

## Indagine FIMAA-Confcommercio: Mercato immobiliare residenziale 3° quadrimestre 2024

### “Mercato stabile grazie al rallentamento di mutui e inflazione”

*Per il 76,5% degli agenti immobiliari nel primo quadrimestre 2025 i valori delle abitazioni rimarranno stabili.*

*Locazioni: per il 73% degli intervistati la domanda è in aumento. Crescono i canoni, ma l'offerta è in calo.*

Roma, 4 marzo 2025 – Nel terzo quadrimestre 2024 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 50% dei giudizi raccolti. (Tav. 1).

**Tavola 1 Il mercato immobiliare residenziale nel terzo quadrimestre 2024, rispetto al quadrimestre precedente (giudizi % espressi dagli agenti interpellati)**

Giudizi espressi sul mercato della compravendita di abitazioni nell'ultimo quadrimestre, rispetto al precedente (valori %)			
Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
Domanda per acquisto	16,9	61,8	21,2
Offerta in vendita	50,0	44,5	5,5
Numero di scambi	28,4	56,9	14,7
Prezzi di compravendita	8,5	75,7	15,8

La fotografia del sentiment del mercato immobiliare residenziale, riferito al consuntivo del terzo quadrimestre 2024 e previsioni per il primo quadrimestre 2025, realizzato dall'**Ufficio studi FIMAA** - coordinato da Andrea Oliva - evidenzia un mercato ancora stabile, e che dovrebbe attestarsi sugli stessi livelli anche nei prossimi mesi. Le risposte sull'indagine, fornite dai rilevatori **FIMAA**, hanno permesso di tracciare un quadro congiunturale significativo del mercato anche del prossimo quadrimestre. Nel primo quadrimestre del 2025 ci si attende un aumento del numero degli scambi (**69,3%** dei giudizi) con prezzi medi di vendita stabili (quota del **76,5%**).

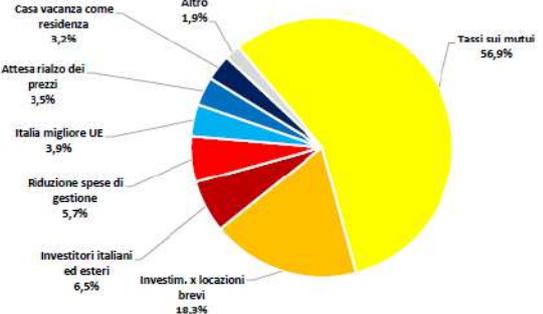
Fondata il 31 gennaio 1954, **FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari** – è la più grande Associazione del settore dell’intermediazione in Italia, con oltre 14mila imprese associate per un totale di oltre 45mila addetti. Aderente al sistema **Confcommercio-Imprese per l’Italia**, la Federazione rappresenta tutto il comparto della Mediazione: **Agenti Immobiliari, Mediatori Merceologici, Mediatori Creditizi, Agenti in Attività Finanziaria, Agenti di Servizi vari** e lavora in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale. Ufficio Stampa: ufficiostampa@fimaa.it – tel. (+39) 06 58 66 476

**Tavola 2 Aspettative per il primo quadrimestre 2025 sul numero di compravendite e prezzi di abitazioni, rispetto al primo quadrimestre (giudizi % espressi dagli agenti interpellati)**

Variabile	Diminuzione	Stabilità	Aumento
<b>Numero di compravendite</b>	21,90%	69,30%	8,80%
<b>Prezzi di compravendita</b>	5,30%	76,50%	18,30%

L'orientamento degli operatori sul mercato nei prossimi 4 mesi prevede un **rialzo generale dei prezzi** e del numero di compravendite rispettivamente per il 18,3 e l'8,8% degli interpellati. Tra i fattori che potrebbero spingere le compravendite, soprattutto il rallentamento dei tassi di interesse sui mutui (56,9%, era al 52,3% nel quadrimestre precedente), ma anche le opportunità di investire su locazioni brevi (18,3%), (Tav. 3).

