

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

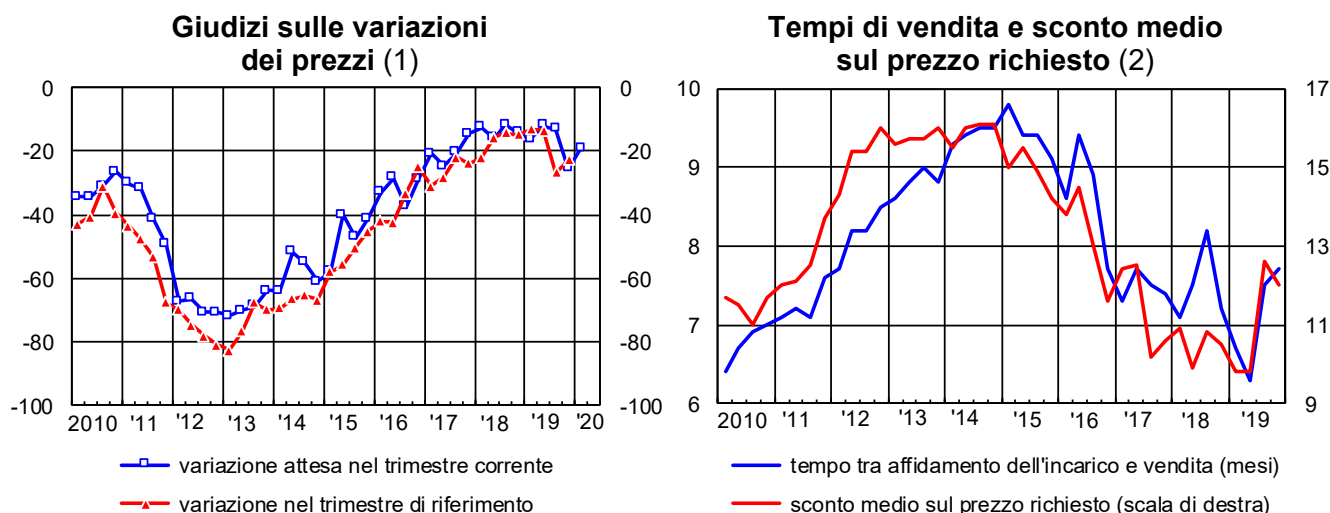
28 febbraio 2020

 Per informazioni: statistiche@bancaditalia.it
www.bancaditalia.it/statistiche/index.html

I principali risultati

Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dal 10 gennaio al 7 febbraio 2020 presso 1.343 agenzie, nel quarto trimestre del 2019 la quota di operatori che segnalano una diminuzione dei prezzi di vendita è diminuita. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore si è ridotto, ma sono pressoché invariati i tempi di vendita, che restano più lunghi nelle aree non urbane. La quota di agenzie che ha venduto almeno un immobile è aumentata e il saldo negativo fra giudizi di aumento e riduzione dei nuovi mandati si è attenuato.

Il divario tra prezzi domandati e offerti resta la causa principale della cessazione dell'incarico a vendere. La quota di compravendite finanziate tramite mutui ipotecari si è ulteriormente ridotta; il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si conferma elevato. Migliorano sia le attese sul proprio mercato di riferimento sia quelle sul mercato nazionale, per queste ultime soprattutto nell'orizzonte di medio termine.

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: 4° trimestre 2019

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Si riduce la quota di agenzie che segnala un calo dei prezzi

Nel quarto trimestre è lievemente diminuita la quota di operatori che segnala una diminuzione dei prezzi di vendita (30,4 per cento da 34,0 nella precedente rilevazione; tavola e fig.1), mentre è rimasta pressoché stabile quella che ne indica un incremento (7,7 per cento, da 7,4); ne deriva una attenuazione del saldo negativo fra giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari (-22,7 per cento da -26,6).

