

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

IV Trimestre 2023

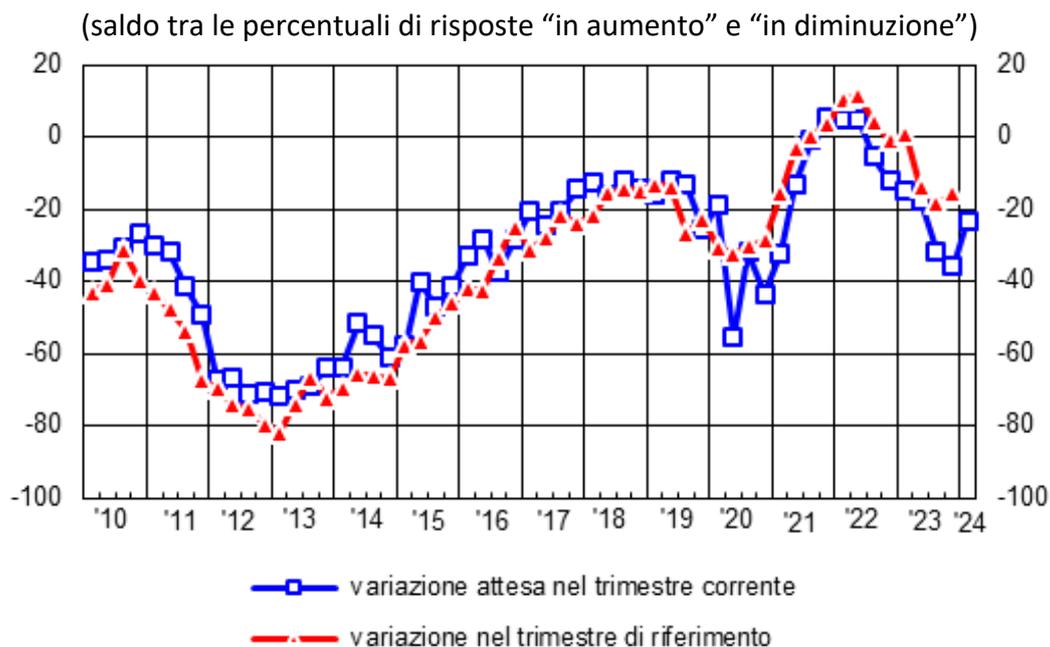
I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso 1.501 agenti immobiliari dall'8 gennaio al 5 febbraio del 2024, nel IV trimestre del 2023 la dinamica congiunturale dei prezzi degli immobili sarebbe rimasta moderata: la percentuale di operatori che ha riportato un aumento delle quotazioni si è ridotta al 9%, ben al di sotto del massimo registrato a inizio 2022. **La domanda è rimasta debole, come mostra il calo tendenziale della quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione e l'accumulo di incarichi inevasi fra il III e il IV trimestre.** La maggior parte delle vendite ha riguardato immobili preesistenti e con classe energetica bassa, in particolare nelle aree urbane. Circa il 40% degli agenti ha registrato una riduzione sia dei nuovi incarichi a vendere sia dei potenziali acquirenti. Le condizioni restrittive e il costo ancora elevato dei mutui ne scoraggiano la richiesta e frenano l'acquisto di abitazioni. **Tuttavia, secondo gli operatori vi sono segnali che l'evoluzione del mercato immobiliare nei primi tre mesi del 2024 sarebbe meno sfavorevole, sia in relazione al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale. Il mercato delle locazioni resta teso:** le pressioni al rialzo sui canoni sono sostenute da una domanda robusta e da un calo dell'offerta, anche talvolta connessa alla preferenza dei proprietari per gli affitti brevi.

Continuano a prevalere i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni

Nel IV trimestre del 2023, sulla base delle valutazioni degli agenti, la dinamica congiunturale dei prezzi delle abitazioni sarebbe rimasta moderata. **Hanno continuato a prevalere i giudizi di stabilità (espressi dal 65% degli agenti), mentre la percentuale di operatori che ha riportato un aumento delle quotazioni ha continuato a ridursi, scendendo al 9% (tavola 1 e fig. 1), circa 15 punti percentuali in meno rispetto al massimo registrato nel primo trimestre del 2022.**

FIGURA 1 – GIUDIZI SULLE VARIAZIONI DEI PREZZI

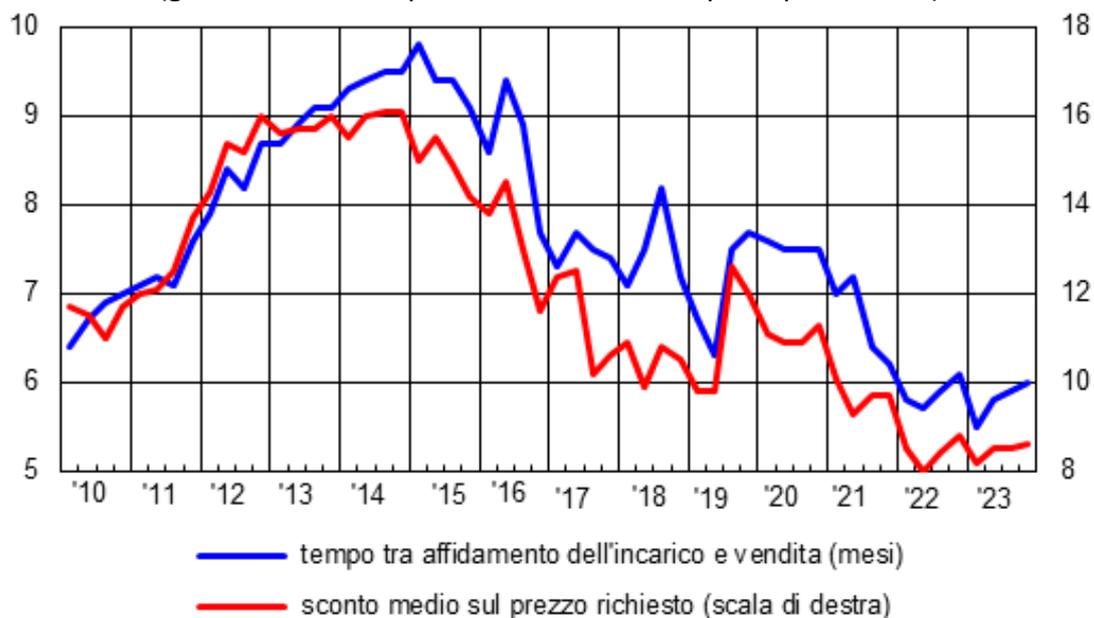


Lo sconto medio sui prezzi e i tempi di vendita restano ancora contenuti

Nel complesso, **lo sconto medio, rispetto alle richieste iniziali del venditore, resta ancora contenuto e pari all'8,6%, 5 punti percentuali inferiore alla media pre-Covid ma in linea con i valori degli ultimi trimestri.** Circa un terzo degli agenti ha tuttavia indicato uno sconto superiore alla media, fra il 10 e il 30%. **Il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita è rimasto appena sopra il minimo storico (6 mesi contro i 5,5 registrati all'inizio del 2023; tavola 1 e fig. 2).**

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

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



La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione è scesa e si sono accumulati gli incarichi inevasi

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è diminuita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente per il quarto trimestre consecutivo, restando tuttavia ancora su livelli ben superiori alla media pre-Covid (87% a fronte del 72 nel periodo 2012-2019). Sempre rispetto al periodo corrispondente del 2022, è aumentata la percentuale di operatori che registrano un maggior numero di incarichi inevasi fra il III e il IV trimestre dell'anno.

