

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

10 agosto 2022

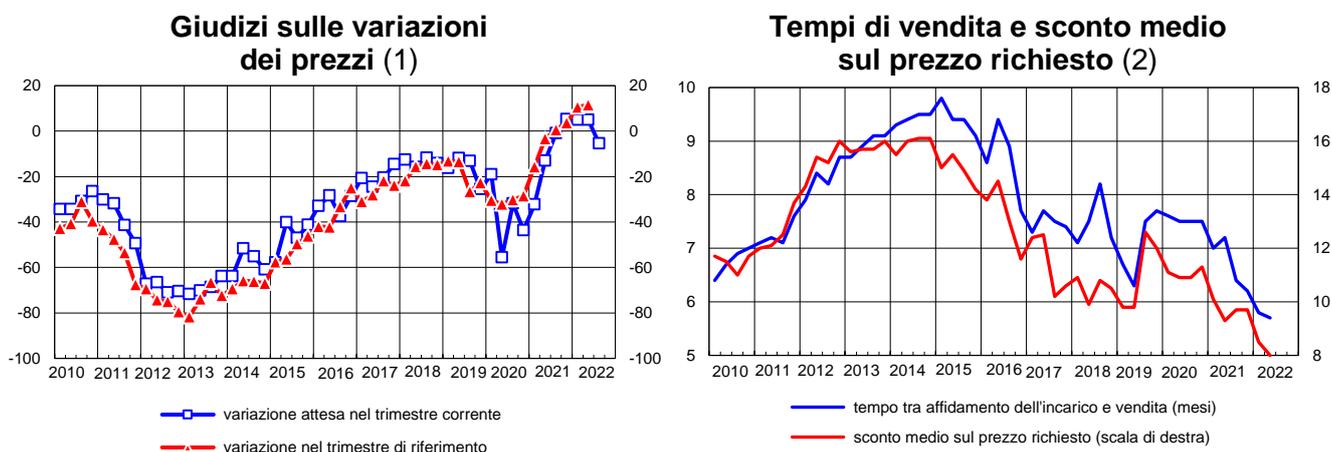
Per informazioni: statistiche@bancaditalia.it

I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso 1.465 agenti immobiliari dal 23 giugno al 20 luglio 2022, nel II trimestre prevalgono segnali di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con un saldo tra giudizi di rialzo e di ribasso di poco in aumento rispetto alla precedente rilevazione; le quotazioni per il trimestre corrente sono ora attese in calo, dopo tre trimestri in cui si erano collocate in territorio positivo. Nonostante che i tempi di vendita e lo sconto medio sul prezzo richiesto si collochino ai loro minimi storici, gli agenti segnalano un peggioramento delle condizioni della domanda: la quota di operatori che hanno venduto almeno un immobile è scesa, pur mantenendosi su livelli elevati, e il saldo negativo fra i giudizi di aumento e riduzione del numero dei potenziali acquirenti si è ampliato. Anche i nuovi incarichi a vendere si confermano in diminuzione. Le prospettive si sono deteriorate, con riferimento sia al proprio mercato sia a quello nazionale. Su tali valutazioni pesano i rincari energetici e l'invasione dell'Ucraina, che contribuirebbero a influenzare al ribasso sia il numero dei potenziali acquirenti sia i prezzi di vendita delle abitazioni.

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 2022

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Prevalgono i giudizi di stabilità dei prezzi, con un saldo tra giudizi di rialzo e di ribasso in leggero aumento

Nel II trimestre del 2022 la percentuale di operatori che riportano una stabilità dei prezzi di vendita rispetto al periodo precedente è salita al 67,2 per cento (da 62,6 nell'indagine precedente), mentre è scesa la percentuale di coloro che ne ravvisano un aumento (22,2 per cento da 24,0), ma anche quella di coloro che ne ravvisano una riduzione (10,6 da 13,4). Di conseguenza, è leggermente salito il saldo positivo fra i giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari (11,6 punti percentuali, da 10,6; tavola e fig. 1).

La quota di agenti che hanno concluso transazioni rimane su livelli elevati...

