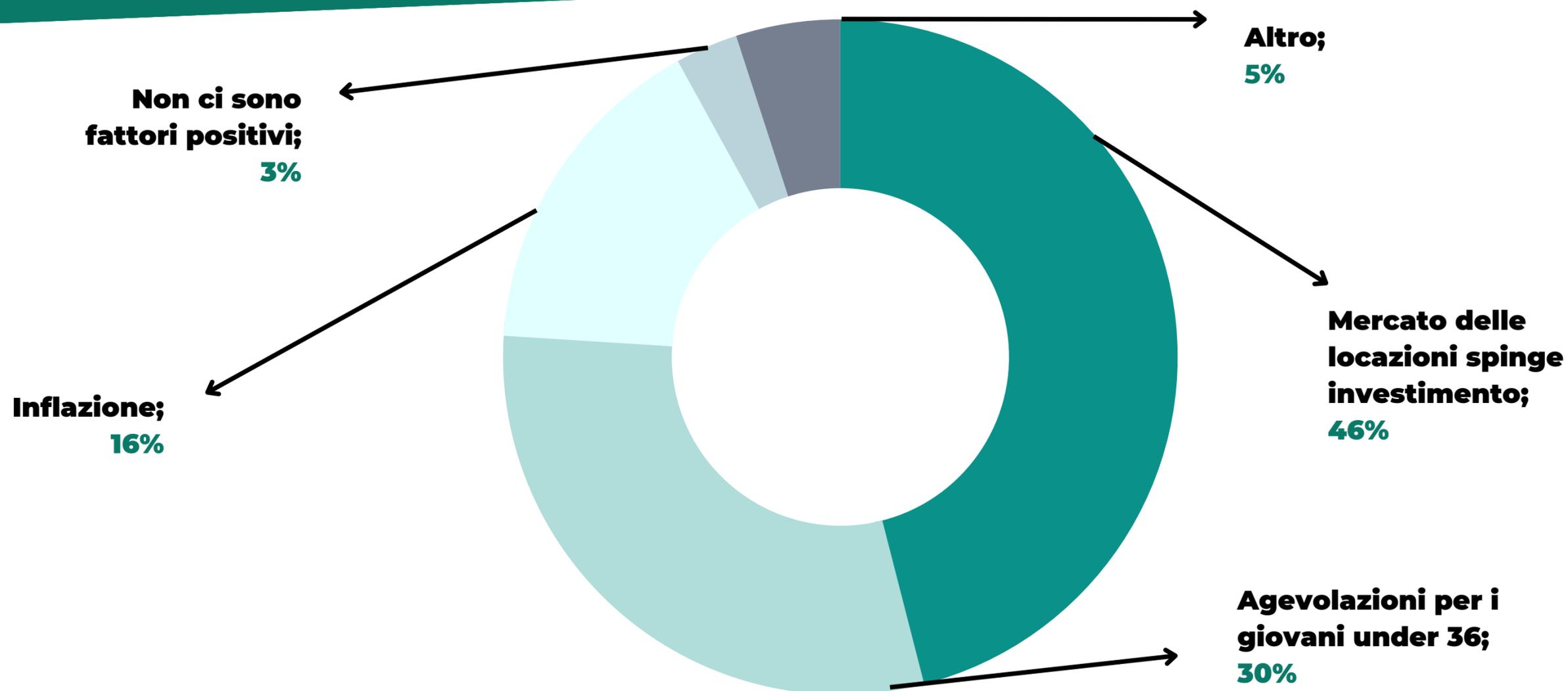
Fonte: Ufficio Studi FIMAA –  
Federazione Italiana Mediatori  
Agenti d'Affari



# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023



## Fattori positivi che influenzeranno il mercato nel III quadrimestre 2023



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

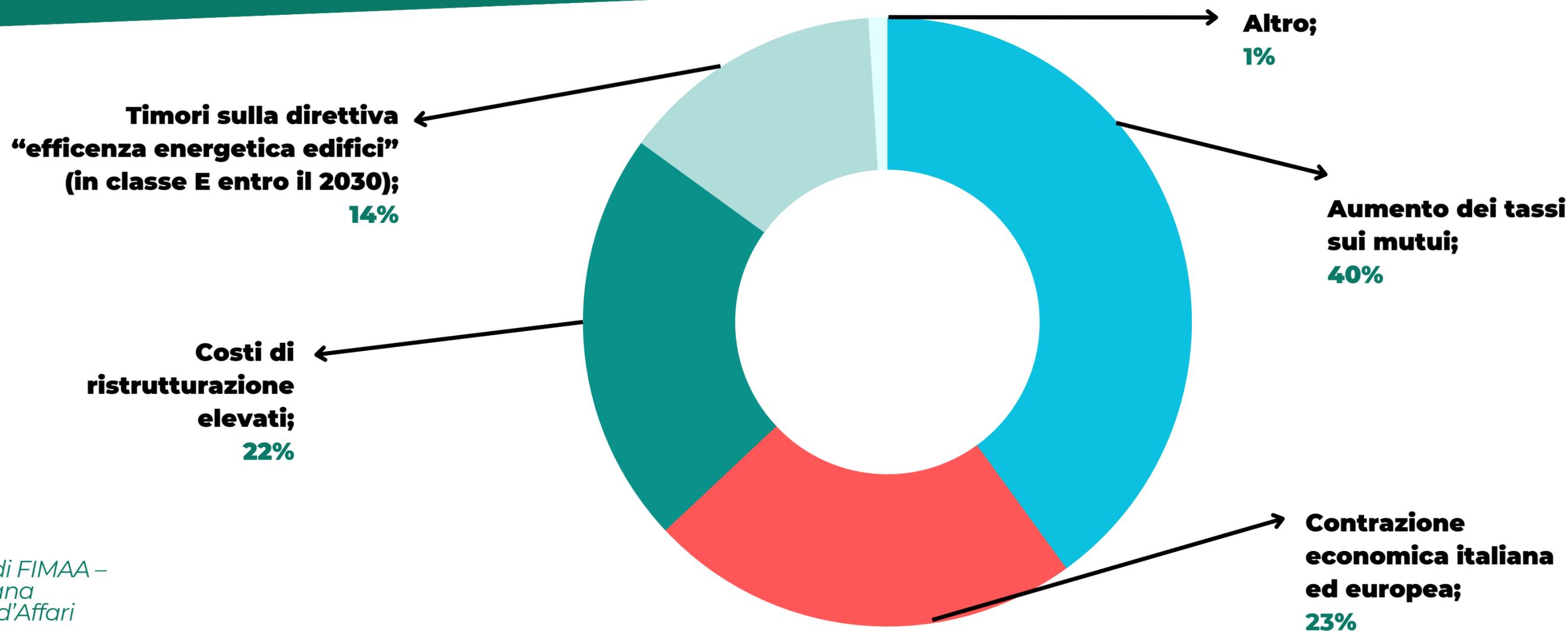


# Indagine sul mercato immobiliare residenziale

## 2° quadrimestre 2023



## Fattori negativi che influenzeranno il mercato nel III quadrimestre 2023



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



# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023

## Aspettative attese sulle variazioni del numero di compravendite nei prossimi 4 mesi, rispetto al quadrimestre appena trascorso

