

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBorsa E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

Il Trimestre 2025

I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso un campione di agenti immobiliari dal 16 giugno al 16 luglio 2025, **nel II trimestre di quest'anno i prezzi delle abitazioni sono risultati ancora in crescita, seppur in misura più moderata rispetto al trimestre precedente** (fig. 1). Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali dei venditori e i tempi di vendita hanno registrato un lieve aumento, pur mantenendosi su livelli prossimi ai minimi storici dall'inizio della rilevazione (fig. 2).

La domanda di abitazioni resta solida, con un lieve incremento dei potenziali acquirenti segnalato dagli agenti rispetto allo stesso periodo dello scorso anno; dal lato dell'offerta si è osservato un calo dei nuovi incarichi.

Il principale **motivo di cessazione degli incarichi a vendere resta il divario tra i prezzi richiesti e quelli offerti; di contro, per il settimo trimestre consecutivo, continuano a diminuire le difficoltà di accesso al credito per l'acquisto di abitazioni.**

Viene confermata dagli agenti la **crescita dei canoni di locazione delle abitazioni, pur con segnali di rallentamento: si osservano infatti un leggero incremento del margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali e aspettative di aumento dei canoni più moderate per il trimestre in corso.**

Oltre la metà degli agenti immobiliari ha evidenziato la rilevanza degli affitti brevi nel proprio mercato di riferimento, con effetti significativi sia sui prezzi sia sulla disponibilità degli alloggi.

La crescita dei prezzi delle abitazioni prosegue, a ritmi più moderati

Nel II trimestre del 2025, il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei prezzi delle abitazioni è rimasto positivo, a 5 punti percentuali, registrando un calo rispetto al picco raggiunto nella precedente rilevazione (12 punti percentuali, il livello più alto dall'avvio dell'indagine), ma rimanendo nettamente superiore rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno. La riduzione rispetto a tre mesi fa è stata guidata principalmente dalla diminuzione del numero di agenzie che ha segnalato un aumento dei prezzi nelle aree metropolitane, mentre il miglioramento rispetto alla scorsa estate è omogeneo sul territorio nazionale.

FIGURA 1 – GIUDIZI SULLE VARIAZIONI DEI PREZZI

(saldo tra le percentuali di risposte “in aumento” e “in diminuzione”)

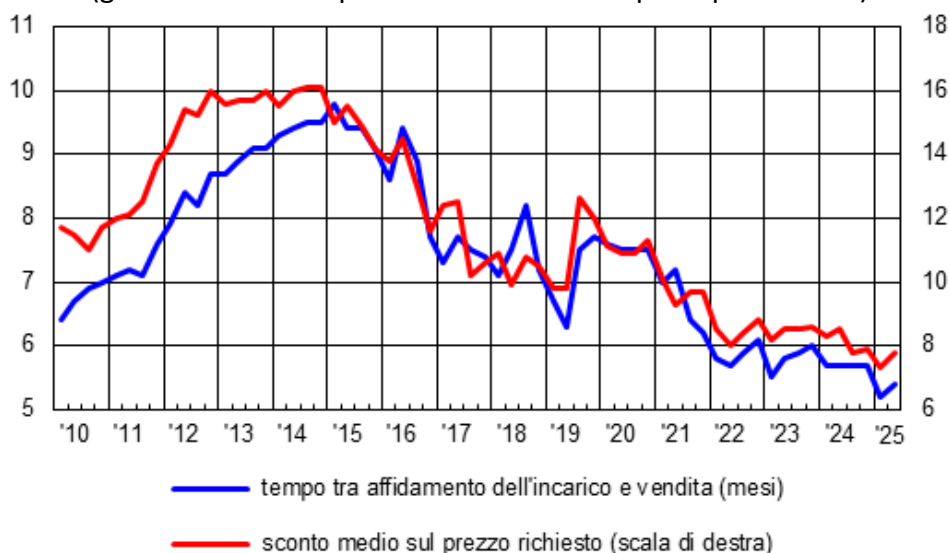


Lo sconto medio sui prezzi e i tempi di vendita rimangono vicini ai minimi storici

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 molto contenuti, rispettivamente al **7,8%** e a **5,4 mesi** (tavola e fig. 2), aumentando solo leggermente rispetto ai minimi storici del sondaggio, riscontrati lo scorso trimestre.

FIGURA 2 – TEMPI DI VENDITA E SCONTO MEDIO SUL PREZZO RICHIESTO

(gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali)



La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione si conferma elevata

Oltre l'**86%** delle agenzie ha dichiarato di aver concluso almeno una transazione nel trimestre di riferimento (tavola), un livello elevato e sostanzialmente stabile dall'inizio del 2021. La quota di agenzie che ha intermediato esclusivamente abitazioni preesistenti continua ad essere superiore all'**80%**. 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 diminuito di 6 punti rispetto al

trimestre precedente (a -19 punti percentuali).

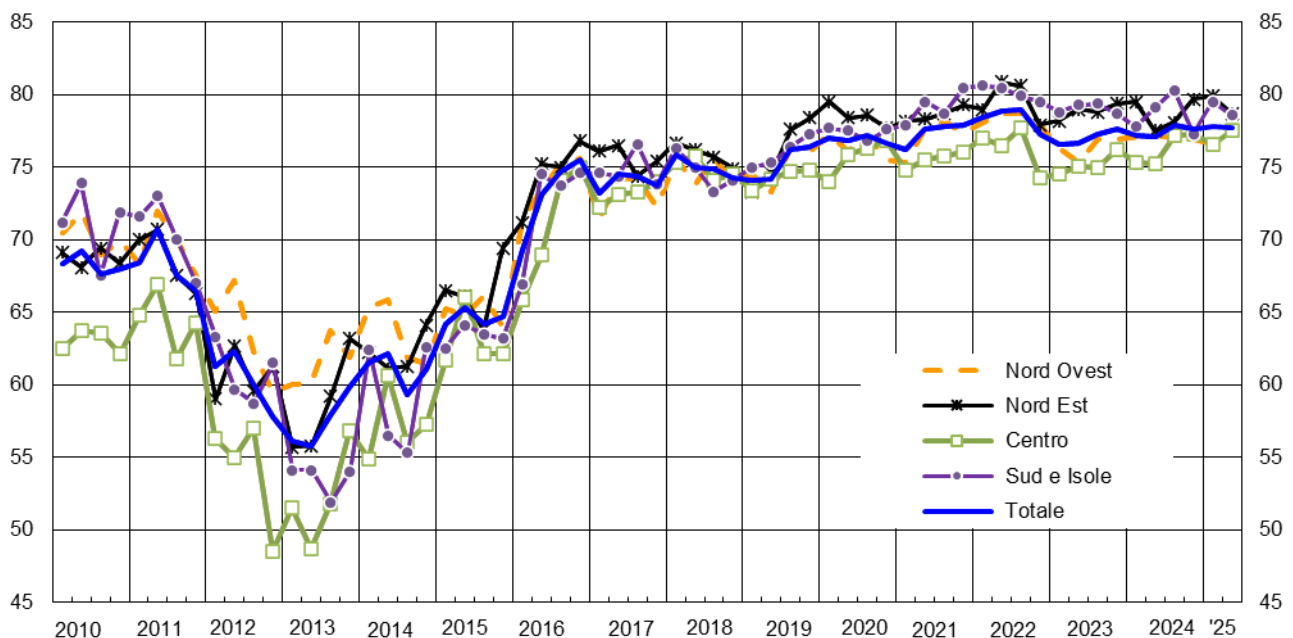
L'offerta di immobili registra segnali di allentamento

Il saldo negativo fra giudizi di aumento e diminuzione dei potenziali acquirenti si è ulteriormente accentuato nel II trimestre, a -19 punti percentuali (da -12 tre mesi prima), rimanendo comunque superiore rispetto al trimestre corrispondente del 2024 (quando era -24 punti). **L'offerta ha continuato a ridursi: quote attorno al 40% degli agenti hanno riscontrato un calo degli incarichi da evadere e dei nuovi incarichi a vendere;** il divario rispetto alla percentuale di quanti ne segnalano un aumento si è ampliato a circa -30 punti percentuali per entrambe le fattispecie, peggiorando rispetto al periodo corrispondente dello scorso anno (tavola).