Aumentano le vendite e il numero di potenziali acquirenti

La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel trimestre ottobre-dicembre è salita all'84,4 per cento (da 78,7 nei tre mesi precedenti; tavola). Il 51,5 per cento degli immobili intermediati ha una metratura compresa fra 80 e 140 mq, mentre per il 44,3 per cento è inferiore agli 80 mq, in linea con quanto rilevato un anno fa; le abitazioni di minore dimensione prevalgono nelle aree urbane e nel Nord-Ovest e nel Centro Italia. La quasi totalità delle case vendute sono libere (98,4 per cento), abitabili, ma parzialmente da ristrutturare (75,7 per cento, contro 16,6 di quelle nuove o in ottimo stato) e di tipologia signorile o civile (57,7 per cento, contro 36,9 di tipologia economica o popolare). La classe energetica degli immobili è in genere bassa, e in lieve peggioramento rispetto a un anno fa.

Segnali di vivacità del mercato provengono anche dalle indicazioni sul numero di potenziali acquirenti, in crescita sul trimestre precedente secondo il 23,5 per cento degli operatori (dal 15,3 della scorsa rilevazione), in diminuzione per il 19,4 per cento (dal 25,2; fig. 3). Migliora, riportandosi sui livelli della scorsa estate, il saldo fra la percentuale di agenzie che segnalano un numero di nuovi incarichi a vendere superiore rispetto ai tre mesi precedenti e la percentuale di quelle che ne indicano una flessione (a -10,6 punti percentuali, da -17,4; tavola). Continuano a ridursi, a un tasso appena superiore rispetto a ottobre, gli incarichi da evadere alla fine del trimestre: il saldo fra le quote di agenzie che ne segnalano un incremento e una diminuzione è pari a -8,0 punti percentuali.

Permane il divario sostanziale fra prezzi offerti e domandati

La mancanza di proposte di acquisto attribuita a prezzi giudicati troppo elevati dai compratori (58,5 per cento degli operatori), e le offerte di acquisto ritenute troppo basse dal venditore (53,2 per cento) sono fra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico.

Si riduce lo sconto medio sui prezzi, ma i tempi di vendita rimangono stabili

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è marginalmente ridotto, al 12,0 per cento (dal 12,6; tavola e fig. 2), a fronte di una minor quota di operatori che segnalano sconti fra il 20 e il 30 per cento. I tempi di vendita rimangono sostanzialmente stabili (a 7,7 mesi da 7,5; tavola e fig. 2), restando più lunghi nelle aree non urbane (8,9 mesi).

¹ Il testo è stato curato da Cristina Conflitti; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Giuseppe Brignone 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/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2019/metodologia.pdf>

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/04/quest_IV_trim_2019.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/04/app_stat_IV_trim_2019.zip

La quota di compravendite finanziate da mutui si riduce ancora

Dopo il netto calo segnato nel terzo trimestre, la quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario si è ridotta di altri due punti percentuali (al 71,2 per cento; tavola), il valore più basso dall'inizio del 2016. Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile si conferma elevato, al 76,4 per cento (tavola e fig. 5)

Migliorano i giudizi e le attese sui canoni di locazione

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento è diminuita rispetto ai tre mesi precedenti, all'80,2 per cento (da 83,3 nella scorsa rilevazione e 78,1 nel trimestre corrispondente del 2018; tavola).

Il saldo fra i giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è migliorato, a 4,4 punti percentuali da -1,3; i giudizi di stazionarietà restano tuttavia largamente prevalenti (69,6 per cento). Prevalgono le indicazioni di stabilità anche per le attese sull'evoluzione dei canoni di affitto nel primo trimestre dell'anno in corso (secondo il 75,8 per cento delle agenzie), ma cresce il saldo fra prospettive di aumento e di diminuzione (a 6,9 punti percentuali, da 1,1). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore si è attestato al 3,4 per cento nel quarto trimestre (3,8 nel terzo; tavola), su valori bassi nel confronto storico. Il saldo negativo tra le agenzie che indicano incarichi a locare in crescita nel trimestre di riferimento e quelle che ne hanno segnalato una diminuzione si è ridotto (-22,9 punti percentuali, da -27,9; tavola).

Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento migliorano...

È divenuto positivo il saldo tra la quota di agenti che giudicano favorevole la situazione del proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso e quella di quanti la ritengono negativa, così come quello relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere (tavola e fig.3).

Le valutazioni sull'evoluzione dei prezzi di vendita sono lievemente meno sfavorevoli: la quota di operatori che indica un aumento delle quotazioni nel trimestre in corso è cresciuta (all'8,3 per cento, dal 5,9), a fronte di una riduzione di coloro che ne prefigurano una diminuzione (al 27,3 per cento, dal 31,4).

... così come quelle sull'andamento del mercato nazionale

Le aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale nel trimestre in corso sono pressoché bilanciate, con un significativo miglioramento rispetto a tre mesi prima (-12,3 per cento; tavola). Su un orizzonte di medio termine (due anni) le attese divengono nettamente più ottimistiche, con un saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento pari al 23,9 per cento (da 8,2).

Grafici e Tavole

Figura 3

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

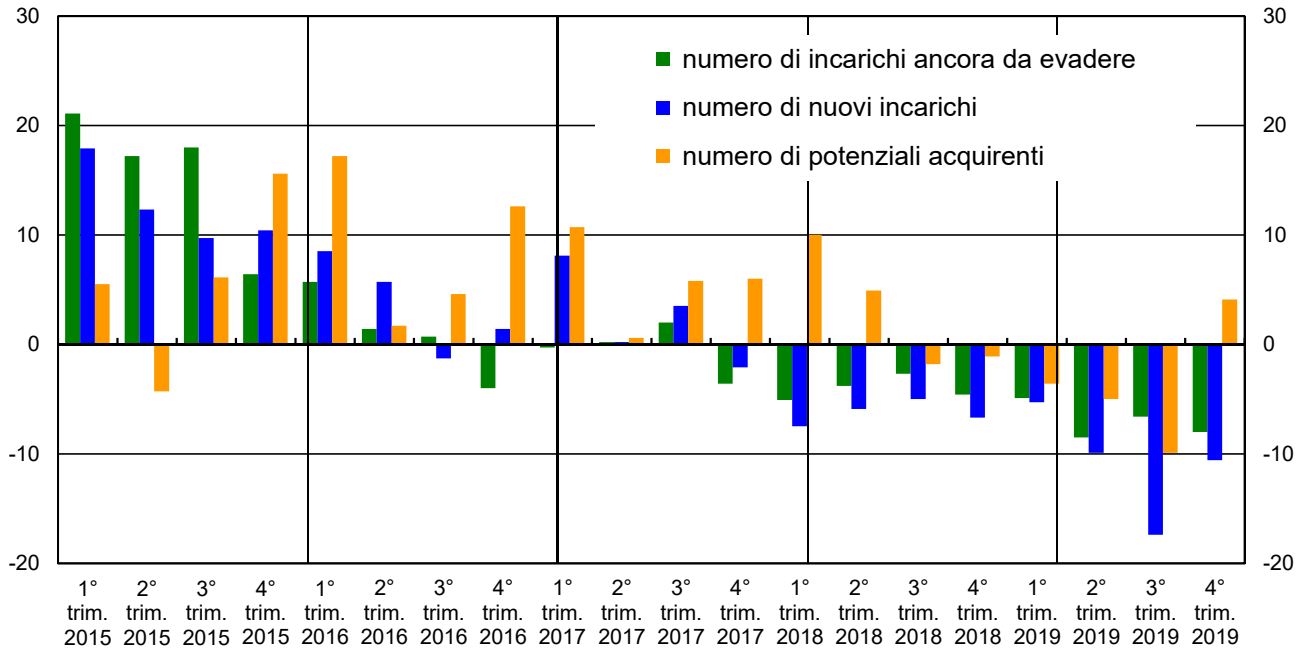


Figura 4

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

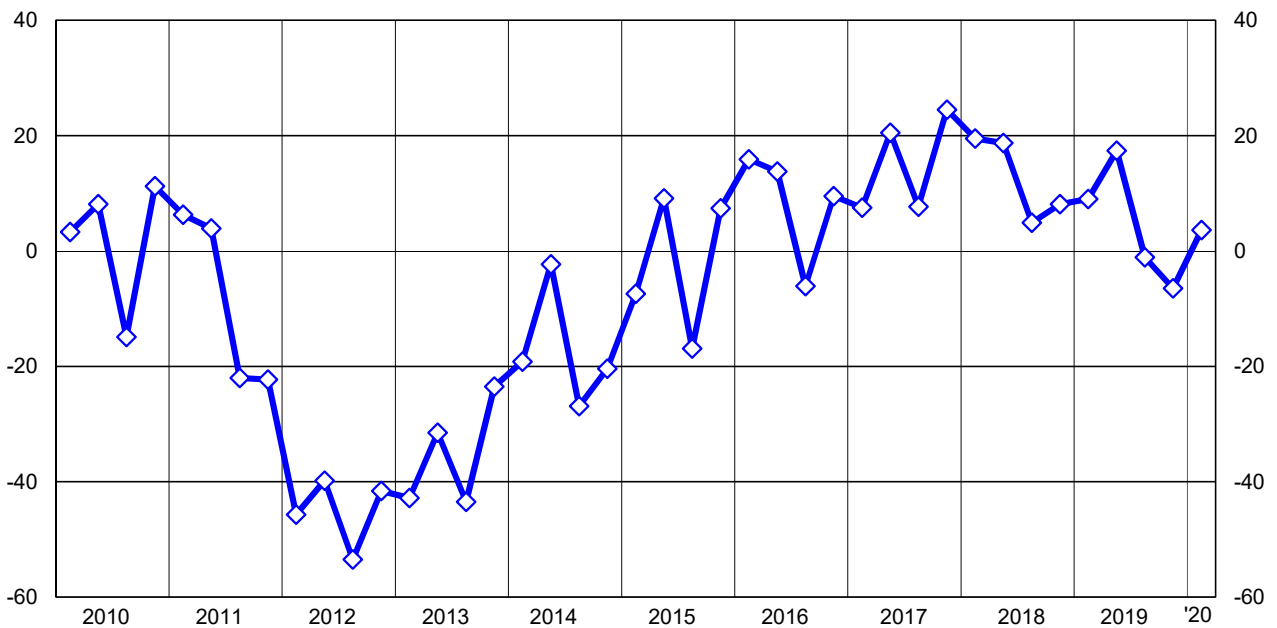
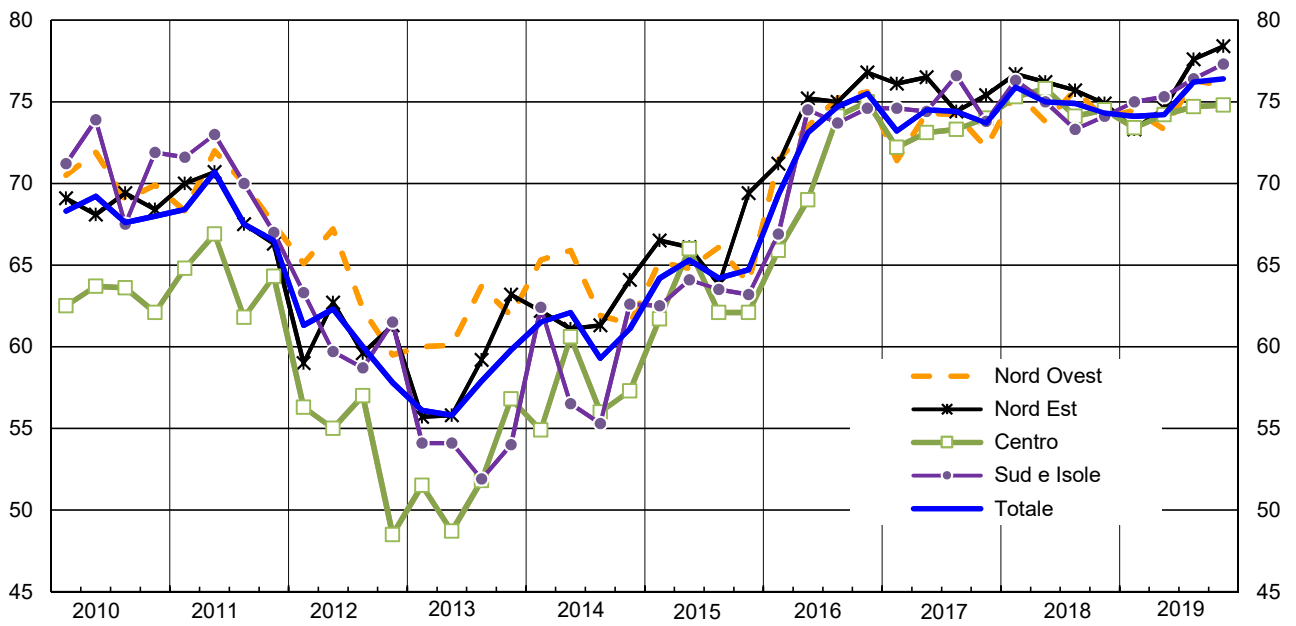