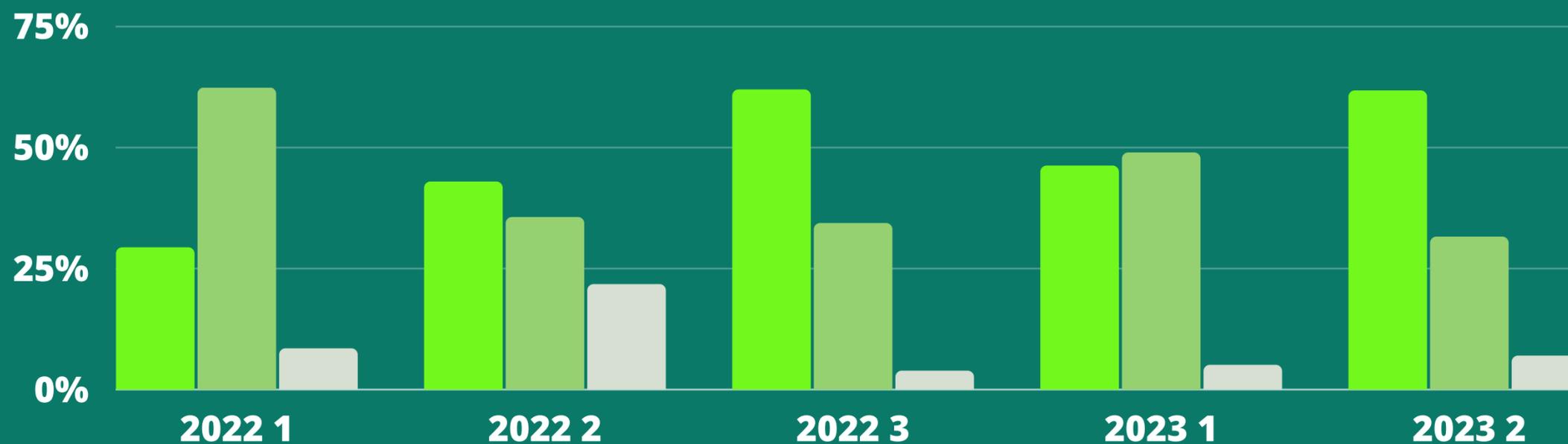


CONFCOMMERCIO  
IMPRESE PER L'ITALIA



-  Diminuzione
-  Stabilità
-  Aumento

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





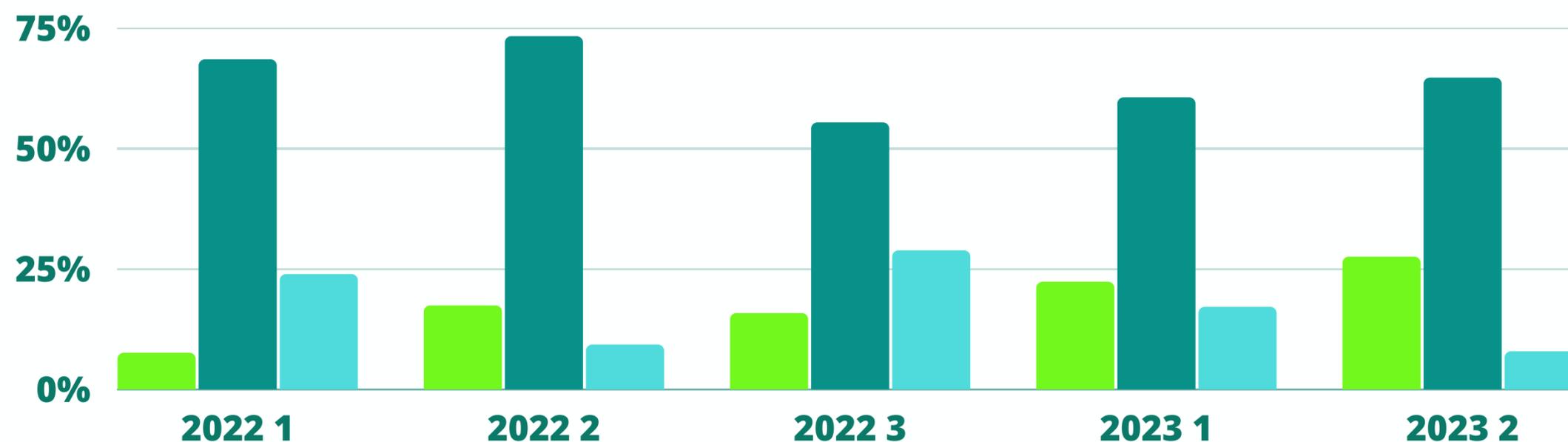
# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023



