

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

22 novembre 2023

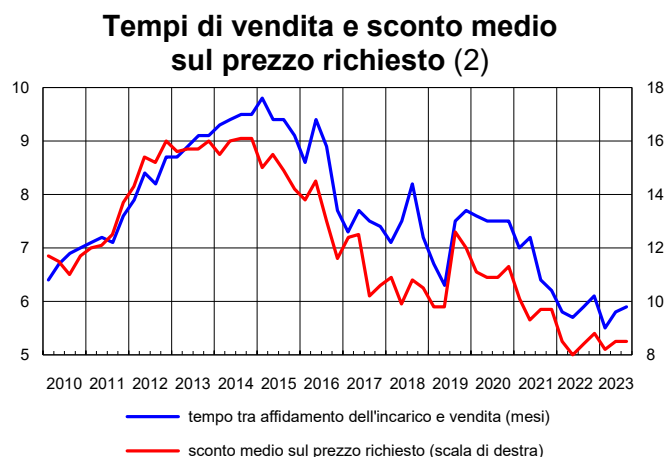
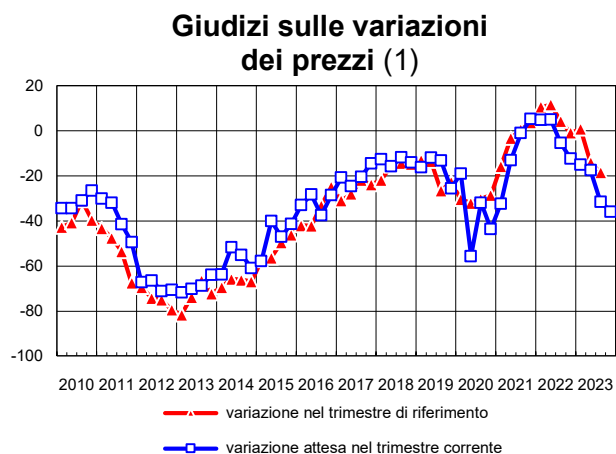
Per informazioni:
statistiche@bancaditalia.it

I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso 1.451 agenti immobiliari dal 25 settembre al 25 ottobre 2023, nel III trimestre il saldo tra giudizi di aumento e di diminuzione delle quotazioni immobiliari è divenuto più negativo, pur in presenza di una quota ancora maggioritaria di valutazioni di stabilità. I tempi di vendita e lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali sono rimasti stazionari su livelli contenuti. La domanda si mantiene debole: i giudizi di riduzione del numero dei potenziali acquirenti prevalgono su quelli di aumento. Secondo gli agenti immobiliari le difficoltà di ottenere un mutuo per l'acquisto di un'abitazione si collocano su livelli che non si registravano dalla fine del 2014. I canoni di locazione sono indicati in aumento per il III trimestre, ma stabili per quello in corso. Le prospettive sugli andamenti del mercato immobiliare continuano a peggiorare con riferimento sia al proprio mercato sia a quello nazionale.

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 2023

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Diventano più frequenti i giudizi di un calo dei prezzi delle abitazioni

Nel III trimestre del 2023 la quota di operatori che esprimono giudizi di stabilità delle quotazioni immobiliari è rimasta preponderante (a 61,3 per cento, da 63,0 nella rilevazione precedente), ma si è ulteriormente ampliato il saldo negativo fra i giudizi di aumento e di riduzione dei prezzi (tavola e fig. 1). La quota di agenti che ravvisano un calo delle quotazioni immobiliari è salita al 28,6 per cento (da 25,5). A livello territoriale i giudizi sono più negativi nel Centro-Sud.

La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione è scesa...

La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel III trimestre è scesa all'80,8 per cento (da 84,2 nel II), il valore più basso degli ultimi 12 trimestri; rimane preponderante la quota di coloro che hanno venduto solo abitazioni preesistenti (82,0 per cento, da 81,7). Tra quelli che hanno effettuato almeno una transazione, quasi un agente su due ha venduto un numero inferiore di abitazioni rispetto al trimestre precedente.

... a fronte di una domanda che si conferma debole

Il saldo negativo tra i giudizi di crescita e di diminuzione del numero dei potenziali acquirenti è diventato ancor più negativo (-39,6 punti percentuali, da -37,1 nella precedente indagine). Si attenuano invece i saldi negativi per gli incarichi da evadere (-25,2 punti percentuali, da -26,5) e i nuovi incarichi a vendere (-32,5 punti percentuali da -32,9).

