

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

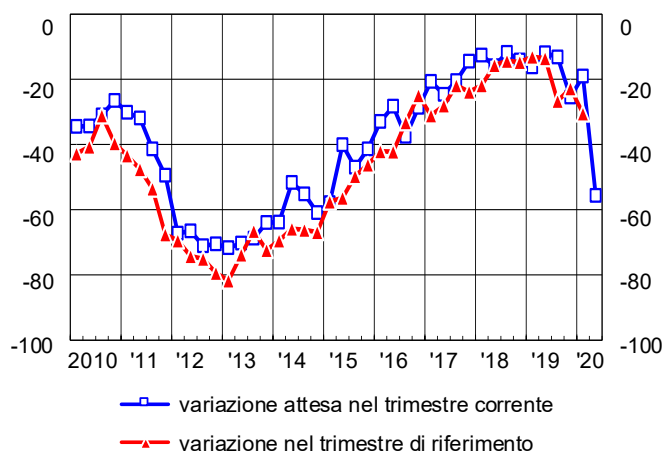
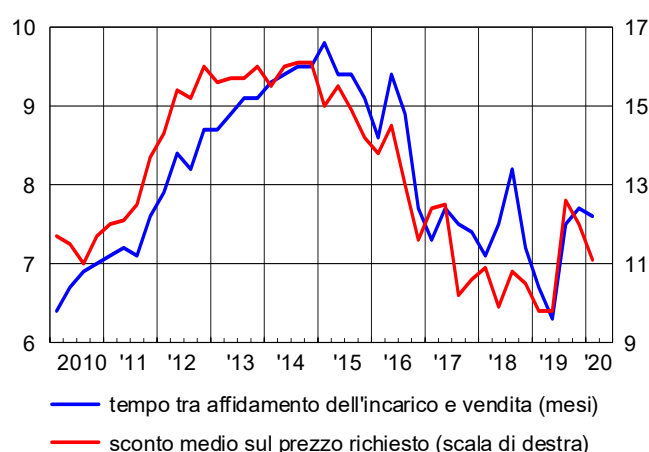
7 luglio 2020

 Per informazioni: statistiche@bancaditalia.it
www.bancaditalia.it/statistiche/index.html

I principali risultati

L'indagine condotta presso 1.352 agenti immobiliari dal 18 maggio al 18 giugno 2020 mostra un peggioramento diffuso di opinioni e attese sul mercato delle abitazioni in Italia a seguito dell'epidemia di Covid-19 e delle relative misure di contenimento. Nel primo trimestre è decisamente scesa la quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile e sono diminuiti in misura marcata sia i potenziali acquirenti sia i mandati a vendere. Secondo gli operatori, a causa dell'epidemia, molti potenziali acquirenti avrebbero deciso di rinviare o rinunciare all'acquisto di un'abitazione e molte transazioni per cui si era già raggiunto un accordo tra le parti sarebbero state interrotte.

Le prospettive a breve termine sia sul proprio mercato di riferimento sia su quello nazionale sono divenute ampiamente sfavorevoli. Circa i due terzi degli agenti prevede che l'epidemia di Covid-19 avrà effetti negativi sui prezzi delle abitazioni, che si protrarrebbero oltre l'anno in corso.

Figura 1
Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)

Figura 2
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 2020

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

È tornata a crescere la quota di agenzie che segnala un calo dei prezzi

Nel I trimestre del 2020 il mercato delle abitazioni ha risentito negativamente dell'epidemia di Covid-19 e delle relative misure di contenimento, che hanno comportato forti limiti all'operatività delle agenzie immobiliari, rimossi solo all'inizio di maggio. È tornata a crescere la quota di operatori che segnalano una diminuzione dei prezzi di vendita (34,0 per cento da 30,4 nella precedente rilevazione; tavola e fig.1), mentre è scesa quella di chi ne indica un incremento (3,5 per cento, da 7,7).

Diminuiscono le compravendite

La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è scesa al 72,8 per cento (da 84,4 nei tre mesi precedenti; tavola). Secondo il 46,9 per cento degli agenti, facendo riferimento alle compravendite da essi intermedie, l'epidemia di Covid-19 ha causato un aumento dei casi di rinuncia all'acquisto e di rinegoziazione delle transazioni per cui era stato già stipulato un contratto preliminare o era stata accettata la proposta dell'acquirente. Tra questi operatori, il 70,1 per cento segnala che il compratore si è ritirato dalla transazione a causa di un cambiamento delle sue condizioni reddituali o occupazionali, mentre il 38,9 per cento ha riportato rinunce da parte dell'acquirente per difficoltà nel reperimento del mutuo.

Si riducono sia il numero di potenziali acquirenti sia i mandati a vendere

Il 56,9 per cento degli operatori ha riportato una flessione del numero di potenziali acquirenti (dal 19,4 della scorsa rilevazione), mentre quelli che ne segnalano una crescita sono solo il 9,2 per cento (dal 23,5; fig. 3); il relativo saldo, pari a -47,7, si colloca sui valori più bassi dall'inizio delle serie storiche nel 2014. Peggiora, portandosi sui minimi storici, anche 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 -49,2 punti percentuali, da -10,6 nella precedente indagine; tavola). Si sono ridotti anche 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 -15,6 punti percentuali (da -8,0).