Continuano ad attenuarsi le difficoltà di accesso ai mutui

In linea con le rilevazioni precedenti, **le cause principali di cessazione dell'incarico a vendere sono il valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore oppure il prezzo richiesto giudicato troppo elevato dai possibili compratori.** Continuano invece ad attenuarsi, per il settimo trimestre consecutivo, le difficoltà di ottenimento dei mutui: solo il 17% degli agenti, la quota più bassa dalla metà del 2019, le hanno segnalate tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico. La quota di acquisti finanziati con mutuo e il rapporto tra prestito e valore dell'immobile si sono mantenuti su livelli prossimi alle rispettive medie nel periodo post pandemico (tavola e fig. 3).

FIGURA 3 – RAPPORTO TRA PRESTITO E VALORE DELL'IMMOBILE NELLE OPINIONI DELLE AGENZIE (valori percentuali)



Restano elevate le pressioni sui canoni di locazione, con tuttavia segnali di attenuazione

Nel II trimestre **quasi la metà degli operatori ha riscontrato un aumento dei canoni di locazione, contro solo il 7% che ha segnalato una diminuzione.** Lo sconto medio sul canone inizialmente richiesto dal locatore resta molto contenuto ma è leggermente risalito, posizionandosi al 2,8% e

raggiungendo il valore più elevato da inizio 2022. Per il trimestre in corso rimangono prevalenti giudizi di aumento dei canoni (31%), ma il saldo con quanti ne prevedono una diminuzione è il più basso da 10 trimestri (24 punti percentuali, tavola).

Gli agenti confermano la rilevanza degli affitti brevi nel proprio mercato di riferimento

Per circa il 55% delle agenzie il fenomeno degli affitti brevi è rilevante nel mercato di riferimento, in misura più accentuata nelle aree urbane del Nord-Est e del Centro, dove viene indicato dai due terzi dei rispondenti. Fra quanti valutano il fenomeno come importante, l'effetto principale è una riduzione degli immobili offerti per la vendita (riscontrato dal 41% degli agenti), in quanto i proprietari preferiscono destinarli a locazioni inferiori ai 30 giorni. Il 24% degli agenti segnala un incremento della domanda per abitazioni, che sarebbero poi destinate ad affitti brevi. Ne risulterebbero influenzati sia i canoni di locazione sia i prezzi di vendita, in misura maggiore nelle aree dove il fenomeno è più significativo.

Le prospettive sul mercato immobiliare restano favorevoli

Le attese sull'andamento del mercato immobiliare per il trimestre in corso sono meno favorevoli rispetto a tre mesi fa ma nel complesso migliori nel confronto con i tre mesi corrispondenti del 2024, rispetto sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale (tavola). I nuovi incarichi a vendere attesi si collocano pressoché sullo stesso livello del II trimestre dello scorso anno. Le aspettative di diminuzione dei prezzi nei tre mesi in corso superano di 6 punti percentuali quelle di aumento, a fronte di 17 punti un anno prima.

TAVOLA 1 – PRINCIPALI RISULTATI DELL'INDAGINE
(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2024 2° trim.	2024 3° trim.	2024 4° trim.	2025 1° trim.	2025 2° trim.
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	86,6	82,4	88,9	85,1	86,4
Sconto medio	8,5	7,8	7,9	7,3	7,8
Tempi di vendita (mesi)	5,7	5,7	5,7	5,2	5,4
Quota di acquisti finanziati con mutuo	61,5	63,7	65,2	63,9	63,1
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,1	77,9	77,6	77,8	77,7
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	-10,4	-2,9	3,6	11,9	5,0
Incarichi da evadere	-23,0	-25,2	-30,5	-27,5	-29,5
Nuovi incarichi a vendere	-26,8	-33,6	-25,7	-25,9	-29,8
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	-17,8	-11,8	1,9	1,3	-6,2
Nuovi incarichi a vendere	-23,4	-8,3	-4,5	-9,7	-25,7
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-23,4	-14,9	-5,1	-10,1	-18,1
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-24,0	-15,4	-7,5	-12,2	-15,2
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	80,7	80,0	77,0	82,1	81,3
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	44,9	46,3	50,8	44,9	42,6
Nuovi incarichi a locare	-33,6	-33,6	-37,7	-34,3	-31,2
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	33,3	28,0	37,8	30,4	24,1

(2) Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli (diminuzione).

Il testo è stato curato da Luigi Palumbo; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Giuseppe Brignone e Alessandra Liccardi 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 1.418 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.