

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

IV Trimestre 2017

Roma – 21 Febbraio 2018

I principali risultati

Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dal 2 al 31 gennaio 2018 presso 1.530 agenzie immobiliari, nel IV trimestre del 2017 la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili è tornata ad aumentare. Nel confronto con la precedente rilevazione, tuttavia, si sono rafforzati i segnali di miglioramento della domanda: il numero di agenzie che hanno intermediato almeno un immobile è aumentato e le giacenze degli incarichi a vendere sono diminuite. I finanziamenti tramite mutui ipotecari hanno continuato a coprire una quota assai ampia delle compravendite, intorno all'80%. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto su valori elevati, superiori al 70%. La quota di agenti immobiliari che ascrivono alle difficoltà di ottenere un mutuo la causa della cessazione degli incarichi a vendere è scesa a un livello minimo dall'avvio del Sondaggio nel 2009. Le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste favorevoli, su un orizzonte sia di breve sia di medio termine.

Gli agenti segnalano pressioni al ribasso sui prezzi degli immobili

Nel quarto trimestre del 2017 si è ampliato rispetto alla precedente rilevazione il saldo negativo tra la quota di operatori che segnala una crescita dei prezzi di vendita rispetto al periodo precedente e quella che ne indica una diminuzione (-23,8 punti percentuali da -21,9 in ottobre); il peggioramento è stato più accentuato nelle aree del Centro, a fronte di una tendenza favorevole nel Nord Ovest e nel Mezzogiorno. Nel complesso i giudizi di stabilità dei prezzi restano prevalenti (67,8% nell'intero paese, da 71,9% in ottobre).

Le condizioni della domanda migliorano

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione (83,3%), è aumentata sia rispetto al sondaggio precedente (75,1%), sia nel confronto con lo stesso trimestre del 2016 (80,6%). Gli immobili intermediati sono in prevalenza quelli di metratura compresa fra 80 e 140 mq abitabili, liberi, parzialmente da ristrutturare e con classe energetica bassa; tuttavia, rispetto a un anno

prima vi è stata una ricomposizione delle transazioni verso immobili con classe energetica relativamente più elevata. Il saldo positivo tra la quota di operatori che valuta in aumento i potenziali acquirenti e quella che li giudica in calo è rimasto sugli stessi livelli dell'indagine precedente (6,0 punti percentuali da 5,8 in ottobre).

Calano le giacenze degli incarichi a vendere ma si riducono i nuovi mandati

Il saldo tra le percentuali di risposte che indicano un aumento delle giacenze di incarichi a vendere e quelle che ne segnalano una diminuzione è tornato negativo (-3,6 punti percentuali da 2 nella rilevazione di ottobre; era -4 a fine 2016). Il saldo delle risposte relative ai nuovi mandati è invece peggiorato sia rispetto al trimestre precedente sia rispetto a un anno prima, soprattutto a causa della minore quota di agenzie che ne segnala un aumento.

Scendono al minimo le indicazioni degli agenti sulle difficoltà per i compratori di ottenere un mutuo

Il divario tra prezzi offerti e domandati resta la principale causa di cessazione dell'incarico; la quota di chi attribuisce il motivo della cessazione a richieste ritenute eccessivamente elevate dai potenziali acquirenti è fortemente aumentata (al 53,2% dal 37,8% in ottobre), mentre quella che individua la ragione della cessazione in proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dal venditore è salita in misura molto inferiore (al 48,7% dal 46,7%). La percentuale degli agenti che ascrive alla difficoltà di ottenere un mutuo la causa della decadenza degli incarichi è scesa al 15,4%, dal 22,3% del trimestre precedente, il livello minimo dall'avvio del sondaggio nel 2009.

Il margine di sconto sui prezzi di offerta e i tempi di vendita sono rimasti stabili

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto pressoché invariato, al 10,6% (era 10,2% in ottobre). Anche i tempi di vendita risultano stazionari (7,4 mesi da 7,5).

La quota di acquisti finanziati da mutui è rimasta elevata

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario continua a collocarsi intorno all'80%. Il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è marginalmente diminuito (73,7%, da 74,4% in ottobre).

Segnali positivi prevengono dal mercato delle locazioni

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile è cresciuta rispetto al sondaggio precedente (all'85%, dall'83,8%). Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione si è ridotto nel IV trimestre del 2017 rispetto al precedente, pur rimanendo negativo (-6,8 punti percentuali da -9,4). Anche le valutazioni relative al trimestre in corso sono migliorate: il saldo fra attese di aumento e di riduzione dei canoni all'inizio di quest'anno, rispetto ai tre mesi precedenti, è tornato positivo (per 1 punto percentuale, da -0,7 in ottobre e 3,9 in luglio); il miglioramento è stato diffuso a tutte le aree geografiche tranne il Nord Est. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è rimasto pressoché invariato, al 3,6%. A fronte della sostanziale stabilità della quota di agenzie che indicano incarichi a locare in crescita (11,9%), si è nuovamente ridotta la percentuale di quelle che hanno riscontrato una diminuzione (18,9%, da 25,9% nell'indagine precedente).

Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento sono favorevoli

I giudizi degli agenti immobiliari sulle condizioni del proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso, misurati dal saldo fra la quota di quelli favorevoli e quelli sfavorevoli, sono rimasti

nettamente positivi, in misura ampiamente superiore alla rilevazione di un anno fa (19,5 punti percentuali contro 7,5), ma inferiore nel confronto con quella precedente (24,5). Anche il saldo relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel I trimestre del 2018 si conferma largamente positivo e superiore a quello rilevato all'inizio del 2017 (17,2 punti percentuali contro 4), sebbene inferiore al valore rilevato in ottobre (28,4 punti). La quota di operatori che indica una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è nuovamente calata (19,6%, da 20,9%), mentre è aumentata la quota che ne prefigura un aumento (7%, da 6,4%).

Restano positive anche le attese sul mercato nazionale

Le aspettative circa l'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale restano positive, su livelli analoghi rispetto al sondaggio di ottobre, con un saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli pari a 22,2 punti percentuali (erano 22,5 nella rilevazione precedente). In un orizzonte di medio termine (due anni), le attese restano nettamente improntate all'ottimismo: il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento si è attestato su 44,5 punti percentuali (erano 48,9 nel sondaggio di ottobre).



Area Comunicazione e Marketing

Tel. 06.57300710

www.tecnoborsa.com