Le vendite hanno riguardato prevalentemente abitazioni preesistenti, di piccole dimensioni e con classe energetica bassa

L'81% delle vendite ha interessato immobili preesistenti. Circa il 40% delle abitazioni vendute sono di piccole dimensioni (inferiori a 80 mq). Gli immobili con classe energetica inferiore (F-G) hanno rappresentato quasi il 60% delle transazioni totali e poco meno di due terzi di quelle nelle aree urbane. Nelle aree non urbane, invece, una quota più consistente delle vendite (43%) ha riguardato immobili con classe energetica più elevata (A-E).

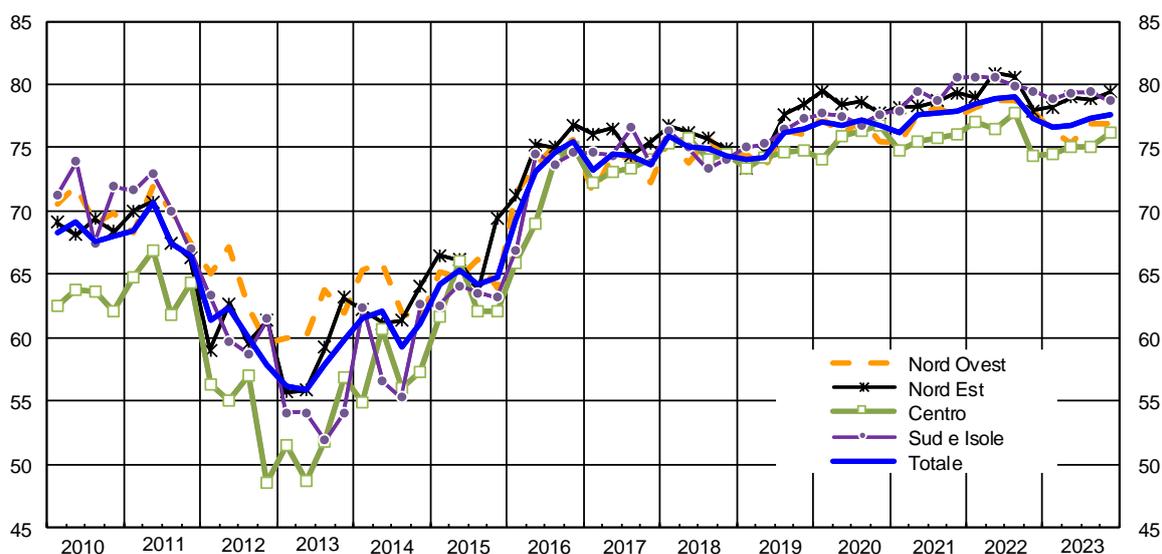
Si attenua l'offerta di immobili e la domanda si conferma debole...

È rimasta prevalente e superiore al 40% la quota di agenti che riscontra un calo dei nuovi incarichi a vendere rispetto allo stesso periodo del 2022. Al contempo si è ampliato il saldo negativo tra i giudizi di aumento e diminuzione del numero dei potenziali acquirenti rispetto allo stesso periodo dell'anno prima, pur attenuandosi rispetto ai tre mesi precedenti (-29 punti percentuali, da -15 nel IV trimestre del 2022 e -40 nel III del 2023).

... a fronte delle difficoltà ancora significative di reperimento del mutuo

Il 27% degli operatori segnala la difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere. Tale quota è diminuita rispetto al trimestre precedente, ma resta superiore alla media del periodo 2014-2019 (24%); la percentuale di acquisti finanziati con mutuo, in calo pressoché dalla fine del 2021, ha raggiunto il 56,9% (da 63,4%, il valore più basso dal 2013; tavola 1). Resta sostanzialmente stabile, al 77% il rapporto tra mutuo e valore dell'immobile (fig. 3). **L'assenza di un prezzo di equilibrio fra domanda e offerta (sia per proposte troppo basse sia per richieste troppo elevate) rappresenta la causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere per più del 50% degli agenti.**

FIGURA 3 – RAPPORTO TRA PRESTITO E VALORE DELL'IMMOBILE NELLE OPINIONI DELLE AGENZIE (valori percentuali)



