



Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

8 agosto 2023

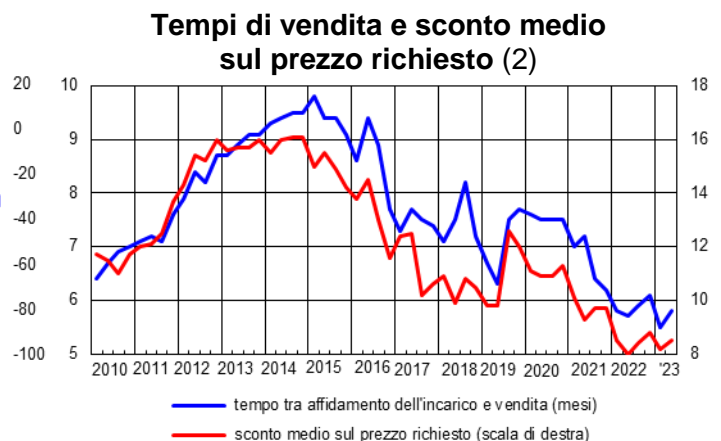
Per informazioni: statistiche@bancaditalia.it

I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso 1.455 agenti immobiliari dal 19 giugno al 19 luglio 2023, nel II trimestre le indicazioni di un calo dei prezzi degli immobili residenziali sono divenute più diffuse, seppure in presenza di una quota ancora maggioritaria di giudizi di stabilità; il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione è diventato negativo, riportandosi sui livelli dell'inizio del 2021. La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione è rimasta stabile, su livelli elevati. I tempi di vendita e lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali sono leggermente aumentati, pur rimanendo contenuti. Le condizioni della domanda segnalano una generalizzata debolezza, come evidenziato dal deterioramento dei giudizi relativi al numero dei potenziali acquirenti. Quasi un operatore su tre continua a segnalare difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti, la percentuale più elevata dalla fine del 2014. Nel mercato degli affitti i canoni sono indicati in aumento e gli agenti si attendono ulteriori rialzi anche nel trimestre in corso. Le valutazioni prospettiche sugli andamenti complessivi del mercato immobiliare segnano un deciso peggioramento, con riferimento sia al trimestre in corso, per il quale prevalgono aspettative di riduzione dei prezzi di vendita, sia su un orizzonte biennale. Le attese degli agenti sull'inflazione al consumo nell'orizzonte di dodici mesi si sono ulteriormente ridotte.

Figura 1

Figura 2



(1) Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione"; (2) gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali.

Periodo di riferimento: 2° trimestre 2023

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Divengono più diffusi i giudizi di un calo dei prezzi delle abitazioni

Nel II trimestre del 2023 è rimasta preponderante la quota di operatori che esprimono giudizi di stabilità delle quotazioni immobiliari (al 63 per cento, da 61,7 nella rilevazione precedente). Tuttavia, il saldo fra i giudizi di aumento e di riduzione dei prezzi è divenuto negativo, riportandosi sui valori di inizio del 2021 (a -14 punti percentuali, da 0,9 nella passata rilevazione; tavola e fig. 1).

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 è rimasta stabile nel II trimestre rispetto al precedente (all'84,2 per cento; tavola). Poco più dell'80 per cento degli operatori ha venduto solo abitazioni preesistenti; la percentuale di quelli che hanno intermediato esclusivamente immobili nuovi è rimasta molto contenuta (al 2 per cento).

...sebbene le condizioni della domanda nel complesso si confermino deboli

dei nuovi incarichi a vendere e quelli che ne osservano una diminuzione (a -32,9 punti percentuali).

Il saldo tra i giudizi di crescita e di diminuzione del numero dei potenziali acquirenti è ulteriormente diminuito (-37,1 punti percentuali, da -26,4), in misura più marcata nelle aree metropolitane e nel Nord-Ovest. Si attenua, pur rimanendo negativo, il divario fra la percentuale di agenzie che riportano un aumento degli incarichi da evadere e la percentuale di quelle che ne segnalano un calo (a -26,5 punti percentuali, da -29,1); rimane invariato il saldo negativo fra gli operatori che ravvisano un incremento

Lo sconto medio sui prezzi e i tempi di vendita sono lievemente aumentati

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali è leggermente aumentato (all'8,5 per cento, da 8,2; tavola e fig. 2), mantenendosi tuttavia su valori bassi nel confronto storico; anche i tempi di vendita si sono lievemente allungati (a 5,8 mesi da 5,5; tavola e fig. 2), pur rimanendo su livelli contenuti.

