



## COMUNICATO STAMPA

### Indagine Fimaa-Confcommercio

**“Mercato immobiliare in salute nel primo quadrimestre 2022: prezzi e scambi di abitazioni sugli stessi livelli del 2021”**

*Domanda stabile e offerta in diminuzione per oltre il 50% degli intervistati.*

*Locazioni: la domanda non dà segnali di calo con un’offerta di prodotto rigida. Stabili i canoni.*

*Case vacanza, numero di scambi ancora in aumento rispetto allo scorso anno per il 56,6% di intervistati.*

*Il presidente Taverna: “La casa rappresenta in questo periodo di incertezza il migliore investimento possibile per i risparmiatori italiani”.*

*Oliva (Ufficio studi): “749 mila di scambi di abitazioni nel 2021, numero più basso solo dell’11,4% del livello record del 2006”.*

Roma 26 maggio 2022 - Dopo il boom del 2021, il numero di compravendite di abitazioni cresce ancora nel primo quadrimestre 2022, ma con minore intensità: a giudizio del **54,2%** degli **operatori immobiliari Fimaa** - Federazione italiana mediatori agenti d'affari, aderente a **Confcommercio-Imprese per l'Italia** - è stabile sui livelli dell'ultimo quadrimestre del 2021. Ciò avviene per due motivi: la **domanda** per acquisto che è percepita ancora dinamica – come nel 2021 - dal **56,3%** di agenti immobiliari, e la quantità di **offerta** in vendita che viene percepita in riduzione dal **51,2%**. La risultante di questo “disequilibrio”, a giudizio della maggioranza del campione (**58,4%**) è una variazione percentuale tendenziale dei prezzi del tutto analoga a quella avuta alla fine del quadrimestre precedente, pari al +4%. (Tav. 1).

Tavola 1

**Il mercato immobiliare residenziale nel primo quadrimestre 2022, rispetto al quadrimestre precedente** (giudizi % espressi dagli agenti interpellati)

| Variabile                               | In diminuzione | Stabile | In aumento |
|---|----------------|---------|------------|
| <b>Domanda per acquisto</b>             | 22,8%          | 56,3%   | 20,9%      |
| <b>Offerta in vendita</b>               | 51,2%          | 35,5%   | 13,3%      |
| <b>Volume o numero di compravendite</b> | 31,0%          | 54,2%   | 14,8%      |
| <b>Prezzi di vendita</b>                | 15,3%          | 58,4%   | 26,3%      |

Fonte: Ufficio Studi Fimaa – Federazione italiana mediatori agenti d'affari

Ufficio Stampa: Stefano Sabella tel. (+39) 389 49 12 453 – ufficiostampa@fimaa.it



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it

È la fotografia del sentiment del mercato immobiliare residenziale, riferito al consuntivo del primo quadrimestre 2022 e previsioni per il prossimo quadrimestre, realizzato dall'Ufficio studi Fimaa - coordinato da Andrea Oliva - che evidenzia un mercato ancora forte nei fondamentali, ma com'era logico attendersi, con percentuali di crescita "più limitate". Le risposte sull'indagine, fornite dai rilevatori dei Territori Fimaa (attraverso un questionario online, con metodologia Cawi) hanno riguardato le città e le province di: **Agrigento; Alessandria; Ancona; Aosta; Arezzo; Ascoli Piceno; Asti; Belluno; Bergamo; Bologna; Bolzano; Brescia; Brindisi; Cagliari; Campobasso; Catania; Chieti; Como; Cosenza; Cremona; Crotone; Cuneo; Enna; Ferrara; Firenze; Foggia; Genova; Gorizia; Grosseto; Imperia; La Spezia; Latina; Lecce; Lecco; Livorno; Lucca; Mantova; Milano; Modena; Napoli; Novara; Nuoro; Oristano; Padova; Parma; Pavia; Pesaro e Urbino; Pescara; Piacenza; Pisa; Pistoia; Pordenone; Prato; Ragusa; Ravenna; Reggio Calabria; Rieti; Rimini; Roma; Savona; Siena; Siracusa; Sondrio; Taranto; Teramo; Trapani; Trento; Treviso; Trieste; Udine; Varese; Venezia; Verbano-Cusio-Ossola; Vercelli; Verona; Viterbo** permettendo di tracciare un quadro congiunturale e significativo dell'attuale momento di mercato e dei prossimi 4 mesi. Che, secondo il sentiment raccolto, proseguirà ancora sugli stessi livelli del quadrimestre appena concluso, sia per il numero di scambi (**62,2%** dei giudizi), sia per i prezzi medi di vendita (quota del **68,4%**). (Tav. 2).

