



Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

24 maggio 2024

Per informazioni:
statistiche@bancaditalia.it

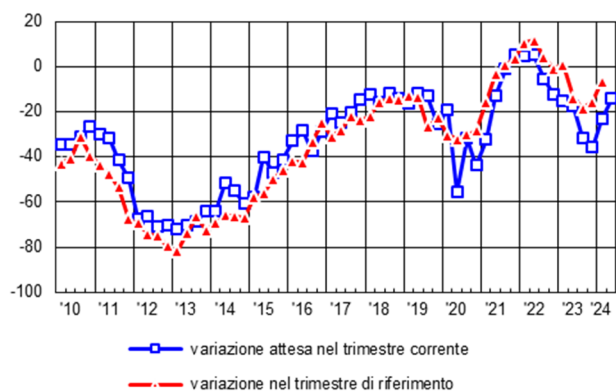
I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso un campione di agenti immobiliari dal 27 marzo al 29 aprile del 2024, nel primo trimestre sono rimasti nettamente prevalenti i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni; la quota di operatori che hanno riportato un aumento delle quotazioni, pur rimanendo minoritaria, è lievemente cresciuta. La domanda di abitazioni si conferma debole, sebbene siano emersi alcuni segnali di miglioramento: le indicazioni di riduzione del numero dei potenziali acquirenti nel trimestre di riferimento, pur restando più diffuse di quelle di aumento, risultano più contenute rispetto alla precedente indagine. Anche l'offerta resta fiacca: i nuovi incarichi a vendere sono diminuiti per una quota maggioritaria di agenti. Gli agenti evidenziano una riduzione del numero di transazioni sia rispetto al trimestre precedente sia a quello corrispondente del 2023; lo sconto medio sui prezzi richiesti dai venditori e i tempi di vendita rimangono, tuttavia, in prossimità dei livelli minimi dall'inizio della rilevazione. Si attenuano le difficoltà per i compratori di ottenere un prestito per l'acquisto di un'abitazione ed è tornata a crescere la quota di transazioni finanziate con mutuo. Si conferma la decisa tendenza al rialzo dei canoni di locazione, sostenuta sia dal calo dell'offerta sia dall'espansione della domanda. Gli effetti attesi della nuova legislazione europea sulla prestazione energetica degli edifici appaiono più contenuti che in precedenza, pur restando forti le previsioni di ribassi dei prezzi per le abitazioni con classi energetiche più basse. Si è nuovamente attenuato il pessimismo degli agenti nelle attese sia a breve sia a lungo termine.

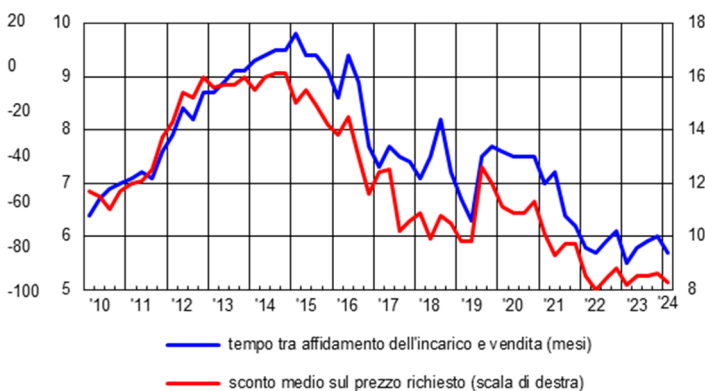
Figura 1

Figura 2

Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)



Tempi di vendita e sconto medio sul prezzo richiesto (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: 1° trimestre 2024

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Restano nettamente prevalenti i giudizi di stabilità dei prezzi, ma quelli di aumento sono tornati a crescere

Nel I trimestre del 2024 rimane ampiamente prevalente la quota di operatori che segnalano stabilità dei prezzi delle abitazioni (65,7 per cento). La percentuale degli agenti che ravvisano un aumento delle quotazioni rispetto al trimestre precedente è tornata a salire dopo tre trimestri di calo (al 13,9 per cento da 9,2 nella precedente rilevazione), confermandosi tuttavia inferiore a quella di chi ne riporta una riduzione (20,5 per cento da 24,8; tavola e fig. 1).