Le difficoltà segnalate dagli agenti immobiliari nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti sono ai massimi dalla fine del 2014

La quota di operatori che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti si è portata al 30,9 per cento (da 30,1 nella scorsa rilevazione), il valore più alto dalla fine del 2014. 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 oppure un prezzo richiesto giudicato troppo elevato dai compratori.

La quota di acquisti finanziati da mutuo si colloca su valori contenuti

La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è risultata invariata su livelli storicamente contenuti (al 64,1 per cento; tavola). Il rapporto fra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è rimasto pressoché invariato (al 76,7 per cento; tavola e fig. 5).

¹ Il testo è stato curato da Marco Flaccadoro; l'appendice statistica da Lucia Modugno (con la collaborazione di Anna Maria Stellati 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. La nota metodologica, il questionario utilizzato e l'appendice statistica sono disponibili ai seguenti indirizzi:

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2022/metodologia.pdf>

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2023-sondaggio-abitazioni/02/quest_II_trim_2023.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2023-sondaggio-abitazioni/02/app_stat_II_trim_2023.zip

I canoni di affitto correnti sono ancora indicati in aumento

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel II trimestre è ulteriormente aumentata (all'80,1 per cento, da 78,1 nella precedente rilevazione). I giudizi di aumento dei canoni di affitto continuano a prevalere su quelli di riduzione, con un saldo che, seppur in attenuazione rispetto a tre mesi fa, resta su valori elevati (a 43,5 punti percentuali, da 45,9); dinamiche analoghe si osservano per le attese per il trimestre in corso (tavola). Nel II trimestre il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è salito leggermente (al 2,4 per cento, da 2), pur rimanendo al di sotto del livello medio osservato dall'inizio della rilevazione. La quota di agenzie che hanno riportato un aumento degli incarichi a locare si conferma nettamente inferiore a quella di chi ne ha segnalato una riduzione, con un saldo in lieve peggioramento (a -39,2 punti percentuali, da -37,5; tavola).

Le prospettive sono in forte peggioramento, e gli agenti prefigurano un calo dei prezzi di vendita

Le aspettative degli agenti per il III trimestre prefigurano un marcato deterioramento sia del mercato di riferimento degli operatori, sia di quello nazionale: i saldi tra attese di miglioramento e di peggioramento sono scesi a -39,3 e -42,9 punti percentuali (rispettivamente da -21,2 e -25,8 nell'indagine precedente; tavola e fig. 4), su livelli registrati solo durante le fasi più acute della crisi pandemica e a seguito della crisi dei debiti sovrani; anche le attese su un orizzonte biennale si sono fortemente deteriorate. Con riferimento al trimestre in corso, si è ulteriormente ampliato il saldo negativo fra le attese di aumento e quelle di diminuzione sia dei nuovi incarichi a vendere (-29,3 punti percentuali, da -13,4; tavola) sia dei prezzi di vendita (a -31,5 punti percentuali, da -17,5; tavola e fig. 1).

Le modifiche al 'Superbonus' continuerebbero ad attenuare domanda e prezzi di vendita

Viene confermato dagli operatori un complessivo effetto negativo delle modifiche governative al 'Superbonus' (in particolare i vincoli posti alla cedibilità del credito) sul numero di potenziali acquirenti e sui prezzi di vendita nel corso del 2023; poco meno della metà degli agenti si aspetta invece, come nella precedente rilevazione, che le modifiche non avranno un impatto significativo.

Prosegue la discesa delle attese di inflazione degli agenti

In media le attese degli agenti immobiliari sull'inflazione al consumo in Italia nei prossimi 12 mesi si sono ridotte al 6,0 per cento (dal 7,0 nella rilevazione precedente)².

² La stima è basata sulle sole risposte date dalle agenzie per le quali il testo della domanda includeva l'ultimo dato disponibile sull'inflazione al consumo realizzata. Le stime sono winsorizzate al 1° e 99° percentile (i valori esterni all'intervallo sono stati posti pari al valore soglia del rispettivo percentile).

