

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

Il Trimestre 2018

Roma – 10 Agosto 2018

I principali risultati

Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dal 25 giugno al 20 luglio 2018 presso 1.478 agenzie immobiliari, nel secondo trimestre del 2018 la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili ha continuato a diminuire mentre è aumentata quella di coloro che evidenziano una stabilità dei prezzi. L'incidenza di agenti che segnalano condizioni invariate della domanda è salita a circa due terzi, mentre si è ridotta la quota di giudizi di miglioramento; il margine medio di sconto sui prezzi di offerta è tornato a diminuire. Sia la quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari sia il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si confermano su valori elevati. Il motivo principale di cessazione dell'incarico rimane il divario tra prezzi offerti e domandati; resta molto contenuta l'incidenza di agenti immobiliari che ne attribuisce la causa alle difficoltà di ottenere un mutuo. 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 inferiore rispetto alla precedente rilevazione.

Si attenuano ulteriormente le pressioni al ribasso sui prezzi di vendita

Nel secondo trimestre la quota di operatori che segnala una diminuzione dei prezzi di vendita ha continuato a ridursi (19,5 per cento, da 25,4 nella rilevazione dello scorso aprile); la flessione ha interessato tutte le macro aree e, in particolare, il Nord Ovest. È aumentata l'incidenza di coloro che esprimono giudizi di stabilità dei prezzi (al 76,6 per cento, dal 71,0).

Si rafforzano i segnali di stabilizzazione della domanda

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è rimasta stabile intorno all'80 per cento. La differenza tra la percentuale di operatori che riportano un aumento del numero di potenziali acquirenti e di quelli che ne segnalano la diminuzione è scesa a 4,9 punti percentuali (da 10 nella rilevazione di aprile), risentendo della flessione registratasi nelle regioni del Nord. È al contempo salita al 66,4 per cento (dal 55,6) la quota di agenti che riportano una stabilità nelle condizioni della domanda, a fronte in particolare della riduzione dell'incidenza di coloro che esprimono giudizi di miglioramento.

Scendono le giacenze degli incarichi a vendere

Il numero di agenzie che indicano una diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere continua a prevalere, seppur in misura modesta, su quello degli operatori che ne segnalano l'incremento, mentre è lievemente aumentato il saldo relativo ai nuovi mandati (a - 5,9 punti percentuali da - 7,5). Il divario tra prezzi offerti e domandati resta il motivo principale per la cessazione del mandato a vendere: è rimasta pressoché stabile, al 46,7 per cento, l'incidenza di agenti che attribuisce il motivo della decadenza dell'incarico a proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dal venditore, mentre è diminuita la quota di chi segnala valutazioni giudicate troppo elevate dai potenziali acquirenti (al 53,8 per cento, da 56,5). Anche la percentuale degli agenti che ascrive la causa della decadenza degli incarichi alle difficoltà dei potenziali acquirenti nell'ottenere un mutuo è lievemente scesa (al 16,1 per cento da 18,0).

Il margine di sconto sui prezzi di offerta si riduce

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è diminuito di un punto percentuale, al 9,9 per cento, risentendo in particolare della riduzione registrata nelle aree urbane. I tempi di vendita hanno segnato un lieve aumento (a 7,5 mesi da 7,1), annullando la flessione del periodo precedente.

La quota di compravendite finanziate da mutui resta elevata

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è lievemente aumentata (all'81,1 per cento dall'80,2), mentre il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto pressoché stabile, al 75,0 per cento.

Nel mercato delle locazioni prevalgono segnali di stabilità

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile è scesa rispetto al sondaggio precedente, quando si era registrata una quota storicamente elevata (82,1, da 88,3 per cento in aprile, rispettivamente). Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è diminuito (-7,4 punti percentuali da -2,0); continuano a prevalere i giudizi di stazionarietà (84,7 per cento). Restano stabili le attese sull'evoluzione dei canoni nel trimestre in corso: il saldo fra le attese di aumento e di riduzione è rimasto pressoché invariato su valori nulli. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore si è attestato al 2,9 per cento (2,6 in aprile). Il saldo tra le agenzie che indicano incarichi a locare in crescita nel trimestre di riferimento e quelle che hanno riscontrato una diminuzione si è ridotto (-6,4 per cento da -2,0), a fronte di un rialzo delle indicazioni di stabilità (74,3 per cento da 66,3).

Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento restano positive, seppur in peggioramento

La quota di agenti immobiliari che giudicano favorevoli le condizioni del proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso continua a prevalere su quella di coloro che le ritengono in peggioramento, pur con una riduzione del saldo (a 4,9 punti percentuali da 18,7 in aprile e da 7,7 nello stesso periodo del 2017); vi ha inciso in particolare il deterioramento delle condizioni di mercato nelle aree urbane. Anche il saldo relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel terzo trimestre del 2018 ha registrato una diminuzione (a 2,6 punti percentuali da 14,6; era pari a 10,5 nel corrispondente trimestre del 2017), risentendo verosimilmente di fattori stagionali. La quota di operatori che indica una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è scesa al 17,1 per cento (dal 20,4 della precedente rilevazione), mentre è marginalmente aumentata quella di coloro che ne prefigurano la stabilità (77,6 per cento da 75,0).

Le attese sul mercato nazionale nel medio termine si mantengono favorevoli

Anche le aspettative circa l'evoluzione a breve termine del mercato immobiliare nazionale rimangono positive, seppure in misura inferiore rispetto al trimestre precedente; il saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli è sceso a 8,6 punti percentuali (da 21,5). Su un orizzonte di medio termine (due anni) le attese restano più favorevoli: il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento si è attestato a 35,5 punti percentuali (42,7 nella precedente rilevazione).



Area Comunicazione e Marketing

Tel. 06.57300710

www.tecnoborsa.com