

Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia

Riportiamo i principali risultati del sondaggio sul mercato delle abitazioni in Italia realizzato nell'ottobre 2016 e riguardante il terzo trimestre dell'anno, realizzato a cura della Banca d'Italia. Nel terzo trimestre del 2016 sono rimasti ancora largamente prevalenti i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni ma si è ridotta la quota di agenti che ne riportano una flessione, sia nel quadro corrente sia in quello atteso nel breve termine. Il margine medio di sconto sulle quotazioni di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è diminuito; si consolida l'incremento del numero di potenziali acquirenti. Riflettendo le condizioni favorevoli nel mercato del credito, l'incidenza degli acquisti finanziati da mutui e il rapporto medio tra prestito e valore dell'immobile sono ulteriormente aumentati. Le attese degli agenti sono favorevoli sia sull'evoluzione a breve del proprio mercato di riferimento sia su quella di medio termine (due anni) relativa al mercato nazionale.

Prezzi delle abitazioni

Nel terzo trimestre del 2016 la quota di operatori che riportano una stabilità dei prezzi di vendita è salita al 64,0 per cento (erano il 54,4 nella scorsa indagine); la percentuale di coloro che indicano una diminuzione si è ridotta sensibilmente, attestandosi al 34,6 per cento dal 43,9 nel trimestre precedente (51,5 nella rilevazione di un anno fa; tav. 2 e fig. 1). Il miglioramento riflette in particolare gli andamenti delle aree urbane dell'Italia centrale, dove l'incidenza delle risposte di flessione si è pressoché dimezzata, portandosi al 25,2 per cento; la quota di risposte che segnalano un aumento è rimasta stabile al 3,7 per cento.

Compravendite

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione è lievemente aumentata rispetto alla rilevazione precedente (al 72,9 per cento dal 71,3; tav. 3). Il saldo tra la quota di agenzie che riportano un aumento del numero dei potenziali acquirenti e quella delle agenzie che segnalano una diminuzione è salito a 4,6 punti percentuali, da 1,7 nell'indagine precedente (tav. 4), avvicinandosi ai valori di un anno prima (6,1 punti).

Incarichi a vendere

Il saldo tra le risposte di aumento e di diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere è rimasto sui livelli della precedente rilevazione (a 0,7 da 1,4 punti percentuali; tav. 4); quello delle risposte relative ai nuovi mandati è invece diminuito, scendendo su valori lievemente negativi (-1,3 da 5,7 punti percentuali), a fronte del

61,9 per cento dei giudizi di stabilità. Le principali cause di cessazione dell'incarico rimangono legate al divario tra prezzi offerti e domandati, anche se la quota di chi segnala proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi per il venditore si è ridotta al 55,3 per cento (dal 68,8 della precedente indagine; tav. 5); la percentuale di chi segnala che i prezzi richiesti sono ritenuti eccessivamente elevati dai potenziali acquirenti è rimasta pressoché stabile (al 52,7 per cento). Anche la quota di agenzie che riconducono la decadenza dell'incarico alla difficoltà degli acquirenti di ottenere un mutuo è risultata sostanzialmente stazionaria rispetto al trimestre precedente, su valori storicamente bassi (21,7 per cento; 27,8 un anno prima).

Trattative e tempi di vendita

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è ridotto, al 13,0 per cento, da 14,5 del secondo trimestre (14,9 un anno fa; tav. 6), come pure il tempo medio intercorso tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile, sceso a 8,9 mesi da 9,4 nell'indagine precedente e in quella del secondo trimestre del 2015 (tav. 7); i tempi medi per la vendita degli immobili rimangono più brevi di circa due mesi nelle aree urbane rispetto alla parte restante del paese.

Modalità di finanziamento degli acquisti

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è salita a 80,2 per cento (da 77,1 dell'indagine precedente; tav. 7), con andamenti analoghi nelle principali macro aree eccetto che nel Mezzogiorno, dove si è stabilizzata al 71,9 per cento (67,9 nelle aree non urbane). Anche il rapporto tra prestito e valore dell'immobile è aumentato (al 74,7 per cento, dal 73,1), il livello più elevato dall'inizio della serie nel 2009.

Locazioni

La frazione di agenzie che hanno dichiarato di avere locato almeno un immobile è rimasta sostanzialmente invariata rispetto al periodo precedente (al 77,9 per cento; tav. 8). Il saldo negativo tra i giudizi di aumento e diminuzione dei canoni di locazione si è dimezzato rispetto alla precedente rilevazione (-14,1 punti percentuali, da -29,3). Per il trimestre in corso la quota di operatori che si attendono canoni di locazione invariati è aumentata all'86,1 per cento (da 78,4), per effetto di una lieve flessione della percentuale di chi si aspetta un aumento (a 2,6 da 4,3 nell'ultimo sondaggio) e di una riduzione più forte di quanti si attendono una

diminuzione (a 11,3 da 17,3).

Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore è diminuito al 5,8 per cento (dal 6,9 del trimestre precedente; tav. 9). Il saldo negativo fra le risposte di aumento e di diminuzione dei nuovi incarichi a locare si è attenuato (a -12,9 punti percentuali da -16,8 della scorsa indagine), a fronte di una maggiore diffusione dei giudizi di stazionarietà (a 65,2 per cento da 60,5).

Le prospettive del mercato in cui operano le agenzie

Le aspettative degli agenti immobiliari sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento sono risultate più favorevoli rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso è stato pari a 9,5 punti percentuali, contro 7,4 nella corrispondente rilevazione del 2015 (tav. 10 e fig. 2); nello stesso periodo il saldo relativo alle prospettive sui nuovi incarichi a vendere è aumentato a 15,9 punti percentuali, da 13,1. La quota di operatori che prevede una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è diminuita (30,5 per cento, da 39,2 della rilevazione di luglio; tav. 10 e fig. 1), a fronte di un aumento nei giudizi di stabilità (67,6 per cento, da 59,1 della scorsa rilevazione); tale andamento è particolarmente accentuato nelle aree urbane e nelle regioni del Centro.

Le prospettive del mercato nazionale delle compravendite

Il saldo relativo alle attese circa l'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale è salito a 8,1 punti percentuali, dopo avere toccato temporaneamente valori negativi nella rilevazione di luglio; tav. 11); quello relativo all'evoluzione di medio termine (due anni) si consolida su valori ampiamente positivi, attestandosi a 35,3 punti percentuali.