



Home > Sportello Impresa > Immobiliare > Il mercato delle abitazioni in Italia: le prospettive restano favorevoli

Sportello Impresa Immobiliare

Banca d'Italia - Tecnoborsa - Agenzia delle Entrate | Sondaggio Congiunturale IV Trimestre 2017

Il mercato delle abitazioni in Italia: le prospettive restano favorevoli

Nel quarto trimestre dello scorso anno aumenta ancora il ribasso sulle quotazioni degli immobili, aumenta il numero di agenzie che hanno concluso un'intermediazione e scendono al minimo le indicazioni degli agenti sulle difficoltà per i compratori di ottenere un mutuo. Le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste quindi favorevoli, su un orizzonte sia di breve sia di medio termine.

Redazione 7 marzo 2018



Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia redatta da Banca d'Italia con Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, condotta dal 2 al 31 gennaio 2018 presso 1.530 agenzie immobiliari, nel **IV trimestre del 2017** la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili è tornata ad aumentare. Si sono rafforzati i segnali di miglioramento della domanda, nel confronto con la precedente rilevazione: **il numero di agenzie che hanno intermediato almeno un immobile è aumentato e le giacenze degli incarichi a vendere sono diminuite.**

I finanziamenti tramite **mutui ipotecari** hanno continuato a coprire una quota assai ampia delle compravendite, intorno all'80%. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto su valori elevati, superiori al 70%. La quota di agenti immobiliari che ascrivono alle difficoltà di ottenere un mutuo la causa della cessazione degli incarichi a vendere è scesa a un livello minimo dall'avvio del sondaggio nel 2009. Le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste favorevoli, su un orizzonte sia di breve sia di medio termine.

Leggi la rivista



1/2018

9/2017



8/2017

7/2017



6/2017

5/2017

Edicola Web

Seguici su Facebook



Di' che ti piace prima di tutti i tuoi amici



Tag

Agenzia del Demanio ambiente Ance
 architettura bando **cantiere**
 città colore costruzioni
edilizia edilizia residenziale
 efficienza energetica finanziamenti
 finiture formazione impianti
 imprese infrastrutture innovazione
 interni investimenti
 isolamento termico laterizio legno
 Milano noleggio pavimenti pitture
 pmi progettazione progetti
 recupero restauro
 rigenerazione urbana
riqualificazione riqualificazione urbana
 risparmio energetico ristrutturazione
 rivestimenti rivestimenti serramenti
 sicurezza sostenibilità territorio
 urbanistica

Ribasso nel Centro Italia

Nel quarto trimestre del 2017 si è ampliato rispetto alla precedente rilevazione il saldo negativo tra la quota di operatori che segnala una crescita dei prezzi di vendita rispetto al periodo precedente e quella che ne indica una diminuzione (-23,8 punti percentuali da -21,9 in ottobre); il peggioramento è stato più accentuato nelle aree del centro, a fronte di una tendenza favorevole nel nord ovest e nel Mezzogiorno. Nel complesso i giudizi di stabilità dei prezzi restano prevalenti (67,8% nell'intero paese, da 71,9% in ottobre).

Aumento delle intermediazioni immobiliari

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione (83,3%), è aumentata sia rispetto al sondaggio precedente (75,1%), sia nel confronto con lo stesso trimestre del 2016 (80,6%). Gli immobili intermediati sono in prevalenza quelli di metratura compresa fra 80 e 140 mq abitabili, liberi, parzialmente da ristrutturare e con classe energetica bassa.

Tuttavia, rispetto a un anno prima, vi è stata una ricomposizione delle transazioni verso **immobili con classe energetica relativamente più elevata**. Il saldo positivo tra la quota di operatori che valuta in aumento i potenziali acquirenti e quella che li giudica in calo è rimasto sugli stessi livelli dell'indagine precedente (6,0 punti percentuali da 5,8 in ottobre).