Lo sconto medio sui prezzi e i tempi di vendita rimangono su livelli contenuti

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto invariato su valori bassi (8,5 per cento; tavola e fig. 2); anche i tempi di vendita sono risultati sostanzialmente stabili, sui valori prossimi ai minimi rilevati dall'inizio dell'indagine (5,9 mesi; tavola e fig. 2).

Aumentano ancora le difficoltà di ottenere un mutuo da parte degli acquirenti...

La quota di operatori che segnalano difficoltà nell'ottenere un mutuo da parte degli acquirenti è salita al 34,4 per cento, il valore più elevato dalla fine del 2014. Tuttavia, le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere restano quelle relative al valore delle offerte ricevute ritenute troppo basso dal venditore oppure al prezzo richiesto giudicato troppo elevato dai compratori.

... ed è ulteriormente scesa la quota di acquisti finanziati da mutuo

La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è scesa al 63,4 per cento, dal 64,1, il valore più basso dalla fine del 2014. Il rapporto fra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è invece rimasto su valori elevati, al 77,3 per cento (tavola e fig. 5).

¹ Il testo è stato curato da Marco Fruzzetti; 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, 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-2022/metodologia.pdf>

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2023-sondaggio-abitazioni/03/quest_III_trim_2023.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2023-sondaggio-abitazioni/03/app_stat_III_trim_2023.zip

Le prospettive restano negative e gli agenti continuano ad attendersi un calo dei prezzi di vendita

Il saldo negativo tra aspettative di miglioramento e di peggioramento nel IV trimestre è rimasto stabile per il proprio mercato (-39,0 punti percentuali) e si è ampliato per quello nazionale (-43,7, da -42,9). Il pessimismo per il mercato nazionale prevale anche su un orizzonte biennale. Le attese di diminuzione dei nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso continuano a prevalere su quelle di aumento, sebbene meno che nella rilevazione precedente (-14,3 punti percentuali, da -29,3; tavola). Si è invece ulteriormente ampliato il saldo negativo fra attese di aumento e diminuzione dei prezzi di vendita (-35,9 punti percentuali, da -31,5; tavola e fig. 1). Prosegue la discesa delle attese da parte degli agenti sull'inflazione al consumo in Italia nei prossimi 12 mesi.

Le modifiche al 'Superbonus' attenuerebbero la domanda e l'offerta di immobili

Secondo gli operatori le modifiche normative al cosiddetto 'Superbonus 110%' approvate la scorsa primavera (in particolare i vincoli posti alla cedibilità del credito) avrebbero avuto nel 2023 effetti negativi sia sul numero di potenziali acquirenti sia sull'offerta di abitazioni (con saldi di -27,2 e -14,8 punti percentuali, rispettivamente). Anche per il 2024 gli agenti prefigurano un impatto negativo sull'attività del comparto immobiliare.

Gli agenti segnalano un aumento dei canoni di affitto nel III trimestre

La quota di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel III trimestre è appena scesa (79,5 per cento, da 80,1). Un agente su due segnala un aumento dei canoni di affitto; il saldo di quanti ne riportano un aumento rispetto a quanti ne riportano una riduzione si è portato sul valore più alto dall'inizio del 2013 (46,5 punti percentuali, da 43,5; tavola), in misura più accentuata nel Mezzogiorno e nel Nord-Est. La maggioranza degli operatori prefigura per il IV trimestre una stabilità dei canoni, ma il saldo tra aumenti e diminuzioni rimane invariato a 32,4 punti. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è sceso al 2,2 per cento, un valore contenuto nel confronto storico. 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, sebbene in misura più contenuta rispetto all'indagine precedente (a -36,6 punti percentuali da -39,2; 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")

