

COMUNICATO STAMPA

SONDAGGIO CONGIUNTURALE

BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE

SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

III Trimestre 2024

I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso un campione di agenti immobiliari dal 23 settembre al 23 ottobre del 2024, nel III trimestre salgono i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni e si riduce la quota di operatori che ne riportano una riduzione. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è sceso ai minimi storici e i tempi di vendita rimangono molto rapidi.

La domanda di abitazioni resta contenuta, ma emergono segnali di ripresa: le indicazioni sul numero dei potenziali acquirenti nel trimestre di riferimento è in netto miglioramento rispetto al trimestre corrispondente dello scorso anno. Per contro, l'offerta resta sostanzialmente stabile. Il numero di transazioni intermedie è cresciuto rispetto al periodo corrispondente del 2023 e si è di nuovo ridotta 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.

Secondo gli agenti i canoni di locazione sono destinati a crescere ancora, tuttavia vi sono prime indicazioni di un rallentamento. In generale alla riduzione dell'offerta di abitazioni da locare, si affianca una domanda ancora robusta. Le attese sul mercato nazionale e su quello proprio di riferimento sono significativamente migliorate rispetto al periodo corrispondente del 2023; anche le attese su un orizzonte biennale sono più favorevoli. Il saldo relativo alle prospettive sull'andamento dei prezzi nel trimestre in corso è aumentato soprattutto per via della riduzione della quota degli operatori che si attende una diminuzione dei prezzi.

Si riduce la quota di agenti che riportano una diminuzione dei prezzi e crescono i giudizi di stabilità

Nel III trimestre del 2024 la quota di operatori che segnalano una stabilità dei prezzi delle abitazioni cresce al 72% (dal 67) mentre quella che riporta una diminuzione delle quotazioni rispetto a tre mesi prima scende

al 15% (da 22; tavola e fig. 1), in misura più marcata nelle aree del Centro-Sud. La quota di operatori che riportano un incremento dei prezzi è pressoché stabile (al 12%).

FIGURA 1 – GIUDIZI SULLE VARIAZIONI DEI PREZZI

(saldo tra le percentuali di risposte “in aumento” e “in diminuzione”)

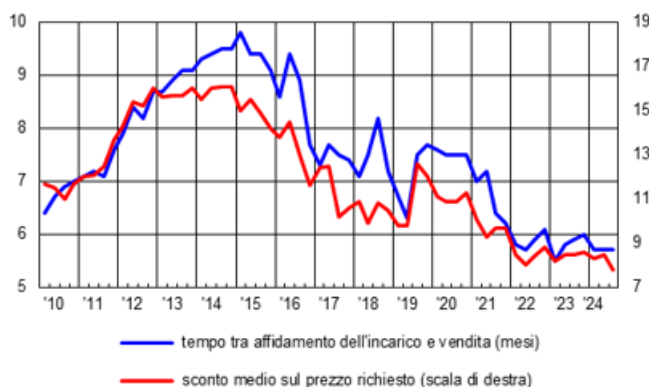


Lo sconto medio sui prezzi è sceso sui minimi storici; i tempi di vendita restano molto rapidi

Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è diminuito al 7,8%, il valore più basso registrato dall’inizio della rilevazione. Il tempo trascorso tra l’affidamento dell’incarico e la vendita è rimasto invariato, a 5,7 mesi, appena al di sopra di quello minimo dall’inizio dell’indagine registrato all’inizio del 2023 (tavola e fig. 2).

FIGURA 2 – TEMPI DI VENDITA E SCONTO MEDIO SUL PREZZO RICHIESTO

(gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali)



La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione è in linea con la media degli ultimi anni

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un’abitazione è aumentata rispetto al III trimestre del 2023 (all’82,4%; tavola), attestandosi sui livelli medi del terzo trimestre nel periodo post-pandemico. Il saldo tra le

agenzie che dichiarano un aumento di transazioni intermedie rispetto a un anno prima e quelle che invece ne riscontrano una riduzione è rimasto negativo ma in lieve miglioramento nel confronto con il trimestre precedente (-22 punti percentuali da -24). La quota degli operatori che ha intermediato esclusivamente abitazioni preesistenti resta largamente maggioritaria e pressoché invariata rispetto a tre mesi prima (all'83%).