Tavola 2

**Aspettative per il secondo quadrimestre 2022 sul numero di compravendite e prezzi di abitazioni, rispetto al primo quadrimestre (giudizi % espressi dagli agenti interpellati)**

2

| Variabile                               | Diminuiranno | Saranno stabili | Aumenteranno |
|---|--------------|-----------------|--------------|
| <b>Volume o numero di compravendite</b> | 29,3%        | 62,2%           | 8,5%         |
| <b>Prezzi di vendita</b>                | 7,6%         | 68,4%           | 23,9%        |

Fonte: Ufficio Studi Fimaa – Federazione italiana mediatori agenti d'affari

Il mercato, secondo più di un quarto del campione, è ancora trainato dalle **agevolazioni** (estese fino a tutto il 2022) **per i giovani con meno di 36 anni** (esenzione imposte e mutuo fino al 100%), seguite dagli **acquisti per investimento (23,4%)**. Al terzo posto con il 20,3% dei giudizi sono indicati i **tassi di interesse sui mutui**, ritenuti ancora competitivi (questi tre item hanno ottenuto il 69,3% di risposte).

Tra le motivazioni più marginali, in base ai giudizi espressi, si annoverano (in ordine decrescente):

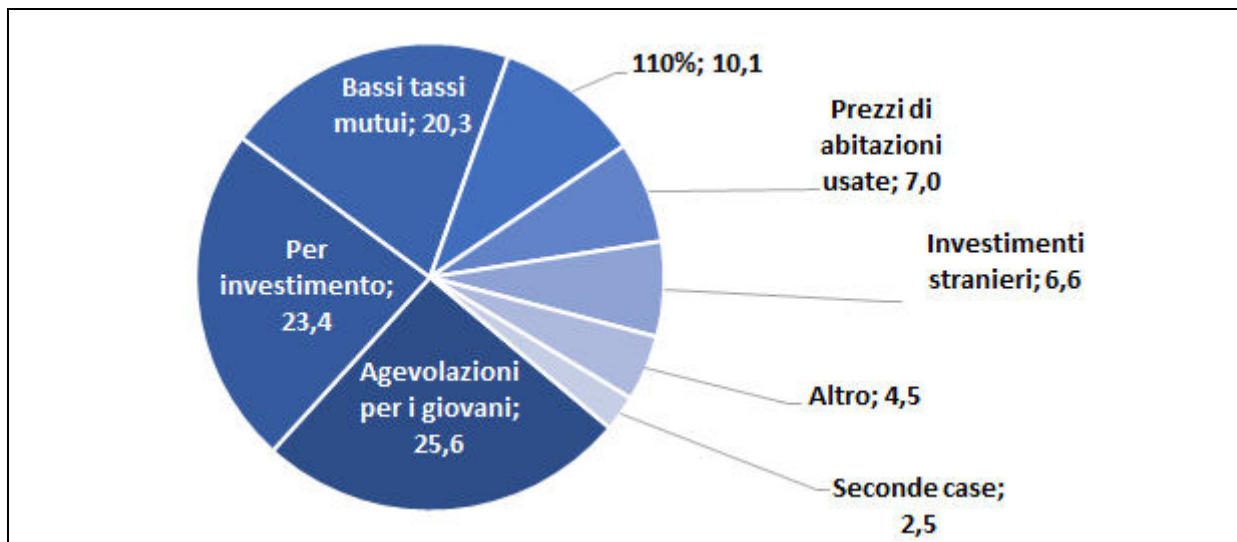
- Gli investimenti in immobili da parte degli stranieri (**6,6%**);
- I processi di sostituzione della prima casa; i prezzi ritenuti ancora competitivi; l'interesse per i centri storici (nel complesso **4,5%** di risposte);

Ufficio Stampa: Stefano Sabella tel. (+39) 389 49 12 453 – [ufficiostampa@fimaa.it](mailto:ufficiostampa@fimaa.it)

- La richiesta di seconde case al di fuori dei grandi centri, da vivere in tutte le occasioni (lavoro, studio, vacanza; **2,5%** di risposte). (fig. 1).

