

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

Il Trimestre 2016

Roma – 29 Agosto 2016

I principali risultati

Le interviste del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia si sono svolte fra il 30 giugno e il 27 luglio 2016. Vi hanno partecipato 1.129 agenzie immobiliari, fornendo informazioni sulle attività di compravendita e locazione, sui relativi prezzi nel trimestre aprile-giugno 2016 e sulle prospettive di breve periodo.

Nel secondo trimestre del 2016 è proseguita la riduzione della quota di agenti che riporta una flessione dei prezzi delle abitazioni. Il numero di potenziali acquirenti è risultato inferiore rispetto al trimestre precedente, plausibilmente per l'approssimarsi delle vacanze estive.

Nel confronto con lo stesso periodo del 2015, che non risente della stagionalità accentuata di questa parte dell'anno, le condizioni della domanda di immobili continuano a migliorare.

Inoltre, l'incidenza degli acquisti finanziati da mutui ha continuato a salire, grazie alle condizioni favorevoli nel mercato del credito, così come il rapporto tra prestito e valore dell'immobile.

Rispetto alla scorsa estate si rafforza il recupero delle prospettive per il mercato immobiliare nel breve termine e, con riferimento all'intero paese, nell'orizzonte di medio termine (due anni).

Prezzi delle abitazioni

Nel secondo trimestre del 2016 continua a ridursi la quota di operatori che riporta una diminuzione dei prezzi di vendita, che si attesta ora sul 43,6% (44,8% nel trimestre precedente, 56,4% nella rilevazione di un anno fa), mentre i giudizi di stabilità salgono al 54,8% (erano il 52,4% nella scorsa indagine). Il miglioramento riflette in particolar modo gli andamenti nelle regioni del Nord Ovest, dove le risposte di flessione hanno riguardato il 41,7% degli agenti (45,5% nella precedente rilevazione).

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, pur rimanendo positivo, si è ridotto rispetto alla precedente rilevazione (a 2,7, da 5,7 punti percentuali); è diminuito anche il saldo delle risposte relative ai nuovi mandati (7,2, da 8,5 punti percentuali). 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 69,2% (dal 61,1% della precedente indagine); anche la quota di chi segnala che i prezzi richiesti sono ritenuti eccessivamente elevati dai potenziali acquirenti rimane alta, pur riducendosi al 50,4% (dal 57% del primo trimestre). Si è ridotta la quota di agenzie che riconduce la decadenza dell'incarico alle difficoltà degli acquirenti di reperire un mutuo (al 20,9%, dal 23,8% nel primo trimestre; era 29,5% un anno prima).

Trattative e tempi di vendita

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è lievemente salito (al 14,5%, dal 13,8% del primo trimestre), come pure il tempo medio intercorso tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile, cresciuto a 9,6 mesi (da 8,6 nell'indagine precedente; 9,4 in quella del secondo trimestre del 2015), soprattutto per effetto di un incremento dei tempi medi di compravendita nel Nord Ovest e nel Centro.

Modalità di finanziamento degli acquisti

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è aumentata (al 76,1%, dal 73,8% dell'indagine precedente), così come il rapporto tra prestito e valore dell'immobile (al 73,8%, dal 69,3%).

Locazioni

La quota di operatori che hanno dichiarato di avere locato almeno un immobile nel secondo trimestre è rimasta sostanzialmente invariata rispetto al periodo precedente (al 77,9%). Il saldo tra i giudizi di aumento e diminuzione dei canoni di locazione è rimasto negativo (-28,1 punti percentuali, da -26,6 nella rilevazione di aprile). Per il trimestre in corso resta prevalente la quota di operatori che si attende canoni di locazione invariati, pur se lievemente diminuita (al 79%, dall'83,4%), per effetto di un lieve aumento sia della quota di chi si attende un aumento (al 4,4%, dal 3,5% nell'ultimo sondaggio), sia della quota che si attende una diminuzione (al 16,5%, dal 13,1%). Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore è cresciuto al 6,8% (dal 6,5% del trimestre precedente). Il saldo negativo fra le risposte di aumento e di diminuzione dei nuovi incarichi a locare è peggiorato (a -18,5 punti percentuali, da -10,5 della scorsa indagine), tuttavia rimangono prevalenti i giudizi di stazionarietà (al 61,1%, dal 63,9% del primo trimestre).

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 sfavorevoli rispetto al sondaggio precedente, anche in questo caso per effetto della stagionalità, ma risultano in netto miglioramento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno: il saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso è stato pari a -5,3 punti percentuali, da -16,9 della rilevazione di luglio 2015. Le prospettive sui nuovi incarichi a vendere sono peggiorate rispetto alla precedente rilevazione: il saldo è sceso a 3,4 punti

percentuali, da 13,6, riportandosi sui livelli del secondo trimestre del 2015. La quota di operatori che prevede una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è cresciuta (39%, dal 31,8% della rilevazione di aprile), a fronte di una riduzione nei giudizi di stabilità (59,4%, dal 64,7% della scorsa rilevazione); tale andamento è particolarmente accentuato nelle aree non urbane e nelle regioni del Centro e del Sud.

Le prospettive del mercato nazionale delle compravendite

Le aspettative sul mercato immobiliare nazionale sono meno favorevoli rispetto alla precedente rilevazione, risentendo di fattori di natura stagionale, ma si sono rafforzate nel confronto con il corrispondente trimestre del 2015: il saldo relativo alle attese circa l'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale si è attestato a -5,2 punti percentuali, dal -19,9 di un anno fa. In un orizzonte di medio termine (due anni), il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento continua a essere positivo, seppure in riduzione rispetto alla rilevazione di aprile (a 28 punti percentuali, da 46,4); tale dato, se confrontato con il periodo corrispondente, risulta superiore di quasi sei punti.



Area Comunicazione e Marketing

Tel. 06.57300710

www.tecnoborsa.com