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel II trimestre è scesa all'84,9 per cento (da 87,6 nel I; tavola), mantenendosi comunque su livelli storicamente elevati. Come nelle precedenti indagini, più di tre quarti degli operatori hanno venduto esclusivamente abitazioni preesistenti, mentre circa il 2 per cento ha intermediato esclusivamente immobili di nuova costruzione.

...ma continuano a deteriorarsi le condizioni della domanda

Il saldo negativo tra i giudizi di aumento e riduzione del numero dei potenziali acquirenti si è ulteriormente ampliato nel II trimestre (a -10,8 punti percentuali, da -2,8 nel precedente; fig. 3), soprattutto a fronte di un marcato peggioramento nelle aree urbane, dove il saldo è passato a -15,4 punti percentuali (da -2,1). La percentuale di operatori che segnalano un incremento dei nuovi incarichi a vendere rimane molto inferiore a quella

di coloro che ne registrano una diminuzione (-36,3 punti, da -32,9; tavola e fig. 3), così come avviene per gli incarichi da evadere (-36,5 punti, da -36,7).

Diminuisce lievemente lo sconto medio e rimangono contenuti i tempi di vendita

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è ulteriormente diminuito rispetto alla rilevazione precedente (all'8,0 per cento, da 8,5; tavola e fig. 2), raggiungendo così un nuovo minimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. I tempi di vendita rimangono sostanzialmente stabili, su minimi storici e al di sotto dei 6 mesi (a 5,7 mesi da 5,8 nella precedente indagine; tavola e fig. 2).

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

Le cause prevalenti di cessazione dell'incarico rimangono, secondo circa la metà degli agenti, il valore delle offerte ricevute, ritenuto troppo basso dal venditore, oppure i prezzi richiesti, giudicati troppo elevati dai compratori. È aumentata di circa 5 punti percentuali rispetto alla precedente rilevazione la quota di operatori che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte dei compratori (al 23,9 per cento).

¹ Il testo è stato curato da Nicolò Gnocato; l'appendice statistica da Lucia Modugno e Matteo Mongardini (con la collaborazione di Elena Picchio 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/02/quest_II_trim_2022.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/02/app_stat_II_trim_2022.zip

La quota di acquisti finanziati da mutuo è diminuita

La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è scesa al 67,5 per cento (da 69,7 nello scorso trimestre; tavola). Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è di nuovo lievemente aumentato, al 78,9 per cento, il valore più alto dall'inizio della rilevazione (tavola e fig. 5).

I canoni di affitto sono segnalati in lieve rallentamento

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel II trimestre è leggermente cresciuta (al 78,7 per cento, da 77,1 nel I; tavola). Il saldo tra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di affitto è lievemente diminuito, ma resta positivo (20,9 punti percentuali, da 22,5), a fronte di un aumento nelle aree urbane (20,1 da 16,9) più che compensato da un calo in quelle non urbane (21,4 da 26,6). Le attese prefigurano ulteriori aumenti dei canoni per il trimestre in corso, con un saldo pari a 17,6 punti (da 19,0). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore ha continuato a diminuire, portandosi al 2,3 per cento (da 2,8). Il saldo tra la quota di agenzie che hanno riportato un aumento degli incarichi a locare e quelle che ne hanno segnalato una diminuzione è rimasto fortemente negativo (a -36,2 punti percentuali da -35,7; tavola).

Le prospettive del mercato peggiorano, e gli agenti iniziano a prefigurare un calo dei prezzi di vendita

Le attese delle agenzie per il III trimestre sono notevolmente peggiorate, riguardo sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale: i saldi tra aspettative favorevoli e sfavorevoli si sono ridotti di oltre 10 punti percentuali, portandosi rispettivamente a -21,7 e a -22,6 (tavola e fig. 4). Prevale il pessimismo anche su un orizzonte biennale (-18,7 per il proprio mercato e -23,3 per il mercato nazionale). Anche il saldo fra le attese di aumento e diminuzione dei nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso segna un marcato peggioramento (-27,9 punti percentuali, da -14,7; tavola), in gran parte dovuto al calo dell'attività durante i mesi estivi. Le aspettative sull'evoluzione dei prezzi di vendita tornano a orientarsi al ribasso, con un saldo fra attese di aumento e diminuzione che diviene negativo (a -5,4 punti percentuali da 5,0; tavola e fig. 1) dopo tre trimestri consecutivi in territorio positivo.

