

## RICERCA PER CATEGORIE

[Agenda](#)[Estero](#)[In Italia](#)[Mercati](#)[News](#)[Press Releases](#)[Primo piano](#)[Senza categoria](#)[SLIDER](#)[Social housing](#)[Spazio casa](#)[SPOTLIGHT](#)[HOME](#) > [IN ITALIA](#) > Mercato abitazioni nel primo trimestre 2018

## Mercato abitazioni nel primo trimestre 2018

🕒 19 maggio 2018 👤 kncredazione@2016 ➡ In Italia, SLIDER



Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia realizzata da Banca d'Italia, Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate e condotta dal 3 al 27 aprile 2018 presso 1.534 agenzie immobiliari, nel I trimestre del 2018 la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili è lievemente scesa, mentre è aumentata l'incidenza (già nettamente prevalente), dei giudizi di stabilità dei prezzi. Nel confronto con la precedente rilevazione il numero dei potenziali acquirenti è salito, segnalando un nuovo rafforzamento della domanda, mentre i tempi di vendita sono rimasti sostanzialmente stabili. La quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari è rimasta assai elevata, stabilizzandosi intorno all'80%. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si è attestato su valori elevati, intorno al 75%. La quota di agenti immobiliari che ascrive la causa della decadenza degli incarichi a vendere alle difficoltà di ottenere un mutuo rimane molto contenuta, dopo aver toccato nella scorsa rilevazione il livello minimo dall'avvio del sondaggio nel 2009. Infine, le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste favorevoli – su un orizzonte sia di breve sia di medio termine – seppure in misura lievemente inferiore rispetto al trimestre precedente.

### Si attenuano lievemente le pressioni al ribasso sui prezzi di vendita

Nel I trimestre del 2018 si è lievemente ridotta rispetto alla precedente rilevazione la quota di operatori che segnala una diminuzione dei prezzi di vendita (25,4% dal 28% nello scorso periodo), a fronte di un aumento dell'incidenza di coloro che esprimono giudizi di stabilità dei prezzi – che si conferma nettamente prevalente, al 71% dal 67,8%.

### Le condizioni della domanda migliorano

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione si è attestata intorno all'80%, in lieve calo rispetto al sondaggio precedente (83,3%), ma le condizioni di domanda continuano a migliorare. Il saldo relativo al numero di potenziali acquirenti è aumentato a 10 punti percentuali (da 6 nella rilevazione di gennaio), soprattutto grazie al rialzo registratosi nelle regioni del Nord.

#### **Scendono le giacenze degli incarichi a vendere ma diminuiscono i nuovi mandati**

Ha continuato ad ampliarsi il saldo negativo fra le agenzie che indicano un incremento delle giacenze di incarichi a vendere e quelle che ne segnalano una diminuzione (a -5,1 punti percentuali da -3,6 nella rilevazione precedente; era quasi nullo un anno fa), mentre scende quello relativo ai nuovi mandati (a -7,5 punti percentuali da -2,1). Alla riduzione dei saldi hanno contribuito principalmente le aree urbane e metropolitane.

Il motivo principale di cessazione dell'incarico rimane il divario tra prezzi offerti e domandati; è lievemente aumentata la quota di chi attribuisce il motivo dell'interruzione della trattativa a valutazioni giudicate troppo elevate dai potenziali acquirenti (al 56,5% dal 53,2% in gennaio). La percentuale degli agenti che ascrive la causa della decadenza degli incarichi alle difficoltà incontrate dai potenziali acquirenti nell'ottenere un mutuo rimane contenuta, nonostante sia risalita al 18%, dopo aver toccato nel trimestre precedente il livello minimo dall'avvio del sondaggio nel 2009 (15,4%).

#### **Il margine di sconto sui prezzi di offerta è rimasto stabile**

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto pressoché stabile (11% da 10,6% nello scorso trimestre), come pure i tempi di vendita (7,1 mesi da 7,4)

#### **La quota di acquisti finanziati da mutui è rimasta elevata**

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario continua a collocarsi intorno all'80%. Il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è salito marginalmente (75,9% da 73,7% nel IV trimestre 2017), risultando più elevato nelle aree non metropolitane e non urbane.

#### **Migliorano i segnali positivi provenienti dal mercato delle locazioni**

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile è aumentata rispetto al sondaggio precedente (all'88,3% dall'85%). Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è aumentato, pur mantenendosi lievemente negativo (-2 punti percentuali da -6,8). Le valutazioni prospettiche sono rimaste sostanzialmente stabili, con un saldo fra attese di aumento e di riduzione dei canoni nel II trimestre dell'anno appena positivo (per 0,5 punti percentuali, da 1 in gennaio). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è sceso al 2,6%, dal 3,6%. Il saldo tra le agenzie che indicano incarichi a locare in crescita nel trimestre di riferimento e quelle che hanno riscontrato una diminuzione è migliorato (-2% da -7%).

#### **Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento restano positive**

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, si sono confermati positivi (a 18,7 punti percentuali da 19,5 nella precedente rilevazione). Anche il saldo relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel II trimestre del 2018 si mantiene su valori positivi, sebbene in calo rispetto alla scorsa rilevazione (a 14,6 punti percentuali da 17,2). La quota di operatori che indica una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è rimasta stabile (intorno al 20%), mentre è scesa quella che ne prefigura un aumento (4,6% dal 7%).

#### **Anche le attese sul mercato nazionale nel medio termine si mantengono favorevoli**

Rimangono positive anche le aspettative circa l'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale, seppure in misura lievemente inferiore rispetto al trimestre precedente; il saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli si è collocato a 21,5 punti percentuali (da 22,2). Su un orizzonte di medio termine (due anni), le attese restano improntate all'ottimismo: il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento si è attestato su 42,7 punti percentuali (erano 44,5 nello scorso sondaggio).

