



## COMUNICATO STAMPA

### Indagine Fimaa-Confcommercio Mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2022 “L’inflazione spinge i prezzi delle case”

*Nel 2021 compravendute 749mila abitazioni. Per il 2022 è atteso un rialzo del 6,2%.*

*Per il 73,2% degli agenti immobiliari nel terzo quadrimestre 2022  
i valori delle abitazioni rimarranno stabili.*

*Locazioni: per il 53% degli intervistati la domanda è in aumento.  
Offerta e canoni restano stabili.*

*Il presidente Taverna: “La casa, storicamente, riesce ad attrarre gli investitori anche nelle  
fasi di aumento dell’inflazione perché rappresenta un investimento sicuro per i propri  
risparmi”.*

*Oliva (Ufficio studi): “L’aumento atteso dei tassi di interesse suggerisce di investire in  
immobili in una fase di mercato con valori tuttora convenienti”.*

Roma 8 ottobre 2022 – Nel secondo quadrimestre 2022 per **gli agenti immobiliari Fimaa** – Federazione italiana mediatori agenti d'affari, aderente a Confcommercio-Imprese per l'Italia - intervistati il mercato della compravendita abitativa è caratterizzato da una **stabilizzazione del numero degli scambi**, della **domanda per l'acquisto** e dei **prezzi di compravendita**. L'**offerta** è percepita in **riduzione** per il 48,8% dei giudizi raccolti. (Tav. 1).

Tavola 1

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

Variabile	In diminuzione	Stabile	In aumento
Domanda per acquisto	32,6%	51,4%	15,9%
Offerta in vendita	48,8%	45,4%	5,8%
Volume o numero di compravendite	34,6%	55,7%	9,8%
Prezzi di vendita	10,0%	61,4%	28,7%

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

La fotografia del sentiment del mercato immobiliare residenziale, riferito al consuntivo del secondo quadrimestre 2022 e previsioni per il terzo quadrimestre, realizzato dall'**Ufficio studi Fimaa** - coordinato da Andrea Oliva - evidenzia un mercato ancora stabile, ma con

Ufficio Stampa, Stefano Sabella tel. (+39) 389.49.12.453 – mail: [ufficiostampa@fimaa.it](mailto: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](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)

percentuali di crescita “più limitate”. Le risposte sull’indagine, fornite dai rilevatori **Fimaa** (attraverso un questionario online, con metodologia Cawi) hanno riguardato le città e le province di: **Ancona, Arezzo, Barletta-Andria-Trani, Bologna, Bolzano, Brescia, Cagliari, Campobasso, Cremona, Cuneo, Enna, Firenze, Foggia, Forlì-Cesena, Genova, Grosseto, Imperia, La Spezia, Lecco, Livorno, Lucca, Massa-Carrara, Matera, Messina, Modena, Napoli, Olbia-Tempio, Oristano, Parma, Pavia, Pesaro e Urbino, Piacenza, Pisa, Pistoia, Pordenone, Prato, Ragusa, Ravenna, Rimini, Roma, Sassari, Savona, Siracusa, Taranto, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Varese, Venezia, Vercelli, Verona, Viterbo**, permettendo di tracciare un quadro congiunturale significativo del mercato anche del prossimo quadrimestre. Il sentiment ipotizza un decremento del numero degli scambi (**42,8%** dei giudizi) con prezzi medi di vendita stabili (quota del **73,2%**). (Tav. 2).

Tavola 2

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

Variabile	Diminuiranno	Saranno stabili	Aumenteranno
<b>Volume o numero di compravendite</b>	42,8%	35,5%	21,7%
<b>Prezzi di vendita</b>	17,4%	73,2%	9,3%

2

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

L’orientamento degli operatori sul mercato nei prossimi 4 mesi prevede un **rialzo generale dei prezzi** e del numero di compravendite per il 31% degli interpellati. Il 14,3% teme la riduzione del potere di acquisto dei salari (l’inflazione tuttavia potrebbe anche favorire l’acquisto di immobili) per i rincari dell’energia (che ha ripercussioni anche sui canoni di locazione) e gli aumenti dei costi delle materie prime.

Il **rialzo dei tassi di interesse sui mutui**, secondo quasi il 21% delle risposte ricevute, sta mostrando i primi problematici effetti, con rallentamenti anche nel perfezionamento delle compravendite garantite dallo Stato (giovani under 36): basti ricordare che l’EURIRS a 25 anni è cresciuto, da inizio febbraio, in due mesi di 2 punti percentuali.

Seguono le **preoccupazioni per l’andamento complessivo dell’economia** col 18,3%. Il 13% di risposte riguarda in tal caso l’economia tout court, mentre il 3,6% riguarda la perplessità sulla tenuta del sistema occupazionale ed infine l’1,7% la cattiva distribuzione dei redditi. (Tav. 3)

Tavola 3

Ufficio Stampa, Stefano Sabella tel. (+39) 389.49.12.453 – mail: [ufficiostampa@fimaa.it](mailto:ufficiostampa@fimaa.it)



**CONFCOMMERCIO**  
 IMPRESE PER L’ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari**

**Fattori che influenzeranno il mercato immobiliare delle abitazioni nel terzo quadrimestre 2022 (giudizi % espressi dagli agenti interpellati)**

Fattori	Valori %
Inflazione, rincari energetici e delle materie prime	30,6%
Tassi sui mutui	20,8%
Preoccupazioni per andamento economia	18,3%
Incertezza del quadro politico	5,5%
La guerra Russia-Ucraina	4,5%
Misura del 110% (incertezze ed esaurimento)	4,5%
Tassazione immobiliare	3,9%
Dinamiche del mercato immobiliare	3,8%
Agevolazioni per i giovani under 36	3,4%
Difficoltà a reperire imprese edili per lavori di ristrutturazione	2,8%
Domanda di investimento (italiani e stranieri)	2,0%

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

3

Tra i fattori negativi meno rilevanti, compaiono in ordine decrescente:

- L’incertezza politica (nazionale ed internazionale): 5,5% delle risposte;
- La guerra Federazione Russa-Ucraina (4,5% dei giudizi);
- L’incertezza e l’esaurimento del Superbonus 110% (4,5%);
- La preoccupazione per l’aumento della tassazione immobiliare (3,9%);
- La scarsità di immobili in offerta (3,0%).