Meno giacenze e meno mandati

Il saldo tra le percentuali di risposte che indicano un aumento delle **giacenze di incarichi a vendere** e quelle che ne segnalano una diminuzione è tornato negativo (-

3,6 punti percentuali da 2 nella rilevazione di ottobre; era -4 a fine 2016). Il saldo delle risposte relative ai **nuovi mandati** è invece peggiorato sia rispetto al trimestre precedente sia rispetto a un anno prima, soprattutto a causa della minore quota di agenzie che ne segnala un aumento.

Mutui più accessibili

Il divario tra prezzi offerti e domandati resta la principale causa di cessazione dell'incarico; la quota di chi attribuisce il motivo della cessazione a richieste ritenute troppo elevate dai potenziali acquirenti è fortemente aumentata (al 53,2% dal 37,8% in ottobre), mentre quella che individua la ragione della cessazione in proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dal venditore è salita in misura molto inferiore (al 48,7% dal 46,7%). La percentuale degli agenti che ascrive alla difficoltà di ottenere un mutuo la causa della decadenza degli incarichi è scesa al 15,4%, dal 22,3% del trimestre precedente, il livello minimo dall'avvio del sondaggio nel 2009.

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto pressoché invariato, al 10,6% (era 10,2% in ottobre). Anche i tempi di vendita risultano stazionari (7,4 mesi da 7,5).

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario continua a collocarsi intorno all'80%. Il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è marginalmente diminuito (73,7%, da 74,4% in ottobre).

Mercato delle locazioni in crescita

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile è cresciuta rispetto al sondaggio precedente (all'85%, dall'83,8%). Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione si è ridotto nel IV trimestre del 2017 rispetto al precedente, pur rimanendo negativo (-6,8 punti percentuali da -9,4).

Anche le valutazioni relative al trimestre in corso sono migliorate: **il saldo fra attese di aumento e di riduzione dei canoni all'inizio di quest'anno, rispetto ai tre mesi precedenti, è tornato positivo** (per 1 punto percentuale, da -0,7 in ottobre e 3,9 in luglio); il miglioramento è stato diffuso a tutte le aree geografiche tranne il nord est. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è rimasto pressoché invariato, al 3,6%. A fronte della sostanziale stabilità della quota di agenzie che indicano incarichi a locare in crescita (11,9%), si è nuovamente ridotta la percentuale di quelle che hanno riscontrato una diminuzione (18,9%, da 25,9% nell'indagine precedente).

In media un mercato positivo

I giudizi degli agenti immobiliari sulle condizioni del proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso, misurati dal saldo fra la quota di quelli favorevoli e quelli sfavorevoli, sono rimasti nettamente positivi, in misura ampiamente superiore alla rilevazione di un anno fa (19,5 punti percentuali contro 7,5), ma inferiore nel confronto con quella precedente (24,5). Anche il saldo relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel I trimestre del 2018 si conferma largamente positivo e superiore a quello rilevato all'inizio del 2017 (17,2 punti percentuali contro 4), sebbene inferiore al valore rilevato in ottobre (28,4 punti). La quota di operatori che indica una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è nuovamente calata (19,6%, da 20,9%), mentre è aumentata la quota che ne prefigura un aumento (7%, da 6,4%).

Le aspettative sull'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale restano positive, su livelli analoghi rispetto al sondaggio di ottobre, con un saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli pari a 22,2 punti percentuali (erano 22,5 nella rilevazione precedente). In un orizzonte di medio termine (due anni), le attese restano nettamente improntate all'ottimismo: il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento si è attestato su 44,5 punti percentuali (erano 48,9 nel sondaggio di ottobre).

Testo integrale del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia di Banca d'Italia al 20/2/2018

TAGS [Intermediazioni Immobiliari](#) [mercato immobiliare](#) [sondaggio banca d'Italia](#)

CONDIVIDI



Mi piace 0

tweet

Articolo precedente

Icar-Cnr | Controllo delle inondazioni

ARTICOLI CORRELATI

ALTRO DALL'AUTORE

App Safe School 4.0 per la
 riqualificazione degli edifici
 scolastici

Enea e Moretti spa: progetto per
 costruzioni antisismiche e a basso
 consumo energetico

La Guida Rae: uno strumento utile
 e chiaro per le imprese



LASCIA UN COMMENTO

Commento: