

## **COMUNICATO STAMPA**

### **SONDAGGIO CONGIUNTURALE**

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

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

#### **Il Trimestre 2017**

**Roma – 11 Agosto 2017**

#### **I principali risultati**

Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dal 26 giugno al 21 luglio 2017 presso 1.300 agenzie immobiliari, nel secondo trimestre del 2017 è diminuita la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari. Nel confronto con la precedente rilevazione il quadro della domanda mostra segnali di stabilizzazione, con riferimento sia al numero di potenziali acquirenti sia ai margini di sconto sul prezzo inizialmente richiesto dal venditore; i tempi di vendita hanno registrato un lieve aumento. I finanziamenti tramite mutui ipotecari hanno continuato a coprire una quota assai ampia delle compravendite, intorno all'80 per cento. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto su valori ciclicamente elevati, superiori al 70 per cento. Nel confronto con il secondo trimestre del 2016 gli operatori hanno formulato attese più favorevoli sulle prospettive del mercato immobiliare nel breve e nel medio termine, sia nel proprio territorio di riferimento sia a livello nazionale.

#### **Sono migliorati i giudizi sui prezzi di vendita**

Nel secondo trimestre del 2017 il saldo tra la quota di operatori che segnala una crescita congiunturale dei prezzi di vendita e quella che ne indica una riduzione è rimasto negativo, ma si è contratto (-28,0 punti percentuali, da -31,0 nella rilevazione di aprile). Tale tendenza ha riguardato tutte le aree geografiche, con l'eccezione delle regioni centrali. Restano prevalenti, e si accentuano, i giudizi di stabilità dei prezzi (66,4 per cento nell'intero paese, da 62,8).

#### **È salita la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione**

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è salita rispetto al sondaggio precedente (all'80,6 per cento dal 76,1); nel confronto con lo stesso trimestre del 2016, che non risente dei fattori stagionali, si riscontra un aumento pari a circa 9 punti percentuali. La quota di agenzie che valutano in aumento i potenziali acquirenti si è ridotta, pur rimanendo marginalmente al di sopra di quella dei giudizi di diminuzione.

### **Le giacenze degli incarichi a vendere sono rimaste pressoché invariate**

Il saldo fra le agenzie che indicano un aumento delle giacenze di incarichi a vendere e quelle che ne segnalano una diminuzione è rimasto pressoché nullo (0,2 punti percentuali, -0,3 in aprile). Alle indicazioni di riduzione delle giacenze riscontrate nelle regioni del Nord Ovest e del Centro si sono associati segnali di aumento nel Nord Est e nel Mezzogiorno, dove si sono tuttavia attenuati rispetto al trimestre precedente. 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 che i prezzi richiesti sono ritenuti eccessivamente elevati dai potenziali acquirenti è lievemente salita (al 46,6 per cento) dopo una diminuzione nel trimestre precedente. La ricorrenza di proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi per il venditore si è invece significativamente ridotta (al 34,1 per cento).

### **Il margine di sconto sui prezzi di offerta si è stabilizzato**

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è attestato al 12,5 per cento, come nella precedente rilevazione: il rialzo nelle aree non urbane è stato compensato dalla riduzione in quelle urbane. I tempi di vendita sono appena aumentati (a 7,7 da 7,3 mesi).

### **La quota di acquisti finanziati da mutui è rimasta su valori elevati**

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario si è collocata su valori analoghi a quelli del periodo precedente, intorno all'80 per cento. Il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è lievemente salito (74,5, da 73,2 per cento), riflettendo soprattutto il rialzo registrato nelle regioni del Nord Ovest (74,3 per cento).

### **Si sono attenuate le pressioni al ribasso sui canoni, anche nelle attese per il trimestre in corso**

La quota di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile è lievemente cresciuta rispetto alla rilevazione di aprile (83,0, da 81,2); livelli più elevati sono stati registrati nelle regioni del Nord, mentre il mercato è risultato meno vivace nelle aree non urbane del Centro e del Mezzogiorno. Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è rimasto negativo, ma meno della rilevazione precedente (a -12,1 punti percentuali, da -14,8); il miglioramento è stato più accentuato nel Nord Est, dove il saldo si è annullato (da -10,3 punti percentuali). Anche le valutazioni per il trimestre in corso sono migliorate: il saldo fra le agenzie che si attendono un aumento e quelle che prefigurano una riduzione dei canoni è tornato positivo (a 3,9 punti percentuali, da -5,5). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore si è ridotto a 3,6 punti percentuali (da 5,0 in aprile); è stato più contenuto nel Nord Est. È aumentata la quota di agenzie che ha riscontrato una diminuzione di nuovi incarichi a locare (30,2 per cento, da 25,2 nell'indagine precedente).

### **Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento rimangono favorevoli**

Le aspettative degli agenti immobiliari sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento, pur meno positive rispetto alla rilevazione precedente (plausibilmente risentendo dei fattori stagionali), risultano in netto miglioramento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno: il saldo fra la quota di giudizi di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso è stato pari a 7,7 punti percentuali, da -6,1 della rilevazione di luglio 2016. Il saldo relativo alle attese sui nuovi incarichi a vendere si conferma largamente positivo, a 10,3 punti percentuali, superiore di circa 7 punti al valore di un anno prima (era pari a 21,5 punti nella rilevazione di aprile). La quota di operatori che prevede una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è calata (23,8 per cento, da

28,0), a fronte di un aumento nei giudizi di stabilità (72,8 per cento, da 68,6 della scorsa rilevazione).

### **Le attese sul mercato nazionale rimangono orientate all'ottimismo**

Le aspettative sul mercato immobiliare nazionale si sono rafforzate nel confronto con il corrispondente trimestre dell'anno scorso: il saldo tra quota di giudizi favorevoli e sfavorevoli relativo alle attese circa l'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale si è attestato a 3,9 punti percentuali, da -4,6 nel 2016). In un orizzonte di medio termine (due anni) le attese sono improntate a un maggiore ottimismo: il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento si è portato a 43,3 punti percentuali, contro 37,7 nella rilevazione dello scorso aprile (28,6 in quella del luglio 2016).



**Area Comunicazione e Marketing**

**Tel. 06.57300710**

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