

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

4 Dicembre 2019

Per informazioni:
statistiche@bancaditalia.it

I principali risultati

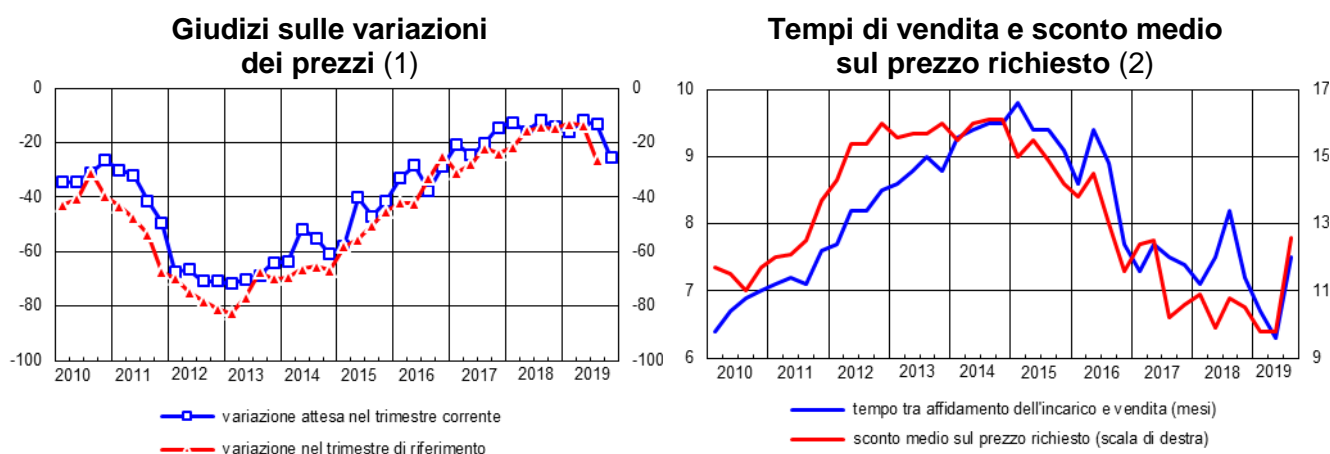
Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dal 14 ottobre al 18 novembre 2019 presso 1.117 agenzie, nel terzo trimestre è aumentata la quota di operatori che segnalano un calo delle quotazioni degli immobili e di quelli che se ne attendono la prosecuzione anche in autunno. Il margine di sconto rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato; il divario fra prezzi offerti e domandati continua a essere il motivo principale della cessazione degli incarichi a vendere. Anche i tempi di vendita si sono allungati, soprattutto nelle aree non urbane.

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel trimestre luglio-settembre è rimasta su valori elevati; emergono tuttavia segnali di rallentamento del mercato. Il saldo fra giudizi di aumento e riduzione dei nuovi mandati è sceso, indicando una riduzione dell'offerta di abitazioni; dal lato della domanda il saldo negativo fra giudizi di aumento e diminuzione del numero di potenziali acquirenti si è ampliato, in modo più marcato nelle aree non urbane.

Le attese delle agenzie sulle condizioni del proprio mercato nel trimestre in corso sono migliorate solo nelle aree urbane; le prospettive a breve termine riguardanti il mercato nazionale sono invece peggiorate in maniera diffusa, pur rimanendo favorevoli su un orizzonte di due anni.

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: 3° trimestre 2019

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Aumenta la quota di agenzie che segnalano un calo dei prezzi

Nel terzo trimestre la quota di operatori che segnalano prezzi stabili è diminuita, pur rimanendo maggioritaria; il saldo negativo fra i giudizi di aumento e di riduzione delle quotazioni immobiliari si è ampliato (-26,6, da -13,5 nel secondo trimestre; tavola e fig. 1), a causa di una più alta percentuale di agenzie che indicano quotazioni in calo.

Rimane alta la quota di operatori che hanno venduto almeno un immobile

È rimasta pressoché stabile, poco al di sotto dell'80%, la percentuale di operatori che hanno venduto almeno un immobile (tavola); la quota di quelli che hanno intermediato sia abitazioni preesistenti sia case di nuova costruzione è salita al 19 per cento (dal 15,7 tre mesi prima), con una crescita più accentuata nelle aree urbane del Nord. A livello nazionale il saldo fra le agenzie che segnalano un aumento del numero di incarichi da evadere e coloro che ne indicano una riduzione rimane su valori negativi, pur attenuandosi (-6,6 da -8,5; tavola e fig. 3); le giacenze di abitazioni invendute nelle aree non urbane sono invece aumentate.

