

COMUNICATO STAMPA

Sondaggio congiunturale

Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

sul mercato delle abitazioni in Italia

IV trimestre 2021

Roma – 03 Marzo 2022

I principali risultati

Nell'indagine condotta presso 1.560 agenti immobiliari dal 10 gennaio al 9 febbraio 2022 si sono ulteriormente rafforzati i segnali di pressioni al rialzo sui prezzi delle abitazioni, sia nel IV trimestre del 2021 sia nelle attese per il trimestre in corso. La quota di agenzie che ha venduto almeno un immobile nel IV trimestre dello scorso anno è tornata a crescere, raggiungendo il suo massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. I giudizi sulle condizioni della domanda sono migliorati, mentre si è accentuata la flessione dei nuovi incarichi a vendere. I tempi di vendita sono lievemente diminuiti, a fronte di uno sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore mantenutosi costante. Le prospettive degli operatori in riferimento sia al proprio mercato sia a quello nazionale sono lievemente peggiorate per il trimestre in corso, ma rimangono favorevoli su un orizzonte biennale. Resta diffusa tra gli agenti la percezione che l'epidemia eserciti nel complesso un effetto espansivo sulla domanda di abitazioni e al rialzo dei prezzi, che si prolungherebbe almeno fino alla fine del 2022.

Si rafforzano ulteriormente le pressioni al rialzo sui prezzi di vendita

Nel IV trimestre del 2021 si è consolidato il saldo positivo fra i giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari, attestandosi a 3,7 punti percentuali (0,6 nella rilevazione precedente), dopo la lunga fase negativa degli anni precedenti. Rimane tuttavia prevalente, e sostanzialmente invariata rispetto alla precedente indagine, la quota di operatori che esprimono giudizi di stabilità dei prezzi (al 66,9 per cento).

La quota di agenti che hanno concluso transazioni è ai massimi dall'inizio della rilevazione

La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel IV trimestre è salita all'86,7 per cento (da 82,4 nel III), il livello massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. Rispetto alla rilevazione riferita al quarto trimestre del 2020, la superficie media degli immobili intermediati è rimasta pressoché stabile¹: il

¹ La superficie media degli immobili intermediati viene rilevata su base annuale, solo nel IV trimestre.

56,9 per cento ha una metratura compresa fra 80 e 140 mq, mentre per il 37,0 per cento la superficie è inferiore agli 80 mq. La quasi totalità delle case vendute era libera; circa tre quarti risultava parzialmente da ristrutturare, contro poco meno del 20 per cento di abitazioni nuove o in ottimo stato. La classe energetica degli immobili si conferma mediamente bassa, con il 64,1 per cento delle unità vendute di classe F o G. In linea con l'anno precedente, secondo gli agenti il 46,3 per cento dei potenziali acquirenti intendeva acquistare una prima casa di proprietà per sé o per i propri familiari e circa il 30 cambiare abitazione; è lievemente aumentata, al 16,9 per cento, la quota di coloro che hanno ricercato una seconda casa a fini di investimento.

Gli incarichi a vendere restano in diminuzione

Il saldo negativo fra la percentuale di agenzie che segnalano un aumento di nuovi incarichi a vendere e la percentuale di quelle che ne indicano una flessione è ulteriormente peggiorato (a -36,3 punti percentuali da -27,8 nella scorsa rilevazione), soprattutto per via dell'andamento nelle aree non urbane. Al contempo è divenuto ancor più negativo il saldo fra coloro che ravvisano un aumento delle commesse inevase e coloro che ne prefigurano una riduzione (-39,8 da -25,3). Il saldo positivo tra i giudizi di crescita e di diminuzione dei potenziali acquirenti si è invece ampliato (7,9 punti percentuali, da 3,0 nella precedente indagine), mantenendosi tuttavia su livelli più contenuti rispetto a quelli registrati in primavera; il miglioramento è interamente ascrivibile alle aree urbane.

Lo sconto medio sui prezzi è stabile, i tempi di vendita diminuiscono

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è mantenuto costante rispetto alla rilevazione precedente (al 9,7 per cento); i tempi di vendita si sono lievemente accorciati (a 6,2 mesi da 6,4).

Il divario fra prezzi offerti e domandati resta la causa prevalente di cessazione degli incarichi

Il divario fra prezzi richiesti e domandati si conferma la causa prevalente di cessazione dell'incarico: più della metà degli agenti riporta che le offerte ricevute sono state ritenute troppo basse dal venditore oppure che i prezzi offerti sono stati giudicati troppo elevati dai compratori. È aumentata di tre punti percentuali (al 29,8 per cento) la quota di agenzie che segnalano una momentanea rinuncia alla vendita da parte dei proprietari in attesa di un rialzo dei prezzi.

La quota di acquisti finanziati da mutuo è salita

La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è salita al 73,0 per cento (dal 71,3), avvicinandosi ai valori dell'estate del 2019. Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è rimasto pressoché stabile intorno al 78 per cento.