Figura 1

**Punti di forza del mercato della compravendita abitativa nell'attuale fase di mercato**  
*(valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi dagli agenti interpellati)*



Fonte: Ufficio Studi Fimaa - Federazione italiana mediatori agenti d'affari

3

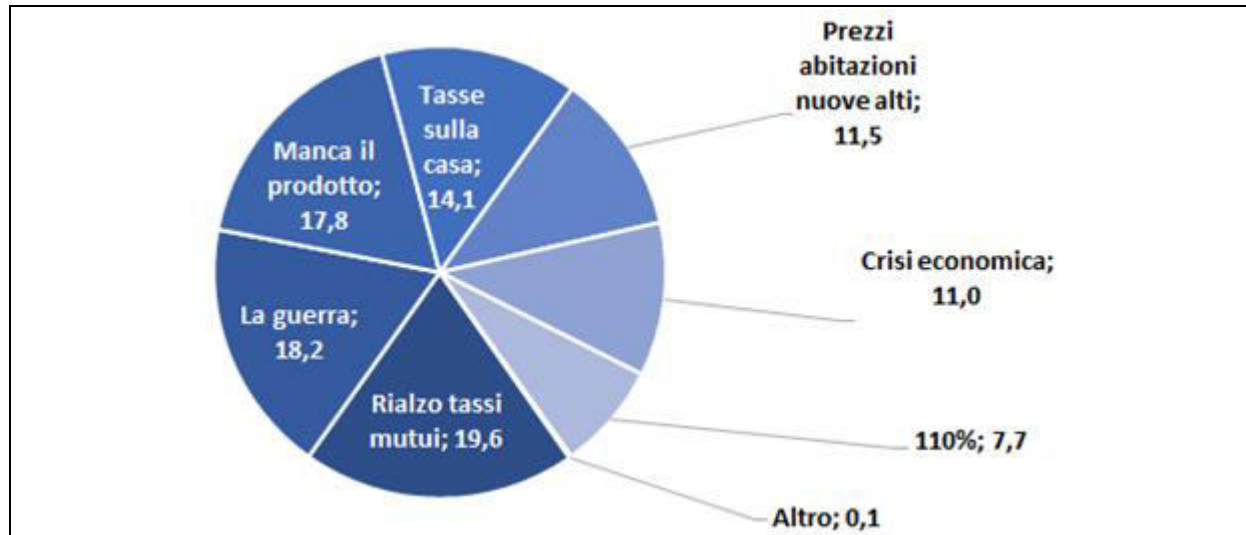
Tra i punti di debolezza del mercato si segnalano, in ordine decrescente:

- Le preoccupazioni per le **attese di rialzo dei tassi di interesse sui mutui**, con il **19,6%** di preferenze e per **la guerra** in corso tra Russia e Ucraina (scelta dal **18,2%** del panel);
- Al terzo posto nella graduatoria decrescente col **17,8%** delle scelte le opinioni riguardanti le caratteristiche dell'**offerta** ritenuta non più abbondante come in passato e che **fatica, talvolta, a soddisfare la domanda**;
- Al quarto posto si ritrova la preoccupazione per **l'aumento della tassazione immobiliare** con l'annunciata riforma degli estimi (**14,1%**): questi primi quattro punti di debolezza hanno ottenuto il 69,7% di giudizi;
- A seguire il **rincarare dei prezzi delle materie prime che genera rialzi nei prezzi delle abitazioni nuove** (**11,5%**);
- La **fiducia delle famiglie minata dall'andamento a chiaroscuri dell'economia** (**11%**);  
 Con il **7,7%** di giudizi la **misura del 110%** che non ha dato gli effetti auspicati (fig. 2).

Ufficio Stampa: Stefano Sabella tel. (+39) 389 49 12 453 – ufficiostampa@fimaa.it

Figura 2

**Punti di debolezza del mercato della compravendita abitativa nell'attuale fase di mercato**  
*(valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi dagli agenti interpellati)*



Fonte: Ufficio Studi Fimaa - Federazione italiana mediatori agenti d'affari

**Il mercato delle locazioni.** Nel corso del 2021, il numero di abitazioni locata in Italia è stato oltre 1 milione e 365mila, quasi il 6% in più rispetto all'anno precedente: in base alla distribuzione di risposte ottenute dagli operatori immobiliari, nei primi 4 mesi del 2022 la domanda di appartamenti in locazione non dà segnali di calo con un'offerta di prodotto in locazione sempre ridotto, che non dà segnali di crescita. Così, anche nel primo quadrimestre 2022 e, in previsione sul secondo quadrimestre dell'anno, la maggior parte del campione di interpellati riferisce di un numero di contratti di locazione e canoni sugli stessi livelli dello scorso anno. (tav. 3).

