

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

2 marzo 2023

Per informazioni: statistiche@bancaditalia.it

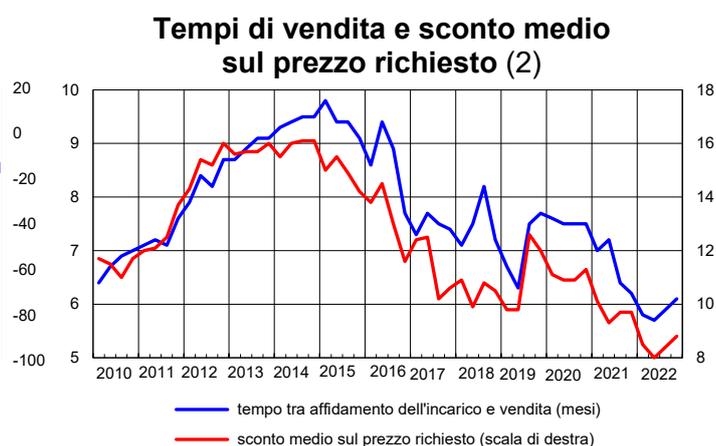
I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso 1.446 agenti immobiliari dal 9 gennaio al 3 febbraio 2023, nel IV trimestre dello scorso anno le valutazioni di diminuzione dei prezzi delle abitazioni hanno leggermente superato quelle di aumento, per la prima volta dalla metà del 2021, anche se quasi due terzi degli operatori continuano ad attendersi prezzi stabili. Sono inoltre risultate più diffuse le attese di un calo delle quotazioni per il trimestre in corso. La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione ha raggiunto un nuovo massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. Tuttavia, i nuovi incarichi a vendere si confermano in flessione e i giudizi di riduzione del numero dei potenziali acquirenti continuano a prevalere su quelli di aumento, anche se in misura inferiore rispetto al trimestre precedente. I tempi di vendita e lo sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore sono lievemente aumentati. Per contro i canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati nuovamente in rialzo. Le prospettive sulla situazione del mercato immobiliare rimangono sfavorevoli, anche con riferimento a un orizzonte biennale; secondo una larga maggioranza degli agenti nei prossimi dodici mesi l'andamento dell'inflazione al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita.

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 2022

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Il saldo tra indicazioni di rialzo e di ribasso delle quotazioni immobiliari è tornato negativo

Con riferimento al IV trimestre del 2022 è scesa, pur rimanendo preponderante, la quota di operatori che esprimono giudizi di stabilità delle quotazioni immobiliari (a 64,9 per cento, da 67,7 nella rilevazione precedente). Il saldo fra i giudizi di aumento e riduzione dei prezzi è tornato negativo per la prima volta dal II trimestre del 2021 (a -0,9 punti percentuali, da 4,3 nel III trimestre 2022; tavola e fig. 1).

La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione si è mantenuta su livelli elevati

La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel IV trimestre è salita all'87,8 per cento (da 84,3 nel III trimestre; tavola), raggiungendo un nuovo massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. Rispetto a un anno prima², la superficie media degli immobili intermediati è rimasta pressoché stabile: per il 57,7 per cento è compresa fra 80 e 140 mq e per il 36,0 per cento è inferiore agli 80 mq. Circa tre quarti delle case vendute risultavano parzialmente da ristrutturare, contro il 16,5 per cento di abitazioni nuove o in ottimo stato. La classe energetica degli immobili si conferma mediamente bassa, con il 62,6 per cento delle unità vendute di classe F o G. In linea con l'anno precedente, quasi la metà dei potenziali acquirenti intendeva acquistare una prima casa di proprietà per sé o per i propri familiari e poco meno del 30 per cento desiderava cambiare abitazione; è aumentata al 20,2 per cento (da 16,6 nell'anno precedente) la quota di coloro che hanno ricercato una seconda casa a fini di investimento.

I giudizi e le attese sugli incarichi a vendere rimangono sfavorevoli

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 diminuzione è diventato leggermente meno negativo (a -37,1 punti percentuali da -40,2 nella scorsa rilevazione; fig. 3 e tavola). Si è anche attenuato il saldo negativo tra i giudizi di crescita e di diminuzione del numero dei potenziali acquirenti (-15,5 punti percentuali, da -19,6 nella precedente indagine).