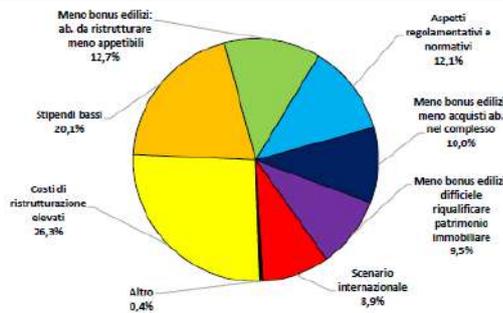
**Tavola 3 Fattori positivi che influenzeranno il mercato immobiliare delle abitazioni nel terzo quadrimestre 2024 (giudizi % espressi dagli agenti interpellati)**

Tavola 15.	Fattori positivi che influenzeranno il mercato di compravendita (valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi)
<p>Secondo i testimoni privilegiati interpellati il mercato della compravendita sarà influenzato positivamente da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspettative di ulteriore calo dei tassi sui mutui (56,9% di risposte, era il 52,3% quattro mesi or sono),</li> <li>• Mercato per investimento (per locazioni brevi 18,3% e presenza di investitori 6,5%; totale 24,8% contro il 33,2% della passata indagine);</li> <li>• Desiderio di possedere una casa green, per ridurre le spese di gestione (quasi il 6% di risposte);</li> <li>• Momento economico favorevole (3,9%)</li> <li>• Attesa di un rialzo dei prezzi (3,5%);</li> <li>• Acquisto casa vacanza da trasformare in abitazione principale (3,2%);</li> <li>• Altro (1,9%).</li> </ul>	
	Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.

Fattori come l'elevato costo delle ristrutturazioni (26,3%) e l'impatto dell'inflazione sui salari (20,1%) stanno 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 la stretta sui bonus edilizi (12,7%) e le **preoccupazioni per gli aspetti regolamentari e normativi** con il 12,1%. 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. 4)

Fondata il 31 gennaio 1954, **FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari** – è la più grande Associazione del settore dell'intermediazione in Italia, con oltre 14mila imprese associate per un totale di oltre 45mila addetti. Aderente al sistema **Concommercio-Imprese per l'Italia**, la Federazione rappresenta tutto il comparto della Mediazione: **Agenti Immobiliari, Mediatori Merceologici, Mediatori Creditizi, Agenti in Attività Finanziaria, Agenti di Servizi vari** e lavora in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale. Ufficio Stampa: ufficiostampa@fimaa.it – tel. (+39) 06 58 66 476

**Tavola 4 Fattori negativi che influenzeranno il mercato immobiliare delle abitazioni nel terzo quadrimestre 2024 (giudizi % espressi dagli agenti interpellati)**

Tavola 16	Fattori negativi che influenzeranno il mercato di compravendita (valori % sul totale dei giudizi a risposta multipla espressi)
<p>In ordine decrescente per percentuale di risposta, i fattori negativi che influenzeranno il mercato sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Riduzione dei bonus edilizi che impattano negativamente sull'acquisto di abitazioni da ristrutturare (12,7%), sul mercato immobiliare nel complesso (10,0%) e sulla riqualificazione dell'intero patrimonio esistente (9,5%); per un complesso di risposte del 32,2%;</li> <li>• Elevati costi di ristrutturazione (26,3%, dal 34,2% della scorsa rilevazione);</li> <li>• Stipendi medi bassi (20,1%; era 28,2% 4 mesi or sono);</li> <li>• Aspetti regolamentativi e normativi (12,1%);</li> <li>• Scenario internazionale (8,9%);</li> <li>• Altre motivazioni 0,4%.</li> </ul>	
Fonte: Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari.	