I canoni di affitto salgono

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel IV trimestre è appena diminuita, al 79,4 per cento (da 80,2 nel III). Nelle aree urbane i giudizi di aumento dei canoni di affitto sono tornati a prevalere su quelli di riduzione (con un saldo di 8,4 punti percentuali, da -6,3); nelle aree non urbane il saldo, già positivo nelle due rilevazioni precedenti, si è ulteriormente ampliato (12,0 punti, da 10,9). È altresì proseguito il rialzo del saldo tra le attese di aumento e diminuzione dei canoni di locazione per il trimestre in corso (10 punti percentuali, da 5,7); il saldo è maggiore nelle aree non urbane. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è rimasto stabile al 3,2 per cento. Il saldo negativo tra la quota di agenzie che hanno riportato incarichi a locare in crescita nel IV trimestre e quelle che ne hanno segnalato una diminuzione si è ulteriormente ampliato (-31,9, da -25,2).

Le attese degli agenti peggiorano lievemente sul breve periodo, ma rimangono nel complesso favorevoli

Le attese delle agenzie per il I trimestre sono lievemente peggiorate, riguardo sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale: i relativi saldi tra aspettative favorevoli e sfavorevoli sono passati rispettivamente a -1,0 da 2,7 punti percentuali, e a 0,3 da 4,0. Tuttavia, considerando un orizzonte biennale, le prospettive rimangono nel complesso favorevoli. Si è ampliato il saldo negativo tra le attese di aumento e diminuzione dei nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso (-11,4 da -6,9). Le aspettative sull'evoluzione dei prezzi di vendita rimangono orientate al rialzo, con un saldo fra attese di aumento e diminuzione che rimane in territorio positivo, seppur in lieve attenuazione rispetto alla rilevazione precedente (4,9 punti percentuali, da 5,3).

Aumentano le pressioni al rialzo su prezzi di vendita e canoni di locazione a seguito dell'epidemia

La differenza tra la quota di agenti che ritiene che l'epidemia induca nel complesso un'espansione nella domanda di abitazioni e quella di chi ritiene che l'impatto sia al ribasso è rimasta positiva, seppur in diminuzione (a 29,9 punti percentuali, da 35,0). È invece aumentata la quota di operatori che ritengono che la pandemia determini una riduzione dell'offerta di abitazioni (44,0 per cento, da 35,6). Al contempo, è nuovamente cresciuto il saldo fra le agenzie che si attendono un rialzo dei prezzi di vendita a seguito dell'emergenza sanitaria e coloro che ne prefigurano una flessione (8,0 punti percentuali, da 1,1). Oltre il 70 per cento degli agenti si attende che gli effetti di stimolo sulla domanda e sui prezzi si protrarranno almeno fino alla fine del 2022.

È ancora salita la quota degli operatori che si attendono una maggiore domanda di locazioni per effetto dell'epidemia (al 43,1 per cento, da 41,4) ma contestualmente è salita lievemente quella di chi ne prefigura una diminuzione (al 25,8 per cento dal 24,1). Gli agenti che prefigurano pressioni al rialzo sui canoni di locazione derivanti dall'epidemia sono divenuti nettamente prevalenti su quanti indicano un ribasso (31,6 per cento contro 19,6).

Principali risultati dell'indagine (1)
(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	<i>2020 4° trim</i>	<i>2021 1° trim</i>	<i>2021 2° trim</i>	<i>2021 3° trim.</i>	<i>2021 4° trim.</i>
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	82,1	83,6	85,8	82,4	86,7
Sconto medio	11,3	10,1	9,3	9,7	9,7
Tempi di vendita (mesi)	7,5	7,0	7,2	6,4	6,2
Quota di acquisti finanziati con mutuo	73,8	72,9	69,6	71,3	73,0
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	76,7	76,2	77,6	77,8	77,9
<i>Giudizi sul 4° trimestre 2021 (2)</i>					
Prezzi di vendita	-28,5	-15,7	-3,3	0,6	3,7
Incarichi da evadere	-22,8	-22,7	-28,4	-25,3	-39,8
Nuovi incarichi a vendere	-29,5	-23,1	-23,6	-27,8	-36,3
<i>Attese per il 1° trimestre 2022 (2)</i>					
Prezzi di vendita	-32,3	-13,0	-1,0	5,3	4,9
Nuovi incarichi a vendere	-7,6	-2,1	-13,8	-6,9	-11,4
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-16,9	-2,1	-2,2	2,7	-1,0
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-26,6	-6,0	0,3	4,0	0,3
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	79,1	79,7	80,4	80,2	79,4
<i>Giudizi sul 4° trimestre 2021 (2)</i>					
Canoni di locazione	-22,3	-19,6	-6,3	3,6	10,4
Nuovi incarichi a locare	-22,3	-18,0	-21,8	-25,2	-31,9
<i>Attese per il 1° trimestre 2022 (2)</i>					
Canoni di locazione	-17,8	-11,6	0,6	5,7	10,0

(1) Le tavole statistiche contenenti tutti i dati raccolti nell'indagine sono disponibili all'indirizzo: <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/index.html>. - (2) Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli (diminuzione).

Per il testo integrale

Statistiche – 3 Marzo 2022 – *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*

https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/04/statistiche_SAB_20220301.pdf

Il testo è stato curato da Nicolò Gnocato; 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 Valentina Canali) 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/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2019/metodologia.pdf>

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/04/quest_IV_trim_2021.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/04/app_stat_IV_trim_2021.zip