

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

24 Maggio 2019

Per informazioni:
statistiche@bancaditalia.it

I principali risultati

Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dall'1 aprile all'8 maggio 2019 presso 1.476 agenzie, anche nel primo trimestre del 2019 non sono emerse pressioni al rialzo delle quotazioni degli immobili: il saldo fra la quota di operatori che segnalano un aumento dei prezzi di vendita e quella di coloro che ne indicano una diminuzione è rimasto negativo, pur in lieve riduzione rispetto ai tre mesi precedenti. Il margine di sconto rispetto alle richieste iniziali del venditore si è ulteriormente ridotto; rimane ampio il divario fra prezzi offerti e domandati, che resta la principale causa di cessazione dell'incarico a vendere.

Nel complesso la domanda continua a essere moderata; la quota di agenzie che segnala di aver venduto almeno un'abitazione nel trimestre gennaio-marzo è scesa per il secondo trimestre consecutivo e si è ampliato il saldo negativo fra giudizi di aumento e diminuzione dei potenziali acquirenti.

Le prospettive del mercato degli immobili per il trimestre in corso sono migliorate e si confermano ampiamente positive le attese nel 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: 1° trimestre 2019

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

I giudizi di contrazione dei prezzi prevalgono

Nel primo trimestre la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso è scesa al 16,0 per cento da 17,5 ma resta largamente superiore a quella di coloro che indicano un aumento delle quotazioni (stabile al 3,0 per cento; tavola e fig. 1).

La domanda resta debole

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile nel trimestre gennaio-marzo è diminuita per la seconda volta consecutiva (a 74,8 da 77,9 per cento; tavola), riflettendo l'andamento registrato in tutte le ripartizioni geografiche. Quasi il 90 per cento degli agenti ha venduto solo abitazioni preesistenti, mentre è scesa a meno dell'1,0 per cento la quota di operatori che ha intermediato esclusivamente immobili nuovi. Il saldo fra giudizi di aumento e diminuzione di abitazioni invendute alla fine del primo trimestre di quest'anno si è mantenuto negativo, sui livelli prossimi a quelli di un anno prima (tavola e fig. 3). Tale andamento riflette la riduzione delle giacenze di abitazioni invendute nelle aree più popolate a fronte di un aumento degli incarichi da evadere nelle aree non urbane. In queste ultime è salita al 22,2 per cento (da 18,3) anche la quota di agenti che registrano un numero inferiore di potenziali acquirenti nel primo trimestre di quest'anno rispetto al periodo precedente (sul totale nazionale, tale quota è aumentata al 20,4 per cento da 17,2; fig. 3).

Gli incarichi a vendere sono aumentati

Per lo stesso periodo, il 9,7 per cento delle agenzie indica un aumento degli incarichi a vendere, dal 9,0 della scorsa rilevazione (tavola e fig. 3).

La mancanza di proposte di acquisto a causa di prezzi ritenuti troppo elevati dai potenziali compratori si conferma il principale motivo di cessazione dell'incarico a vendere (la percentuale è salita a 64,3 per cento da 60,7 nella precedente rilevazione). Di contro, secondo il 44,2 per cento delle agenzie la decadenza del mandato è attribuibile prevalentemente a proposte di acquisto a prezzi giudicati troppo bassi dal venditore e il 27 per cento (in aumento di quasi 5 punti percentuali rispetto alla scorsa rilevazione) all'attesa di prezzi più favorevoli.

Il margine di sconto sui prezzi offerti continua a ridursi

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è ancora diminuito (al 9,8 dal 10,5 per cento; tavola e fig. 2), riflettendo l'ulteriore aumento della quota di agenzie che riportano uno sconto medio inferiore al 5 per cento, soprattutto nell'area non urbane di tutte le ripartizioni geografiche. I tempi di vendita sono scesi lievemente al di sotto dei 7 mesi (tavola e fig. 2).

