

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

I Trimestre 2016

Roma – 20 Maggio 2016

I principali risultati

Le interviste del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia si sono svolte tra il 31 marzo e il 5 maggio 2016. Vi hanno partecipato 1.004 agenzie immobiliari, operanti nel settore della mediazione su beni di terzi, che hanno fornito informazioni sulle attività di compravendita e locazione e sui relativi prezzi nel trimestre gennaio-marzo 2016 e sulle prospettive di breve periodo. Sono oggetto di indagine le sole transazioni intermedie dagli agenti immobiliari, che si stima ammontino a circa la metà del totale. Nel primo trimestre del 2016 è proseguito il miglioramento del mercato immobiliare. La percentuale di operatori che hanno venduto almeno un'abitazione è cresciuta, in connessione con le più favorevoli condizioni della domanda. La quota di chi segnala un calo dei prezzi di vendita si è ancora ridotta e, sulla base delle attese rilevate dall'indagine, continuerebbe a contrarsi anche nel secondo trimestre dell'anno. Si conferma l'ottimismo degli agenti sull'evoluzione a breve termine del proprio mercato locale e sulle prospettive del mercato nazionale nel prossimo biennio.

Prezzi delle abitazioni

Nel primo trimestre del 2016 continua a ridursi la quota di operatori che riporta una diminuzione congiunturale dei prezzi di vendita, che si attesta ora al 44,8% (46,4% nel trimestre precedente, 59,3% nella rilevazione di un anno fa), a fronte di una prevalenza dei giudizi di stabilità rimasti sostanzialmente invariati al 52,4%. Il miglioramento riflette principalmente gli andamenti riscontrati nelle regioni del Nord Est e nel Sud Italia.

Compravendite

La quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione è salita nuovamente (al 79,9% dal 77,8% dell'indagine precedente), confermando una tendenza in atto dal primo trimestre del 2015. Le condizioni della domanda si confermano positive: il saldo tra la quota di agenti che riportano un aumento e quella di coloro che segnalano una diminuzione del numero dei potenziali acquirenti è

salito a 17,2 punti percentuali (da 15,6 nell'indagine precedente, 5,5 in quella di aprile 2015).

Incarichi a vendere

Il saldo tra le risposte di aumento e di diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere si è stabilizzato a 7 punti percentuali (era 21,1 un anno prima), a fronte di una lieve diminuzione di quello relativo ai nuovi mandati (8,9 punti percentuali, da 10,4 in gennaio). Secondo il giudizio degli operatori, le principali cause di cessazione dell'incarico rimangono legate al divario tra prezzi offerti e domandati: la quota di chi segnala proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi per il venditore è salita al 60,8% (dal 59,8% della precedente indagine), a fronte di un calo dell'incidenza di indicazioni di prezzi di acquisto ritenuti eccessivamente elevati dai potenziali acquirenti (al 54,8% da 61,1%). Si è ridotta anche la quota di agenzie che riconduce la decadenza dell'incarico alle difficoltà degli acquirenti di reperire un mutuo, scesa al 24,6% (dal 28,4% in gennaio; era 30,9% un anno prima).

Trattative e tempi di vendita

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è leggermente sceso, al 13,8%, dal 14,2% in gennaio. Anche il tempo medio intercorso tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile si è ulteriormente ridotto, a 8,6 mesi (da 9,1 nell'indagine precedente e 9,8 dello stesso trimestre del 2015), soprattutto per effetto di una riduzione dei tempi medi di compravendita nel Nord Italia.

Modalità di finanziamento degli acquisti

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è salita (al 73,8%, dal 68,5% dell'indagine di gennaio), così come il rapporto tra prestito e valore dell'immobile (al 69,3%, dal 64,7%).

Locazioni

La quota di operatori che hanno dichiarato di avere locato almeno un immobile nel primo trimestre è salita rispetto al periodo precedente (all'84,8% dall'82,4%). Il saldo tra i giudizi di aumento e diminuzione dei canoni di locazione è rimasto negativo (-27,5 punti percentuali, da -30,2 nella rilevazione di gennaio), a fronte di un aumento della quota di giudizi di stabilità (al 65,1% dal 63,1%). Per il trimestre in corso, il saldo negativo tra le attese di aumento e riduzione dei canoni si è accentuato, pur rimanendo largamente prevalenti i giudizi di invarianza (81,1%). Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore è sceso lievemente, al 5,8% (dal 6,3% del trimestre precedente). Il saldo negativo fra le risposte di aumento e di diminuzione per i nuovi incarichi a locare è rimasto sostanzialmente stabile (-10,5 punti percentuali), come la quota, largamente prevalente, dei giudizi di invarianza (a 63,5%).

Le prospettive del mercato in cui operano le agenzie

Le aspettative degli agenti immobiliari sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento si confermano favorevoli, seppur in leggera attenuazione: sia il saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso sia quello tra chi si attende un aumento di nuovi incarichi a vendere e chi ne prospetta una riduzione si mantengono positivi. La quota di operatori che prevede una flessione dei prezzi nel trimestre in corso ha continuato a diminuire (31,8%, dal 35,2%), a fronte del rialzo nei giudizi di stabilità (64,7%, dal 62,5%); tale andamento è particolarmente accentuato nelle aree non urbane e nelle regioni del Nord Est e del Centro.

Le prospettive del mercato nazionale delle compravendite

Il saldo relativo alle attese circa l'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale si è confermato positivo per il secondo trimestre consecutivo (9,2 punti percentuali, da 8,1 nella precedente indagine). Anche in un orizzonte di medio termine (due anni), si rafforza l'ottimismo degli operatori: il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento continua ad aumentare (al 46,4% dal 45,4%).



Area Comunicazione e Marketing

Tel. 06.57300710

www.tecnoborsa.com