

# Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

9 Agosto 2019

Per informazioni:  
[statistiche@bancaditalia.it](mailto:statistiche@bancaditalia.it)

## I principali risultati

Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dal 24 giugno al 19 luglio 2019 presso 1.499 agenzie, nel secondo trimestre del 2019 è rimasta ampiamente maggioritaria la quota di operatori che segnalano prezzi di vendita stabili. Il divario fra prezzi offerti e domandati continua a essere il fattore principale sottostante alla cessazione degli incarichi a vendere.

I giudizi sull'andamento della domanda nel secondo trimestre sono prevalentemente favorevoli: la quota di agenzie che segnalano di aver venduto almeno un'abitazione nel trimestre aprile-giugno è salita; i tempi di vendita hanno continuato a ridursi; resta tuttavia negativo e si è ampliato il divario fra i giudizi di aumento e di diminuzione dei potenziali acquirenti. Dal mercato delle locazioni sono emersi segnali favorevoli: è aumentata significativamente la quota di agenzie che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile.

Per il trimestre in corso è invece tornato a prevalere il numero di agenzie che esprimono valutazioni sfavorevoli sulle condizioni del proprio mercato di riferimento; le indicazioni relative al mercato nazionale, pur restando positive, sono divenute più caute.

Figura 1



Figura 2



(1) Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione"; (2) gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali.

**Periodo di riferimento: 2° trimestre 2019**

## Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia<sup>1</sup>

### **Continuano a prevalere valutazioni di stabilità dei prezzi**

Nel secondo trimestre i giudizi sui prezzi di vendita restano orientati alla stabilità secondo l'80 per cento circa degli operatori (tavola 1 e fig. 1); il saldo tra le quote di chi segnala pressioni al ribasso e al rialzo (pari al 17 e al 3 per cento, rispettivamente) resta contenuto e su livelli pressoché invariati rispetto alle ultime cinque rilevazioni.

### **Aumenta la quota di operatori che hanno venduto almeno un immobile**

Nello stesso periodo è tornata ad aumentare (all'81,7 dal 74,8 per cento) la quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile, dopo le flessioni registrate nelle due precedenti rilevazioni; il miglioramento è stato diffuso a tutte le aree geografiche. Quasi l'84 per cento degli operatori ha venduto solo abitazioni preesistenti, mentre è salita al 15,7 per cento (dal 9,6) la percentuale di quelli che hanno intermediato anche nuovi immobili. Alla fine del trimestre, il saldo fra la quota di agenzie che segnalano un numero di incarichi da evadere superiore rispetto a tre mesi prima e la percentuale di quelle che ne indicano uno inferiore è divenuto ancora più negativo (-8,5 per cento da -4,9), riflettendo soprattutto la riduzione delle giacenze di abitazioni invendute nelle aree urbane e nel Centro. È inoltre divenuto più marcato il saldo negativo fra i giudizi di aumento e diminuzione dei potenziali acquirenti (-5,0 da -3,6 per cento).

### **Gli incarichi a vendere si riducono**

Appena l'8,0 per cento delle agenzie ha segnalato un aumento degli incarichi a vendere, dal 9,7 della scorsa rilevazione (tavola), il valore minimo dall'inizio della serie; di contro, è salita quasi al 18 per cento (dal 15) la percentuale di operatori che ne registrano una diminuzione.

L'assenza di proposte di acquisto per via di prezzi richiesti ritenuti troppo elevati continua a essere il motivo prevalente di cessazione dell'incarico a vendere (la percentuale è pressoché stabile al 65 per cento). La quota di agenzie che attribuiscono la decadenza del mandato soprattutto a proposte di acquisto a prezzi giudicati troppo bassi dal venditore è aumentata al 49 per cento circa (dal 44), mentre quella di operatori che indicano come causa della cessazione l'attesa di prezzi più favorevoli in futuro è salita intorno al 31 per cento (in aumento di quasi 4,0 punti percentuali rispetto alla scorsa rilevazione e di 6 su quella condotta un anno prima).

### **Il margine di sconto sui prezzi offerti si stabilizza, i tempi di vendita si riducono**

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è attestato al 9,8 per cento, sugli stessi livelli della scorsa rilevazione (tavola e fig.2): le diminuzioni delle quote di agenzie che riportano uno sconto medio tra il 5 e il 10 per cento e inferiore al 5 per cento sono state compensate dall'incremento di quella degli operatori che segnalano uno sconto compreso fra il 10 e il 20 per cento. I tempi medi di vendita sono nuovamente calati, scendendo attorno ai 6 mesi (da 7 nel primo trimestre; tavola), il valore minimo dall'inizio della serie nel 2009.