Secondo gli operatori, lo scoppio della guerra in Ucraina e i recenti aumenti dell'inflazione stanno influenzando al ribasso sia il numero dei potenziali acquirenti (per circa il 60 per cento degli agenti, in linea con la precedente rilevazione) sia i prezzi di vendita delle abitazioni (per circa il 40).

Il mercato immobiliare continua a risentire degli effetti dell'epidemia

La quota di agenti che valutano che l'epidemia di Covid-19 stia inducendo nel complesso un'espansione nella domanda di abitazioni continua a prevalere su quella di chi ritiene che abbia ricadute negative, sebbene in misura inferiore (26,9 punti percentuali, da 30,7 nella scorsa rilevazione). Il saldo è invece cresciuto per la domanda di locazioni (al 24,9 per cento, da 20,3). La quota di operatori che ritengono che la pandemia stia determinando una diminuzione dell'offerta di abitazioni resta di circa 10 punti percentuali superiore a quella di coloro che ritengono ne induca un aumento. Anche per l'offerta di locazioni i giudizi negativi continuano a prevalere su quelli positivi, di 23,3 punti percentuali (da 26,4). Al contempo, è nuovamente cresciuto il saldo fra la quota di agenzie che si attendono un rialzo dei prezzi di vendita a seguito dell'emergenza sanitaria e coloro che ne prefigurano una flessione (16,9 punti percentuali, da 11,7), così come per i canoni di locazione (24,9 punti percentuali da 20,3 nel trimestre precedente). La maggioranza degli agenti continua ad aspettarsi che tali effetti di stimolo sul mercato immobiliare si protrarranno almeno fino alla fine del 2022.