Si è attenuato il pessimismo degli agenti nelle attese sia a breve sia a lungo termine

Si è attenuato il pessimismo nelle attese degli agenti sul I trimestre del 2024 sia rispetto al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale (tavola 1). **Circa due terzi degli operatori si attende una stabilizzazione delle condizioni del proprio mercato nei primi tre mesi del 2024;** il saldo negativo fra previsioni di aumento e riduzione dei nuovi incarichi si è ridotto (a -10% da -14). Le prospettive sull'evoluzione dei prezzi per il trimestre in corso continuano a puntare verso una moderazione: il saldo negativo si è ridotto sensibilmente rispetto al trimestre precedente (da -36 a -23%), a fronte di una riduzione dei giudizi di diminuzione compensati da un incremento di quelli di stabilità. **La quota di operatori che si attende un peggioramento delle condizioni sul mercato nazionale è nettamente diminuita, pur restando di quasi 30 punti percentuali superiore a quella che prefigura un miglioramento.** Le prospettive a due anni sono migliorate marcatamente.

La domanda robusta continuerebbe a sostenere l'aumento dei canoni di locazione nel I trimestre del 2024

Gli operatori hanno confermato la tendenza al rialzo dei canoni di locazione, in linea con l'aumento pressoché ininterrotto dall'inizio del 2022 dell'indice dei prezzi degli affitti. Il saldo fra aumento e diminuzione dei canoni è rimasto sul valore massimo dall'inizio della rilevazione (46,5 punti percentuali); il rialzo proseguirebbe nel trimestre in corso per il 38,6% degli agenti (contro il 4,3% che si attende una riduzione), anche alla luce dello sconto esiguo (pari al 2,2%) ottenuto rispetto alle richieste iniziali dei proprietari. **L'aumento della domanda di locazioni a fronte di una minore offerta è la causa principale delle pressioni al rialzo sui canoni. La maggiore domanda è determinata principalmente dalla difficoltà di acquistare un'abitazione, specie nelle aree urbane più popolate. La preferenza per gli affitti brevi, di contro, è il principale freno all'offerta** (segnalato dal 44,2% degli agenti), rimasta contenuta nel IV trimestre; oltre il 45% degli agenti infatti ha riportato un calo dei nuovi incarichi a locare rispetto al periodo precedente (tavola 1).

TAVOLA 1 – PRINCIPALI RISULTATI DELL'INDAGINE

(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2022 4° trim.	2023 1° trim.	2023 2° trim.	2023 3° trim.	2023 4° trim.
Compravendite					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	87,8	84,2	84,2	80,8	86,9
Sconto medio	8,8	8,2	8,5	8,5	8,6
Tempi di vendita (mesi)	6,1	5,5	5,8	5,9	6,0
Quota di acquisti finanziati con mutuo	65,3	64,1	64,1	63,4	56,9
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,3	76,6	76,7	77,3	77,6
Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)					
Prezzi di vendita	-0,9	0,9	-14,0	-18,5	-15,6
Incarichi da evadere	-35,3	-29,1	-26,5	-25,2	-26,5
Nuovi incarichi a vendere	-37,1	-32,9	-32,9	-32,5	-29,3
Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento⁽²⁾					
Prezzi di vendita	-15,0	-17,5	-31,5	-35,9	-23,2
Nuovi incarichi a vendere	-14,3	-13,4	-29,3	-14,3	-9,8
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-25,6	-21,2	-39,3	-39,0	-23,2
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-28,3	-25,8	-42,9	-43,7	-28,4
Locazioni					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	76,6	78,1	80,1	79,5	76,8
Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)					
Canoni di locazione	36,3	45,9	43,5	46,5	46,5
Nuovi incarichi a locare	-36,5	-37,5	-39,2	-36,6	-38,6
Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento⁽²⁾					
Canoni di locazione	34,5	35,6	32,4	32,4	34,3

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

Il testo è stato curato da Valentina Aprigliano; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Alessandra Liccardi 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