Lo sconto medio sui prezzi e i tempi di vendita rimangono su livelli molto bassi

Lo sconto medio, rispetto alle richieste iniziali del venditore, si è attestato all'8,3 per cento, in linea con i valori assai contenuti registrati negli ultimi due anni. Il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita è ancora molto ridotto (5,7 mesi), appena al di sopra di quello minimo dall'inizio dell'indagine rilevato un anno fa (tavola e fig. 2).

La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione resta elevata...

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione si è riportata su livelli prossimi a quelli del I trimestre del 2023, rimanendo elevata nel confronto storico (83,8 per cento; tavola). Il saldo tra le agenzie che dichiarano un aumento di transazioni intermedie e quelle che invece ne riscontrano una riduzione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente è però negativo (-22 punti percentuali); la stessa tendenza viene riscontrata rispetto al IV trimestre del 2023 (-17,5). L'81,6

per cento degli operatori ha intermediato esclusivamente abitazioni preesistenti, una quota sostanzialmente analoga alla precedente rilevazione.

... le condizioni dell'offerta e della domanda restano deboli, con qualche segnale di miglioramento

Sono lievemente salite le percentuali degli agenti che riscontrano un aumento degli incarichi da evadere (14,5 per cento da 12,8 nella scorsa indagine; fig. 3) e dei nuovi incarichi a vendere (16,4 da 14,6), ma restano ampiamente prevalenti le indicazioni di calo (40,6 da 42,8). Il saldo tra i giudizi di aumento e diminuzione del numero dei potenziali acquirenti è divenuto meno negativo (-19,3 punti percentuali, da -28,7 e -26,4 rispettivamente nel IV e nel I trimestre del 2023; fig. 3).

Le difficoltà di ottenere un mutuo si sono attenuate

È diminuita, per il secondo trimestre consecutivo, la quota degli operatori che segnalano la difficoltà nell'ottenere un mutuo da parte degli acquirenti tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere, collocandosi al 23,7 per cento, oltre dieci punti percentuali al di sotto dei valori raggiunti nel III trimestre del 2023. La percentuale di acquisti finanziati con mutuo è tornata a crescere per la prima volta dalla fine del 2022, attestandosi al 62,5 per cento (tavola); resta sostanzialmente stabile, al 77 per cento, il rapporto tra ammontare del prestito e valore dell'immobile (fig. 5). In linea con le rilevazioni precedenti, le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere restano il valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore oppure il prezzo richiesto giudicato troppo elevato dai possibili compratori.

¹ Il testo è stato curato da Luigi Palumbo; 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 Valentina Canali e Alice Ciani) e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare; referenti Maurizio Festa e Gianni Guerrieri). Si ringraziano le 1.441 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/2024-sondaggio-abitazioni/01/quest_I_trim_2024.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2024-sondaggio-abitazioni/01/app_stat_I_trim_2024.zip

Prosegue la forte crescita dei canoni di locazione; rimane su valori minimi lo sconto sui canoni

Si è nuovamente ampliata la quota di agenti che hanno riscontrato una crescita dei canoni di locazione nel trimestre di riferimento rispetto al periodo precedente, toccando un nuovo massimo dall'avvio dell'indagine (53,1 per cento) e risultando di oltre 49 punti percentuali superiore a quella di chi ne ravvisa una diminuzione. Il 38,1 per cento delle agenzie prefigura ulteriori aumenti nel trimestre in corso, in marginale diminuzione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Rimane su valori minimi lo sconto medio sui canoni di locazione richiesti, al 2,1 per cento. La percentuale di operatori che segnalano un calo degli incarichi a locare si attesta al 45,4 per cento a fronte del 7,6 per cento di chi ne indica un aumento. La minore offerta viene indicata dal 41,2 per cento degli operatori come motivazione sottostante all'aumento dei canoni, a sua volta causata principalmente dalla preferenza dei proprietari per affitti brevi, soprattutto nelle aree urbane. La domanda, invece, sarebbe sostenuta in misura significativa dalle difficoltà di alcune categorie di compratori ad acquistare immobili.

