

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

IV Trimestre 2018

Roma – 22 Febbraio 2019

I principali risultati

Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dal 2 gennaio all'1 febbraio 2019 presso 1.476 agenzie, nel IV trimestre del 2018 è rimasto negativo e stabile, rispetto ai tre mesi precedenti, il saldo fra la quota di operatori che segnalano una diminuzione dei prezzi di vendita e quella di quanti ne indicano un aumento. Il margine di sconto rispetto alle richieste iniziali del venditore si è invece ridotto, così come i tempi di vendita, che si sono riportati sui livelli medi nell'ultimo biennio. Fra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere è aumentata, rispetto al III trimestre, la mancanza di proposte di acquisto, attribuita al livello delle quotazioni ritenuto troppo alto. A fronte di una complessiva attenuazione della domanda, è proseguita la ricomposizione delle transazioni verso immobili relativamente più efficienti dal punto di vista energetico. La quota di compravendite finanziate tramite mutui ipotecari e il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si confermano elevati. Le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste nel complesso stabili e favorevoli su tutti gli orizzonti.

Prevalgono le indicazioni di discesa dei prezzi

Nel IV trimestre sono lievemente aumentate sia la quota di operatori che segnala una diminuzione dei prezzi di vendita (17,5% da 16,3% nella rilevazione dello scorso ottobre) sia, in misura di poco inferiore, quella di chi indica un aumento (2,8% da 2%). Il saldo è rimasto pressoché invariato.

La domanda si attenua lievemente, migliora la qualità energetica degli immobili

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel trimestre ottobre-dicembre è scesa al 77,9% (da 80,2%). Gli immobili intermediati di metratura compresa fra 80 e 140 mq sono stati il 51,4%, contro il 45,2% per quelli più piccoli di 80 mq che tuttavia prevalgono nelle aree urbane e nel Centro Italia. Le case vendute sono in larghissima parte libere (95,8%), in maggioranza abitabili ma parzialmente da ristrutturare (78,8%, contro il 18,2% di quelle nuove o in ottimo stato) e di tipologia economica o popolare (61,4%, contro il 34,5% di quelle di tipologia

civile o signorile). Sebbene la classe energetica sia in genere bassa, è proseguita la ricomposizione delle transazioni verso immobili relativamente più efficienti dal punto di vista energetico. Il numero di potenziali acquirenti è in crescita sul trimestre precedente secondo il 16,1% degli operatori, in diminuzione per il 17,2%. Si riduce sia la percentuale di agenzie che indicano un numero di nuovi incarichi a vendere superiore rispetto ai tre mesi precedenti (al 9%, dal 10,8%) sia la quota di operatori che segnalano più incarichi da evadere alla fine del IV trimestre rispetto alla fine del III (al 9,8%, dall'11%). In entrambi i casi sale, collocandosi attorno al 75%, la percentuale di quanti indicano stabilità rispetto al periodo precedente.

Cresce il divario fra prezzi offerti e domandati

Fra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere aumenta rispetto al III trimestre la mancanza di proposte di acquisto, attribuita a prezzi ritenuti troppo elevati (al 60,7%, dal 53,8%), mentre si riduce l'incidenza di agenti che ascrive il motivo della decadenza dell'incarico a proposte di acquisto a prezzi giudicati troppo bassi dal venditore (al 46,2%, dal 48%). Diminuisce anche la percentuale di operatori che attribuisce la decadenza degli incarichi alle difficoltà dei potenziali acquirenti nell'ottenere un mutuo (al 15%, dal 16,5% dello scorso trimestre).

Si riducono sia il margine di sconto sui prezzi offerti sia i tempi di vendita

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è ridotto al 10,5%, riflettendo la maggiore quota (oltre un quinto, dal 13,8% del trimestre precedente), di agenzie che riportano uno sconto medio inferiore al 5%. I tempi di vendita, dopo il forte aumento segnato nello scorso trimestre (a 8,2 mesi), si sono riportati su livelli in linea con quelli prevalenti dall'inizio del 2017 (a 7,2 mesi); la diminuzione è più accentuata nelle aree non urbane.

La quota di compravendite finanziate da mutui supera l'80%

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario sale di quasi due punti percentuali rispetto al trimestre luglio-settembre, portandosi all'80,5%; il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile si conferma elevato, poco al di sotto del 75%.

Prosegue la stabilità dei canoni di locazione, ma rallenta la domanda

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel IV trimestre è risalita rispetto ai tre mesi precedenti, collocandosi al 78,1% (dal 76,2% nella scorsa rilevazione). Il saldo fra i giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è appena peggiorato, a -3 punti percentuali da -2, restando tuttavia ben superiore a quello registrato nel trimestre corrispondente del 2017; i giudizi di stazionarietà restano largamente prevalenti (87,1%). Anche le attese sull'evoluzione dei canoni di affitto nel trimestre in corso ne segnalano prevalentemente la stabilità (secondo quasi il 90% delle agenzie), ma il saldo fra prospettive di aumento e di diminuzione si è riportato su valori positivi (2 punti percentuali, da -2). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è sceso al 2,9% (da 3,5% in ottobre), tornando sul livello del II trimestre del 2018. Il saldo tra le agenzie che indicano incarichi a locare in crescita nel trimestre di riferimento e quelle che ne hanno riscontrato una diminuzione si è nettamente ridotto nel trimestre (-19 punti percentuali, da -7), soprattutto a causa del rialzo della quota di operatori che segnalano una flessione (al 24,3%, dal 15,7%).

Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento sono stazionarie...

La quota di agenti immobiliari che giudicano favorevoli le condizioni del proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso supera quella di quanti le ritengono in peggioramento di 9 punti

percentuali, pressoché in linea con lo scorso sondaggio; resta stazionario a 9 punti anche il saldo relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere. La quota di operatori che indica una flessione dei prezzi nel trimestre in corso cresce (al 19,3%, dal 17,7%), a fronte della sostanziale stabilità di coloro che ne prefigurano un aumento.

...mentre quelle di breve termine sul mercato nazionale peggiorano appena, pur restando favorevoli

Le aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale nel trimestre in corso si deteriorano leggermente rispetto ai tre mesi precedenti, ma restano nel complesso positive; il saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli scende a 13 punti percentuali, da 17 nel sondaggio condotto lo scorso ottobre. Su un orizzonte di medio termine (due anni), le attese rimangono più ottimiste: il saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento è di 30 punti percentuali (da 32 nella precedente rilevazione).



Area Comunicazione e Marketing

Tel. 06.57300710

www.tecnoborsa.com