



Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

24 maggio 2022

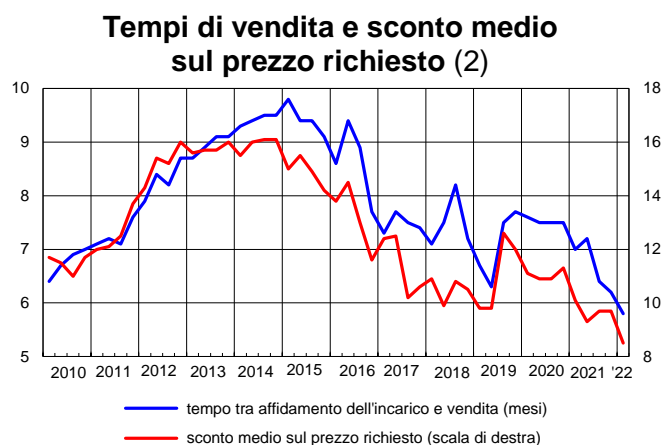
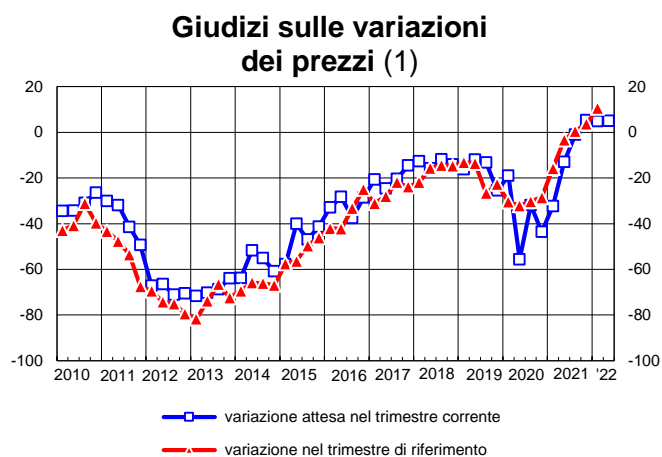
Per informazioni: statistiche@bancaditalia.it

I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso 1.574 agenti immobiliari dal 5 aprile al 4 maggio 2022, nel I trimestre dell'anno si sono ulteriormente rafforzati i segnali di rialzo dei prezzi delle abitazioni. La quota di operatori che hanno venduto almeno un immobile è ancora aumentata, raggiungendo un nuovo massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009; i nuovi incarichi a vendere si confermano in diminuzione; sia i tempi di vendita sia lo sconto medio richiesto sui prezzi sono scesi sui livelli minimi dall'avvio dell'indagine. Tuttavia i giudizi sulle condizioni attuali della domanda sono peggiorati e si sono deteriorate anche le prospettive degli operatori, con riferimento sia al proprio mercato sia a quello nazionale, per il trimestre in corso e, in misura più accentuata, su un orizzonte biennale. Su tali valutazioni pesano i rincari energetici e l'invasione dell'Ucraina, che stanno frenando le intenzioni di acquisto delle famiglie, divenute attente non solo al prezzo di vendita degli immobili ma anche alla loro efficienza energetica e allo stato di manutenzione.

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 2022

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Si consolida la tendenza al rialzo dei prezzi di vendita

Nel I trimestre del 2022 è ulteriormente cresciuto il saldo positivo fra i giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari (10,6 punti percentuali, da 3,7 nella rilevazione precedente; tavola e fig. 1). La quota di operatori che ravvisano un aumento dei prezzi di vendita rispetto al periodo precedente è salita al 24,0 per cento (da 18,4 nella scorsa indagine).

La quota di agenti che hanno concluso transazioni è ai massimi dall'inizio della rilevazione...

La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel I trimestre è ancora lievemente salita, all'87,6 per cento (da 86,7 nel IV trimestre; tavola), raggiungendo il massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. Quasi l'80 per cento degli operatori ha venduto solo abitazioni preesistenti, mentre la quota di quelli che ha intermediato esclusivamente immobili nuovi è rimasta minima, intorno al 2 per cento.

...ma peggiorano le condizioni della domanda, pur attenuandosi la diminuzione degli incarichi a vendere

Il saldo tra i giudizi di aumento e di riduzione del numero dei potenziali acquirenti è tornato negativo (-2,8 punti percentuali, da 7,9; fig. 3) per la prima volta dalla fine del 2020. Si attenuano rispetto all'indagine precedente, ma rimangono negativi sia il saldo fra la percentuale di agenzie che segnalano un aumento di nuovi incarichi a vendere e la percentuale di quelle che ne indicano una flessione (a -32,9 punti percentuali da -36,3; tavola e fig. 3) sia il saldo fra gli operatori che ravvisano un aumento delle commesse inevase e quelli che ne osservano una riduzione (a -36,7 da -39,8).