Lo sconto medio sui prezzi e i tempi di vendita sono in lieve aumento

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato per il secondo trimestre consecutivo (all'8,8 per cento, da 8,4 nella precedente rilevazione; tavola e fig. 2), mantenendosi tuttavia su valori contenuti; anche i tempi di vendita sono risultati in lieve risalita (a 6,1 mesi da 5,9; tavola e fig. 2), pur rimanendo in prossimità dei minimi dall'inizio della rilevazione.

¹ Il testo è stato curato da Nicolò Gnocato; 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, 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:

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2022/metodologia.pdf>

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/04/quest_IV_trim_2022.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/04/app_stat_IV_trim_2022.zip

² Superficie media, disponibilità, condizioni e tipologia degli immobili intermediati vengono rilevati su base annuale, solo nel IV trimestre.

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

Più della metà degli agenti indica come causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere il valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore o i prezzi richiesti giudicati troppo elevati dai compratori. È aumentata di 3,3 punti percentuali rispetto alla precedente rilevazione, portandosi al 28,2 per cento (il valore più alto dalla fine del 2015), la quota di operatori che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti.

La quota di acquisti finanziati da mutuo è scesa

La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è scesa al 65,3 per cento (dal 68,0; tavola). Il rapporto fra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è rimasto su valori elevati, intorno al 77 per cento, pur in calo di quasi 2 punti percentuali rispetto alla precedente rilevazione (tavola e fig. 5).

Le prospettive rimangono negative e gli agenti continuano a prefigurare un calo dei prezzi di vendita

Le attese delle agenzie per il trimestre corrente rimangono sfavorevoli riguardo al proprio mercato di riferimento: il saldo tra attese di miglioramento e di peggioramento si è portato a -25,6 (da -28,1 nell'indagine precedente; tavola e fig. 4). Prevale il pessimismo anche riguardo al mercato nazionale e su un orizzonte biennale. Le attese di diminuzione dei nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso continuano a prevalere su quelle di aumento (per 14,3 punti percentuali; tavola), sebbene in misura più contenuta rispetto alla rilevazione precedente. Si è ulteriormente ampliato il saldo negativo fra attese di aumento e diminuzione dei prezzi di vendita (a -15,0 punti percentuali; tavola e fig. 1).

Gli operatori si attendono che l'inflazione resti elevata e incida negativamente su domanda e prezzi

In media le attese degli agenti sull'inflazione al consumo in Italia si collocano al 7,8 per cento nei prossimi 12 mesi (da 8,1 nella rilevazione precedente)³. Per circa due terzi degli operatori l'andamento dei prezzi al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita.

I canoni di affitto correnti e attesi sono di nuovo segnalati in aumento

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel IV trimestre è rimasta stabile a circa il 77 per cento. I giudizi di aumento dei canoni di affitto prevalgono nettamente su quelli di riduzione, con un saldo più ampio rispetto all'indagine precedente (36,3 punti percentuali, il valore più alto dall'inizio della rilevazione, da 31,9; tavola). Appaiono in rialzo anche le attese sui canoni di locazione per il trimestre in corso (con un saldo pari a 34,5 punti, da 21,8). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è rimasto pressoché stabile, al 2,4 per cento. La quota di agenzie che hanno riportato un aumento degli incarichi a locare si conferma inferiore a quella di chi ne ha segnalato una riduzione, in misura più ampia rispetto all'indagine precedente (a -36,5 punti percentuali da -29,3; tavola).

³ La stima si riferisce alle risposte delle agenzie alla domanda indicante l'ultimo dato disponibile dell'inflazione al consumo realizzata. Stime winsorizzate al 1° e 99° percentile (i valori esterni all'intervallo sono stati posti pari al valore soglia del rispettivo percentile).

