

Dall'indagine  
congiunturale  
della Banca d'Italia  
segnali positivi  
solo su un orizzonte  
di due anni

## DOVE VA L'ECONOMIA 4 | PROSPETTIVE PEGGIORATE NELL'IMMOBILIARE ANCORA IN CALO LE QUOTAZIONI

Prosegue la situazione di stallo del settore immobiliare: secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto dalla Banca d'Italia dal 14 ottobre al 18 novembre presso 1.117 agenzie, nel terzo trimestre è aumentata la quota di operatori che segnalano un calo delle quotazioni degli immobili e di quelli che se ne attendono la prosecuzione anche in autunno. Il margine di sconto rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato; il divario fra prezzi offerti e domandati continua a essere il motivo principale della cessazione degli incarichi a vendere. Anche i tempi di vendita si sono allungati, soprattutto nelle aree non urbane.

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel trimestre luglio-settembre è rimasta su valori elevati; emergono tuttavia segnali di rallentamento del mercato. Il saldo fra giudizi di aumento e riduzione dei nuovi mandati è sceso, indicando una riduzione dell'offerta di abitazioni; dal lato della domanda il saldo negativo fra giudizi di aumento e diminuzione del numero di potenziali acquirenti si è ampliato, in modo più marcato nelle aree non urbane.

### ATTESE IN MIGLIORAMENTO SOLO NELLE AREE URBANE

Secondo l'indagine le attese delle agenzie sulle condizioni del proprio mercato nel trimestre in corso sono migliorate solo nelle aree urbane; le prospettive a bre-

ve termine riguardanti il mercato nazionale sono invece peggiorate in maniera diffusa, pur rimanendo favorevoli su un orizzonte di due anni. Nel terzo trimestre la quota di operatori che segnalano prezzi stabili è diminuita, pur rimanendo maggioritaria; il saldo negativo fra i giudizi di aumento e di riduzione delle quotazioni immobiliari si è ampliato (-26,6, da -13,5 nel secondo trimestre), a causa di una più alta percentuale di agenzie che indicano quotazioni in calo. È rimasta pressoché stabile, poco al di sotto dell'80%, la percentuale di operatori che hanno venduto almeno un immobile; la quota di quelli che hanno intermediato sia abitazioni preesistenti sia case di nuova costruzione è salita al 19 per cento (dal 15,7 tre mesi prima), con una crescita più accentuata nelle aree urbane del Nord. A livello nazionale il saldo fra le agenzie che segnalano un aumento del numero di incarichi da evadere e coloro che ne indicano una riduzione rimane su valori negativi, pur attenuandosi (-6,6 da -8,5); le giacenze di abitazioni invendute nelle aree non urbane sono invece aumentate. Nel trimestre estivo è cresciuta la dispersione nei giudizi sui nuovi incarichi a vendere: sia la quota di agenzie che segnalano un aumento dei nuovi mandati sia la percentuale di chi ne indica una riduzione sono pressoché raddoppiate, determinando un peggioramento del saldo (-17,4 da -9,9).





## SI RIDUCE IL NUMERO DEI POTENZIALI ACQUIRENTI

Dal lato della domanda, gli operatori indicano una riduzione del numero di potenziali acquirenti, più marcata nelle aree non urbane: nel complesso del paese il saldo fra i giudizi di aumento e di riduzione della domanda di abitazioni è sceso al -9,9 per cento (da -5,0). La decadenza del mandato a vendere è prevalentemente attribuibile al divario fra il prezzo richiesto dal venditore e quello che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare; fra le altre cause, le agenzie segnalano che gli acquirenti riscontrano maggiori difficoltà a ottenere un mutuo, mentre diminuiscono i venditori che ritirano il mandato in attesa di prezzi più favorevoli. Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è riportato sui valori di due anni fa, al 12,6 per cento (dal 9,8 della scorsa rilevazione), riflettendo l'incremento della quota di operatori che segnalano uno sconto compreso fra il 20 e il 30 per cento. I tempi medi di vendita sono aumentati a 7,5 mesi (da 6,3) con una crescita più marcata nelle aree non urbane.

