

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA I trimestre 2020

Roma – 7 Luglio 2020

I principali risultati

L'indagine condotta presso 1.352 agenti immobiliari dal 18 maggio al 18 giugno 2020 mostra un peggioramento diffuso di opinioni e attese sul mercato delle abitazioni in Italia a seguito dell'epidemia di Covid-19 e delle relative misure di contenimento.

Nel I trimestre 2020 è decisamente scesa la quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile e sono diminuiti in misura marcata sia i potenziali acquirenti sia i mandati a vendere. Secondo gli operatori, a causa dell'epidemia, molti potenziali acquirenti avrebbero deciso di rinviare o rinunciare all'acquisto di un'abitazione e molte transazioni per cui si era già raggiunto un accordo tra le parti sarebbero state interrotte.

Le prospettive a breve termine sia sul proprio mercato di riferimento sia su quello nazionale sono divenute ampiamente sfavorevoli e circa i due terzi degli agenti prevede che l'epidemia di Covid-19 avrà effetti negativi sui prezzi delle abitazioni, che si protrarrebbero oltre l'anno in corso.

È tornata a crescere la quota di agenzie che segnala un calo dei prezzi

Nel I trimestre del 2020 il mercato delle abitazioni ha risentito negativamente dell'epidemia di Covid-19 e delle relative misure di contenimento che hanno comportato forti limiti all'operatività delle agenzie immobiliari e sono stati rimossi solo all'inizio di maggio.

È tornata a crescere la quota di operatori che segnalano una diminuzione dei prezzi di vendita (34%, da 30,4% nella precedente rilevazione), mentre è scesa quella di chi ne indica un incremento (3,5%, da 7,7%).

Diminuiscono le compravendite

La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel trimestre gennaio-marzo 2020 è scesa al 72,8% (da 84,4% nei tre mesi precedenti). Secondo il 46,9% degli agenti, facendo riferimento alle compravendite da essi intermedie, l'epidemia di Covid-19 ha causato un aumento dei casi di rinuncia all'acquisto e di rinegoziazione delle transazioni per cui era stato già stipulato un contratto preliminare o era stata accettata la proposta dell'acquirente.

Tra questi operatori, il 70,1% segnala che il compratore si è ritirato dalla transazione a causa di un cambiamento delle sue condizioni reddituali o occupazionali, mentre il 38,9% ha registrato rinunce da parte dell'acquirente per difficoltà nel reperimento del mutuo.

Si riducono sia il numero di potenziali acquirenti sia i mandati a vendere

Il 56,9% degli operatori ha riportato una flessione del numero di potenziali acquirenti (dal 19,4% della scorsa rilevazione), mentre quelli che ne segnalano una crescita sono solo il 9,2% (dal 23,5%); il relativo saldo, pari a -47,7, si colloca sui valori più bassi dall'inizio della serie storica nel 2014. Peggiora, portandosi sui minimi storici, anche il saldo fra la percentuale di agenzie che segnalano un numero di nuovi incarichi a vendere superiore rispetto ai tre mesi precedenti e la percentuale di quelle che ne indicano una flessione (a -49,2 punti percentuali, da -10,6 nella precedente indagine).

Si sono ridotti anche gli incarichi da evadere alla fine del trimestre: il saldo fra le quote di agenzie che ne segnalano un incremento e una diminuzione è pari a -15,6 punti percentuali (da -8). Inoltre, l'epidemia di Covid-19 ha avuto effetti rilevanti sui comportamenti di acquisto e vendita di abitazioni: le agenzie riportano che il 42,5% dei potenziali acquirenti con cui avevano avuto contatti prima della diffusione del contagio e che sono stati ricontattati dopo la riapertura delle agenzie, avvenuta il 4 maggio 2020, vorrebbero rinviare l'acquisto dell'abitazione per motivi connessi all'epidemia e il 22,8% vi avrebbe rinunciato.

Dal lato dell'offerta, il 26,7% dei potenziali venditori ha segnalato l'intenzione di rinviare la vendita dell'abitazione, mentre il 16% vi avrebbe rinunciato.

Permane il divario sostanziale fra prezzi offerti e domandati

La mancanza di proposte di acquisto, attribuita a prezzi giudicati troppo elevati dai compratori (47,8% degli operatori) e le offerte di acquisto ritenute troppo basse dal venditore (51,8%), si confermano le cause prevalenti di cessazione dell'incarico.