## Aspettative attese sulle variazioni dei prezzi di compravendita nei prossimi 4 mesi, rispetto al quadrimestre appena trascorso

Le aspettative sui prezzi di vendita sono improntate su ipotesi di riconferma delle stesse percentuali di crescita avute nel secondo quadrimestre dell'anno.

- **Diminuzione**
- **Stabilità**
- **Aumento**



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



# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023



## Numero di nuovi contratti di locazione destinati ad uso abitativo nel primo semestre 2023 e variazioni percentuale annue

Nel primo semestre 2023 il numero di nuovi contratti di locazione di immobili presenti in banca dati catastale è aumentato dell'1,4% rispetto all'anno precedente, con incrementi particolarmente consistenti per i contratti agevolati studenti (+11%) e ordinari transitorio (+5,9%). I contratti agevolati concordato hanno mostrato una tenuta (+1,4%). In calo dello 0,7% gli ordinari di lungo periodo.

Tipologia di contratto	I sem. 2022	II sem. 2023	Var. %
Ordinario lungo periodo	<b>221.362</b>	<b>219.757</b>	<b>-0,7%</b>
Ordinario transitorio	<b>76.300</b>	<b>80.818</b>	<b>5,9%</b>
Agevolato concordato	<b>122.399</b>	<b>124.076</b>	<b>1,4%</b>
Agevolato studenti	<b>14.219</b>	<b>15.781</b>	<b>11,0%</b>
<b>Totale</b>	<b>434.280</b>	<b>440.432</b>	<b>1,4%</b>

Fonte: Ufficio Studi FIMAA –  
Federazione Italiana  
Mediatori Agenti d'Affari su  
dati Agenzia delle Entrate



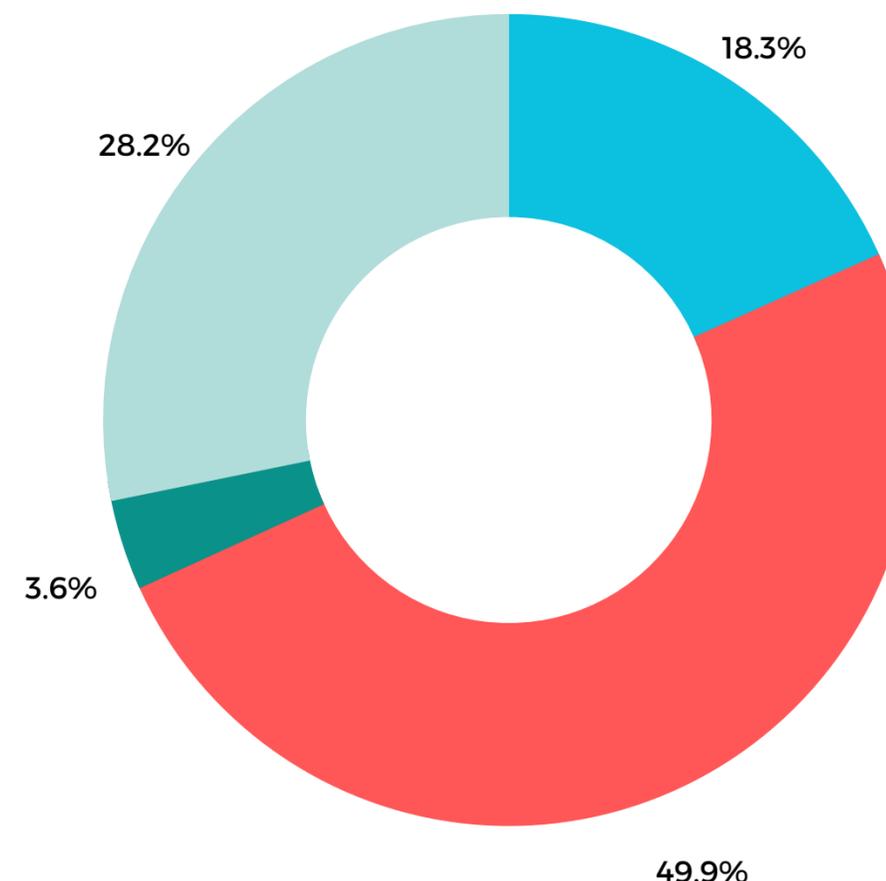
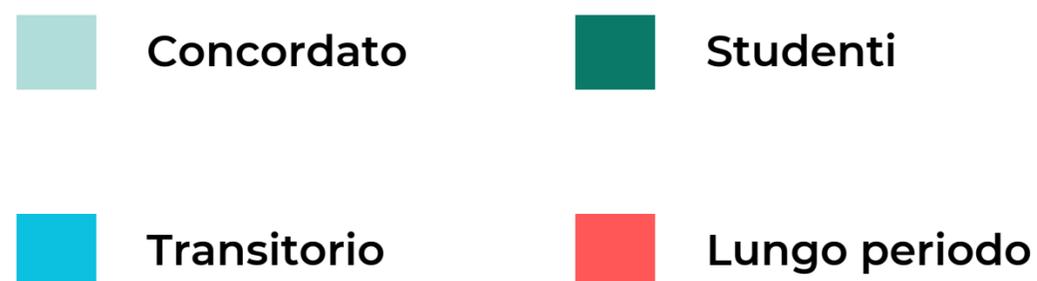
# Indagine sul mercato immobiliare residenziale