Vi sono segnali di miglioramento delle condizioni della domanda; l'offerta è stabile

I saldi fra le percentuali degli agenti che riscontrano un incremento e una riduzione degli incarichi da evadere e dei nuovi incarichi a vendere sono stazionari rispetto al III trimestre dello scorso anno (rispettivamente a -25 e -34 punti percentuali), restando su valori bassi nel confronto storico. Il saldo tra i giudizi di aumento e di calo del numero dei potenziali acquirenti rimane negativo ma è migliorato sia nel confronto con il trimestre precedente (-22 punti percentuali, da -24) sia, in misura marcata, rispetto a un anno prima, quando aveva toccato il minimo della serie storica (-40 punti) se si esclude il trimestre di *lockdown*. I segnali di miglioramento della domanda sono più forti nelle regioni del Centro-Sud.

Continuano ad attenuarsi le difficoltà di ottenere un mutuo...

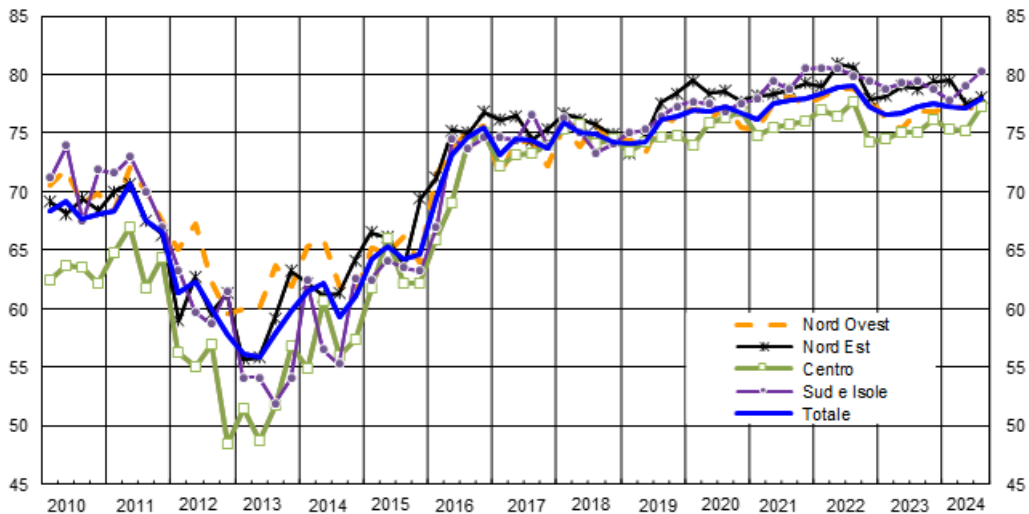
In linea con le passate rilevazioni, le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere sono il valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore oppure il prezzo richiesto giudicato troppo elevato dai possibili compratori. Si è di nuovo ridotta la quota degli operatori che segnalano tra le cause prevalenti la difficoltà nell'ottenere un mutuo da parte degli acquirenti (al 20% da 23 nel trimestre precedente e da 34 nel III trimestre dello scorso anno).

...E la quota di acquisti finanziati da un mutuo è aumentata

Coerentemente con le minori difficoltà di accesso ai prestiti per i compratori, la percentuale di acquisti finanziati con un mutuo è cresciuta sia rispetto alla precedente rilevazione (64% da 61; tavola) sia rispetto a un anno prima; resta tuttavia su valori bassi nel confronto storico. Il rapporto medio tra ammontare del prestito e valore dell'immobile è in lieve aumento (77,9% da 77,1; fig. 3). Secondo gli agenti, le norme contenute nel decreto "Salva-casa", convertito in legge lo scorso luglio e volto a ridurre l'onere burocratico connesso agli interventi edilizi di minore portata, avrebbero un effetto soprattutto sull'offerta di abitazioni (saldo positivo di 16 punti percentuali), piuttosto che sulla domanda (10 punti); per il 22% degli operatori l'effetto complessivo sui prezzi sarebbe al rialzo, per il 6% al ribasso.