Lo sconto medio e i tempi di vendita diminuiscono

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è diminuito rispetto alla rilevazione scorsa (all'8,5 per cento dal 9,7; tavola e fig. 2), registrando un nuovo minimo della serie storica. I tempi di vendita hanno continuato ad accorciarsi, scendendo per la prima volta sotto i 6 mesi (a 5,8 mesi da 6,2; tavola e fig. 2).

Il divario fra prezzi offerti e domandati resta la causa prevalente di cessazione degli incarichi

Circa la metà degli agenti dichiara che il valore delle offerte ricevute è stato ritenuto troppo basso dal venditore oppure che i prezzi richiesti sono stati giudicati troppo elevati dai compratori. È diminuita di poco più di tre punti percentuali (al 18,7 per cento) la quota di operatori che segnalano una momentanea rinuncia alla vendita per la difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti.

La quota di acquisti finanziati da mutuo è diminuita

La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è scesa di poco sotto al 70 per cento (dal 73,0 nello scorso trimestre; tavola). Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è lievemente aumentato, attestandosi appena sopra al 78 per cento (il valore più alto

¹ Il testo è stato curato da Alex Tagliabracci; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (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, Valentina Canali e Alice Ciani) 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/2022-sondaggio-abitazioni/01/quest_I_trim_2022.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/01/app_stat_I_trim_2022.zip

dall'inizio della rilevazione; tavola e fig. 5).

I canoni di affitto salgono

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel I trimestre è leggermente diminuita (77,1 per cento, da 79,4; tavola). I giudizi di aumento dei canoni di affitto continuano a prevalere su quelli di riduzione, con un saldo che più che raddoppia rispetto al trimestre precedente (a 22,5 punti percentuali, da 10,4); in prospettiva, gli operatori prefigurano per il trimestre in corso un aumento dei canoni (con un saldo di 19,0 punti percentuali, da 10,0). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è sceso nel I trimestre al 2,8 per cento (dal 3,2). Il saldo negativo tra la quota di agenzie che hanno riportato un aumento degli incarichi a locare e quelle che ne hanno segnalato una diminuzione si è ulteriormente ampliato (a -35,7 da -31,9; tavola).

Le prospettive del mercato peggiorano, influenzate dalla guerra in Ucraina e dai rincari dei beni energetici

Le attese delle agenzie sull'andamento del mercato immobiliare per il trimestre in corso sono peggiorate sia per il proprio mercato di riferimento sia per quello nazionale: i saldi tra aspettative favorevoli e sfavorevoli sono divenuti significativamente negativi, per circa 10 punti percentuali (tavola e fig. 4). Le prospettive si sono deteriorate ancor più marcatamente su un orizzonte biennale, con un saldo che è sceso di oltre 25 punti percentuali per entrambi i mercati. Sull'andamento prospettico del mercato pesano i rincari dei beni energetici e la guerra in Ucraina. Per quasi il 60 per cento degli agenti questi fattori stanno frenando le intenzioni di acquisto delle famiglie e influenzando le caratteristiche degli alloggi richiesti: i potenziali acquirenti sono divenuti più attenti non solo al prezzo di vendita (per il 61 per cento degli agenti) ma anche allo stato di manutenzione (47 per cento) e all'efficienza energetica degli immobili (39 per cento).

Gli effetti della epidemia continuano a influenzare il mercato delle abitazioni

Il saldo tra la quota di agenti che ritengono che l'epidemia di Covid-19 induca nel complesso un'espansione nella domanda di abitazioni e quella di chi ritiene che l'impatto sia al ribasso rimane ampiamente positivo (30,7 punti percentuali, da 29,9 nella scorsa rilevazione). È invece diminuita la quota di operatori che ritengono che la pandemia determini una riduzione dell'offerta di abitazioni (40 per cento, da 44,0). Al contempo, è nuovamente cresciuto il saldo fra le agenzie che si attendono un rialzo dei prezzi di vendita a seguito dell'emergenza sanitaria e coloro che ne prefigurano una flessione (11,7 punti percentuali, da 8,0). La maggioranza degli agenti continua ad aspettarsi che gli effetti di stimolo sulla domanda e sui prezzi si protrarranno almeno fino alla fine del 2022.

È scesa la quota degli operatori che, per effetto dell'epidemia, si attendono una maggiore domanda di locazioni (al 40,7 per cento, da 43,1) e una maggiore offerta di abitazioni (al 16,4 per cento, da 22,3). Il numero degli agenti che segnalano un rialzo dei canoni di locazione per effetto dell'emergenza sanitaria prevale nettamente su quello di coloro che ne indicano un ribasso (con un saldo di circa 20 punti percentuali da 12,0 nel IV trimestre).