Grafici e Tavola

Figura 3

Mandati a vendere e numero di potenziali acquirenti
(saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")

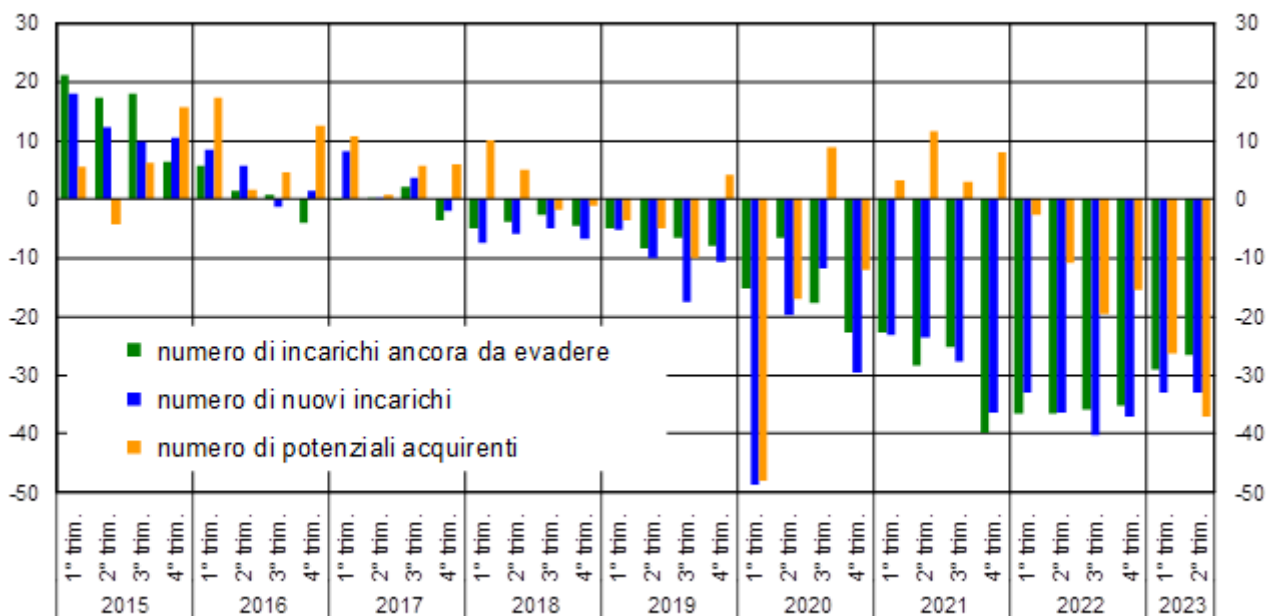


Figura 4

Condizioni del mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre corrente
(saldo tra le percentuali di risposte "favorevoli" e "sfavorevoli")

