

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

IV Trimestre 2022

I principali risultati

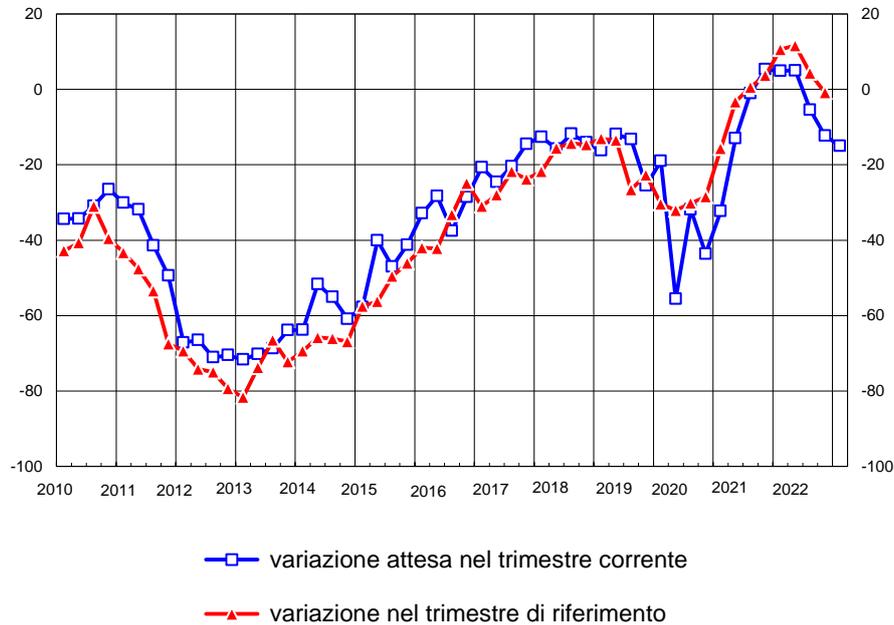
Secondo l'indagine condotta presso 1.538 agenti immobiliari dal 9 gennaio al 3 febbraio 2023, nel IV trimestre dello scorso anno il saldo tra attese di aumento e diminuzione dei prezzi delle abitazioni è tornato lievemente negativo per la prima volta dalla metà del 2021. Sono inoltre risultate più diffuse le attese di un calo delle quotazioni per il trimestre in corso. I nuovi incarichi a vendere si confermano in flessione e i giudizi di riduzione del numero dei potenziali acquirenti continuano a prevalere su quelli di aumento. I tempi di vendita e lo sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore sono lievemente aumentati. Per contro i canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati nuovamente in rialzo. Le prospettive sulla situazione del mercato immobiliare rimangono sfavorevoli, anche con riferimento a un orizzonte biennale. Secondo una larga maggioranza degli agenti nei prossimi dodici mesi l'andamento dell'inflazione al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita.

Il saldo tra indicazioni di rialzo e di ribasso delle quotazioni immobiliari è tornato negativo

Nel IV trimestre del 2022 è scesa, pur rimanendo preponderante, la quota di operatori che esprimono giudizi di stabilità delle quotazioni immobiliari (a 64,9%, da 67,7 nella rilevazione precedente). Il saldo fra i giudizi di aumento e riduzione dei prezzi è tornato negativo per la prima volta dal II trimestre del 2021 (a -0,9 punti percentuali, da 4,3 nel III trimestre 2022; fig. 1).

FIGURA 1 - GIUDIZI SULLE VARIAZIONI DEI PREZZI

(Saldo tra le percentuali di risposte “in aumento” e “in diminuzione”)



La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione si è mantenuta su livelli storicamente elevati

La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel IV trimestre è salita all'87,8% (da 84,3 nel III), raggiungendo un nuovo massimo storico dall'inizio della rilevazione nel 2009. Rispetto a un anno prima¹, la superficie media degli immobili intermediati è rimasta pressoché stabile: per il 57,7% è compresa fra 80 e 140 mq e per il 36,0% è inferiore agli 80 mq. Circa tre quarti delle case vendute risultava parzialmente da ristrutturare, contro il 16,5% di abitazioni nuove o in ottimo stato. La classe energetica degli immobili si conferma mediamente bassa, con il 62,6% delle unità vendute di classe F o G. In linea con l'anno precedente, il 46,4% dei potenziali acquirenti intendeva acquistare una prima casa di proprietà per sé o per i propri familiari e poco meno del 30% desiderava cambiare abitazione; è aumentata al 20,2% (da 16,6 nell'anno precedente) la quota di coloro che hanno ricercato una seconda casa a fini di investimento.

¹ Superficie media, disponibilità, condizioni e tipologia degli immobili intermediati vengono rilevati su base annuale, solo nel IV trimestre.

