

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

IV Trimestre 2015

Roma – 19 Febbraio 2016

I principali risultati

Le interviste del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia si sono svolte tra l'8 e il 29 gennaio 2016. Vi hanno partecipato 1.247 agenzie immobiliari, operanti nel settore della mediazione su beni di terzi, che hanno fornito informazioni sulle attività di compravendita e locazione e sui relativi prezzi nel IV trimestre ottobre-dicembre 2015 e sulle prospettive di breve periodo. Sono oggetto di indagine le sole transazioni intermedie dagli agenti immobiliari, che si stima ammontino a circa la metà del totale.

Nel quarto trimestre del 2015 è proseguito il graduale miglioramento del mercato immobiliare e la quota di agenti che segnala un calo dei prezzi di vendita delle abitazioni ha continuato a ridursi, risultando minoritaria per la prima volta dalla primavera del 2011.

Inoltre, la percentuale di operatori che hanno venduto almeno un'abitazione è cresciuta, in connessione con le favorevoli condizioni della domanda, e si è rafforzato l'ottimismo degli agenti sull'evoluzione a breve termine del proprio mercato di riferimento, grazie soprattutto alle attese più favorevoli sull'andamento dei prezzi e dei nuovi incarichi a vendere.

Anche nell'orizzonte di medio termine (due anni), emerge un maggiore ottimismo circa le prospettive del mercato nazionale.

Prezzi delle abitazioni

Nel IV trimestre del 2015 continua a ridursi la quota di operatori che riporta una diminuzione congiunturale dei prezzi di vendita, divenuta minoritaria per la prima volta dalla primavera del 2011 (46,4%; 67,6% nella rilevazione di un anno fa), a fronte di una prevalenza dei giudizi di stabilità (52,3% del totale, da 31,6%). Il miglioramento riflette principalmente gli andamenti riscontrati nelle aree urbane e nel Nord Italia, dove l'incidenza dei giudizi di diminuzione dei prezzi si è collocata poco al di sopra del 40%.

Compravendite

La quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione è salita al 77,8%, dal 71,6% dell'indagine precedente. Nel trimestre di riferimento gli operatori hanno intermediato in prevalenza immobili di metratura fino a 140 mq abitabili o parzialmente da ristrutturare, con classe energetica bassa. 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 stato pari a 15,6 punti percentuali (circa dieci punti percentuali in più rispetto alla rilevazione di ottobre, tipicamente influenzata da una forte stagionalità; -16,2 nella rilevazione di gennaio 2015).

Incarichi a vendere

Il saldo tra le risposte di aumento e di diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere è diminuito a 6,4 punti percentuali (da 18 in ottobre; era 20,1 un anno prima), a fronte della sostanziale stazionarietà di quello relativo ai nuovi mandati (10,5 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 coloro che segnalano proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi per il venditore è rimasta sostanzialmente stabile (al 59,8%), mentre l'incidenza degli agenti che riporta la percezione da parte degli acquirenti di prezzi di acquisto eccessivamente elevati è salita al 61,1% (dal 58,6% della precedente indagine). La quota di agenzie che riconduce la decadenza dell'incarico alle difficoltà degli acquirenti di reperire un mutuo è rimasta pressoché invariata (al 28,4%; 35,7% un anno prima).

Trattative e tempi di vendita

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è appena sceso al 14,2%, cumulando una flessione di circa 2 punti percentuali rispetto alla rilevazione di gennaio 2015. Il tempo medio intercorso tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile è rimasto pressoché stabile a 9,1 mesi (da 9,4 in ottobre).

Modalità di finanziamento degli acquisti

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è salito al 68,5% (dal 65,7% dell'indagine di ottobre), mentre il rapporto tra prestito e valore dell'immobile è rimasto pressoché invariato (al 64,7%).

Locazioni

La quota di operatori che hanno dichiarato di avere locato almeno un immobile nel IV trimestre è lievemente scesa rispetto al periodo precedente (all'82,4%, dall'84,8%), pur risultando più elevata di quasi 1,5 punti percentuali rispetto allo stesso trimestre del 2014. Il saldo negativo tra i giudizi di aumento e diminuzione dei canoni di locazione è sceso a -30,2 punti percentuali (da -32,2 nella rilevazione dello scorso ottobre e -50,6 in quella di gennaio 2015), mentre la quota di giudizi di stabilità è rimasta invariata (al 63,1%). Per il trimestre in corso il saldo tra le attese di aumento e riduzione dei canoni è sceso di circa sette punti percentuali, a -13,6, mentre l'81% degli operatori ne prevede la stabilità (dal 78%).

Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore è rimasto invariato (6,3%). Il saldo negativo fra le risposte di aumento e di diminuzione per i nuovi incarichi a locare si è accentuato (-10,9 punti percentuali, da -7,7 del trimestre precedente), ma continuano a rimanere largamente prevalenti i giudizi di invarianza (il 63,5% 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 si ravvisano più favorevoli: il saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso è salito a 15,9 punti percentuali (da 7,4 della precedente rilevazione). La tendenza è stata comune a tutte le principali aree geografiche. Anche le prospettive sui nuovi incarichi a vendere sono migliorate rispetto alla scorsa rilevazione: il relativo saldo è salito di quasi quattro punti percentuali, a 16,7. La quota di operatori che anticipano una diminuzione dei prezzi nel trimestre in corso è nuovamente scesa (al 35,2%, dal 42,6%), a fronte del rialzo nei giudizi di stabilità (al 62,5%, dal 56,1%); il ridimensionamento delle attese di flessione dei prezzi è stato più accentuato nelle aree urbane e nelle regioni del Nord Est e del Centro.

Le prospettive del mercato nazionale delle compravendite

Per la prima volta dal III trimestre del 2010 il saldo relativo alle attese circa l'evoluzione del mercato immobiliare nazionale è risultato significativamente positivo (8,1 punti percentuali contro valori sostanzialmente nulli nella precedente indagine). In un orizzonte di medio termine (due anni), si rafforza l'ottimismo degli operatori: la quota delle attese di miglioramento è aumentata al 55,9% (dal 53,1% in ottobre), a fronte di una diminuzione dei giudizi di stabilità e, in misura più apprezzabile, di quelli di peggioramento (al 10,5% dal 12,1%).



Area Comunicazione e Marketing

Tel. 06.57300710

www.tecnoborsa.com