---

<sup>1</sup> Il testo è stato curato da Antonio M. Conti; l'appendice statistica da Marco Bottone (con la collaborazione di Anna Maria Stellati per la parte editoriale e Roberto Marano per gli aspetti grafici). L'Indagine è condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa (referenti Giampiero Bambagioni e Ettore Troiani) e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare; referenti Maurizio Festa e Gianni Guerrieri). Si ringraziano le 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. La nota metodologica, il questionario utilizzato e l'appendice statistica sono disponibili ai seguenti indirizzi:

<http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/metodologia.pdf>

[http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/02/quest\\_II\\_trim\\_2019.pdf](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/02/quest_II_trim_2019.pdf)

[http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/02/app\\_stat\\_II\\_trim\\_2019.zip](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/02/app_stat_II_trim_2019.zip)

**Aumenta la quota di compravendite finanziate da mutui**

La quota di acquisti finanziati attraverso mutuo ipotecario sale di quasi due punti percentuali (all'80 per cento circa), mentre rimane pressoché stabile il rapporto fra il prestito e il valore del singolo immobile (74,2 per cento; tavola e fig.5).

**Dal mercato delle locazioni provengono segnali favorevoli**

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile è nettamente aumentata nel secondo trimestre (all'86,8 per cento da 74,2; tavola), riportandosi su livelli elevati. Nello stesso periodo, il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è divenuto positivo per la prima volta dal 2013, sebbene continuino a prevalere largamente i giudizi di stabilità (circa l'83 per cento); l'andamento favorevole si confermerebbe anche nel trimestre estivo. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore si è lievemente ridotto, al 2,3 dal 2,5 per cento. La quota di agenzie che segnalano un calo dei nuovi incarichi a locare nel secondo trimestre è rimasta pressoché stabile intorno al 17 per cento: il peggioramento riscontrato nel Centro ha compensato il recupero nelle altre aree geografiche. Rimane limitata la percentuale di agenzie che indicano un aumento dei nuovi mandati nel periodo di riferimento.

**Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento sono peggiorate...**

Il saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli sulle condizioni del proprio mercato di riferimento nel terzo trimestre è diminuito, a -1,1 per cento da 4,9 nel trimestre corrispondente del 2018, tornando in territorio negativo per la prima volta dal secondo trimestre del 2016 (fig. 4); vi ha inciso soprattutto il marcato peggioramento fra le agenzie che operano nelle aree urbane del Nord. Anche il saldo relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere nei tre mesi luglio-settembre ha segnato una decisa diminuzione, che tuttavia è in larga misura ascrivibile a fattori stagionali (-1,2 per cento da 16,4; era pari a 2,6 nel corrispondente periodo del 2018). La larga maggioranza degli operatori si attende prezzi stabili nel terzo trimestre; le pressioni al ribasso continuerebbero a prevalere su quelle al rialzo (con quote pari al 16 e 3 per cento circa, rispettivamente).

**...e quelle relative al mercato nazionale, pur rimanendo positive, sono orientate a maggiore prudenza**

Le aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale nel trimestre in corso sono improntate a una maggiore cautela: oltre i tre quarti delle agenzie si attende una situazione invariata (in aumento dal 68,9 per cento); la quota di agenzie che ne prefigura un peggioramento è salita dal 6,1 al 10,3 per cento, a fronte di circa il 12 per cento degli operatori le cui attese sono favorevoli (dal 25,0 della precedente rilevazione; era il 19,4 per cento nel corrispondente periodo del 2018). Restano ampiamente positive le prospettive nel medio termine (2 anni), anche se per una percentuale più contenuta di agenzie (il 28,4 a fronte del 36,3 della scorsa indagine).