Si riduce sia l'offerta sia la domanda di abitazioni

Nel trimestre estivo è cresciuta la dispersione nei giudizi sui nuovi incarichi a vendere: sia la quota di agenzie che segnalano un aumento dei nuovi mandati sia la percentuale di chi ne indica una riduzione sono pressoché raddoppiate, determinando un peggioramento del saldo (-17,4 da -9,9; tavola e fig. 3). Dal lato della domanda, gli operatori indicano una riduzione del numero di potenziali acquirenti, più marcata nelle aree non urbane: nel complesso del paese il saldo fra i giudizi di aumento e di riduzione della domanda di abitazioni è sceso al -9,9 per cento (da -5,0; fig. 3). La decadenza del mandato a vendere è prevalentemente attribuibile al divario fra il prezzo richiesto dal venditore e quello che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare; fra le altre cause, le agenzie segnalano che gli acquirenti riscontrano maggiori difficoltà a ottenere un mutuo, mentre diminuiscono i venditori che ritirano il mandato in attesa di prezzi più favorevoli.

Aumenta il margine di sconto sui prezzi offerti e si allungano i tempi di vendita

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è riportato sui valori di due anni fa, al 12,6 per cento (dal 9,8 della scorsa rilevazione; tavola e fig.2), riflettendo l'incremento della quota di operatori che segnalano uno sconto compreso fra il 20 e il 30 per cento. I tempi medi di vendita sono aumentati a 7,5 mesi (da 6,3; tavola e fig. 2) con una crescita più marcata nelle aree non urbane.

¹ Il testo è stato curato da Elisa Guglielminetti; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Pamela Minzera 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:

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2019/metodologia.pdf>

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/03/quest_III_trim_2019.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/03/app_stat_III_trim_2019.zip

Scende la quota di compravendite finanziate da mutui

La quota di acquisti finanziati attraverso mutuo ipotecario è scesa su valori simili a quelli registrati all'inizio del 2016, al 73,6 per cento (da 79,6); è invece aumentato di due punti percentuali il rapporto fra il prestito e il valore dell'immobile (76,2 per cento; tavola e fig.5).

Nelle aree urbane la dinamica dei canoni di locazione rimane sostenuta

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel terzo trimestre è rimasta su livelli elevati (all'83,3 per cento; tavola). Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è tornato lievemente negativo (-1,3, da 2,8 nella precedente rilevazione; tavola), riflettendo un miglioramento per le aree urbane a fronte di valutazioni più pessimiste per le altre; tali tendenze si confermerebbero anche in autunno. La quota di agenzie che segnalano una riduzione nel numero di nuovi incarichi a locare è salita al 36,7 per cento: il peggioramento è diffuso a tutte le aree geografiche. Al contempo è aumentato il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore (3,8 per cento, da 2,3).

Le attese sul proprio mercato di riferimento sono eterogenee

Il saldo fra aspettative favorevoli e sfavorevoli delle agenzie sulle condizioni del proprio mercato di riferimento è diminuito, pur migliorando nelle aree urbane. Le attese sui nuovi incarichi nel trimestre autunnale sono invece peggiorate in modo diffuso: il saldo negativo fra le agenzie che si attendono un aumento dei nuovi mandati e coloro che si aspettano una riduzione si è ampliato (-5,9, da -1,2; tavola e fig. 3). Inoltre per lo stesso periodo sono diminuite le attese di stabilità dei prezzi a fronte di un incremento più marcato della quota di agenzie che se ne attende un calo.

Peggiorano le aspettative sull'andamento del mercato nazionale

La quota di agenzie che si attendono una situazione invariata del mercato immobiliare nazionale nel trimestre in corso rimane largamente maggioritaria (superiore al 70 per cento); tuttavia il saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento è tornato negativo in tutte le aree geografiche (-12,3 per cento a livello nazionale, da 1,8; tavola e fig. 4). Su un orizzonte di medio termine (2 anni), le attese delle agenzie sono più polarizzate rispetto alla rilevazione precedente: solo il 40 per cento di esse (era il 62 nella scorsa indagine) si attende che il mercato rimarrà stabile, mentre la quota che ne prefigura un miglioramento è rimasta all'incirca pari a un terzo: ne consegue un calo di 11 punti del saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento, che si colloca ora all'8,2 per cento (tavola).