Possono fare presagire un mercato immobiliare in salute:

- Le agevolazioni per i giovani sotto i 36 anni (3,4%);
- La domanda di investimento da parte di italiani (1,3% di risposte) e di stranieri (0,7%);
- Le dinamiche favorevoli del mercato delle locazioni (a scapito, però, di quello delle compravendite; 0,7%). (Tav. A3).

**Il mercato delle locazioni.** Nel corso del 2021, **il numero di abitazioni locate in Italia è stato oltre 1 milione e 365mila**, quasi il 6% in più rispetto all’anno precedente. **Nel secondo quadrimestre 2022**, secondo il 53% dei giudizi raccolti dagli agenti immobiliari Fimaa, **ad una domanda in ulteriore rafforzamento, corrisponde un’offerta in leggera flessione (46,6%), con un numero di contratti e valori dei canoni di locazione sugli stessi livelli del primo quadrimestre dell’anno.**

Ufficio Stampa, Stefano Sabella tel. (+39) 389.49.12.453 – mail: [ufficiostampa@fimaa.it](mailto:ufficiostampa@fimaa.it)



**CONFCOMMERCIO**  
 IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari**

Le **previsioni per il terzo quadrimestre** dell'anno, a giudizio della maggior parte degli operatori Fimaa interpellati, sono improntate sulla stazionarietà (66,4% delle opinioni per il numero di contratti ed il 58,5% per i canoni di locazione). Per i canoni di locazione, tuttavia, il 24,4% di operatori immobiliari ipotizza un incremento. (tav. 4).

Tavola 4

**Andamento e aspettative sul mercato dell'affitto di abitazioni** *(giudizi % espressi dagli agenti interpellati)*

Variabile	In diminuzione	Stabile	In aumento
<b>Andamento nel secondo quadrimestre 2022, rispetto al quadrimestre precedente</b>			
<b>Domanda per affitto</b>	1,7%	45,3%	53,0%
<b>Offerta in locazione</b>	40,5%	46,6%	13,0%
<b>Numero di contratti di affitto</b>	24,8%	52,9%	22,4%
<b>Canoni di locazione</b>	5,2%	66,5%	28,3%
<b>Aspettative sul terzo quadrimestre 2022, rispetto al primo quadrimestre</b>			
<b>Numero di contratti di affitto</b>	18,0%	66,4%	15,6%
<b>Canoni di locazione</b>	17,2%	58,5%	24,4%

4

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

**Andrea Oliva, coordinatore Ufficio Studi Fimaa:** *“La fotografia del mercato immobiliare residenziale del secondo quadrimestre 2022 scattata dagli agenti immobiliari Fimaa mostra un comparto sostanzialmente in buona salute, trainato dalle abitazioni nuove che, essendo efficientate energeticamente, hanno segnato anche un aumento considerevole dei valori medi. Le previsioni per l’ultimo quadrimestre 2022 non fanno trasparire significative variazioni in rapporto al secondo quadrimestre dell’anno. Il rialzo dei tassi di interesse sui mutui suggerirebbe di non attendere tempi migliori per chi intende acquistare immobili esponendosi al rischio di un rialzo dei valori. Il mercato delle locazioni nel secondo quadrimestre 2022 risulta ancora vivace, con una domanda in ulteriore crescita e un’offerta pressoché stabile. Le previsioni per il terzo quadrimestre dell’anno sono improntate sulla stabilità sia per il numero di contratti sia per i canoni di locazione, che segnalano aumenti solo nelle città metropolitane e aree limitrofe”.*

**Santino Taverna, presidente nazionale Fimaa:** *“Le incertezze innescate dal conflitto russo-ucraino, con il relativo rincaro dei costi energetici e delle materie prime, se da un lato generano per alcuni compratori una posizione attendista, dall’altro rafforzano*

Ufficio Stampa, Stefano Sabella tel. (+39) 389.49.12.453 – mail: [ufficiostampa@fimaa.it](mailto: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](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)



*l'orientamento protettivo verso i propri risparmi. La casa, infatti, per il fatto di non subire la volatilità tipica dei prodotti finanziari attrae, storicamente, gli investitori anche nelle fasi di incremento dell'inflazione. Infatti gli immobili, da sempre, sono considerati 'bene rifugio'. I tassi di interesse dei mutui e dei finanziamenti anche se in aumento sono tuttora contenuti. Negli anni '80 e '90 gli immobili si sono sempre compravenduti nonostante i tassi di interesse oltre il 20% sui mutui, anche per tutelare i propri risparmi. La pandemia con i lockdown ha inoltre indirizzato la domanda verso soluzioni abitative più ampie, con giardino, balcone o terrazzo oltre a spazi da dedicare allo smart working. Gli agenti immobiliari Fimaa avvertono, tra l'altro, un rinnovato interesse degli investitori verso le unità immobiliari di dimensioni contenute da utilizzare come seconde case al mare, al lago o in montagna".*

Ufficio Stampa, Stefano Sabella tel. (+39) 389.49.12.453 – mail: [ufficiostampa@fimaa.it](mailto: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](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)