

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

III Trimestre 2015

Roma – 05 Novembre 2015

I principali risultati

Le interviste del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia si sono svolte tra il 24 settembre e il 19 ottobre 2015. Vi hanno partecipato 1.262 agenzie immobiliari, che hanno fornito informazioni sull'attività di compravendita² e locazione e i relativi prezzi nel trimestre luglio-settembre 2015 e sulle prospettive di breve periodo. I principali risultati sono riassunti di seguito, mentre in appendice si riportano la nota metodologica, le tavole statistiche e il questionario utilizzato.

Nel terzo trimestre del 2015 ha continuato a ridursi la quota di agenti che segnala un calo dei prezzi di vendita delle abitazioni, pur restando lievemente predominante; per le locazioni, aumenta ulteriormente l'incidenza dei giudizi di stabilità. Anche il numero di compravendite risulta in aumento, in connessione con il miglioramento delle condizioni della domanda. Le prospettive a breve termine segnalano un miglioramento delle attese con riferimento sia al mercato di riferimento dei singoli agenti, sia a quello nazionale. Per quest'ultimo si consolida l'ottimismo nell'orizzonte di medio termine (due anni).

Prezzi delle abitazioni

Si è nuovamente ridotta la quota di operatori che segnala una diminuzione congiunturale dei prezzi di vendita (51,5 per cento, da 56,4 nella rilevazione precedente), a fronte di una maggiore incidenza dei giudizi di stabilità (47,3, da 42,7). La tendenza è comune sia alle aree urbane sia a quelle non urbane.

Compravendite

La quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione è rimasta sostanzialmente stabile rispetto alla rilevazione precedente (71,6 per cento), ma è aumentata di circa sette punti percentuali nel confronto con lo stesso trimestre del 2014, al netto quindi degli effetti della stagionalità particolarmente accentuata nei mesi estivi. I giudizi relativi alle condizioni della domanda sono tornati a migliorare: il saldo tra le quote di agenti che riportano un aumento e quelle che segnalano una diminuzione del numero dei potenziali acquirenti è tornato positivo, per 6,1 punti percentuali (da -4,3 nella rilevazione di luglio e -22,7 in quella di ottobre 2014).

Incarichi a vendere

Il saldo tra le risposte di aumento e di diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere è essenzialmente invariato (18 punti percentuali), sebbene quello riferito ai nuovi mandati abbia registrato una nuova flessione, portandosi a 9,7 punti percentuali (da 12,3). Il divario tra prezzi offerti e domandati resta la principale causa di cessazione dell'incarico: il 59,2 per cento degli intervistati segnala proposte di acquisto a prezzi ritenuti bassi per il venditore, a fronte del 58,6 per cento che riporta la percezione di prezzi di acquisto ancora troppo elevati. Prosegue la diminuzione della quota di agenzie che riconduce la decadenza dell'incarico alla difficoltà di reperire un mutuo (al 27,8 per cento rispetto al 37 per cento circa nel terzo trimestre del 2014).

Trattative e tempi di vendita

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è leggermente sceso al 14,9 per cento. Il tempo medio che intercorre tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile è rimasto invariato a 9,4 mesi.

Modalità di finanziamento degli acquisti

Sono diminuite sia la quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario (al 65,7 per cento) sia il rapporto tra prestito e valore dell'immobile (al 64,2 per cento).

Locazioni

È in lieve aumento la quota di operatori che hanno dichiarato di avere locato almeno un immobile (all'84,8 per cento, dall'82,7 nella precedente rilevazione e 83,7 in quella di un anno prima; tav. 8). È diminuita l'incidenza di chi ha segnalato una riduzione dei canoni di locazione (al 34,6 per cento, dal 38,6 dell'indagine di luglio), a fronte dell'aumento della quota di giudizi di stabilità (al 63,0 per cento, dal 58,3). Per il trimestre in corso solo il 21,0 per cento degli agenti si attende una riduzione dei canoni mentre più dei tre quarti ne prevede una stabilità. Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore è rimasto invariato (6,3 per cento). Il saldo fra le risposte di aumento e di diminuzione per i nuovi incarichi a locare è rimasto sostanzialmente stabile rispetto al trimestre precedente (-7,7 punti percentuali), anche se è nettamente al di sotto del valore dell'analogo trimestre del 2014; continuano a rimanere largamente prevalenti i giudizi di invarianza (circa il 63 per cento degli operatori).

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 nettamente più ottimistiche. Il saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso è risultato positivo (7,4 punti percentuali), segnando una netta inversione rispetto ai valori negativi del trimestre precedente e di un anno prima (-16,9 e -20,4 per cento); il miglioramento ha riguardato sia le aree urbane sia quelle non urbane. Coerentemente, le prospettive sui nuovi incarichi a vendere sono migliorate rispetto alla scorsa rilevazione: il saldo è salito a 13,1 punti percentuali, da 4,3. La quota di operatori che anticipano una diminuzione dei prezzi nel trimestre in corso è scesa (al 42,6 per cento, dal 47,5), riflettendo principalmente l'aumento nei giudizi di stabilità (al 56,1 per cento dal 52,1).

Le prospettive del mercato nazionale delle compravendite

Le attese sul mercato immobiliare nazionale segnalano il venir meno del pessimismo riscontrato nel trimestre precedente e in quello corrispondente del 2014: il saldo dei giudizi sulle prospettive a breve termine è risultato sostanzialmente nullo (da -19,9 e -33,7). Il miglioramento riflette soprattutto le aspettative decisamente favorevoli nelle regioni del Mezzogiorno. In un orizzonte di medio termine (due anni) le valutazioni favorevoli si rafforzano: la quota delle attese di miglioramento è aumentata al 53,1 per cento dal 43,1 di luglio, a fronte di una contemporanea diminuzione dei giudizi di peggioramento (al 12,1 dal 20,9 per cento).



Area Comunicazione e Marketing

Tel. 06.57300710

www.tecnoborsa.com