I giudizi e le attese sugli incarichi a vendere rimangono sfavorevoli

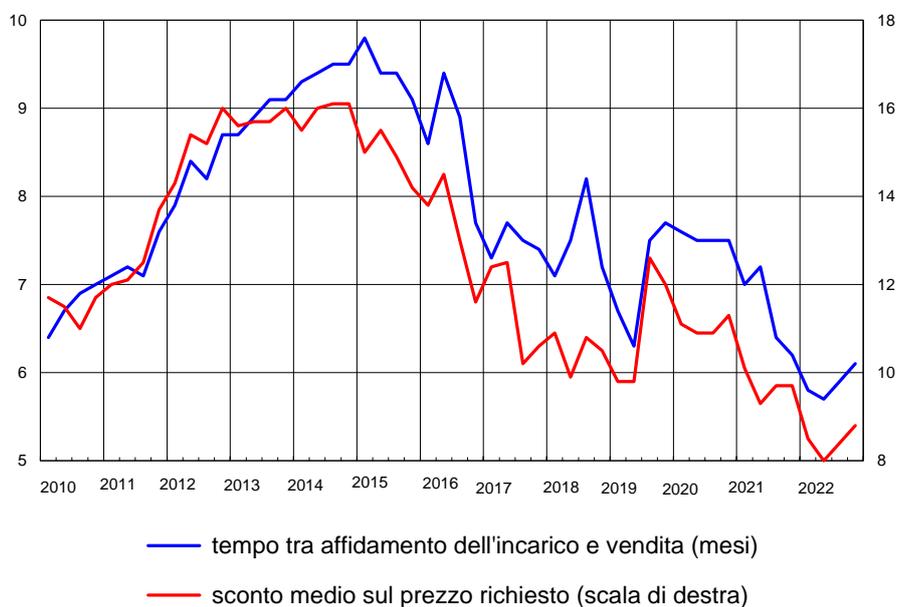
Il saldo negativo fra la percentuale di agenzie che segnalano un aumento di nuovi incarichi a vendere e la percentuale di quelle che ne indicano una diminuzione si è appena ridotto (a -37,1 punti percentuali da -40,2 nella scorsa rilevazione), in misura simile tra aree urbane e non urbane. È rimasto negativo e pressoché stabile anche il saldo fra coloro che ravvisano un aumento delle commesse inevase e coloro che ne osservano una riduzione (a -35,3 da -35,8). Si è lievemente attenuato il saldo negativo tra i giudizi di crescita e di diminuzione del numero dei potenziali acquirenti (-15,5 punti percentuali, da -19,6 nella precedente indagine; -12,5 nelle aree urbane).

Lo sconto medio sui prezzi e i tempi di vendita sono in lieve aumento

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato per il secondo trimestre consecutivo (all'8,8%, da 8,4 nella precedente rilevazione; fig. 2), mantenendosi tuttavia su valori storicamente bassi; anche i tempi di vendita sono risultati in lieve risalita (a 6,1 mesi da 5,9; fig. 2), pur rimanendo in prossimità dei minimi storici.

FIGURA 2 - TEMPI DI VENDITA E SCONTO MEDIO SUL PREZZO RICHIESTO

(gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali)



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

Secondo più della metà degli agenti la causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere è riconducibile a un valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore o a prezzi

richiesti giudicati troppo elevati dai compratori. È aumentata di 3,3 punti percentuali rispetto alla precedente rilevazione, portandosi al 28,2% (il valore più alto dalla fine del 2015), la quota di operatori che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti.

La quota di acquisti finanziati da mutuo è scesa

La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è scesa significativamente, al 65,3% (dal 68,0). Il rapporto fra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è rimasto su valori storicamente elevati, intorno al 77%, pur in calo di quasi 2 punti percentuali rispetto alla precedente rilevazione.

I canoni di affitto correnti e attesi sono di nuovo segnalati in aumento

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel IV trimestre è rimasta stabile a circa il 77%. I giudizi di aumento dei canoni di affitto prevalgono nettamente su quelli di riduzione, con un saldo più ampio rispetto all'indagine precedente (36,3 punti percentuali, il valore più alto dall'inizio della rilevazione, da 31,9), e particolarmente elevato nelle aree non urbane (38,4 punti). Appaiono in rialzo anche le attese sui canoni di locazione per il trimestre in corso (con un saldo pari a 34,5 punti, da 21,8, che sale a 36,3 nelle aree non urbane). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è rimasto pressoché stabile, al 2,4%. La quota di agenzie che hanno riportato un aumento degli incarichi a locare si conferma inferiore a quella di chi ne ha segnalato una riduzione, e in misura più ampia rispetto all'indagine precedente (a -36,5 punti percentuali da -29,3).