C'è da segnalare anche che il 27,6% delle agenzie ha segnalato che dalla loro riapertura sono pervenute richieste da parte dei venditori di accelerare la vendita dell'immobile mediante il ribasso del prezzo.

I tempi di vendita sono stabili

Nel I trimestre lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è lievemente ridotto, all'11,1% (dal 12%).

I tempi di vendita sono rimasti stabili (a 7,6 mesi), restando più lunghi nelle aree non urbane (8,9 mesi).

La quota di compravendite finanziate da mutuo ha continuato a ridursi

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario ha continuato a ridursi (al 67%, dal 71,2%), riportandosi sui valori medi del 2015.

Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile si conferma elevato, al 77%.

I giudizi e le attese sui canoni di locazione sono peggiorati

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento è diminuita in misura marcata rispetto ai tre mesi precedenti, al 66,6% (dall'80,2% della scorsa rilevazione).

Il saldo fra i giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione si è riportato su valori negativi, a -12,8 punti percentuali da 4,4, sebbene restino largamente prevalenti le indicazioni di stazionarietà (73,8%).

Prevalgono i giudizi di stabilità anche per le attese sull'evoluzione dei canoni di affitto nel II trimestre (secondo il 66,7% delle agenzie), ma il saldo fra prospettive di aumento e di diminuzione è tornato negativo per la prima volta dall'estate del 2018 (a -18,3 punti percentuali, da 6,9).

Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore si è attestato al 3,8% nel I trimestre (3,4% nel periodo precedente).

Il saldo tra la quota di agenzie che hanno riportato incarichi a locare in crescita nel trimestre di riferimento e quelle che ne hanno segnalato una diminuzione si è ridotto (-32,6 punti percentuali, da -22,9).

Le attese a breve termine degli agenti sul proprio mercato di riferimento sono decisamente sfavorevoli...

Il saldo tra la quota di agenti che giudicano positiva la situazione del proprio mercato di riferimento nel I trimestre e quella di quanti la ritengono sfavorevole è divenuta ampiamente negativa (-40,6 punti percentuali, da 3,6).

Le attese a due anni, rilevate per la prima volta, sono tuttavia sostanzialmente bilanciate: il saldo tra quelle di miglioramento e di peggioramento è pari a 1,8 punti percentuali. Si sono deteriorati sia il saldo relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere (-6,4, da 4,5) sia, in misura decisamente più marcata, quello sull'evoluzione dei prezzi di vendita (a -55,6, da -19).

... così come quelle sull'andamento del mercato nazionale

Anche le aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale nel II trimestre sono divenute ampiamente negative: il relativo saldo è sceso a -45,3 punti percentuali (da -0,6).

Su un orizzonte di medio termine (due anni), le attese sono meno sfavorevoli, con un saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento pari a -6,7 punti percentuali (da 23,9).

Secondo il 58,5% degli agenti l'epidemia di Covid-19 influenzerà negativamente la domanda di abitazioni e il 65,5% anticipa riflessi negativi sui prezzi di vendita. Tra questi ultimi, quasi i due terzi prefigurano che tali effetti si protrarranno oltre l'anno in corso.

Le valutazioni dell'impatto dell'epidemia sull'offerta di abitazioni risultano invece bilanciate: il 41,7% degli agenti si attende un impatto negativo, a fronte del 40,1% che lo prefigurano positivo.

Per il testo integrale

Statistiche – 7 Luglio 2020 – *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/01/index.html>

Il testo è stato curato da Michele Loberto; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Alessandra Liccardi per la parte editoriale e Roberto Marano per gli aspetti grafici).

L'Indagine è condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa (referenti Giampiero Bambagioni ed Ettore Troiani) e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare; referenti Maurizio Festa e Gianni Guerrieri).

Si ringraziano le agenzie che hanno partecipato all'indagine.

I dati, raccolti esclusivamente per finalità di analisi economica, sono trattati ed elaborati in forma aggregata, nel rispetto della normativa sulla privacy.

La nota metodologica, il questionario utilizzato e l'appendice statistica sono disponibili ai seguenti indirizzi:

<http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2019/metodologia.pdf>

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/01/quest_I_trim_2020.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/01/app_stat_I_trim_2020.zip

 **Tecnoborsa**

Ufficio Stampa: Lucilla Scelba

Cell. 347.6945253 - Tel. 06.57300710

l.scelba@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it