## Grafici e Tavola

Figura 3

**Mandati a vendere e numero di potenziali acquirenti**  
(saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")

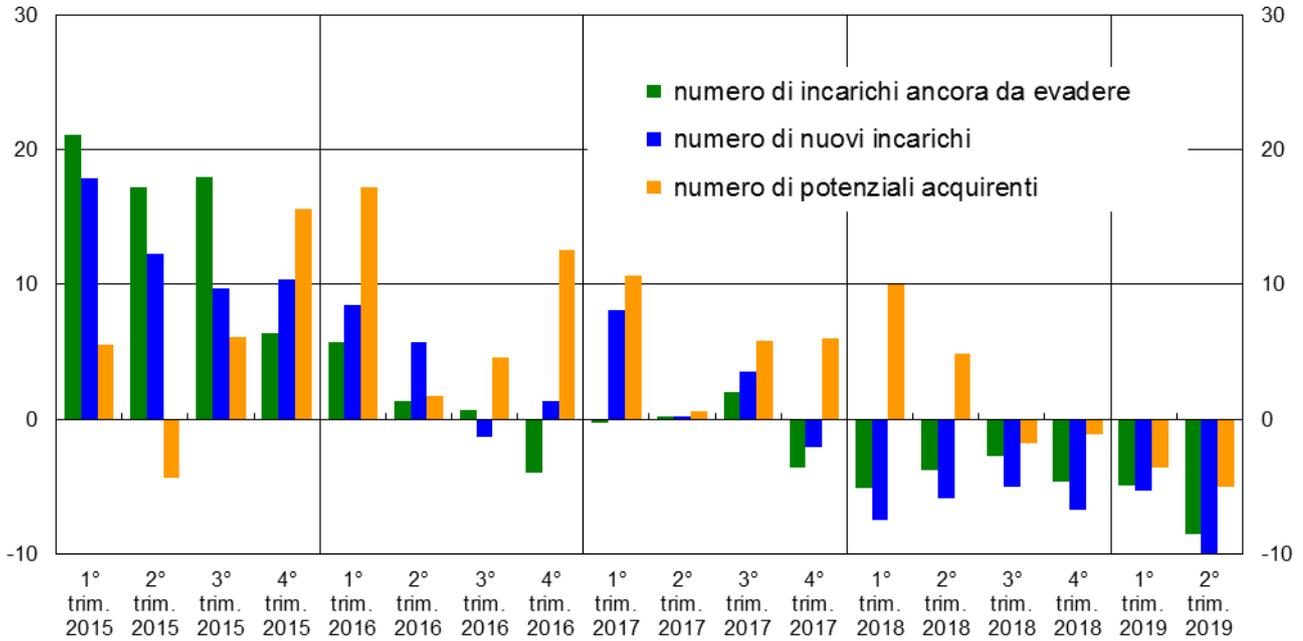


Figura 4

**Condizioni del mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre corrente**  
(saldo tra le percentuali di risposte "favorevoli" e "sfavorevoli")