Tavola 3

**Andamento e aspettative sul mercato delle locazioni di abitazioni** *(giudizi % espressi dagli agenti interpellati)*

| Variabile   | In diminuzione | Stabile | In aumento |
|---|----------------|---------|------------|
| <b>Andamento nel primo quadrimestre 2022, rispetto al quadrimestre precedente</b> |                |         |            |
| Domanda per locazione   | 3,1%           | 48,1%   | 48,9%      |
| Offerta in locazione  | 40,4%          | 56,6%   | 3,0%       |
| Numero di contratti di locazione  | 26,4%          | 49,6%   | 23,9%      |
| Canoni di locazione   | 4,5%           | 72,9%   | 22,6%      |

Ufficio Stampa: Stefano Sabella tel. (+39) 389 49 12 453 – ufficiostampa@fimaa.it



| Aspettative sul secondo quadrimestre 2022, rispetto al primo quadrimestre |       |  |       |       |
|---|-------|--|-------|-------|
| <b>Numero di contratti di locazione</b>                                   | 16,3% |  | 69,7% | 14,1% |
| <b>Canoni di locazione</b>  | 3,3%  |  | 73,9% | 22,8% |

Fonte: Ufficio Studi Fimaa - Federazione italiana mediatori agenti d'affari

**Previsioni sulle case vacanza.** Le aspettative previste per il secondo quadrimestre 2022 sul numero di compravendite delle case-vacanza sono ancora migliori rispetto a quelle rese per il mercato nel complesso. La maggior quota di agenti immobiliari interpellati si attende infatti:

- Numero di compravendite ancora in crescita (**48,2%** del campione);
- Prezzi sui livelli del 2021 (a giudizio del **61,7%** degli intervistati);
- Canoni di locazione come quelli rilevati nel 2021 (a giudizio del **48,6%** del panel, con una quota del **46,3%** che ipotizza ancora aumenti.

**Andrea Oliva, coordinatore Ufficio Studi Fimaa:** *“Nel 2021 sono state scambiate quasi 749 mila compravendite di abitazioni in Italia, nuovo record dal 2008, circa 13 mila scambi in meno del 2003, prima del record assoluto, poi raggiunto nel 2006, con 845 mila compravendite. Rispetto al 2019, nel 2021 si sono registrate oltre 144 mila unità scambiate in più (+23,9%), e quasi 190 mila in più di quelle del 2020 (+34%). In questi primi quattro mesi del 2022 la congiuntura del mercato della compravendita abitativa individua una domanda stabile che continua ad esprimere la sua forza, una offerta che comincia a manifestare i primi segnali di minor abbondanza, numero di scambi sui livelli del 2021, e prezzi che crescono delle stesse percentuali registrate nel 2021, ad eccezione dei valori del prodotto nuovo per cui si rileva una maggiore intensità, per via dei probabili rincari dei prezzi delle materie prime”.*

**Santino Taverna, presidente nazionale Fimaa:** *“L’elevata propensione al risparmio delle famiglie italiane rappresenta uno dei punti di forza per lo sviluppo dell’economia nei prossimi mesi. I giudizi positivi espressi dai consumatori, interpellati ad aprile scorso dall’Istat, sulle intenzioni di acquistare una abitazione nei prossimi mesi non sono mai stati così elevati dal 2014. Il mercato è trainato, prevalentemente, dagli acquisti dei giovani che possono accedere ai finanziamenti agevolati, ma poco meno di un quarto di acquisti di abitazioni è per investimento. Considerati gli aumenti che hanno raggiunto i canoni di locazione, rapportati ai prezzi di vendita degli immobili mai così convenienti, nell’attuale fase di mercato l’investimento immobiliare permette di raggiungere interessanti redditività, competitive se confrontate con quelle dei titoli di Stato. E in più si può sperare in una rivalutazione in conto capitale dato che, storicamente, i prezzi abitativi nei periodi di inflazione in ascesa, hanno sempre permesso di mantenere immutato il potere di acquisto”.*

Ufficio Stampa: Stefano Sabella tel. (+39) 389 49 12 453 – ufficiostampa@fimaa.it



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it