

## **COMUNICATO STAMPA**

### **SONDAGGIO CONGIUNTURALE**

#### **BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE**

#### **SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA**

#### **I Trimestre 2017**

**Roma – 22 Maggio 2017**

#### **I principali risultati**

Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia –condotta dal 27 marzo al 28 aprile 2017 presso 1.413 agenzie immobiliari – nel primo trimestre del 2017 la quota di operatori che segnala pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari, pur in lieve aumento rispetto al trimestre precedente, rimane ampiamente al di sotto di quella dello stesso periodo del 2016. Sono ulteriormente migliorate le condizioni della domanda: i potenziali acquirenti e gli incarichi a vendere sono aumentati; i tempi di vendita si sono ridotti. Resta prevalente la quota di acquisti finanziati da mutui, che continuano a coprire oltre il 70% del valore dell'immobile. Gli operatori hanno espresso un maggiore ottimismo sulle prospettive del mercato immobiliare sia nel proprio territorio di riferimento sia a livello nazionale; le attese sono più favorevoli sia per il trimestre in corso sia per l'orizzonte di medio termine (2 anni).

#### **Sono lievemente peggiorati i giudizi sui prezzi di vendita**

Nel primo trimestre del 2017 la quota di operatori che segnala una crescita congiunturale dei prezzi di vendita è aumentata meno di quella che ne indica una riduzione: il saldo negativo è tornato ad ampliarsi rispetto alla rilevazione precedente (-29 punti percentuali, da -24,9), rimanendo tuttavia ampiamente al di sotto di quello di un anno fa). Tale tendenza ha riguardato tutte le aree e l'aggregato nazionale con l'eccezione delle regioni centrali, dove i giudizi di incremento dei prezzi risultano più frequenti che nelle restanti aree territoriali. I giudizi di stabilità rimangono prevalenti in tutto il territorio.

#### **Si consolida il miglioramento delle condizioni della domanda**

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel trimestre si è stabilizzata intorno all'80% ma le condizioni della domanda continuano a migliorare. Il saldo tra le risposte di aumento e diminuzione del numero di potenziali acquirenti è aumentato a 13,8 punti percentuali (da 12,6 punti nella rilevazione di gennaio), grazie al rialzo registratosi nelle aree non urbane e non metropolitane.

### **Sono aumentate le giacenze degli incarichi a vendere ma l'andamento dei nuovi mandati è stato più favorevole**

È tornato appena positivo il saldo fra le agenzie che indicano un aumento delle giacenze di incarichi a vendere e quelle che ne segnalano una diminuzione (a 1 da -4 punti percentuali), plausibilmente riflettendo l'ampliarsi del saldo positivo delle risposte relative ai nuovi mandati (a 8 punti percentuali, da 1,4). All'aumento dei saldi hanno contribuito principalmente le aree non urbane e non metropolitane. Segnali positivi sono emersi anche dalla riduzione dell'incidenza di larga parte delle cause di cessazione dell'incarico a vendere. Quella principale rimane l'assenza di proposte di acquisto imputabile a prezzi ritenuti troppo elevati dai potenziali acquirenti (segnalata dal 43,3% degli operatori, in calo di 22,7 punti percentuali rispetto alla rilevazione di gennaio). In ordine di importanza seguono l'incidenza delle proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dai venditori (a 41,4, da 46,3), la difficoltà nel reperimento del mutuo (a 24,1, da 25,5), il rinvio della vendita in attesa di prezzi migliori (a 21,2, da 26,2) e l'eccessivo tempo trascorso (a 14,9 da 23).

### **Il margine di sconto sui prezzi di offerta è lievemente aumentato**

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è lievemente aumentato di mezzo punto percentuale (a 12,1 da 11,6%), riflettendo il rialzo nelle aree urbane e metropolitane, cui si è contrapposta la riduzione in quelle non urbane. Rispetto alla precedente rilevazione i tempi di vendita si sono nuovamente ridotti (a 7,1 da 7,7 mesi).

### **E' rimasta prevalente la quota di acquisti finanziati da mutui**

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è rimasta pressoché stabile, intorno all'80%. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si è collocato su valori analoghi a quelli del periodo precedente (73,3%, da 75,5%), risultando lievemente più elevato nelle aree non urbane (75,1%).

### **Si sono riscontrate maggiori pressioni al ribasso sui canoni ma sono migliorate le attese sul trimestre in corso**

La quota di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile è rimasta su valori comparabili a quelli dell'indagine di gennaio (82,8, da 83,2); valori più bassi sono stati riscontrati nel Nord Ovest, mentre il mercato è risultato più dinamico nel Nord Est e nelle aree non urbane del Centro. Il saldo negativo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione si è lievemente ampliato (a -13,7 punti percentuali, da -12,5 nella precedente rilevazione); il calo è stato più accentuato nel Mezzogiorno e nelle Isole, dove il saldo è sceso a -30,1 (da -13,2).

Le valutazioni per il trimestre in corso sono invece migliorate: il saldo fra le attese di aumento e di riduzione dei canoni, pur restando negativo, è aumentato (a -3,3 punti percentuali, da -5,2). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore si è ridotto a 4,8 punti percentuali (da 5,2 a gennaio); il calo è stato concentrato nelle aree meno densamente popolate. È aumentata la quota di agenzie che ha riscontrato una diminuzione di nuovi incarichi a locare (24,2%, da 16,9% nell'indagine precedente).

### **Sono migliorate le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso**

Gli agenti immobiliari hanno espresso attese a breve decisamente più favorevoli sul proprio mercato di riferimento: il saldo fra i giudizi di miglioramento e quelli di peggioramento è triplicato rispetto alla precedente rilevazione, attestandosi a 22 punti percentuali (da 7,5). Anche lo scostamento fra le percentuali di risposte che indicano un aumento e quelle che indicano una

diminuzione dei nuovi mandati è salito in modo marcato (a 21,2 punti percentuali, da 4). Di contro, pur continuando a prevalere le attese di stabilità dei prezzi (69,9%, da 73,1%), è aumentata la quota di agenzie che ne anticipa una flessione; il saldo relativo si è attestato a - 22,7 (da -20,7).

### **Le attese relative al mercato nazionale continuano a rafforzarsi sia nel breve sia nel medio termine**

Rispetto allo scorso trimestre le prospettive sull'evoluzione a breve termine del mercato immobiliare nazionale sono lievemente migliorate: il saldo fra attese più e meno favorevoli è salito a 18,1 punti percentuali (da 17). Il rialzo si è concentrato nelle regioni meridionali e, in misura più marcata, in quelle centrali. Le attese sono improntate a un maggiore ottimismo anche su un orizzonte di medio termine (due anni), per il quale quasi il 50% degli operatori (da 43,6% nella scorsa indagine), si attende un miglioramento delle condizioni del mercato.



**Area Comunicazione e Marketing**

**Tel. 06.57300710**

[www.tecnoborsa.com](http://www.tecnoborsa.com)