Grafici e Tavola

Figura 3

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

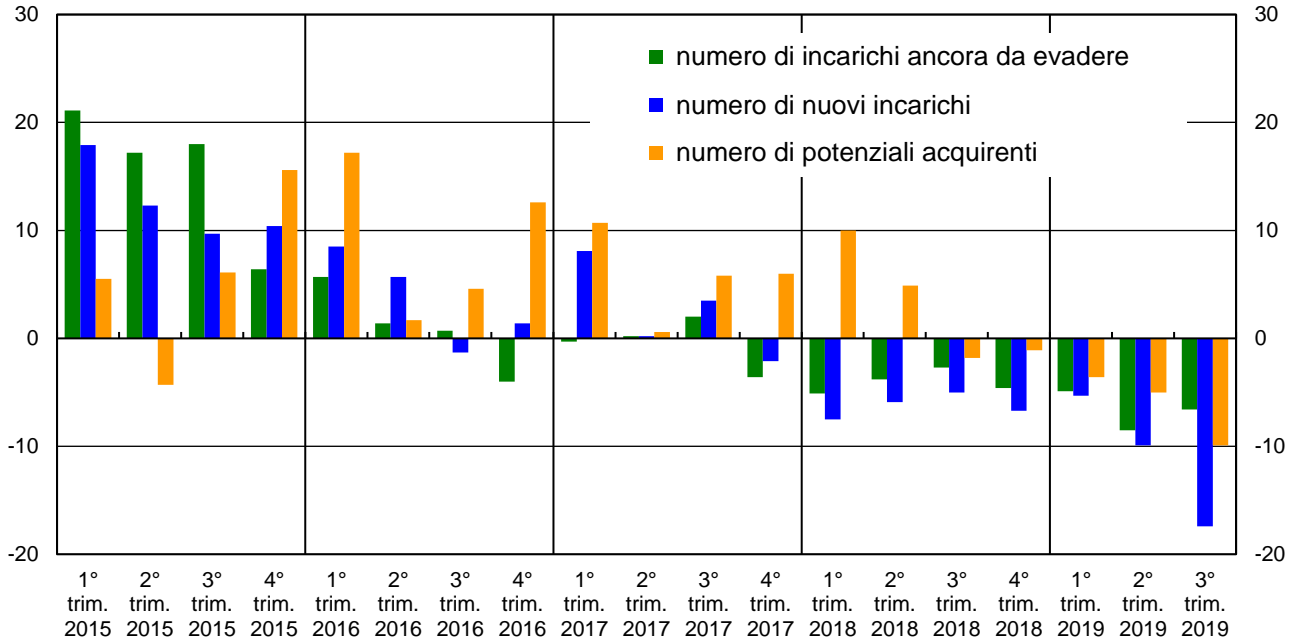


Figura 4

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

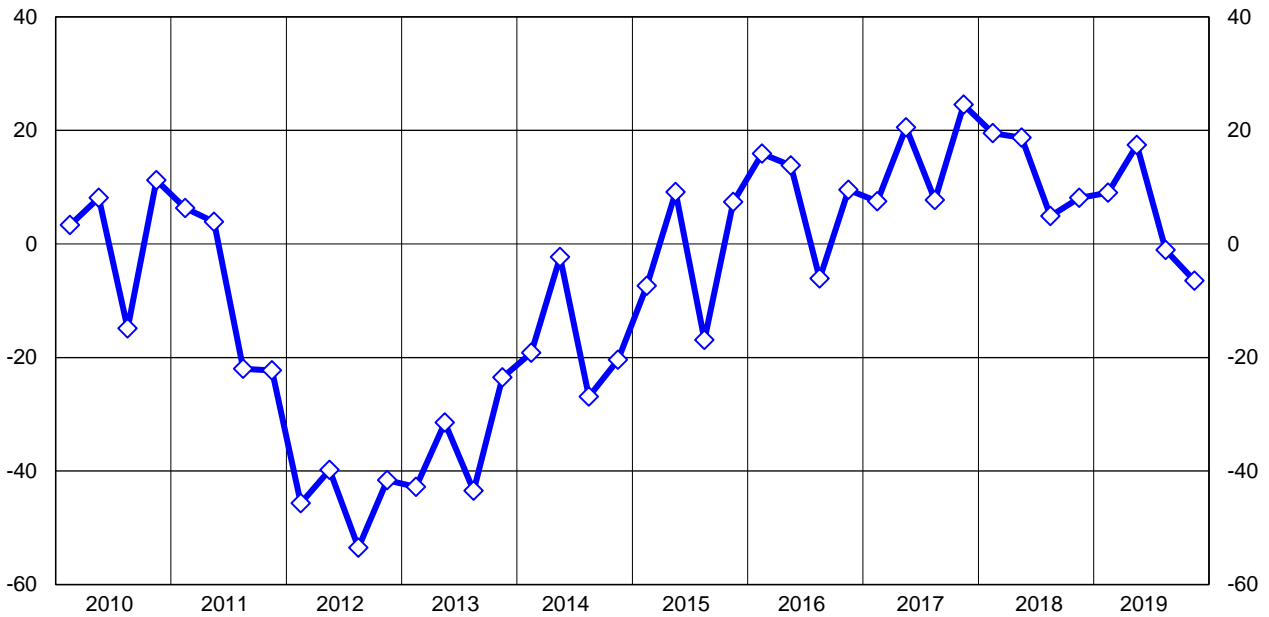
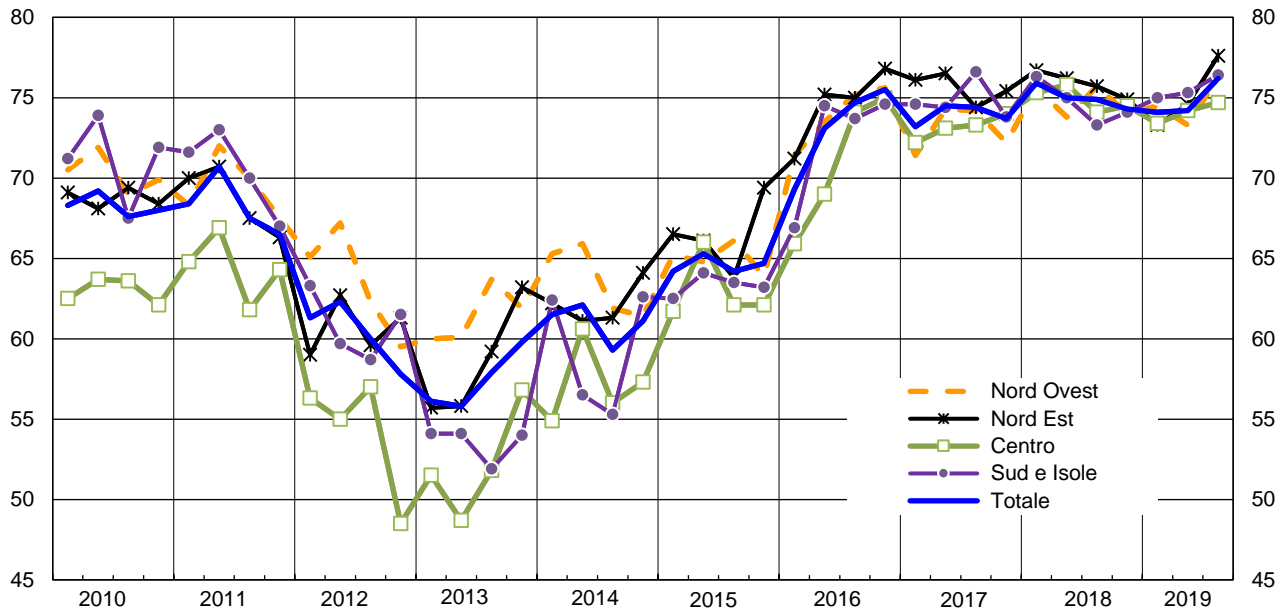


Figura 5

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



Tavola

Principali risultati dell'indagine (1)

(valori percentuali dove non diversamente indicato)

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

(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).