

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

IV Trimestre 2016

Roma – 23 Febbraio 2017

I principali risultati

Secondo i risultati del *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia* condotto tra il 27 dicembre 2016 e il 27 gennaio 2017 presso 1.507 agenzie immobiliari, nel IV trimestre del 2016 ha continuato a ridursi la quota di agenti che segnala una flessione dei prezzi, sia corrente sia attesa. Le condizioni della domanda sono ulteriormente migliorate, associandosi a una nuova riduzione dello sconto sulle quotazioni di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore. Inoltre, i mutui continuano a coprire oltre il 70%.

Secondo la gran parte degli agenti immobiliari le condizioni nel proprio mercato di riferimento rimarranno stabili nel breve termine; tuttavia si è registrato un netto miglioramento delle attese sull'evoluzione del mercato nazionale nel trimestre in corso, mentre in un orizzonte di medio termine (due anni), le previsioni restano improntate all'ottimismo.

Sono migliorati i giudizi sui prezzi di vendita

Nel IV trimestre del 2016 il saldo fra le percentuali di risposte che indicano prezzi di vendita in aumento e quelle che li indicano in diminuzione è rimasto negativo ma ha continuato a ridursi (a -24,9 da -33,2 punti percentuali nella precedente rilevazione), soprattutto a seguito della contrazione della quota di agenti che segnala una flessione. Questa tendenza, in atto dall'inizio del 2015, riflette la dinamica delle aree non urbane – in particolare del Nord e del Mezzogiorno – e non metropolitane.

Si consolida il miglioramento delle condizioni della domanda

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione è aumentata per il secondo trimestre consecutivo (a 80,6% da 72,9%). Gli immobili intermediati sono in prevalenza quelli di metratura fino a 140 mq abitabili o parzialmente da ristrutturare e con classe energetica bassa, in linea con quanto emerso nell'indagine del gennaio 2016.

Si rafforza il miglioramento delle condizioni della domanda: il saldo tra le percentuali di risposte che indicano aumento e diminuzione del numero di potenziali acquirenti è più che raddoppiato

rispetto alla rilevazione precedente (a 12,6 da 4,6 punti percentuali). Il rialzo è risultato più marcato per le aree urbane (a 14,9 da 2,2) e metropolitane (a 14,8 da 0,3).

L'andamento degli incarichi a vendere risulta più favorevole

Il saldo tra le percentuali di risposte che indicano aumento e diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere è diventato negativo per la prima volta dal 2009, anno d'inizio della rilevazione (-4, da 0,7 punti percentuali). Anche il saldo delle risposte relative ai nuovi mandati è migliorato (a 1,4 da -1,3 punti percentuali), quasi esclusivamente per la minore incidenza di agenzie che segnalano una riduzione, soprattutto nelle aree urbane e metropolitane.

La causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere rimane l'assenza di proposte di acquisto, a causa di prezzi ritenuti troppo elevati dai potenziali acquirenti (segnalata dal 66% degli operatori, 13,3 punti percentuali in più rispetto alla rilevazione di ottobre); è diminuita la quota di cessazioni dell'incarico dovuta a proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dai venditori (a 46,4% da 55,3%); da notare che è aumentata, per la prima volta dallo scorso anno, la quota dovuta alla decisione di rinviare la vendita in attesa di prezzi migliori (a 26,2% da 20,4% della rilevazione precedente). La percentuale degli agenti che ascrive alla difficoltà di ottenere un mutuo la causa della decadenza degli incarichi è in graduale diminuzione dall'inizio del 2012 e continua ad attestarsi a circa un quarto del totale.

Il margine di sconto sulle quotazioni di vendita è di nuovo diminuito

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è ridotto di un punto e mezzo percentuale (a 11,6% da 13%), riflettendo in particolare il calo registrato nelle regioni settentrionali; rispetto a un anno fa, la flessione è pari a 2,6 punti percentuali. I tempi di vendita si sono ridotti di circa un mese (a 7,7 da 8,9 della precedente rilevazione), senza apprezzabili distinzioni territoriali.

La quota di acquisti finanziati da mutui è rimasta pressoché stabile, intorno all'80%

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è rimasta pressoché stabile, intorno all'80%. Anche il rapporto tra prestito e valore dell'immobile si è attestato su livelli solo di poco superiori a quelli del periodo precedente (75,5% da 74,7%) ed è aumentato soprattutto nelle aree urbane del Nord Est e del Mezzogiorno.

Aumenta il numero di locazioni e si attenuano le pressioni al ribasso sui canoni

La quota di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile è salita a 83,2% da 77,9% e il quadro è risultato più favorevole nelle aree urbane e metropolitane del Nord Ovest e del Centro. Il saldo tra le percentuali di risposte di aumento e diminuzione dei canoni di locazione, pur restando negativo, si è ridotto a -12,5 da -14,1 punti percentuali, soprattutto per effetto della diminuzione della quota di agenti che ne ha registrato un calo; nel contempo, è aumentata l'incidenza dei giudizi di stabilità.

Anche con riferimento alle attese per il trimestre in corso la quota di operatori che riportano una riduzione dei canoni è diminuita ancora (a 8,2% da 11,3%), a fronte di una sostanziale stabilità di quella dei giudizi di aumento. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore ha continuato a ridursi (5,2% da 5,8% nella scorsa rilevazione), soprattutto nelle regioni del Mezzogiorno. Il saldo negativo fra le risposte di aumento e diminuzione dei nuovi incarichi a locare si è contratto di circa 5 punti percentuali (a -7,7 da -12,9), restano tuttavia prevalenti i giudizi di stabilità.

Aumenta la quota degli agenti che si attendono la stabilità del proprio mercato nel trimestre in corso

È aumentata la quota di agenti che giudicano stabili le condizioni del proprio mercato di riferimento nel breve termine (73,6% da 64,7%), a fronte di una diminuzione sia della quota che si attende condizioni meno favorevoli sia, in maniera più accentuata, di quella che si attende condizioni più vantaggiose (soprattutto nelle aree urbane del Nord Ovest e del Centro). Sempre nel trimestre in corso, lo scostamento fra le percentuali di risposte che indicano un aumento e quelle che indicano una diminuzione dei nuovi incarichi a vendere si è ridotto a 4 punti percentuali (da 15,9 nella precedente rilevazione); il peggioramento è diffuso su tutte le principali aree geografiche. È aumentata la quota di agenti che si attende prezzi stabili (a 73,1% da 67,6%), mentre è scesa significativamente la quota di quelli che attende una flessione (a 23,8% da 30,5%).

Le attese relative al mercato nazionale sono improntate all'ottimismo, specialmente nel medio termine

Le prospettive sull'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale sono nettamente migliorate rispetto allo scorso trimestre: lo scostamento tra la quota che attende un miglioramento e quella che prevede un peggioramento è più che raddoppiato (17 da 8,1 punti percentuali), riflettendo il maggiore ottimismo degli agenti operanti nelle regioni settentrionali. In un orizzonte di medio termine (due anni), le prospettive di miglioramento continuano a prevalere su quelle di peggioramento e qui il saldo si è stabilizzato a 35,2 punti percentuali.



Area Comunicazione e Marketing

Tel. 06.57300710

www.tecnoborsa.com