La quota di acquisti finanziati attraverso mutuo ipotecario è scesa su valori simili a quelli registrati all'inizio del 2016, al 73,6 per cento (da 79,6); è invece aumentato di due punti percentuali il rapporto fra il prestito e il valore dell'immobile (76,2 per cento).

## L'83,3% DEGLI OPERATORI HA LOCATO ALMENO UN IMMOBILE, NUOVI INCARICHI IN RIDUZIONE

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel terzo trimestre è rimasta su livelli elevati (all'83,3 per cento). Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è tornato lievemente negativo (-1,3, da 2,8 nella precedente rilevazione), riflettendo un miglioramento per le aree urbane a fronte di valutazioni più pessimiste per le altre; tali tendenze si confermerebbero anche in autunno. La quota di agenzie che segnalano una riduzione nel numero di nuovi incarichi a locare è salita al 36,7 per cento: il peggioramento è diffuso a tutte le aree geografiche. Al contempo è aumentato il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore (3,8 per cento, da 2,3). Il saldo fra aspettative favorevoli e sfavorevoli delle agenzie sulle condizioni del proprio mercato di riferimento è diminuito, pur migliorando nelle aree urbane. Le attese sui nuovi incarichi nel trimestre autunnale sono invece peggiorate in modo diffuso: il saldo negativo fra le agenzie che si attendono un aumento dei nuovi mandati e coloro che si aspettano una riduzione si è ampliato (-5,9, da -1,2). Inoltre, per lo stesso periodo sono diminuite le attese di stabilità dei prezzi a fronte di un incremento più marcato della quota di agenzie che se ne attende un calo. La quota di agenzie che si attendono una situazione invariata del mercato immobiliare nazionale nel trimestre in corso rimane largamente maggioritaria (superiore al 70 per cento); tuttavia il saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento

è tornato negativo in tutte le aree geografiche (-12,3 per cento a livello nazionale). Su un orizzonte di medio termine (2 anni), le attese delle agenzie sono più polarizzate rispetto alla rilevazione precedente: solo il 40 per cento di esse (era il 62 nella scorsa indagine) si attende

che il mercato rimarrà stabile, mentre la quota che ne prefigura un miglioramento è rimasta all'incirca pari a un terzo: ne consegue un calo di 11 punti del saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento, che si colloca ora all'8,2 per cento.

## PRINCIPALI RISULTATI DELL'INDAGINE (1)

(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2018 3° trim.	2018 4° trim.	2019 1° trim.	2019 2° trim.	2019 3° trim.
<b>COMPRAVENDITE</b>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	80,2	77,9	74,8	81,7	78,7
Sconto medio	10,8	10,5	9,8	9,8	12,6
Tempi di vendita (mesi)	8,2	7,2	6,7	6,3	7,5
Quota di acquisti finanziati con mutuo	78,9	80,5	78,1	79,6	73,6
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	74,9	74,3	74,1	74,2	76,2
<b>Giudizi sul 3° trimestre 2019 (2)</b>					
Prezzi di vendita	-14,3	-14,7	-13,1	-13,5	-26,6
Incarichi da evadere	-2,7	-4,6	-4,9	-8,5	-6,6
Nuovi incarichi a vendere	-5,0	-6,7	-5,3	-9,9	-17,4
<b>Attese per il 4° trimestre 2019 (2)</b>					
Prezzi di vendita	-14,1	-16,2	-11,9	-13,2	-25,5
Nuovi incarichi a vendere	8,8	9,0	16,4	-1,2	-5,9
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	8,1	9,0	17,4	-1,1	-6,5
Situazione del mercato immobiliare in Italia	16,8	13,0	18,9	1,8	-12,3
<b>LOCAZIONI</b>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	76,2	78,1	74,2	86,8	83,3
<b>Giudizi sul 3° trimestre 2019 (2)</b>					
Canoni di locazione	-1,8	-3,1	-2,5	2,8	-1,3
Nuovi incarichi a locare	-6,9	-18,8	-10,7	-11,1	-27,9
<b>Attese per il 4° trimestre 2019 (2)</b>					
Canoni di locazione	-1,8	1,7	2,2	3,8	1,1

(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).