¹ Il testo è stato curato da Valentina Aprigliano; l'appendice statistica da Marco Bottone (con la collaborazione di Alessandra Liccardi 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/01/quest_1_trim_2019.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/01/dati_2019_03.zip

Le compravendite sono in larga misura finanziate attraverso mutui ipotecari

Il mutuo ipotecario continua a finanziare la maggior parte degli acquisti (il 78,1 per cento) e copre il 74,1 per cento del valore dell'immobile (tavola e fig. 5).

I canoni di locazione restano stabili a fronte di una domanda ancora moderata

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel primo trimestre è scesa al 74,2 per cento (da 78,1; tavola), un livello storicamente basso. Nello stesso periodo i canoni di locazione sono risultati perlopiù stabili e rimarrebbero stazionari anche nel trimestre successivo (tavola). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore si è ulteriormente ridotto, al 2,5 dal 2,9 per cento. Dopo aver raggiunto il 24,3 per cento nei mesi autunnali, la quota di agenzie che segnalano un calo dei nuovi incarichi a locare nel primo trimestre si è riportata sui valori prevalenti nelle più recenti rilevazioni (17,1 per cento; tavola). Resta contenuta la quota di agenzie che indicano un aumento dei nuovi mandati nel periodo di riferimento.

Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento sono migliorate...

Il saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli sulle condizioni del proprio mercato di riferimento nel primo trimestre è aumentato, a 17,4 dal 9,0 per cento (tavola e fig. 4); le valutazioni sono migliorate in particolare fra le agenzie che operano nelle aree urbane del Nord Est, del Centro e del Sud e Isole. Nei tre mesi aprile-giugno, i nuovi incarichi a vendere aumenterebbero per il 23 per cento degli operatori, a fronte di una quota esigua (6,6 per cento) di quanti se ne attendono una riduzione. Le quotazioni immobiliari resterebbero perlopiù stabili (tavola e fig. 1).

...così come quelle di breve termine sul mercato nazionale

Anche le aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale nel trimestre in corso sono improntate a un maggiore ottimismo; la quota di agenzie che si attendono un peggioramento delle condizioni è scesa di 4,2 punti percentuali (a 6,1 per cento) mentre un quarto degli operatori prevede un miglioramento (tavola). Restano ampiamente positive le attese su un orizzonte di medio termine (2 anni): la situazione del mercato nazionale migliorerebbe per più di un terzo delle agenzie.