Figura 5

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



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

	Totale				
	2018 4° trim.	2019 1° trim.	2019 2° trim.	2019 3° trim.	2019 4° trim.
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	77,9	74,8	81,7	78,7	84,4
Sconto medio	10,5	9,8	9,8	12,6	12,0
Tempi di vendita (mesi)	7,2	6,7	6,3	7,5	7,7
Quota di acquisti finanziati con mutuo	80,5	78,1	79,6	73,6	71,2
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	74,3	74,1	74,2	76,2	76,4
<i>Giudizi sul 4° trimestre 2019 (2)</i>					
Prezzi di vendita	-14,7	-13,1	-13,5	-26,6	-22,7
Incarichi da evadere	-4,6	-4,9	-8,5	-6,6	-8,0
Nuovi incarichi a vendere	-6,7	-5,3	-9,9	-17,4	-10,6
<i>Attese per il 1° trimestre 2020 (2)</i>					
Prezzi di vendita	-16,2	-11,9	-13,2	-25,5	-19,0
Nuovi incarichi a vendere	9,0	16,4	-1,2	-5,9	4,5
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	9,0	17,4	-1,1	-6,5	3,6
Situazione del mercato immobiliare in Italia	13,0	18,9	1,8	-12,3	-0,6
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	78,1	74,2	86,8	83,3	80,2
<i>Giudizi sul 4° trimestre 2019 (2)</i>					
Canoni di locazione	-3,1	-2,5	2,8	-1,3	4,4
Nuovi incarichi a locare	-18,8	-10,7	-11,1	-27,9	-22,9
<i>Attese per il 1° trimestre 2020 (2)</i>					
Canoni di locazione	1,7	2,2	3,8	1,1	6,9

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

Tutti i fascicoli della collana Statistiche sono disponibili sul sito Internet della Banca d'Italia:
<http://www.bancaditalia.it/statistiche/>

Eventuali chiarimenti sui dati contenuti in questa pubblicazione possono essere richiesti
via e-mail all'indirizzo: statistiche@bancaditalia.it

Pubblicazione non soggetta a registrazione ai sensi dell'art. 3 bis della L. 103/2012