Grafici e Tavola

Figura 3

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

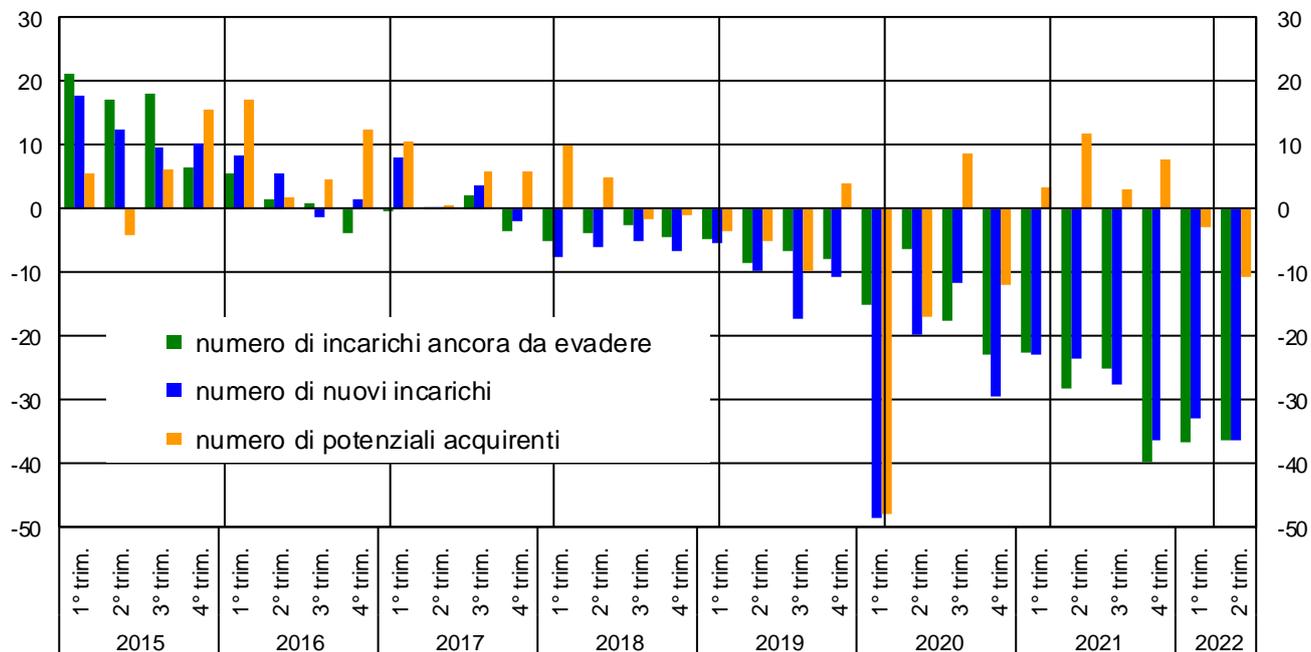


Figura 4

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

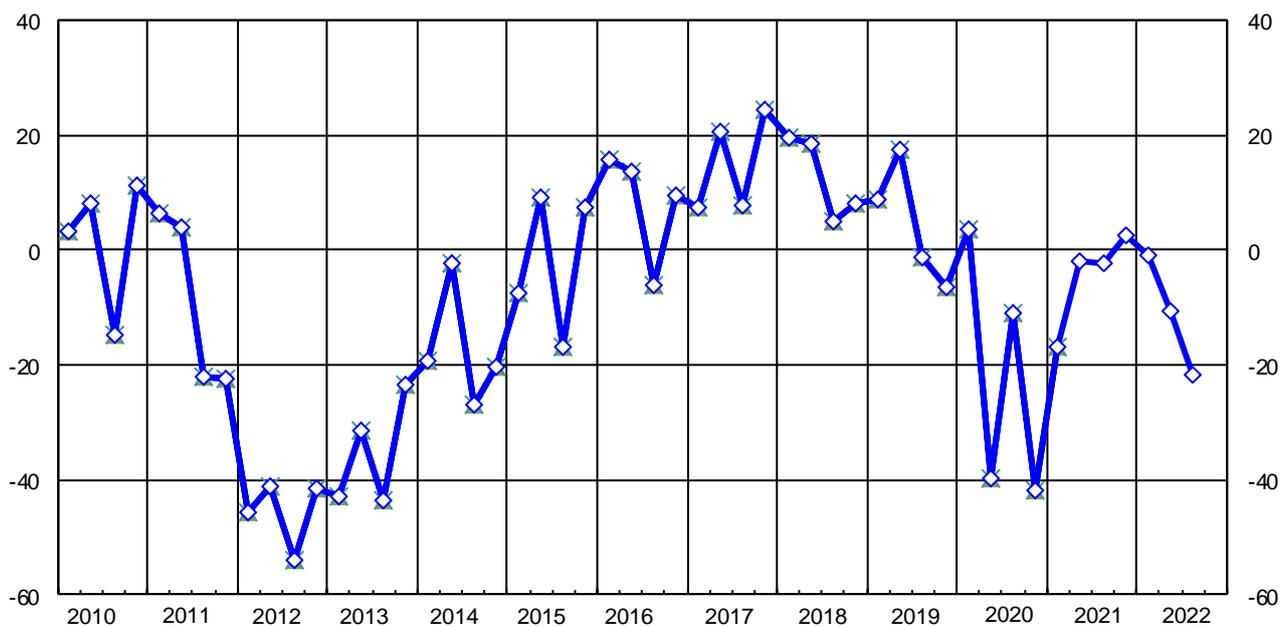
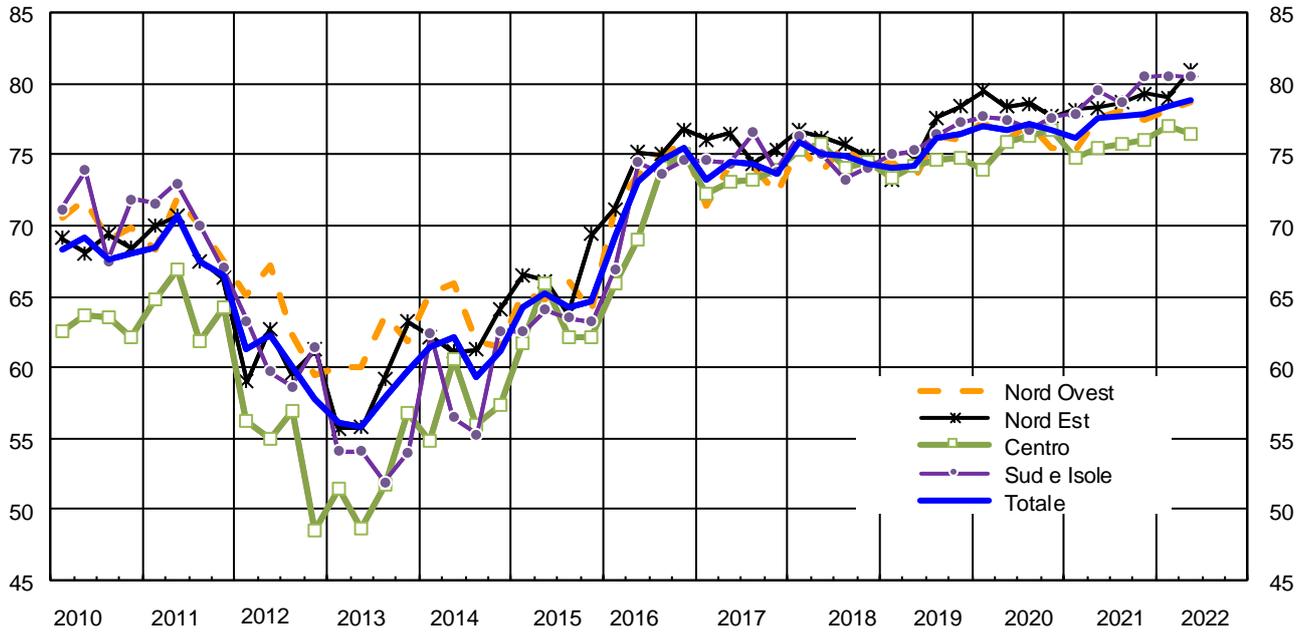