Continua ad attenuarsi il pessimismo nelle aspettative degli agenti

Per la seconda indagine consecutiva si è fortemente ridotto il pessimismo nelle attese degli agenti sul trimestre in corso, sia rispetto al proprio mercato di riferimento (fig. 4) sia in relazione a quello nazionale (tavola); anche rispetto al trimestre corrispondente del 2023 le condizioni sono giudicate meno sfavorevoli. Sull'orizzonte biennale, le aspettative hanno segnato un miglioramento marginale, dopo quello più marcato registrato lo scorso trimestre, restando nel complesso deboli. Continua

a divenire decisamente meno negativo il saldo relativo alle prospettive sull'andamento dei prezzi nel trimestre in corso, per via della forte diminuzione della quota di operatori con aspettative di ulteriore ribassi (a 24,6 per cento da 31,5).

Si moderano alcune previsioni sugli effetti della direttiva "Case Green"

Rispetto alla rilevazione effettuata nel I trimestre 2023 si sono moderate le valutazioni sui potenziali effetti attesi per l'anno in corso della direttiva sulla prestazione energetica degli immobili (*Energy Performance of Buildings Directive*, comunemente nota anche come "Case Green") recentemente approvata a livello europeo e modificata nel 2023. In particolare, si è invertita la prospettiva riguardo l'influenza della direttiva

sulla domanda di abitazioni da ristrutturare, che presenta un saldo leggermente positivo nell'ultima rilevazione (2,2 per cento), da negativo lo scorso anno. Rimangono tuttavia molto nette le aspettative sulla domanda di abitazioni ad alta efficienza energetica e sull'andamento dei prezzi di vendita delle abitazioni a bassa efficienza energetica; il saldo tra operatori che prevedono un aumento e quelli che si attendono una diminuzione risulta pari rispettivamente a +74,7 e -62,2 per cento.

