

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

Il Trimestre 2015

Roma – 06 Luglio 2015

I principali risultati

Le interviste del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia si sono svolte tra il 23 giugno e il 14 luglio 2015. Vi hanno partecipato 1.343 agenzie immobiliari.

Le informazioni fornite riguardano l'attività di compravendita, quella di locazione e i relativi prezzi, per il trimestre di riferimento – aprile-giugno 2015 – e in prospettiva.

Nel secondo trimestre del 2015 ha continuato a ridursi, seppur lievemente, la percentuale di agenti che riportano un calo dei prezzi di vendita delle abitazioni. Le condizioni della domanda di immobili sono peggiorate rispetto al primo trimestre, riflettendo però con tutta probabilità la diminuzione del numero di potenziali acquirenti in vista dell'approssimarsi del trimestre estivo; tuttavia, esse rimangono più favorevoli rispetto a un anno prima. Di contro, l'incidenza degli acquisti finanziati da mutui ha continuato a salire. Valutandole rispetto alla scorsa estate per eliminare gli effetti della stagionalità, le prospettive sono in miglioramento sia sul breve termine - per il mercato immobiliare nazionale e per il proprio mercato di riferimento - sia sull'orizzonte di medio termine (due anni).

Prezzi delle abitazioni

Nel secondo trimestre del 2015 continua a ridursi, seppur lievemente, il saldo negativo fra la quota di operatori che riportano una diminuzione dei prezzi di vendita (scesi al 56,4%, da 59,3% della rilevazione di aprile) e la quota di chi segnala un aumento che rimane trascurabile, allo 0,8%; aumenta invece l'incidenza dei giudizi di stabilità (al 42,7%, da 39,4%). La riduzione del saldo è stata più accentuata al Nord Ovest, nel Sud e Isole e nelle aree metropolitane (dove si è portato a -51,4% da -56,4%).

Compravendite

La percentuale di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione nel secondo trimestre è leggermente aumentata (al 71,1% dal 69,6%), attestandosi su livelli di poco superiori a quelli dello stesso periodo del 2014 (68,1%). Sono tuttavia peggiorati i giudizi relativi alle condizioni della domanda: il saldo tra la quota di agenti che riportano un incremento e quella di quanti segnalano una diminuzione dei potenziali acquirenti è tornato negativo, a -4,3 punti percentuali, da 5,5 punti percentuali della precedente rilevazione. Il risultato può risentire di fattori stagionali; rispetto allo stesso periodo del 2014 il saldo è in netto miglioramento (era pari a -20,5 punti percentuali).

Incarichi a vendere

Il saldo fra le risposte di aumento e di diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere è diminuito a 17,2 punti percentuali da 21,1 in aprile, riflettendo il rallentamento di quello relativo all'afflusso di nuovi mandati (positivo per 12,3 punti percentuali da 17,9). Secondo il giudizio degli operatori le principali cause di cessazione dell'incarico rimangono legate al divario tra prezzi offerti e richiesti: l'assenza di proposte di acquisto a causa di quotazioni valutate troppo elevate è menzionata dal 57,9% degli intervistati (da 58,5% in aprile), mentre prezzi ritenuti troppo bassi dal venditore sono indicati quale motivazione dal 56,6% degli operatori (da 58,2%). Si è pressoché stabilizzata, dopo una tendenza al ribasso in atto da due anni, la percentuale di agenzie che riconducono la decadenza dell'incarico alla difficoltà di reperire un mutuo (29,5%, da 30,9% nella precedente rilevazione e da oltre il 50% nel primo trimestre del 2013).

Trattative e tempi di vendita

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è risultato pari a 15,5% (15% in aprile). Il tempo medio che intercorre tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile è lievemente sceso (a 9,4 mesi, da 9,8), rimanendo più breve nelle aree urbane e in quelle metropolitane (rispettivamente 8,3 e 8,1 mesi).

Modalità di finanziamento degli acquisti

La quota di acquisti finanziati con un mutuo ipotecario ha continuato a salire, portandosi al 66,8% (dal 65,2% in gennaio). Il rapporto tra prestito e valore dell'immobile è lievemente aumentato (al 65,3%, dal 64,2%), grazie agli incrementi che hanno riallineato il Centro e il Mezzogiorno alla media nazionale.

Locazioni

La quota di operatori che hanno dichiarato di avere dato in locazione almeno un immobile nel secondo trimestre del 2015 è aumentata all'82,7% (dall'80%). L'incidenza di coloro che, nello stesso periodo, hanno segnalato una riduzione dei canoni di locazione è diminuita (al 38,6%, dal 44,8%), a fronte dell'aumento della quota di giudizi di stabilità (al 58,3%, dal 52,1%). La percentuale di agenzie che si aspettano una stabilità o una diminuzione dei canoni nel trimestre in corso è rimasta pressoché stazionaria rispetto alla precedente rilevazione (al 75,6% e al 22,3%, rispettivamente). Anche il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del

locatore è rimasto sostanzialmente invariato, al 6,7%. Il saldo negativo fra le risposte di aumento e di diminuzione dei nuovi incarichi a locare si è portato a -6,2 punti percentuali (da -7,1 della precedente rilevazione); rimangono largamente prevalenti i giudizi di stabilità (62,6%, da 64,1% di tre mesi prima).

Le prospettive del mercato in cui operano le agenzie

Le aspettative degli agenti immobiliari sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento sono risultate meno ottimistiche rispetto al sondaggio precedente, riflettendo la stagionalità che influenza le valutazioni relative al periodo estivo, ma rimangono più favorevoli nel confronto con la rilevazione dello stesso periodo dello scorso anno. Il saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso è stato pari a -16,9 punti percentuali, da -26,9 della rilevazione di luglio 2014. L'incremento è stato pressoché omogeneo fra le aree urbane e il rimanente territorio nazionale e fra le ripartizioni geografiche, ad eccezione del Mezzogiorno, dove il miglioramento è stato più contenuto. In linea con questi sviluppi le prospettive sui nuovi incarichi a vendere sono peggiorate rispetto ad aprile: il saldo è sceso a 4,3 punti percentuali, da 14,5, riportandosi sui livelli del secondo trimestre del 2014. La quota di operatori che anticipano una diminuzione dei prezzi nel trimestre in corso è cresciuta al 47,5% (dal 42% della rilevazione di aprile), mentre i giudizi di stabilità si sono attestati al 52,1%.

Le prospettive del mercato nazionale delle compravendite

Le attese sul mercato immobiliare nazionale, seppure in peggioramento rispetto alla precedente rilevazione riflettendo fattori di natura stagionale, sono migliorate nel confronto con il corrispondente trimestre dello scorso anno: il saldo dei giudizi sulle prospettive a breve termine si è attestato a -19,9 punti percentuali, da -34,3 della scorsa estate. Il rialzo delle aspettative è stato più marcato nelle regioni del Nord Est e nelle aree non urbane. In un orizzonte di medio termine (due anni), le attese continuano a essere moderatamente positive, seppur meno che nella rilevazione precedente: la quota delle indicazioni di miglioramento è calata al 43,1% dal 50,6% di aprile e al contempo sono aumentati i giudizi di peggioramento (al 20,9% dal 16,2%). Se confrontate con lo stesso trimestre del 2014, le aspettative degli operatori risultano sostanzialmente migliorate.



Area Comunicazione e Marketing

Tel. 06.57300710

www.tecnoborsa.com