

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

I Trimestre 2023

I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso 1.458 agenti immobiliari dal 3 aprile al 5 maggio 2023, nel I trimestre oltre il 60% degli operatori continua a indicare prezzi delle abitazioni stabili, mentre il saldo tra i giudizi di aumento e di diminuzione è tornato marginalmente positivo. **La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione si è mantenuta su livelli elevati.** Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali è tornato a diminuire, attestandosi su valori molto bassi. Anche i tempi di vendita sono scesi, toccando il nuovo minimo dall'inizio della rilevazione. Per contro, **i canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati in forte rialzo.** Le attese sulle variazioni dei prezzi di vendita per il II trimestre restano improntate al pessimismo. Le condizioni della domanda appaiono nel complesso in peggioramento, guidate da un deterioramento dei giudizi relativi al numero dei potenziali acquirenti. Le prospettive sulla situazione del mercato immobiliare rimangono sfavorevoli, anche con riferimento a un orizzonte biennale. **Quasi un operatore su tre segnala difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti, il valore massimo dal 2015.** Secondo la larga maggioranza degli agenti, nei prossimi dodici mesi l'andamento atteso dell'inflazione al consumo, sebbene in calo rispetto alla precedente rilevazione, continuerà a incidere negativamente sulla domanda di abitazioni.

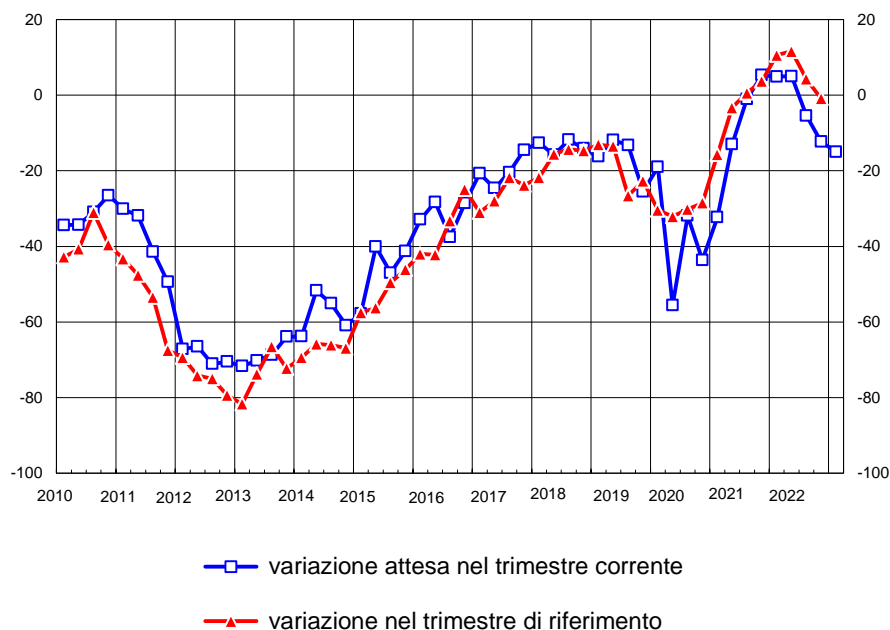
All'inizio dell'anno continuano a prevalere i giudizi di stabilità dei prezzi

Nel I trimestre del 2023 la quota di operatori che esprimono giudizi di stabilità delle quotazioni immobiliari è rimasta preponderante, pur riducendosi lievemente (a 61,7%, da 64,9 nella rilevazione precedente). Il saldo fra i giudizi di aumento e di riduzione dei prezzi è tornato appena positivo (a 0,9 punti percentuali; fig. 1) per effetto di una più ampia percentuale di agenti che

ravvisano un incremento delle quotazioni immobiliari, salita al 19,6% (da 17,1).

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 elevati...

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel I trimestre è rimasta su valori storicamente elevati (all'84,2% da 87,8 nel IV). **Circa l'80% degli operatori ha venduto solo abitazioni preesistenti, mentre la quota di quelli che ha intermediato esclusivamente immobili nuovi è rimasta molto contenuta, intorno al 2%.**

...sebbene le condizioni della domanda nel complesso risultino in deterioramento

Il saldo tra i giudizi di crescita e di diminuzione del numero dei potenziali acquirenti è diminuito (-26,4 punti percentuali, da -15,5), in misura più marcata nelle aree urbane e nel Nord. La quota di agenzie che riportano un aumento degli incarichi da evadere è di poco salita, ma il saldo con quante ne segnalano il calo, resta ancora ampiamente negativo (a -29,1 da -35,3); **anche la percentuale di operatori che dichiarano un incremento dei nuovi incarichi a vendere è cresciuta, pur rimanendo su livelli modesti nel confronto storico (15,4%, da 11,7).**

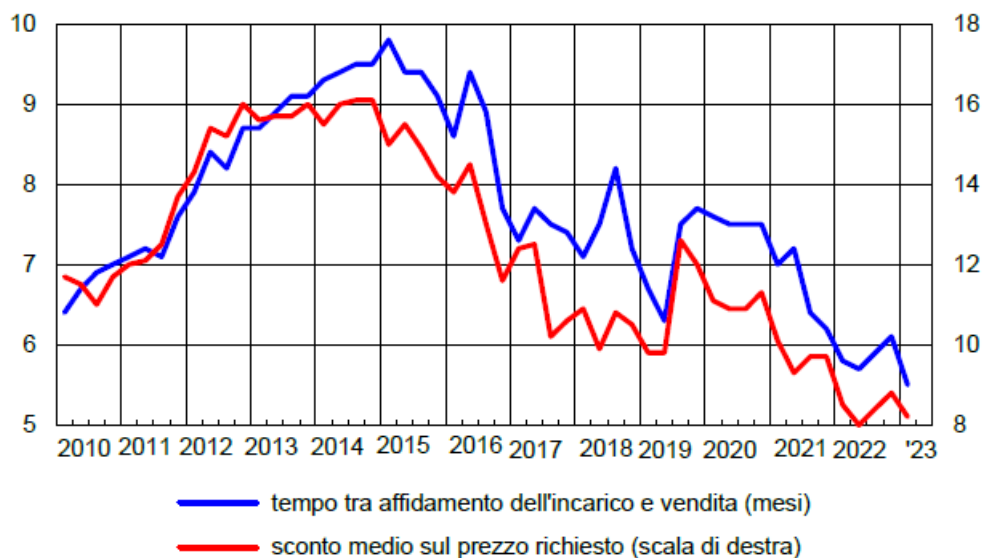
Lo sconto medio sui prezzi e i tempi di vendita si sono ridotti

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali è tornato a diminuire (all'8,2%, da 8,8; fig. 2), attestandosi su valori molto bassi. **Anche i tempi di vendita sono scesi (a 5,5 mesi**

da 6,1; fig. 2), facendo registrare il nuovo minimo dall'inizio della rilevazione.

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

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



Aumentano le difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti

La quota di operatori che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti si è portata attorno al 30%, il valore più alto dall'inizio del 2015. **Circa la metà degli agenti segnala che fra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere vi è un valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore;** una frazione analoga indica prezzi richiesti giudicati troppo elevati dai compratori.

La quota di acquisti finanziati da mutuo è di nuovo scesa

La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è ancora scesa, soprattutto nelle maggiori aree metropolitane, attestandosi nel complesso al 64,1% (dal 65,3). **Il rapporto fra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile si colloca su valori storicamente elevati, intorno al 76%, seppur in lieve calo rispetto alla precedente rilevazione.**

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

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel I trimestre dell'anno è tornata ad aumentare, al 78,1%. **Circa un agente su due segnala un aumento dei canoni di affitto;** il saldo rispetto a quanti ne riportano una riduzione si è portato sul valore più

Le modifiche al 'Superbonus' impatteranno negativamente su acquirenti e prezzi

Circa il 40% degli operatori ritiene che le recenti modifiche governative al 'Superbonus', in particolare i vincoli posti alla cedibilità del credito, ridurranno il numero di potenziali acquirenti e porteranno a una diminuzione dei prezzi di vendita; poco meno di metà degli agenti si aspetta invece che non avranno alcun impatto significativo.

Le attese sull'inflazione continuerebbero a incidere negativamente sulla domanda

In media le attese degli agenti immobiliari sull'inflazione al consumo in Italia si sono ridotte, al 7,0% nei prossimi 12 mesi (da 7,8 nella rilevazione precedente)¹. Per poco meno di due terzi degli operatori l'andamento atteso dei prezzi al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni.

¹ La stima si riferisce alle risposte delle agenzie alla domanda relativa all'ultimo dato disponibile dell'inflazione al consumo realizzata. Stime winsorizzate al 1° e 99° percentile (i valori esterni all'intervallo sono stati posti pari al valore soglia del rispettivo percentile).

PRINCIPALI RISULTATI DELL'INDAGINE

(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2022 1° trim.	2022 2° trim.	2022 3° trim.	2022 4° trim.	2023 1° trim.
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	87,6	84,9	84,3	87,8	84,2
Sconto medio	8,5	8,0	8,4	8,8	8,2
Tempi di vendita (mesi)	5,8	5,7	5,9	6,1	5,5
Quota di acquisti finanziati con mutuo	69,7	67,5	68,0	65,3	64,1
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	78,4	78,9	79,0	77,3	76,6
<u>Giudizi sul 1° trimestre 2023 (2)</u>					
Prezzi di vendita	10,6	11,6	4,3	-0,9	0,9
Incarichi da evadere	-36,7	-36,5	-35,8	-35,3	-29,1
Nuovi incarichi a vendere	-32,9	-36,3	-40,2	-37,1	-32,9
<u>Attese per il 2° trimestre 2023 (2)</u>					
Prezzi di vendita	5,0	-5,4	-12,3	-15,0	-17,5
Nuovi incarichi a vendere	-14,7	-27,9	-16,8	-14,3	-13,4
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-10,6	-21,7	-28,1	-25,6	-21,2
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-10,5	-22,6	-30,8	-28,3	-25,8
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	77,1	78,7	77,0	76,6	78,1
<u>Giudizi sul 1° trimestre 2023 (2)</u>					
Canoni di locazione	22,5	20,9	31,9	36,3	45,9
Nuovi incarichi a locare	-35,7	-36,2	-29,3	-36,5	-37,5
<u>Attese per il 2° trimestre 2023 (2)</u>					
Canoni di locazione	19,0	17,6	21,8	34,5	35,6

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 Elena Picchio per la parte editoriale e di 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.