Grafici e Tavola

Figura 3

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

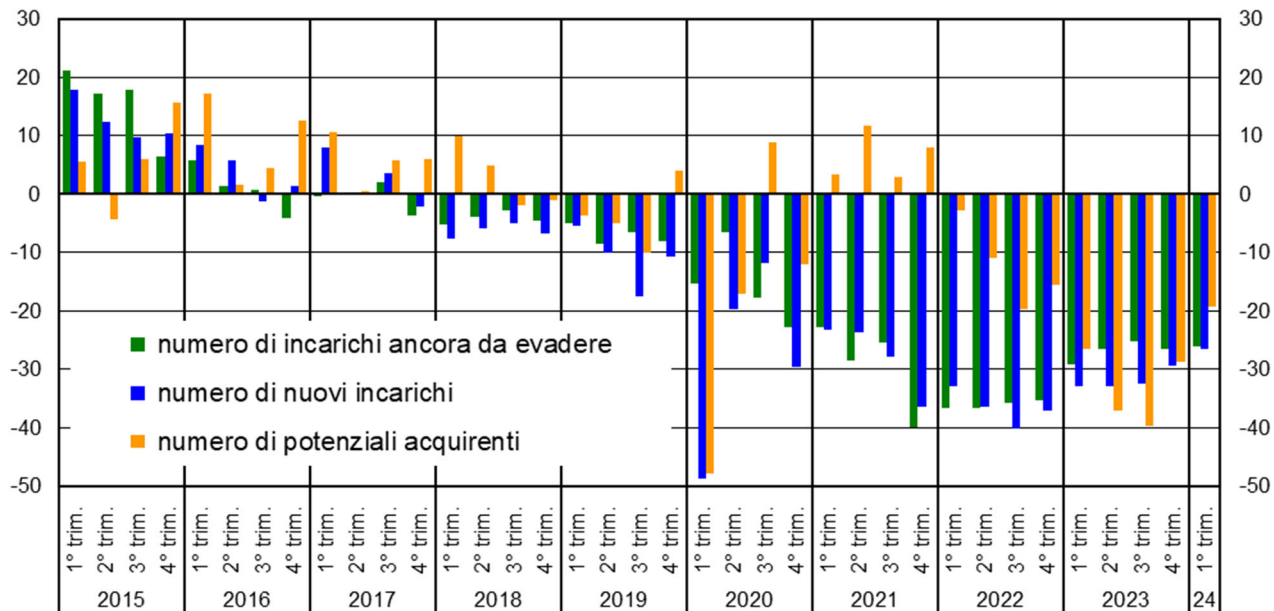


Figura 4

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

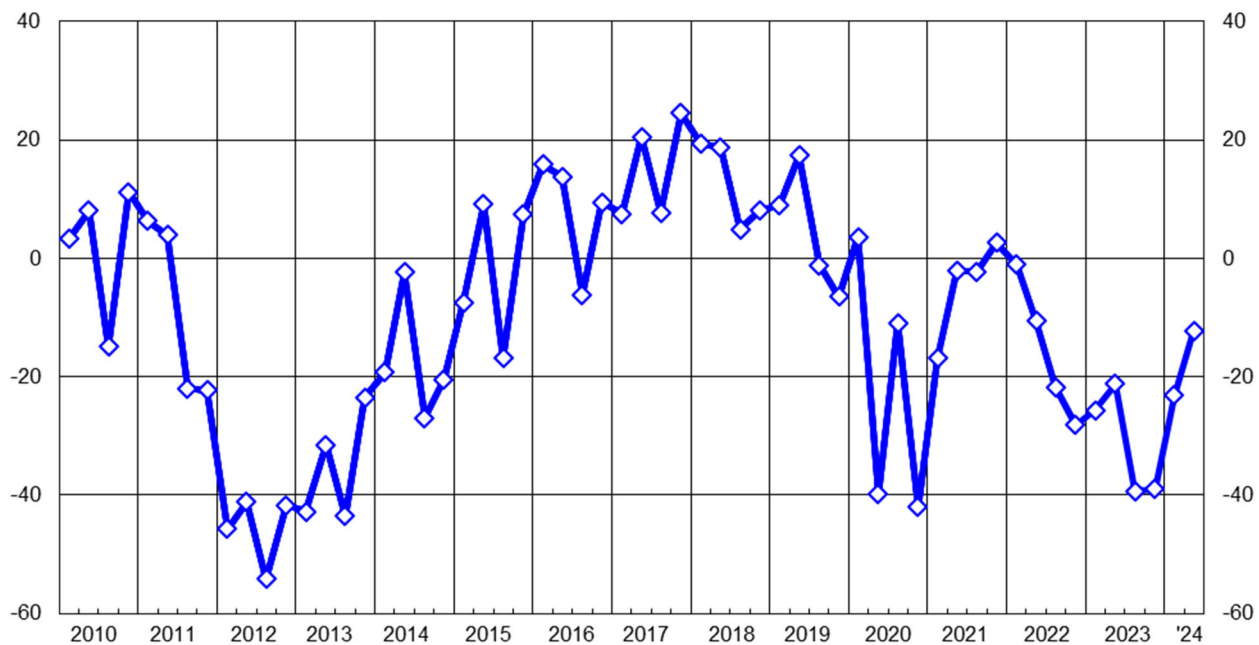
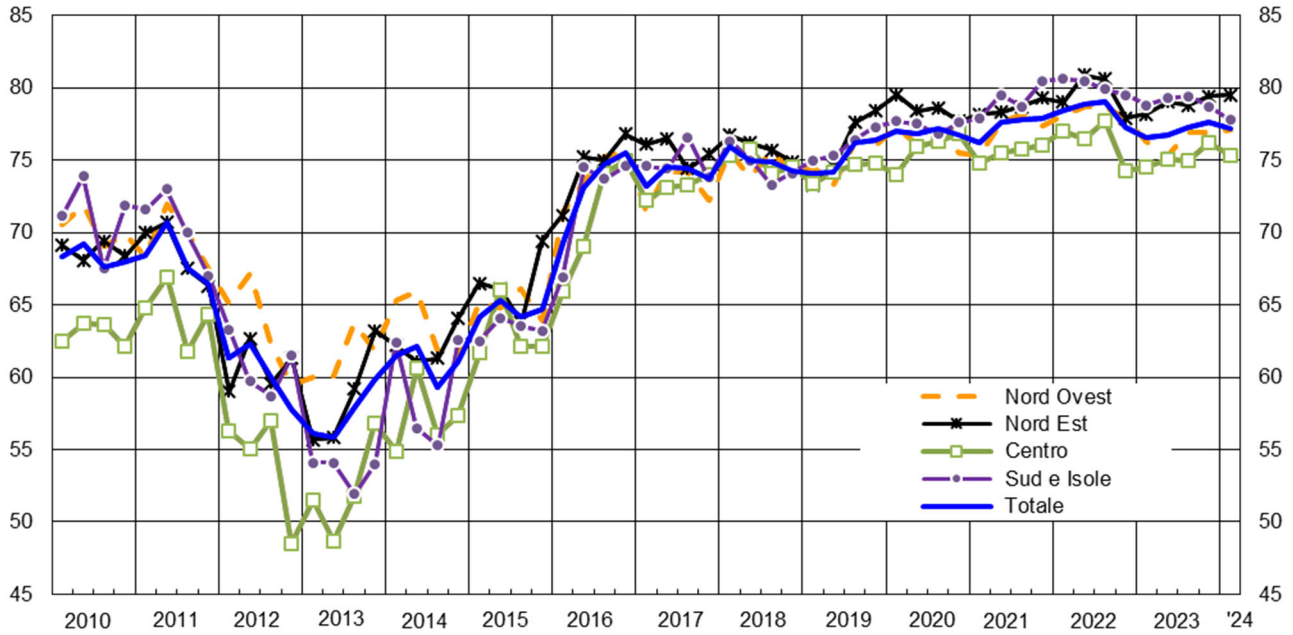