**Il mercato delle locazioni.**

Nei primi nove mesi del 2024, il numero di abitazioni locata in Italia è stato di 641.070, dato in calo dell'1,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nell'ultimo quadrimestre 2024, secondo quanto ha riscontrato il 73,1% dei giudizi raccolti dagli agenti immobiliari FIMAA, la domanda ha registrato un ulteriore rafforzamento, mentre l'offerta per il 61,8% degli interpellati ha subito una contrazione. I contratti di locazione stipulati si attestano agli stessi livelli del quadrimestre precedente (50,8%, ma il 39,1% afferma vi sia stata una contrazione). Per i canoni di affitto invece il 72,7% degli interpellati ritiene vi sia stato un aumento. (Tav. 5)

**Tavola 5 Aspettative sul mercato delle locazioni nel primo quadrimestre 2025 (giudizi % espressi dagli agenti interpellati)**

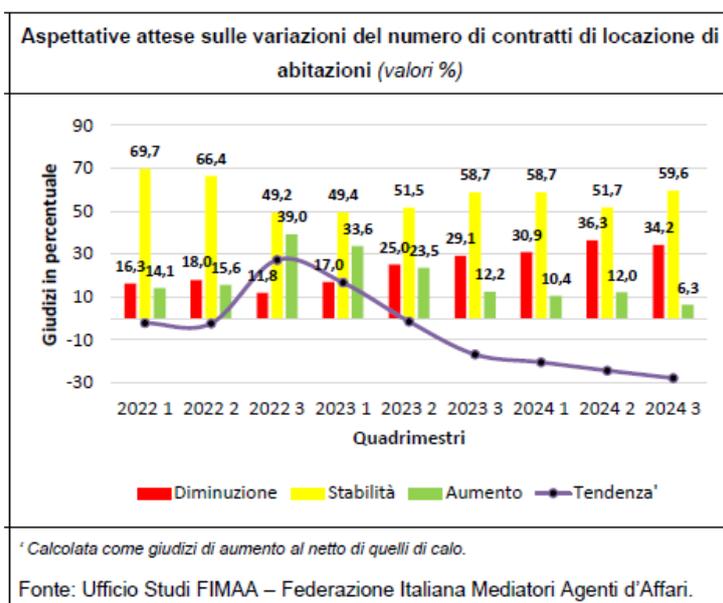
Giudizi espressi sul mercato della locazione di abitazioni nell'ultimo quadrimestre, rispetto al precedente (valori %)			
Variabili	In diminuzione	Sui livelli ultimo quadrimestre	In aumento
Domanda in locazione	4,3	22,5	73,1
Offerta in locazione	61,8	34,5	3,7
N. di contratti di locazione	39,1	50,8	10,1
Canoni di locazione	0,6	26,8	72,7

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

Fondata il 31 gennaio 1954, **FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari** – è la più grande Associazione del settore dell’intermediazione in Italia, con oltre 14mila imprese associate per un totale di oltre 45mila addetti. Aderente al sistema **Confcommercio-Imprese per l’Italia**, la Federazione rappresenta tutto il comparto della Mediazione: **Agenti Immobiliari, Mediatori Merceologici, Mediatori Creditizi, Agenti in Attività Finanziaria, Agenti di Servizi vari** e lavora in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale. Ufficio Stampa: ufficiostampa@fimaa.it – tel. (+39) 06 58 66 476