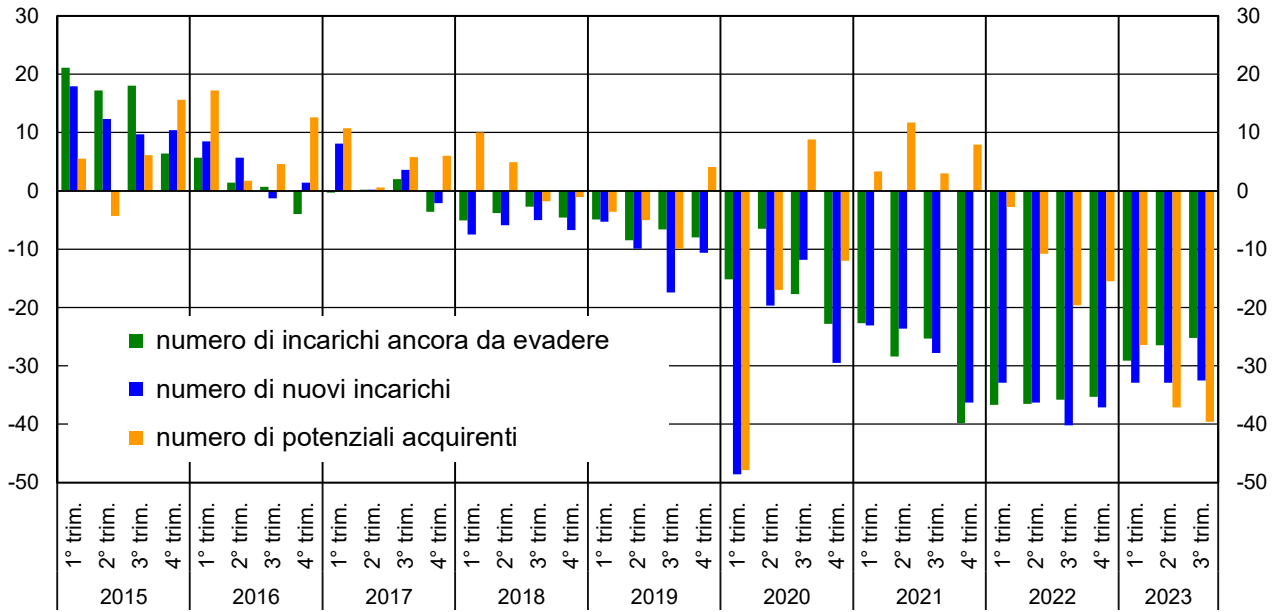


Figura 4

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

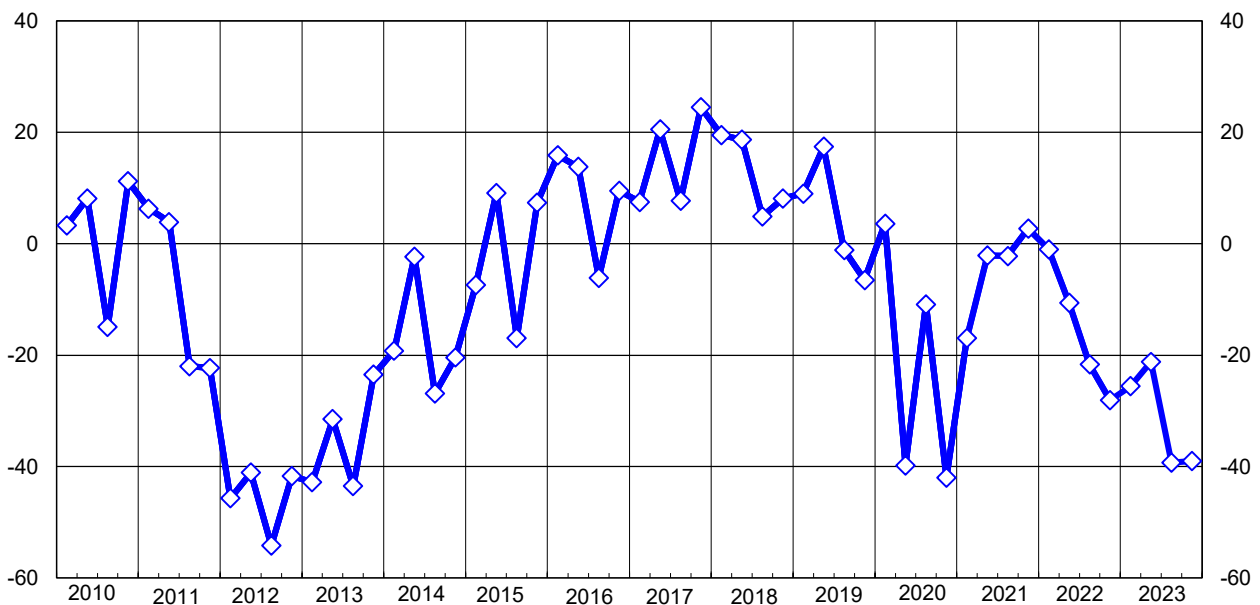
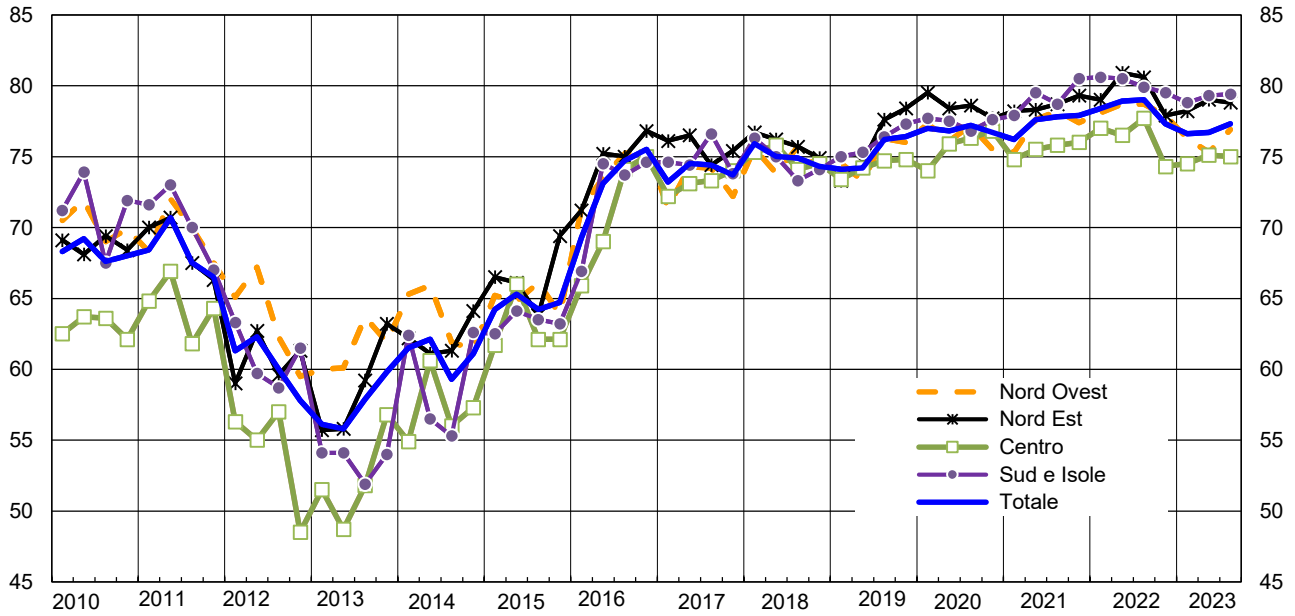