## 2° quadrimestre 2023



## Numero di nuovi contratti di locazione nel primo semestre 2023, per tipologia di contratto

I nuovi contratti lungo periodo e concordato insieme sono il 78,1% del totale (erano il 79,2% nel primo semestre 2022). I contratti studenti e quelli transitori rappresentano il 21,9% del totale. Sono escluse dal computo le locazioni brevi.



Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari su dati Agenzia delle Entrate



# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023



## Canoni' di locazione medi mensili per unità locata al I semestre 2023 di nuovi contratti di locazione e variazioni percentuali annue

I canoni sono cresciuti in Italia nel primo semestre 2023, in media, del 4,8% sullo stesso periodo dell'anno precedente.

Tipologia di contratto	Canoni di locazione I 2023 (€/mese)	Var% 2023/2022
<i>Ordinari lungo periodo</i>	<b>517</b>	<b>5,3%</b>
<i>Ordinari transitori</i>	<b>515</b>	<b>6,7%</b>
<i>Agevolati concordati</i>	<b>522</b>	<b>2,7%</b>
<i>Agevolati studenti</i>	<b>564</b>	<b>4,4%</b>
<b><u>Totale</u></b>	<b>520</b>	<b>4,8%</b>

'Ottenuti dividendo il monte canoni complessivo dichiarato sui nuovi contratti del periodo per il numero di nuovi contratti.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA –  
Federazione Italiana  
Mediatori Agenti d'Affari su  
dati Agenzia delle Entrate



# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023



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

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

La maggioranza del campione di operatori FIMAA intervistati, per il secondo quadrimestre 2023, individua un mercato che, rispetto ai primi 4 mesi dell'anno, si caratterizza:

- Per una domanda in locazione in ulteriore aumento;
- Per una riduzione o stabilità dell'offerta in locazione;
- Per un numero di contratti di locazione sugli stessi livelli del quadrimestre precedente;
- Per canoni di locazione in aumento o stabili.