Grafici e Tavola

Figura 3

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

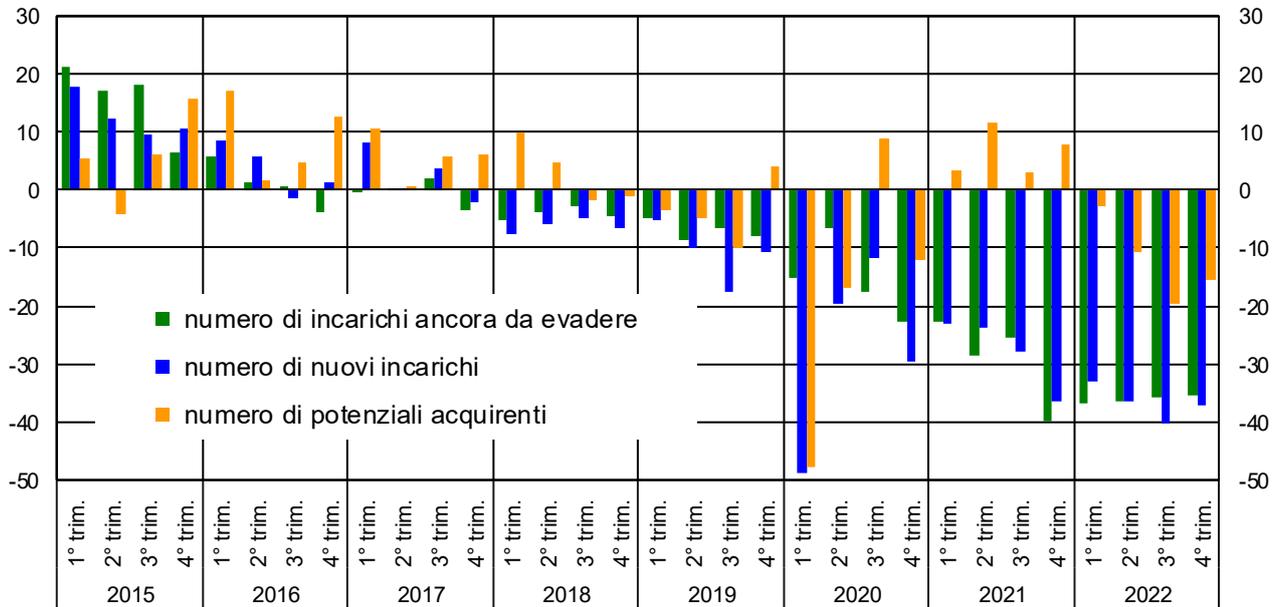


Figura 4

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

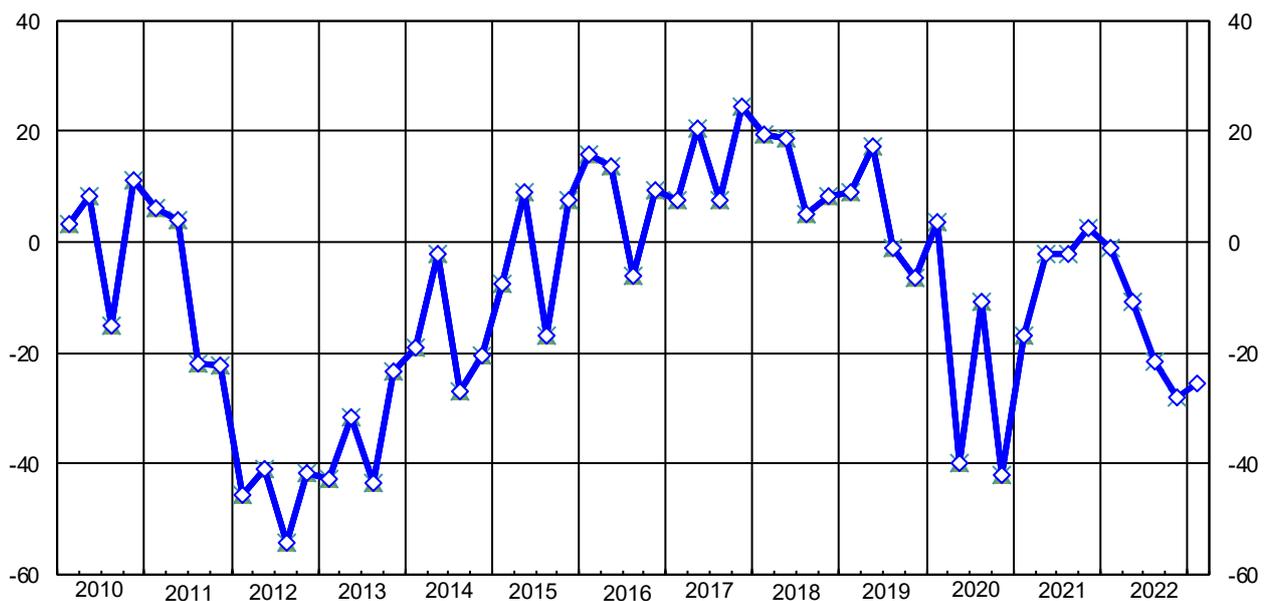
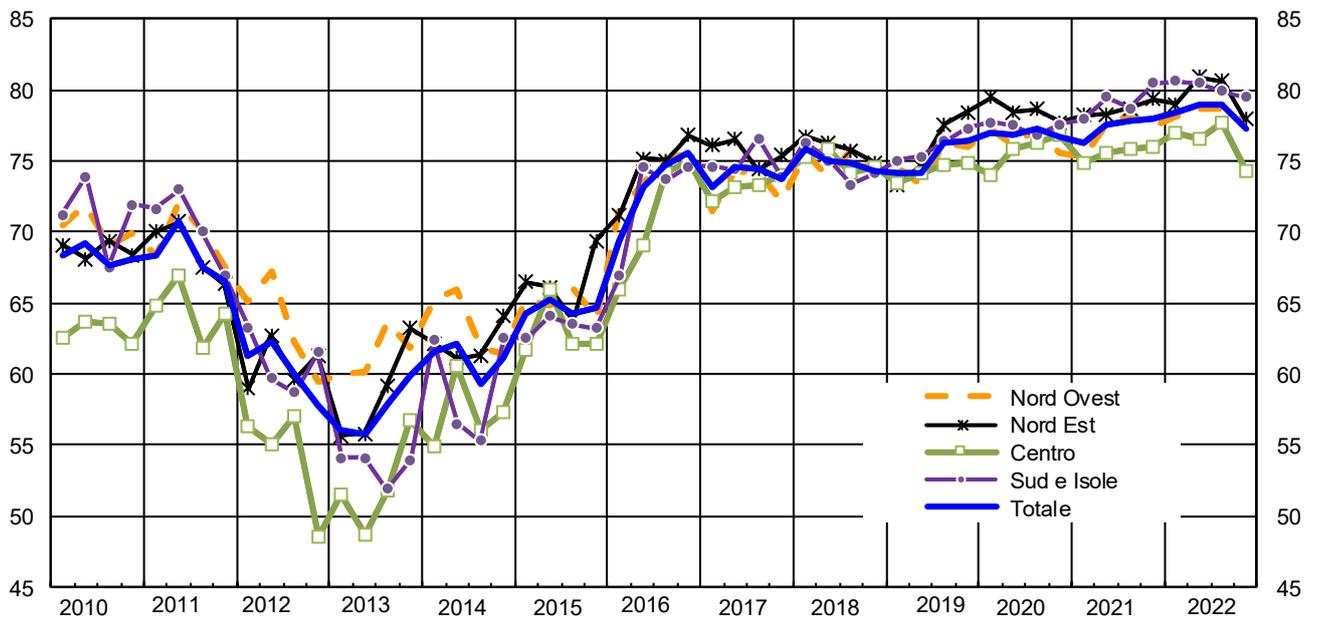


Figura 5

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 4° trim.</i>	<i>2022 1° trim.</i>	<i>2022 2° trim.</i>	<i>2022 3° trim.</i>	<i>2022 4° trim.</i>
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	86,7	87,6	84,9	84,3	87,8
Sconto medio	9,7	8,5	8,0	8,4	8,8
Tempi di vendita (mesi)	6,2	5,8	5,7	5,9	6,1
Quota di acquisti finanziati con mutuo	73,0	69,7	67,5	68,0	65,3
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,9	78,4	78,9	79,0	77,3
<i>Giudizi sul 4° trimestre 2022 (2)</i>					
Prezzi di vendita	3,7	10,6	11,6	4,3	-0,9
Incarichi da evadere	-39,8	-36,7	-36,5	-35,8	-35,3
Nuovi incarichi a vendere	-36,3	-32,9	-36,3	-40,2	-37,1
<i>Attese per il 1° trimestre 2023 (2)</i>					
Prezzi di vendita	4,9	5,0	-5,4	-12,3	-15,0
Nuovi incarichi a vendere	-11,4	-14,7	-27,9	-16,8	-14,3
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-1,0	-10,6	-21,7	-28,1	-25,6
Situazione del mercato immobiliare in Italia	0,3	-10,5	-22,6	-30,8	-28,3
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	79,4	77,1	78,7	77,0	76,6
<i>Giudizi sul 4° trimestre 2022 (2)</i>					
Canoni di locazione	10,4	22,5	20,9	31,9	36,3
Nuovi incarichi a locare	-31,9	-35,7	-36,2	-29,3	-36,5
<i>Attese per il 1° trimestre 2023 (2)</i>					
Canoni di locazione	10,0	19,0	17,6	21,8	34,5

(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).