Grafici e Tavola

Figura 3

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

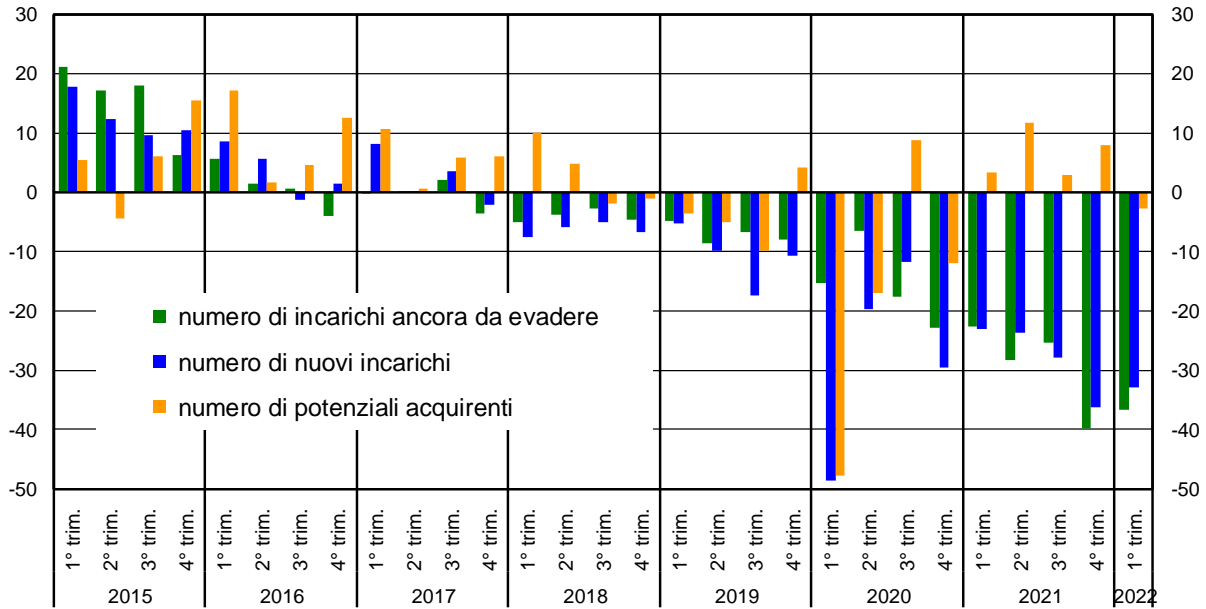


Figura 4

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

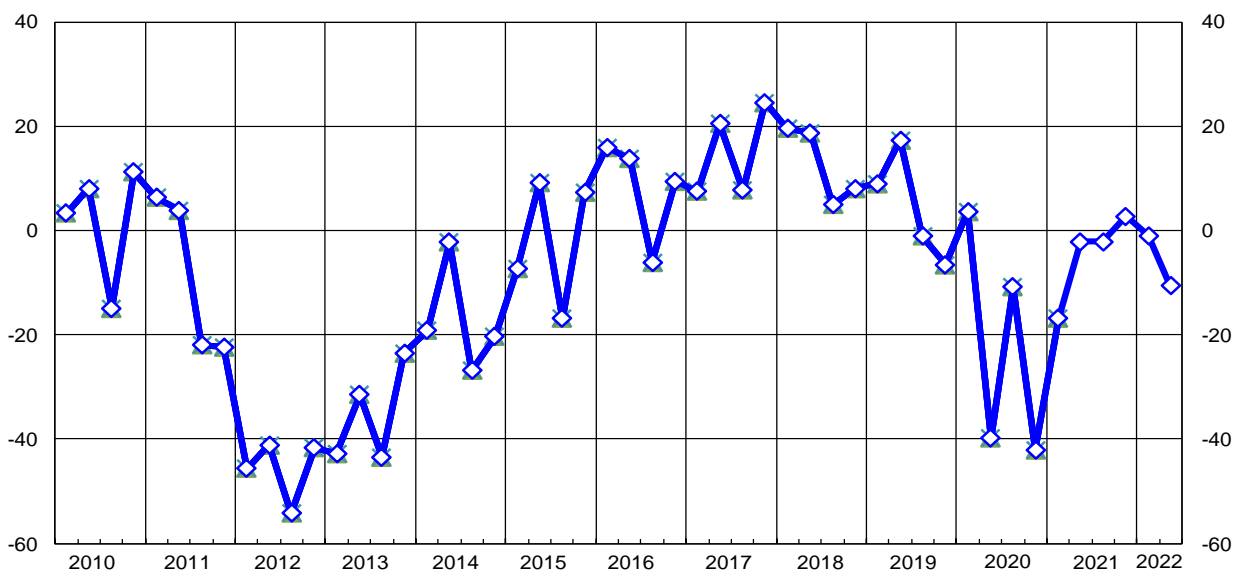
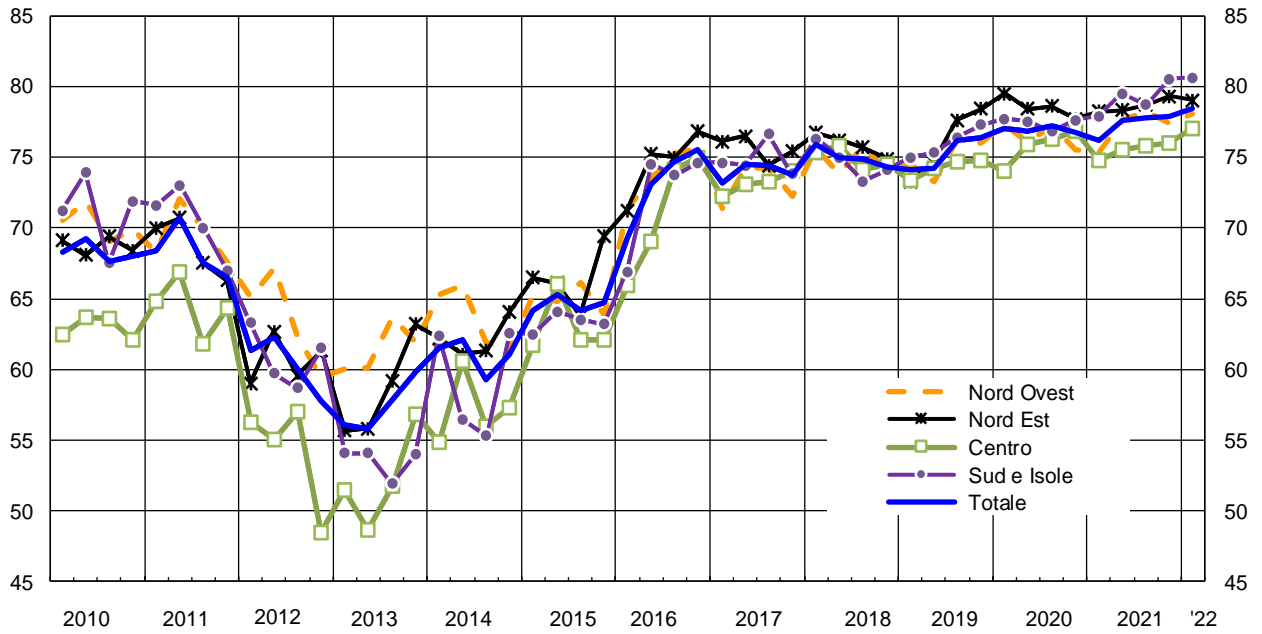


Figura 5

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				
	2021 1° trim	2021 2° trim	2021 3° trim.	2021 4° trim.	2022 1° trim
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	83,6	85,8	82,4	86,7	87,6
Sconto medio	10,1	9,3	9,7	9,7	8,5
Tempi di vendita (mesi)	7,0	7,2	6,4	6,2	5,8
Quota di acquisti finanziati con mutuo	72,9	69,6	71,3	73,0	69,7
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	76,2	77,6	77,8	77,9	78,4
<i>Giudizi sul 1° trimestre 2022 (2)</i>					
Prezzi di vendita	-15,7	-3,3	0,6	3,7	10,6
Incarichi da evadere	-22,7	-28,4	-25,3	-39,8	-36,7
Nuovi incarichi a vendere	-23,1	-23,6	-27,8	-36,3	-32,9
<i>Attese per il 2° trimestre 2022 (2)</i>					
Prezzi di vendita	-13,0	-1,0	5,3	4,9	5,0
Nuovi incarichi a vendere	-2,1	-13,8	-6,9	-11,4	-14,7
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-2,1	-2,2	2,7	-1,0	-10,6
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-6,0	0,3	4,0	0,3	-10,5
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	79,7	80,4	80,2	79,4	77,1
<i>Giudizi sul 1° trimestre 2022 (2)</i>					
Canoni di locazione	-19,6	-6,3	3,6	10,4	22,5
Nuovi incarichi a locare	-18,0	-21,8	-25,2	-31,9	-35,7
<i>Attese per il 2° trimestre 2022 (2)</i>					
Canoni di locazione	-11,6	0,6	5,7	10,0	19,0

(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).