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

	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
<i>Domanda in locazione</i>	<b>3,3%</b>	<b>16,2%</b>	<b>80,5%</b>
<i>Offerta in locazione</i>	<b>62,7%</b>	<b>33%</b>	<b>4,3%</b>
<i>Numero di contratti di locazione</i>	<b>36,2%</b>	<b>40,1%</b>	<b>23,7%</b>
<i>Canoni in locazione</i>	<b>2,7%</b>	<b>31%</b>	<b>66,3%</b>



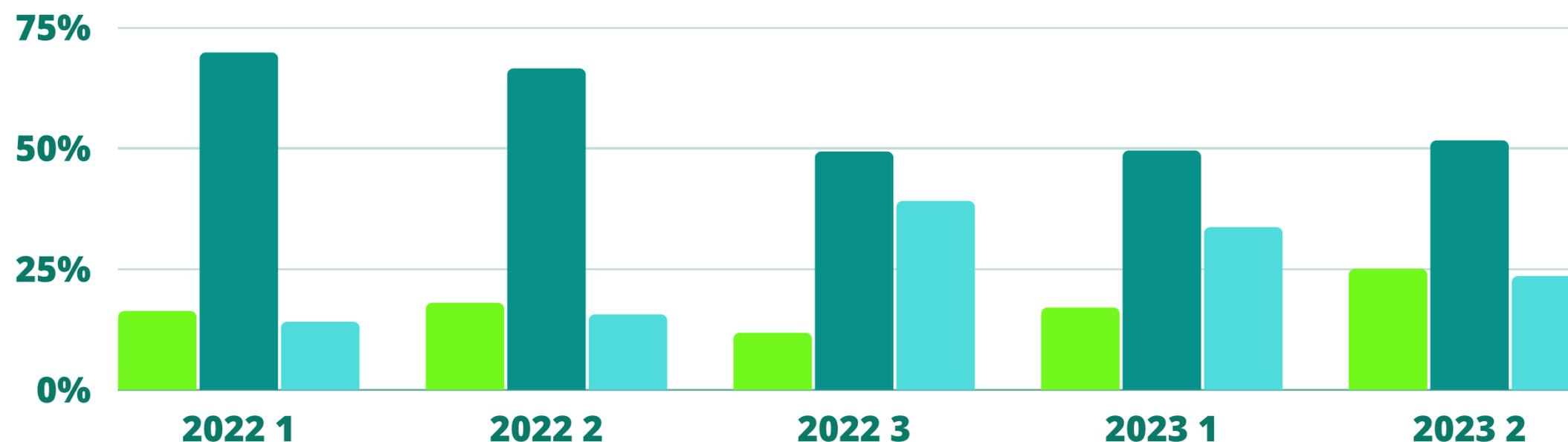
# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023



## Contratti di locazione: cosa ci si aspetta dal mercato?

Aspettative attese sulle variazioni del numero di contratti di locazione nei prossimi 4 mesi,  
rispetto al quadrimestre appena trascorso