Le prospettive rimangono negative e gli agenti continuano a prefigurare un calo dei prezzi di vendita

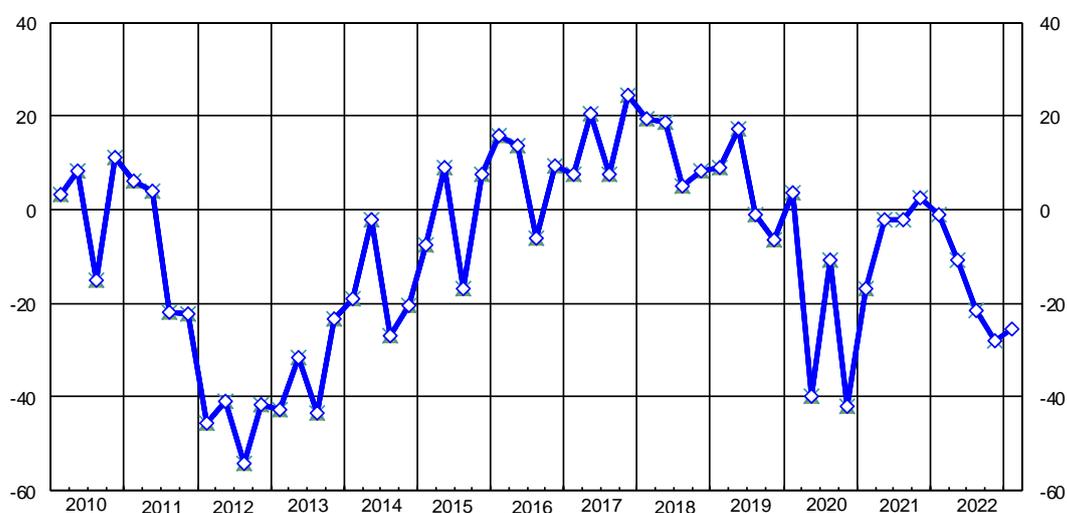
Le attese delle agenzie per il I trimestre rimangono sfavorevoli, riguardo sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale: i saldi tra attese di miglioramento e di peggioramento sono passati a -25,6 e -28,3 punti percentuali, rispettivamente (da -28,1 e -30,8 nell'indagine precedente; fig. 3). Prevale il pessimismo anche su un orizzonte biennale. Le attese di diminuzione dei nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso continuano a prevalere su quelle di aumento (-14,3 punti percentuali), sebbene in misura più contenuta rispetto alla rilevazione precedente. Si è ulteriormente ampliato il saldo negativo fra attese di aumento e diminuzione dei prezzi di vendita nel I trimestre (a -15,0 punti percentuali da -12,3; fig. 1).

Le attese sull'inflazione restano elevate, e inciderebbero negativamente su domanda e prezzi

In media le attese degli agenti sull'inflazione al consumo in Italia si collocano al 7,8% nei prossimi 12 mesi (da 8,1 nella rilevazione precedente). Per circa due terzi degli operatori l'andamento atteso dei prezzi al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni ed eserciterà un impatto negativo sui prezzi di vendita.

FIGURA 3 - CONDIZIONI DEL MERCATO IN CUI OPERA L'AGENZIA NEL TRIMESTRE CORRENTE

(saldo tra le percentuali di risposte "favorevoli" e "sfavorevoli")



PRINCIPALI RISULTATI DELL'INDAGINE

(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2021 4° trim.	2022 1° trim.	2022 2° trim.	2022 3° trim.	2022 4° trim.
Compravendite					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	86,7	87,6	84,9	84,3	87,8
Sconto medio	9,7	8,5	8,0	8,4	8,8
Tempi di vendita (mesi)	6,2	5,8	5,7	5,9	6,1
Quota di acquisti finanziati con mutuo	73,0	69,7	67,5	68,0	65,3
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,9	78,4	78,9	79,0	77,3
Giudizi sul 4° trimestre 2022²					
Prezzi di vendita	3,7	10,6	11,6	4,3	-0,9
Incarichi da evadere	-39,8	-36,7	-36,5	-35,8	-35,3
Nuovi incarichi a vendere	-36,3	-32,9	-36,3	-40,2	-37,1
Attese per il 1° trimestre 2023²					
Prezzi di vendita	4,9	5,0	-5,4	-12,3	-15,0
Nuovi incarichi a vendere	-11,4	-14,7	-27,9	-16,8	-14,3
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-1,0	-10,6	-21,7	-28,1	-25,6
Situazione del mercato immobiliare in Italia	0,3	-10,5	-22,6	-30,8	-28,3
Locazioni					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	79,4	77,1	78,7	77,0	76,6
Giudizi sul 4° trimestre 2022²					
Canoni di locazione	10,4	22,5	20,9	31,9	36,3
Nuovi incarichi a locare	-31,9	-35,7	-36,2	-29,3	-36,5
Attese per il 1° trimestre 2023²					
Canoni di locazione	10,0	19,0	17,6	21,8	34,5

²Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli (diminuzione).

Il testo è stato curato da Alex Tagliabracci; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Anna Maria Stellati 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, Valentina Canali e Alice Ciani) 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.



Area Comunicazione e Marketing

Tel. 06.57300710

www.tecnoborsa.com