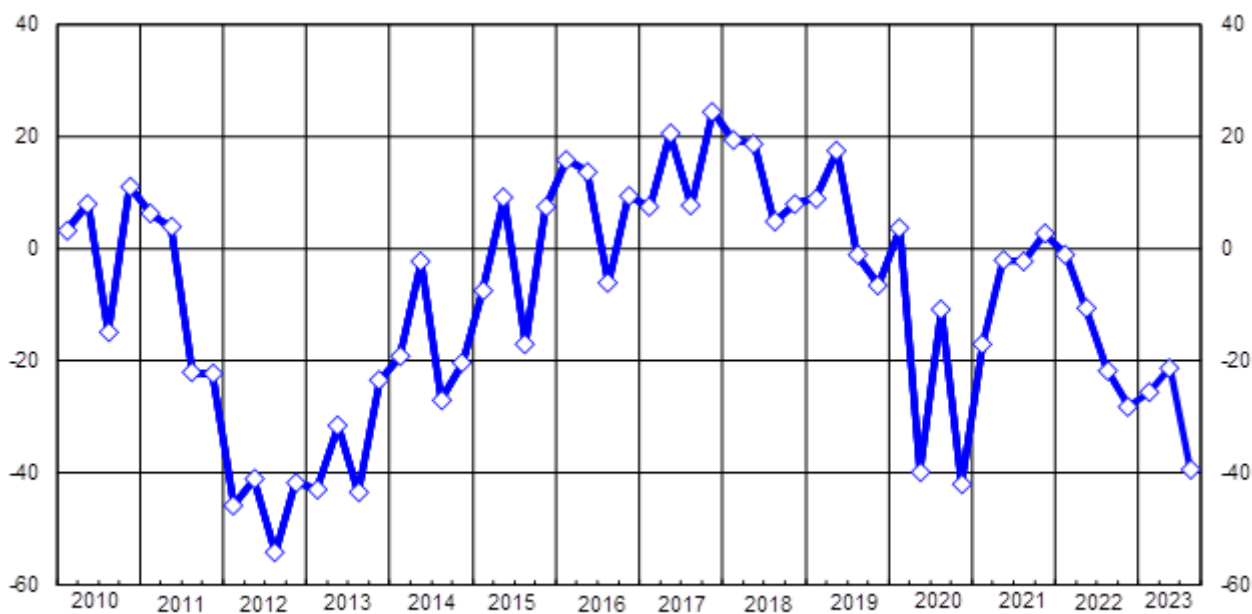
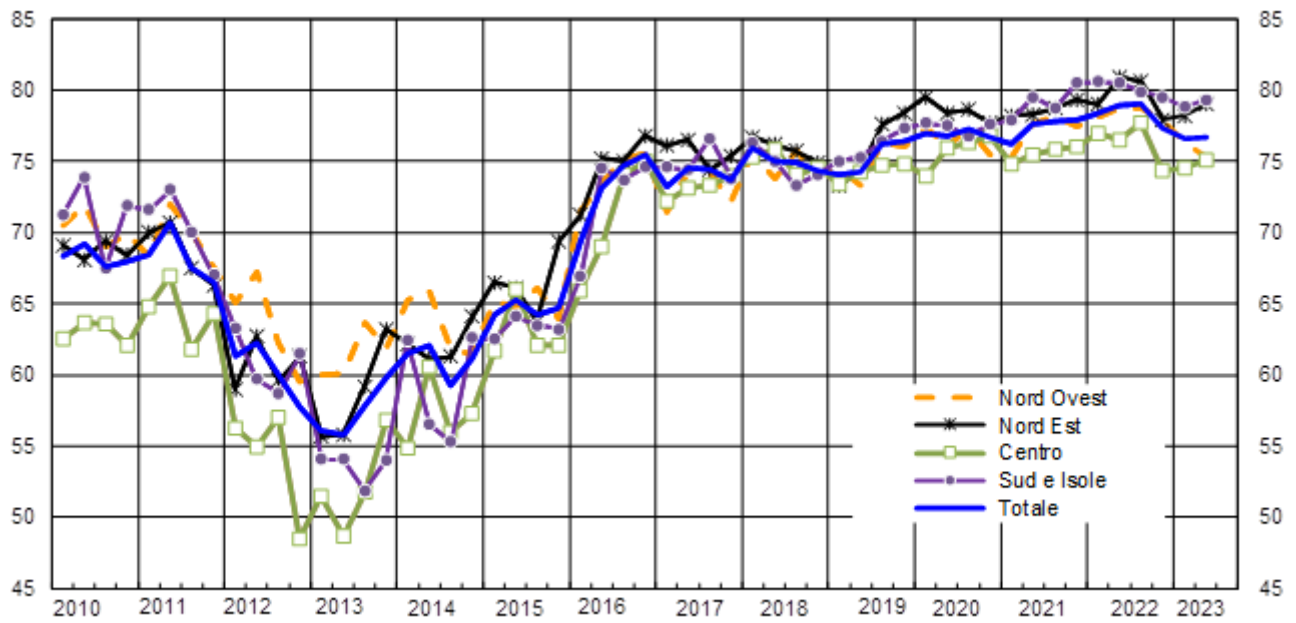


Figura 5

Rapporto tra prestito e valore dell'immobile nelle opinioni delle agenzie
(valori percentuali)



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

	Trimestre di riferimento				
	2022 2° trim.	2022 3° trim.	2022 4° trim.	2023 1° trim.	2023 2° trim.
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	84,9	84,3	87,8	84,2	84,2
Sconto medio	8,0	8,4	8,8	8,2	8,5
Tempi di vendita (mesi)	5,7	5,9	6,1	5,5	5,8
Quota di acquisti finanziati con mutuo	67,5	68,0	65,3	64,1	64,1
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	78,9	79,0	77,3	76,6	76,7
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	11,6	4,3	-0,9	0,9	-14,0
Incarichi da evadere	-36,5	-35,8	-35,3	-29,1	-26,5
Nuovi incarichi a vendere	-36,3	-40,2	-37,1	-32,9	-32,9
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	-5,4	-12,3	-15,0	-17,5	-31,5
Nuovi incarichi a vendere	-27,9	-16,8	-14,3	-13,4	-29,3
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-21,7	-28,1	-25,6	-21,2	-39,3
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-22,6	-30,8	-28,3	-25,8	-42,9
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	78,7	77,0	76,6	78,1	80,1
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	20,9	31,9	36,3	45,9	43,5
Nuovi incarichi a locare	-36,2	-29,3	-36,5	-37,5	-39,2
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	17,6	21,8	34,5	35,6	32,4

(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).