-  **Diminuzione**
-  **Stabilità**
-  **Aumento**



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



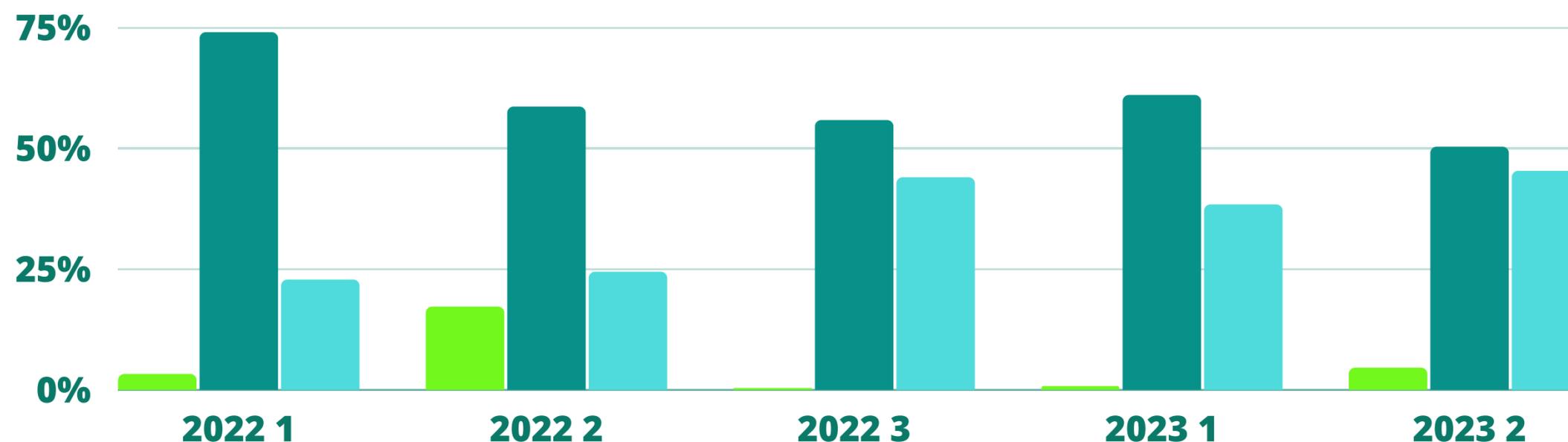
# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023



## Contratti di locazione: cosa ci si aspetta dal mercato?

Aspettative attese sulle variazioni dei canoni di locazione nei prossimi 4 mesi, rispetto al quadrimestre appena trascorso (valori %)

-  **Diminuzione**
-  **Stabilità**
-  **Aumento**



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



# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023



## Aspettative attese sulle variazioni del numero di contratti di locazione, per tipologia, nei prossimi 4 mesi, rispetto al quadrimestre appena trascorso

Tra le tipologie contrattuali per l'ultima parte dell'anno, il 62,2% di operatori si aspetta una riconferma degli stessi numeri di contratti di locazione per studenti avuti nel quadrimestre precedente.

Il dato meno favorevole si riferisce invece alle locazioni ordinarie, dove l'ipotesi di stabilità scelta dal 47,7% dei rispondenti, è minacciata dallo share del 35,3% che esprime diminuzione.

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

	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
<i>Locazioni ordinarie</i>	<b>35,3%</b>	<b>47,7%</b>	<b>17,1%</b>
<i>Locazioni a canone concordato</i>	<b>25,6%</b>	<b>44,8%</b>	<b>29,6%</b>
Locazioni studenti	<b>14,1%</b>	<b>62,2%</b>	<b>23,8%</b>
<b>Media</b>	<b>25%</b>	<b>51,5%</b>	<b>23,5%</b>



# Indagine sul mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023



## Aspettative attese sulle variazioni dei canoni di locazione, per tipologia, nei prossimi 4 mesi, rispetto al quadrimestre appena trascorso

Per i canoni di locazione ordinari il 53% degli operatori FIMAA accreditati si esprime per un rialzo nei prossimi 4 mesi. Per le altre due tipologie di contratti di locazione la maggioranza di intervistati fornisce giudizi improntati sulla stabilità o crescita dei canoni:

- Quota di stabilità del 53,6% per quelli a canone concordato (41,8% sostiene rialzi);
- Quota del 54,5% di stabilità per quelli agevolati studenti (40,8% ipotizza crescita).

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

	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
<i>Locazioni ordinarie</i>	<b>4,6%</b>	<b>42,4%</b>	<b>53,0%</b>
<i>Locazioni a canone concordato</i>	<b>4,6%</b>	<b>53,6%</b>	<b>41,8%</b>
<i>Locazioni studenti</i>	<b>4,7%</b>	<b>54,5%</b>	<b>40,8%</b>
<b>Media</b>	<b>4,6%</b>	<b>50,2%</b>	<b>45,2%</b>

# GRAZIE!



FIMAA.IT



FIMAAITALIA



FIMAA-ITALIA

