

## COMUNICATO STAMPA

# SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA IV trimestre 2019

Roma – 28 Febbraio 2020

### I principali risultati

Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dal 10 gennaio al 7 febbraio 2020 presso 1.343 agenzie, nel IV trimestre del 2019 la quota di operatori che segnalano una diminuzione dei prezzi di vendita è diminuita. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore si è ridotto ma sono pressoché invariati i tempi di vendita, che restano più lunghi nelle aree non urbane. La quota di agenzie che ha venduto almeno un immobile è aumentata e il saldo negativo fra giudizi di aumento e riduzione dei nuovi mandati si è attenuato. Il divario tra prezzi domandati e offerti resta la causa principale della cessazione dell'incarico a vendere. La quota di compravendite finanziate tramite mutui ipotecari si è ulteriormente ridotta; il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si conferma elevato. Migliorano sia le attese sul proprio mercato di riferimento sia quelle sul mercato nazionale, per queste ultime soprattutto nell'orizzonte di medio termine.

### Si riduce la quota di agenzie che segnala un calo dei prezzi

Nel IV trimestre è lievemente diminuita la quota di operatori che segnala una diminuzione dei prezzi di vendita (30,4% da 34% nella precedente rilevazione), mentre è rimasta pressoché stabile quella che ne indica un incremento (7,7%, da 7,4%); ne deriva un'attenuazione del saldo negativo fra giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari (-22,7% da -26,6%).

### Aumentano le vendite e il numero di potenziali acquirenti

La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel trimestre ottobre-dicembre è salita all'84,4% (da 78,7% nei tre mesi precedenti). Il 51,5% degli immobili intermediati ha una metratura compresa fra 80 e 140 mq, mentre per il 44,3% è inferiore agli 80 mq, in linea con quanto rilevato un anno fa; le abitazioni di minore dimensione prevalgono nelle aree urbane e nel Nord-Ovest e nel Centro Italia. La quasi totalità delle case vendute sono libere (98,4%), abitabili, ma parzialmente da ristrutturare (75,7%, contro 16,6% di quelle nuove o in ottimo stato) e di tipologia signorile o civile (57,7%, contro 36,9% di tipologia economica o popolare). La classe energetica degli immobili è in genere bassa e in lieve peggioramento rispetto a un anno fa. Segnali di vivacità del mercato provengono anche dalle indicazioni sul numero di potenziali acquirenti, in crescita sul trimestre precedente secondo il 23,5% degli operatori (dal 15,3% della scorsa rilevazione), in diminuzione per il 19,4% (dal 25,2%). Migliora, riportandosi sui livelli della scorsa

estate, il saldo fra la percentuale di agenzie che segnalano un numero di nuovi incarichi a vendere superiore rispetto ai tre mesi precedenti e la percentuale di quelle che ne indicano una flessione (a -10,6 punti percentuali, da -17,4). Continuano a ridursi, a un tasso appena superiore rispetto a ottobre, gli incarichi da evadere alla fine del trimestre: il saldo fra le quote di agenzie che ne segnalano un incremento e una diminuzione è pari a -8 punti percentuali.

### **Permane il divario sostanziale fra prezzi offerti e domandati**

La mancanza di proposte di acquisto attribuita a prezzi giudicati troppo elevati dai compratori (58,5% degli operatori) e le offerte di acquisto ritenute troppo basse dal venditore (53,2%), sono fra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico.

### **Si riduce lo sconto medio sui prezzi, ma i tempi di vendita rimangono stabili**

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è marginalmente ridotto, al 12% (dal 12,6%), a fronte di una minor quota di operatori che segnalano sconti fra il 20% e il 30%. I tempi di vendita rimangono sostanzialmente stabili (a 7,7 mesi da 7,5), restando più lunghi nelle aree non urbane (8,9 mesi).

### **La quota di compravendite finanziate da mutui si riduce ancora**

Dopo il netto calo segnato nel III trimestre, la quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario si è ridotta di altri due punti percentuali (al 71,2%), il valore più basso dall'inizio del 2016. Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile si conferma elevato, al 76,4%.

### **Migliorano i giudizi e le attese sui canoni di locazione**

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento è diminuita rispetto ai tre mesi precedenti, all'80,2% (da 83,3% nella scorsa rilevazione e 78,1% nel trimestre corrispondente del 2018). Il saldo fra i giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è migliorato, a 4,4 punti percentuali da -1,3; i giudizi di stazionarietà restano tuttavia largamente prevalenti (69,6%). Prevalgono le indicazioni di stabilità anche per le attese sull'evoluzione dei canoni di affitto nel I trimestre dell'anno in corso (secondo il 75,8% delle agenzie), ma cresce il saldo fra prospettive di aumento e di diminuzione (a 6,9 punti percentuali, da 1,1). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore si è attestato al 3,4% nel IV trimestre (3,8% nel III), su valori bassi nel confronto storico. Il saldo negativo tra le agenzie che indicano incarichi a locare in crescita nel trimestre di riferimento e quelle che ne hanno segnalato una diminuzione si è ridotto (-22,9 punti percentuali, da -27,9%).

### **Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento migliorano...**

È divenuto positivo il saldo tra la quota di agenti che giudicano favorevole la situazione del proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso e quella di quanti le ritengono negative, così come quello relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere. Le valutazioni sull'evoluzione dei prezzi di vendita sono lievemente meno sfavorevoli: la quota di operatori che indica un aumento delle quotazioni nel trimestre in corso è cresciuta (all'8,3%, dal 5,9%), a fronte di una riduzione di coloro che ne prefigurano una diminuzione (al 27,3%, dal 31,4%)

### **... così come quelle sull'andamento del mercato nazionale**

Le aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale nel trimestre in corso sono pressoché bilanciate, con un significativo miglioramento rispetto a tre mesi prima (-12,3%). Su un orizzonte di medio termine (due anni), le attese divengono nettamente più ottimistiche, con un saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento pari al 23,9% (da 8,2%).

### **Per il testo integrale**

Statistiche – 28 Febbraio 2020 – *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2019-sondaggio-abitazioni/04/index.html>

 **Tecnoborsa**

**Ufficio Stampa: Lucilla Scelba**

**Cell. 347.6945253 - Tel. 06.57300710**

[l.scelba@tecnoborsa.com](mailto:l.scelba@tecnoborsa.com)

[www.tecnoborsa.it](http://www.tecnoborsa.it)