Grafici e Tavola

Figura 3

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

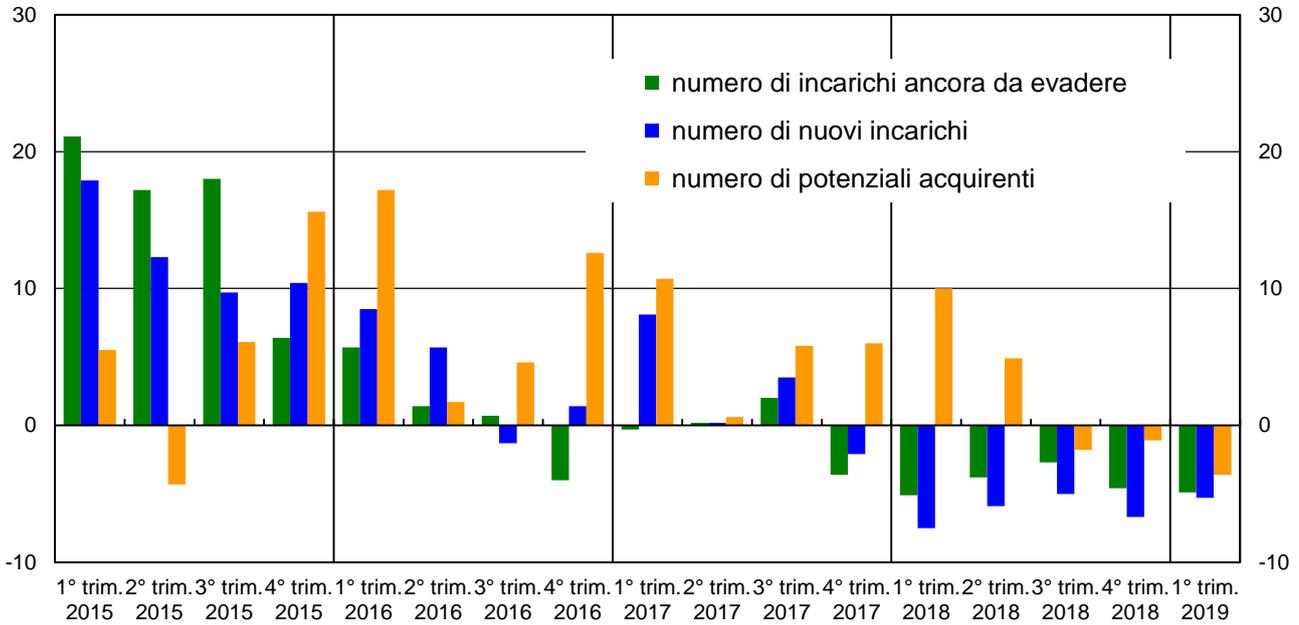


Figura 4

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

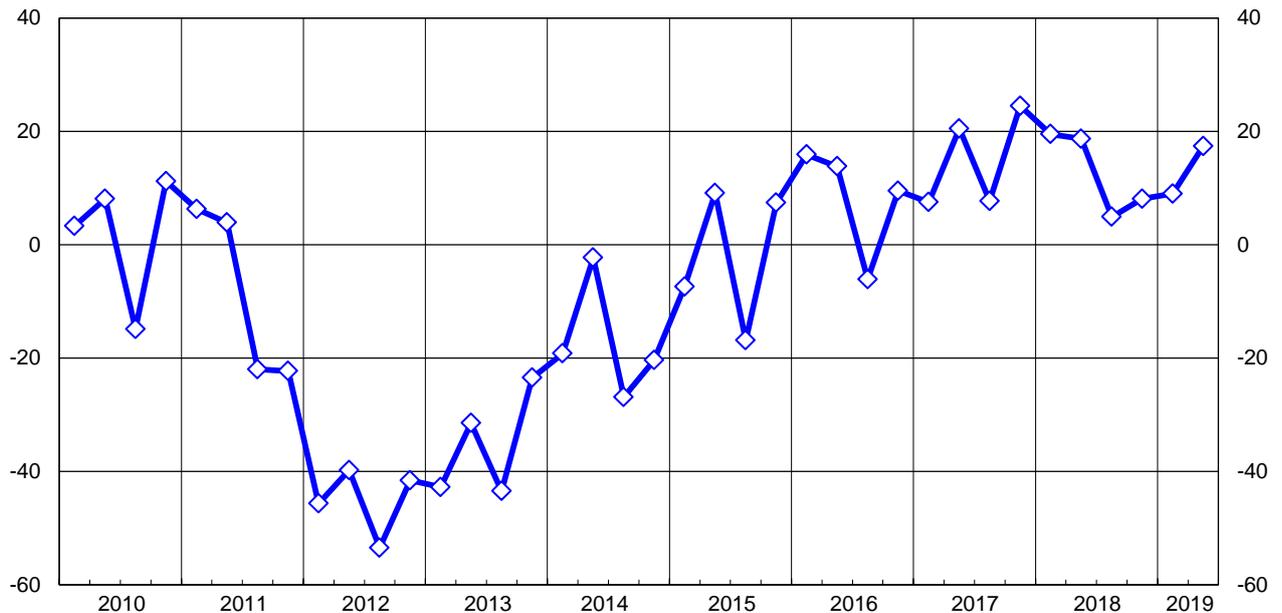
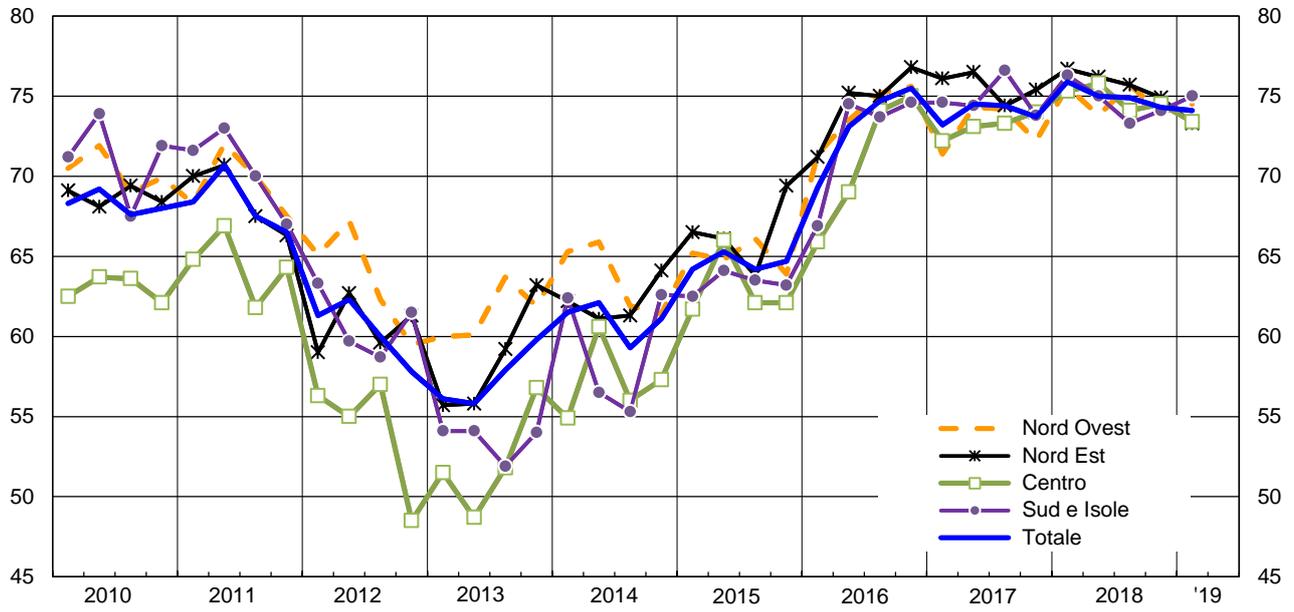