Figura 5

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



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

| | Trimestre di riferimento | | | | |
|---|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2022 3° trim. | 2022 4° trim. | 2023 1° trim. | 2023 2° trim. | 2023 3° trim. |
| <u>Compravendite</u> | | | | | |
| Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile | 84,3 | 87,8 | 84,2 | 84,2 | 80,8 |
| Sconto medio | 8,4 | 8,8 | 8,2 | 8,5 | 8,5 |
| Tempi di vendita (mesi) | 5,9 | 6,1 | 5,5 | 5,8 | 5,9 |
| Quota di acquisti finanziati con mutuo | 68,0 | 65,3 | 64,1 | 64,1 | 63,4 |
| Rapporto tra prestito e valore dell'immobile | 79,0 | 77,3 | 76,6 | 76,7 | 77,3 |
| <i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i> | | | | | |
| Prezzi di vendita | 4,3 | -0,9 | 0,9 | -14,0 | -18,5 |
| Incarichi da evadere | -35,8 | -35,3 | -29,1 | -26,5 | -25,2 |
| Nuovi incarichi a vendere | -40,2 | -37,1 | -32,9 | -32,9 | -32,5 |
| <i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i> | | | | | |
| Prezzi di vendita | -12,3 | -15,0 | -17,5 | -31,5 | -35,9 |
| Nuovi incarichi a vendere | -16,8 | -14,3 | -13,4 | -29,3 | -14,3 |
| Situazione del mercato in cui opera l'agenzia | -28,1 | -25,6 | -21,2 | -39,3 | -39,0 |
| Situazione del mercato immobiliare in Italia | -30,8 | -28,3 | -25,8 | -42,9 | -43,7 |
| <u>Locazioni</u> | | | | | |
| Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile | 77,0 | 76,6 | 78,1 | 80,1 | 79,5 |
| <i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i> | | | | | |
| Canoni di locazione | 31,9 | 36,3 | 45,9 | 43,5 | 46,5 |
| Nuovi incarichi a locare | -29,3 | -36,5 | -37,5 | -39,2 | -36,6 |
| <i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i> | | | | | |
| Canoni di locazione | 21,8 | 34,5 | 35,6 | 32,4 | 32,4 |

(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).