FIGURA 3 – RAPPORTO TRA PRESTITO E VALORE DELL'IMMOBILE NELLE OPINIONI DELLE AGENZIE

(valori percentuali)



I canoni di locazione salgono; rimane su valori storicamente bassi lo sconto sui canoni

La quota di agenti che hanno riscontrato una crescita dei canoni di locazione rispetto al trimestre precedente è salita di 2 punti percentuali nel confronto con la passata rilevazione (al 51%), confermandosi su livelli storicamente molto elevati. Il 35% delle agenzie prefigura ulteriori aumenti nel trimestre in corso, il 7% una riduzione. Il saldo fra queste due quote, ancora consistente, è tuttavia il più basso dalla fine del 2022; i valori maggiori si registrano nel Centro Italia, dove il saldo è cresciuto. Secondo il 40% degli agenti (quota invariata rispetto alla rilevazione precedente) il rialzo dei canoni dipende principalmente dalla minore offerta, che si associa alla preferenza dei proprietari per affitti brevi, in misura più marcata nel Centro e nel Sud del paese. Fra le motivazioni della maggiore domanda, indicata nel complesso dal 24% delle agenzie, risultano meno rilevanti rispetto ai trimestri precedenti le difficoltà di alcune categorie di compratori ad acquistare immobili. Lo sconto medio sui canoni di locazione richiesti resta vicino ai minimi storici, al 2,2%. La percentuale di operatori che segnalano un calo degli incarichi a locare si attesta al 42%, mentre il 9 ne indica un aumento: il saldo negativo si mantiene stabile rispetto alla scorso trimestre.

Le prospettive del mercato immobiliare e sull'evoluzione dei prezzi sono più favorevoli

Le attese degli agenti sul trimestre in corso e su un orizzonte biennale, riferite sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale (tavola), sono divenute nettamente meno negative rispetto al periodo corrispondente del 2023 e migliorano anche rispetto alla scorsa rilevazione. Il saldo relativo alle prospettive sull'andamento dei prezzi nel trimestre in corso è aumentato rispetto a tre mesi prima (a -12 punti percentuali da -18), sia per via dell'aumento della quota di operatori con aspettative di rialzo delle quotazioni sia per la riduzione della percentuale di quelli con aspettative in diminuzione.

TAVOLA – PRINCIPALI RISULTATI DELL'INDAGINE

(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2023 3° trim.	2023 4° trim.	2024 1° trim.	2024 2° trim.	2024 3° trim.
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	80,8	86,9	83,8	86,6	82,4
Sconto medio	8,5	8,6	8,3	8,5	7,8
Tempi di vendita (mesi)	5,9	6,0	5,7	5,7	5,7
Quota di acquisti finanziati con mutuo	63,4	56,9	62,5	61,5	63,7
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,3	77,6	77,2	77,1	77,9
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	-18,5	-15,6	-6,6	-10,4	-2,9
Incarichi da evadere	-25,2	-26,5	-26,1	-23,0	-25,2
Nuovi incarichi a vendere	-32,5	-29,3	-26,4	-26,8	-33,6
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	-35,9	-23,2	-14,1	-17,8	-11,8
Nuovi incarichi a vendere	-14,3	-9,8	-10,1	-23,4	-8,3
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-39,0	-23,2	-12,2	-23,4	-14,9
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-43,7	-28,4	-15,4	-24,0	-15,4
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	79,5	76,8	78,8	80,7	80,0
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	46,5	46,5	49,3	44,9	46,3
Nuovi incarichi a locare	-36,6	-38,6	-37,8	-33,6	-33,6
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	32,4	34,3	35,0	33,3	28,0

²Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli (diminuzione).

Il testo è stato curato da Stefano Pica; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Giuseppe Brignone 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 1.458 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.



Area Comunicazione e Marketing

Tel. 06.57300710

www.tecnoborsa.com