Figura 5

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



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

	Totale				
	2018 1° tr.	2018 2° tr.	2018 3° tr.	2018 4° tr.	2019 1° tr.
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	79,5	80,8	80,2	77,9	74,8
Sconto medio	10,9	9,9	10,8	10,5	9,8
Tempi di vendita (mesi)	7,1	7,5	8,2	7,2	6,7
Quota di acquisti finanziati con mutuo	80,2	81,1	78,9	80,5	78,1
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	75,9	75,0	74,9	74,3	74,1
<i>Giudizi sul 1° trimestre 2019 (2)</i>					
Prezzi di vendita	-21,8	-15,6	-14,3	-14,7	-13,1
Incarichi da evadere	-5,1	-3,8	-2,7	-4,6	-4,9
Nuovi incarichi a vendere	-7,5	-5,9	-5,0	-6,7	-5,3
<i>Attese per il 2° trimestre 2019 (2)</i>					
Prezzi di vendita	-15,8	-11,8	-14,1	-16,2	-11,9
Nuovi incarichi a vendere	14,6	2,6	8,8	9,0	16,4
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	18,7	4,9	8,1	9,0	17,4
Situazione del mercato immobiliare in Italia	21,5	8,6	16,8	13,0	18,9
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	88,3	82,1	76,2	78,1	74,2
<i>Giudizi sul 1° trimestre 2019 (2)</i>					
Canoni di locazione	-2,0	-7,4	-1,8	-3,1	-2,5
Nuovi incarichi a locare	-2,0	-6,4	-6,9	-18,8	-10,7
<i>Attese per il 2° trimestre 2019 (2)</i>					
Canoni di locazione	0,5	0,1	-1,8	1,7	2,2

(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).