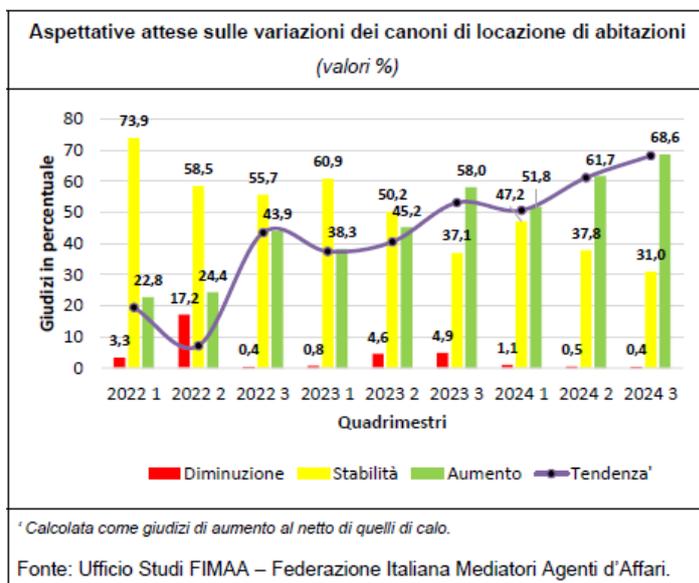
Le **previsioni per il primo quadrimestre** del 2025, a giudizio della maggior parte degli operatori FIMAA interpellati, il mercato della locazione continua a risentire dalla scarsa offerta di immobili. I proprietari preferiscono mantenere sfitto l'immobile dal momento che si sentono poco tutelati e temono l'eventualità del processo di sfratto. Sono preoccupati inoltre dalle elevate spese di gestione e dall'alta tassazione. La domanda di abitazioni in locazione – secondo la maggioranza di operatori FIMAA intervistati – registrerà un ulteriore aumento rispetto al quadrimestre precedente. **La maggioranza delle aspettative sul numero di nuovi contratti di locazione sono volte a una riconferma delle variazioni avute nel quadrimestre precedente, con un trend di breve periodo che si mantiene calante dal terzo quadrimestre 2022** (Tav. 6). Per quanto riguarda i canoni di locazione, le aspettative formulate dagli agenti immobiliari FIMAA sono ancora volte all'aumento (Tav. 7).

**Tavola 6 Aspettative sul numero di contratti di locazione nel primo quadrimestre 2025** (*giudizi % espressi dagli agenti interpellati*)



Fondata il 31 gennaio 1954, **FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari** – è la più grande Associazione del settore dell’intermediazione in Italia, con oltre 14mila imprese associate per un totale di oltre 45mila addetti. Aderente al sistema **Confcommercio-Imprese per l’Italia**, la Federazione rappresenta tutto il comparto della Mediazione: **Agenti Immobiliari, Mediatori Merceologici, Mediatori Creditizi, Agenti in Attività Finanziaria, Agenti di Servizi vari** e lavora in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale. Ufficio Stampa: ufficiostampa@fimaa.it – tel. (+39) 06 58 66 476

**Tavola 7 Aspettative sull'andamento dei canoni di locazione nel primo quadrimestre 2025 (giudizi % espressi dagli agenti interpellati)**



“Fattori come l’elevato costo delle ristrutturazioni (26,3%) e l’impatto dell’inflazione sui salari (20,1%) stanno mostrando i primi problematici effetti anche a fronte delle **maggiori difficoltà di accesso al credito**”, afferma Santino Taverna Presidente di FIMAA Italia. “L’**avere escluso dal Fondo di garanzia Consap** gli over 36 per la concessione dei mutui sta provocando problematiche, e la contrazione del numero delle compravendite immobiliari. L’EURIRS a 25 anni è cresciuto in due mesi di 2 punti percentuali, e la stretta sui bonus edilizi (12,7%) desta **preoccupazioni anche per gli aspetti regolamentari e normativi** con il 12,1%”.

“Nei primi nove mesi del 2024, **il numero di abitazioni locare in Italia è stato di 641.070, dato in calo dell’1,1% rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente**”, afferma Andrea Oliva Coordinatore dell’Ufficio Studi di FIMAA Italia. “**Nell’ultimo quadrimestre 2024, secondo quanto ha riscontrato il 73,1% dei giudizi raccolti dagli agenti immobiliari FIMAA, la domanda ha registrato un ulteriore rafforzamento, mentre l’offerta per il 61,8% degli interpellati ha subito una contrazione**”.

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

Fondata il 31 gennaio 1954, **FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari** – è la più grande Associazione del settore dell’intermediazione in Italia, con oltre 14mila imprese associate per un totale di oltre 45mila addetti. Aderente al sistema **Confcommercio-Imprese per l’Italia**, la Federazione rappresenta tutto il comparto della Mediazione: **Agenti Immobiliari, Mediatori Merceologici, Mediatori Creditizi, Agenti in Attività Finanziaria, Agenti di Servizi vari** e lavora in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale. Ufficio Stampa: ufficiostampa@fimaa.it – tel. (+39) 06 58 66 476