

COMUNICATO STAMPA

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

III trimestre 2019

Roma – 4 Dicembre 2019

I principali risultati

Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dal 14 ottobre al 18 novembre 2019 presso 1.117 agenzie, nel III trimestre è aumentata la quota di operatori che segnalano un calo delle quotazioni degli immobili e di quelli che ne attendono la prosecuzione anche in autunno. Il margine di sconto rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato; invece, il divario fra prezzi offerti e domandati continua a essere il motivo principale della cessazione degli incarichi a vendere. Anche i tempi di vendita si sono allungati, soprattutto nelle aree non urbane.

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel trimestre luglio-settembre 2019 è rimasta su valori elevati, emergono tuttavia segnali di rallentamento del mercato. Il saldo fra giudizi di aumento e riduzione dei nuovi mandati è sceso, indicando una riduzione dell'offerta di abitazioni; dal lato della domanda il saldo negativo fra giudizi di aumento e diminuzione del numero di potenziali acquirenti si è ampliato, in modo più marcato nelle aree non urbane.

Le attese delle agenzie sulle condizioni del proprio mercato nel trimestre in corso sono migliorate solo nelle aree urbane; le prospettive a breve termine riguardanti il mercato nazionale sono invece peggiorate in maniera diffusa, pur rimanendo favorevoli su un orizzonte di due anni.

Aumenta la quota di agenzie che segnalano un calo dei prezzi

Nel III trimestre la quota di operatori che segnalano prezzi stabili è diminuita, pur rimanendo maggioritaria; il saldo negativo fra i giudizi di aumento e di riduzione delle quotazioni immobiliari si è ampliato (-26,6%, da -13,5% nel II trimestre), a causa di una più alta percentuale di agenzie che indicano quotazioni in calo.

Rimane alta la quota di operatori che hanno venduto almeno un immobile

È rimasta pressoché stabile, poco al di sotto dell'80%, la percentuale di operatori che hanno venduto almeno un immobile; la quota di quelli che hanno intermediato sia abitazioni preesistenti sia case di nuova costruzione è salita al 19% (dal 15,7% tre mesi prima), con una crescita più accentuata nelle aree urbane del Nord. A livello nazionale il saldo fra le agenzie che segnalano un aumento del numero di incarichi da evadere e coloro che ne indicano una riduzione rimane su valori negativi, pur attenuandosi (-6,6% da -8,5%); le giacenze di abitazioni invendute nelle aree non urbane sono invece aumentate.

Si riduce sia l'offerta sia la domanda di abitazioni

Nel trimestre estivo è cresciuta la dispersione nei giudizi sui nuovi incarichi a vendere: sia la quota di agenzie che segnalano un aumento dei nuovi mandati sia la percentuale di chi ne indica una riduzione sono pressoché raddoppiate, determinando un peggioramento del saldo (-17,4% da -9,9%). Dal lato della domanda gli operatori indicano una riduzione del numero di potenziali acquirenti, più marcato nelle aree non urbane: nel complesso del Paese il saldo fra i giudizi di aumento e di riduzione della domanda di abitazioni è sceso al -9,9% (da -5%). La decadenza del mandato a vendere è prevalentemente attribuibile al divario fra il prezzo richiesto dal venditore e quello che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare. Fra le altre cause, le agenzie segnalano che gli acquirenti riscontrano maggiori difficoltà a ottenere un mutuo, mentre diminuiscono i venditori che ritirano il mandato in attesa di prezzi più favorevoli.

Aumenta il margine di sconto sui prezzi offerti e si allungano i tempi di vendita

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è riportato sui valori di due anni fa, al 12,6% (dal 9,8% della scorsa rilevazione), riflettendo l'incremento della quota di operatori che segnalano uno sconto compreso fra il 20% e il 30%. I tempi medi di vendita sono aumentati a 7,5 mesi (da 6,3), con una crescita più marcata nelle aree non urbane.

Scende la quota di compravendite finanziate da mutui

La quota di acquisti finanziati attraverso mutuo ipotecario è scesa su valori simili a quelli registrati all'inizio del 2016, al 73,6 % (da 79,6%); è invece aumentato di due punti percentuali il rapporto fra il prestito e il valore dell'immobile (76,2%).

Nelle aree urbane la dinamica dei canoni di locazione rimane sostenuta

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel III trimestre è rimasta su livelli elevati (all'83,3%). Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è tornato lievemente negativo (-1,3%, da 2,8% nella precedente rilevazione), riflettendo un miglioramento per le aree urbane a fronte di valutazioni più pessimiste per le altre; tali tendenze si confermerebbero anche in autunno. La quota di agenzie che segnalano una riduzione nel numero di nuovi incarichi a locare è salita al 36,7% e il peggioramento è diffuso a tutte le aree geografiche; al contempo, è aumentato il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore (3,8%, da 2,3%).

Le attese sul proprio mercato di riferimento sono eterogenee

Il saldo fra aspettative favorevoli e sfavorevoli delle agenzie sulle condizioni del proprio mercato di riferimento è diminuito, pur migliorando nelle aree urbane. Le attese sui nuovi incarichi nel trimestre autunnale sono invece peggiorate in modo diffuso: il saldo negativo fra le agenzie che si attendono un aumento dei nuovi mandati e coloro che si aspettano una riduzione si è ampliato (-5,9%, da -1,2%). Inoltre, per lo stesso periodo sono diminuite le attese di stabilità dei prezzi, a fronte di un incremento più marcato della quota di agenzie che si attende un calo.

Peggiorano le aspettative sull'andamento del mercato nazionale

La quota di agenzie che si attendono una situazione invariata del mercato immobiliare nazionale nel trimestre in corso rimane largamente maggioritaria (superiore al 70%); tuttavia, il saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento è tornato negativo in tutte le aree geografiche (-12,3% a livello nazionale, da 1,8%). Su un orizzonte di medio termine (2 anni), le attese delle agenzie sono più polarizzate rispetto alla rilevazione precedente: solo il 40% di esse (era il 62% nella scorsa indagine), si attende che il mercato rimarrà stabile, mentre la quota che ne prefigura un miglioramento è rimasta all'incirca pari a un terzo: ne consegue un calo di 11 punti del saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento, che si colloca ora all'8,2%.

Per il testo integrale

Statistiche – 4 Dicembre 2019 – *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/03/index.html>

Il testo è stato curato da Elisa Guglielminetti; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Pamela Minzera 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 e 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/sondaggio-abitazioni/metodologia.pdf>

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/01/quest_II_trim_2019.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/01/app_stat_II_trim_2019.zip

 **Tecnoborsa**

Ufficio Stampa: Lucilla Scelba

Cell. 347.6945253 - Tel. 06.57300710

l.scelba@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it