Figura 5

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



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

	Totale				
	2023 1° trim.	2023 2° trim	2023 3° trim.	2023 4° trim.	2024 1° trim.
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	84,2	84,2	80,8	86,9	83,8
Sconto medio	8,2	8,5	8,5	8,6	8,3
Tempi di vendita (mesi)	5,5	5,8	5,9	6,0	5,7
Quota di acquisti finanziati con mutuo	64,1	64,1	63,4	56,9	62,5
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	76,6	76,7	77,3	77,6	77,2
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	0,9	-14,0	-18,5	-15,6	-6,6
Incarichi da evadere	-29,1	-26,5	-25,2	-26,5	-26,1
Nuovi incarichi a vendere	-32,9	-32,9	-32,5	-29,3	-26,4
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	-17,5	-31,5	-35,9	-23,2	-14,1
Nuovi incarichi a vendere	-13,4	-29,3	-14,3	-9,8	-10,1
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-21,2	-39,3	-39,0	-23,2	-12,2
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-25,8	-42,9	-43,7	-28,4	-15,4
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	78,1	80,1	79,5	76,8	78,8
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	45,9	43,5	46,5	46,5	49,3
Nuovi incarichi a locare	-37,5	-39,2	-36,6	-38,6	-37,8
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	35,6	32,4	32,4	34,3	35,0

(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).