Figura 5

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				
	<i>2021 2° trim.</i>	<i>2021 3° trim.</i>	<i>2021 4° trim.</i>	<i>2022 1° trim.</i>	<i>2022 2° trim.</i>
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	85,8	82,4	86,7	87,6	84,9
Sconto medio	9,3	9,7	9,7	8,5	8,0
Tempi di vendita (mesi)	7,2	6,4	6,2	5,8	5,7
Quota di acquisti finanziati con mutuo	69,6	71,3	73,0	69,7	67,5
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,6	77,8	77,9	78,4	78,9
<i>Giudizi sul 2° trimestre 2022 (2)</i>					
Prezzi di vendita	-3,3	0,6	3,7	10,6	11,6
Incarichi da evadere	-28,4	-25,3	-39,8	-36,7	-36,5
Nuovi incarichi a vendere	-23,6	-27,8	-36,3	-32,9	-36,3
<i>Attese per il 3° trimestre 2022 (2)</i>					
Prezzi di vendita	-1,0	5,3	4,9	5,0	-5,4
Nuovi incarichi a vendere	-13,8	-6,9	-11,4	-14,7	-27,9
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-2,2	2,7	-1,0	-10,6	-21,7
Situazione del mercato immobiliare in Italia	0,3	4,0	0,3	-10,5	-22,6
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	80,4	80,2	79,4	77,1	78,7
<i>Giudizi sul 2° trimestre 2022 (2)</i>					
Canoni di locazione	-6,3	3,6	10,4	22,5	20,9
Nuovi incarichi a locare	-21,8	-25,2	-31,9	-35,7	-36,2
<i>Attese per il 3° trimestre 2022 (2)</i>					
Canoni di locazione	0,6	5,7	10,0	19,0	17,6

(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