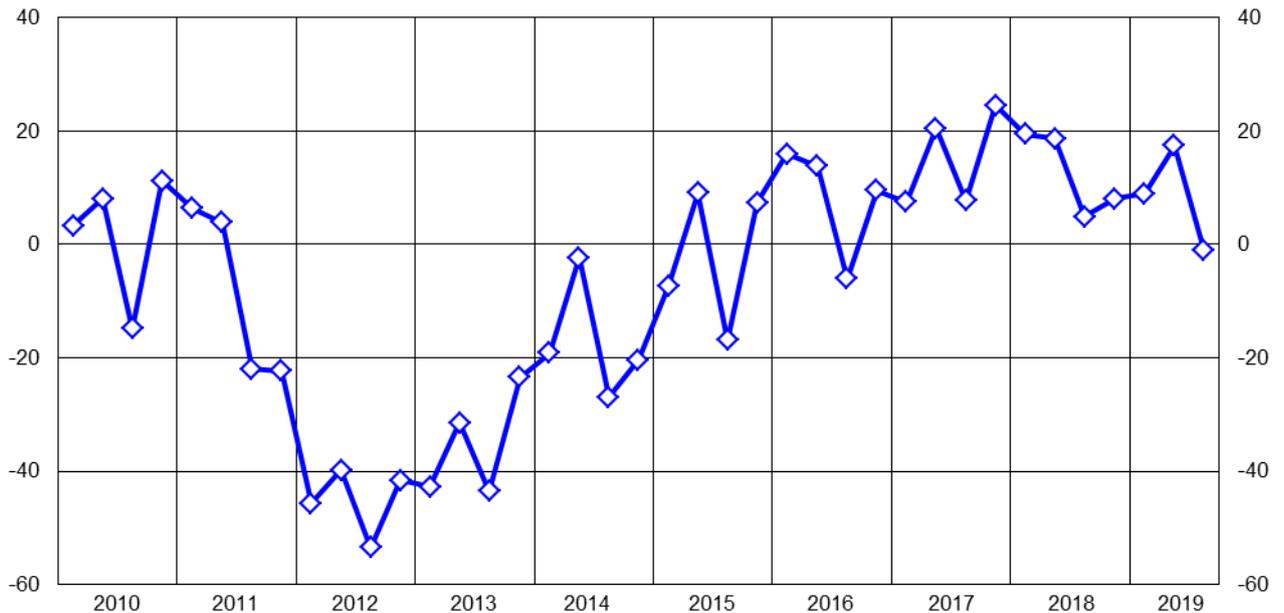


Figura 5

**Rapporto tra prestito e valore dell'immobile nelle opinioni delle agenzie**  
(valori percentuali)

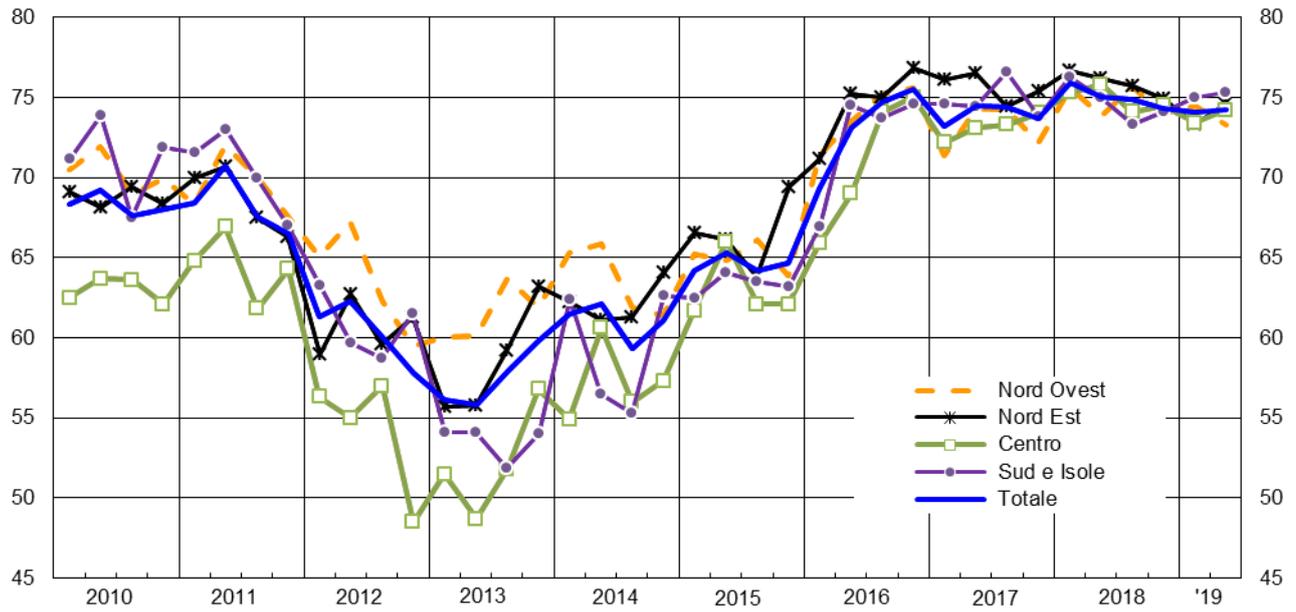


Tavola 1

**Principali risultati dell'indagine (1)**  
(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2018 2° trim.	2018 3° trim.	2018 4° trim.	2019 1° trim.	2019 2° trim.
<b><u>Compravendite</u></b>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	80,8	80,2	77,9	74,8	81,7
Sconto medio	9,9	10,8	10,5	9,8	9,8
Tempi di vendita (mesi)	7,5	8,2	7,2	6,7	6,3
Quota di acquisti finanziati con mutuo	81,1	78,9	80,5	78,1	79,6
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	75,0	74,9	74,3	74,1	74,2
<b><i>Giudizi sul 2° trimestre 2019 (2)</i></b>					
Prezzi di vendita	-15,6	-14,3	-14,7	-13,1	-13,5
Incarichi da evadere	-3,8	-2,7	-4,6	-4,9	-8,5
Nuovi incarichi a vendere	-5,9	-5,0	-6,7	-5,3	-9,9
<b><i>Attese per il 3° trimestre 2019 (2)</i></b>					
Prezzi di vendita	-11,8	-14,1	-16,2	-11,9	-13,2
Nuovi incarichi a vendere	2,6	8,8	9,0	16,4	-1,2
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	4,9	8,1	9,0	17,4	-1,1
Situazione del mercato immobiliare in Italia	8,6	16,8	13,0	18,9	1,8
<b><u>Locazioni</u></b>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	82,1	76,2	78,1	74,2	86,8
<b><i>Giudizi sul 2° trimestre 2019 (2)</i></b>					
Canoni di locazione	-7,4	-1,8	-3,1	-2,5	2,8
Nuovi incarichi a locare	-6,4	-6,9	-18,8	-10,7	-11,1
<b><i>Attese per il 3° trimestre 2019 (2)</i></b>					
Canoni di locazione	0,1	-1,8	1,7	2,2	3,8

(1) Le tavole statistiche contenenti tutti i dati raccolti nell'indagine sono disponibili all'indirizzo: <http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/index.html>. – (2) Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli (diminuzione).