L'epidemia di Covid-19 ha avuto effetti rilevanti sui comportamenti di acquisto e vendita di abitazioni. Le agenzie riportano che il 42,5 per cento dei potenziali acquirenti con cui avevano avuto contatti prima della diffusione del contagio e che sono stati ricontattati dopo la riapertura delle agenzie avvenuta il 4 maggio vorrebbero rinviare l'acquisto dell'abitazione per motivi connessi all'epidemia; il 22,8 per cento vi avrebbe rinunciato. Dal lato dell'offerta, il 26,7 per cento dei potenziali venditori ha segnalato l'intenzione di rinviare la vendita dell'abitazione, mentre il 16 per cento vi avrebbe rinunciato.

Permane il divario sostanziale fra prezzi offerti e domandati

La mancanza di proposte di acquisto, attribuita a prezzi giudicati troppo elevati dai compratori (47,8 per cento degli operatori), e le offerte di acquisto ritenute troppo basse dal venditore (51,8 per cento) si confermano le cause prevalenti di cessazione dell'incarico. Il 27,6 per cento delle agenzie ha segnalato che dalla loro riapertura sono pervenute

¹ Il testo è stato curato da Michele Loberto; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Alessandra Liccardi per la parte editoriale e Roberto Marano per gli aspetti grafici). L'Indagine è condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa (referenti Giampiero Bambagioni e Ettore Troiani) e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare; referenti Maurizio Festa e Gianni Guerrieri). Si ringraziano le 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:

<http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2019/metodologia.pdf>

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/01/quest_I_trim_2020.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/01/app_stat_I_trim_2020.zip

richieste da parte dei venditori di accelerare la vendita dell'immobile mediante il ribasso del prezzo.

I tempi di vendita sono stabili

Nel primo trimestre lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è lievemente ridotto, all'11,1 per cento (dal 12,0; tavola e fig. 2). I tempi di vendita sono rimasti stabili (a 7,6 mesi; tavola e fig. 2), restando più lunghi nelle aree non urbane (8,9 mesi).

La quota di compravendite finanziate da mutuo ha continuato a ridursi

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario ha continuato a ridursi (al 67,0 per cento dal 71,2; tavola), riportandosi sui valori medi del 2015. Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile si conferma elevato, al 77,0 per cento (tavola e fig. 5).

I giudizi e le attese sui canoni di locazione sono peggiorati

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento è diminuita in misura marcata rispetto ai tre mesi precedenti, al 66,6 per cento (da 80,2 nella scorsa rilevazione; tavola). Il saldo fra i giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione si è riportato su valori negativi, a -12,8 punti percentuali da 4,4, sebbene restino largamente prevalenti le indicazioni di stazionarietà (73,8 per cento). Prevalgono i giudizi di stabilità anche per le attese sull'evoluzione dei canoni di affitto nel secondo trimestre (secondo il 66,7 per cento delle agenzie), ma il saldo fra prospettive di aumento e di diminuzione è tornato negativo per la prima volta dall'estate del 2018 (a -18,3 punti percentuali, da 6,9). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore si è attestato al 3,8 per cento nel primo trimestre (3,4 nel periodo precedente; tavola). Il saldo tra la quota di agenzie che hanno riportato incarichi a locare in crescita nel trimestre di riferimento e quelle che ne hanno segnalato una diminuzione si è ridotto (-32,6 punti percentuali, da -22,9; tavola).

Le attese a breve termine degli agenti sul proprio mercato di riferimento sono decisamente sfavorevoli...

Il saldo tra la quota di agenti che giudicano positiva la situazione del proprio mercato di riferimento nel secondo trimestre e quella di quanti la ritengono sfavorevole è divenuta ampiamente negativa (-40,6 punti percentuali, da 3,6; tavola e fig.3). Le attese a due anni, rilevate per la prima volta, sono tuttavia sostanzialmente bilanciate: il saldo tra quelle di miglioramento e di peggioramento è pari a 1,8 punti percentuali. Si sono deteriorati sia il saldo relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere (-6,4, da 4,5) sia, in misura decisamente più marcata, quello sull'evoluzione dei prezzi di vendita (a -55,6, da -19,0).

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

Anche le valutazioni sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale nel secondo trimestre sono divenute ampiamente negative: il relativo saldo è sceso a -45,3 punti percentuali (da -0,6; tavola). Su un orizzonte di medio termine (due anni) le attese sono meno sfavorevoli, con un saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento pari a -6,7 punti percentuali (da 23,9). Secondo il 58,5 per cento degli agenti l'epidemia di Covid-19 influenzerà negativamente la domanda di abitazioni, il 65,5 anticipa riflessi negativi sui prezzi di vendita. Tra questi ultimi, quasi i due terzi prefigurano che tali effetti si protrarranno oltre l'anno in corso. Le valutazioni dell'impatto dell'epidemia sull'offerta di abitazioni risultano invece bilanciate: il 41,7 per cento degli agenti si attende un impatto negativo, a fronte del 40,1 che lo prefigurano positivo.

Grafici e Tavola

Figura 3

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

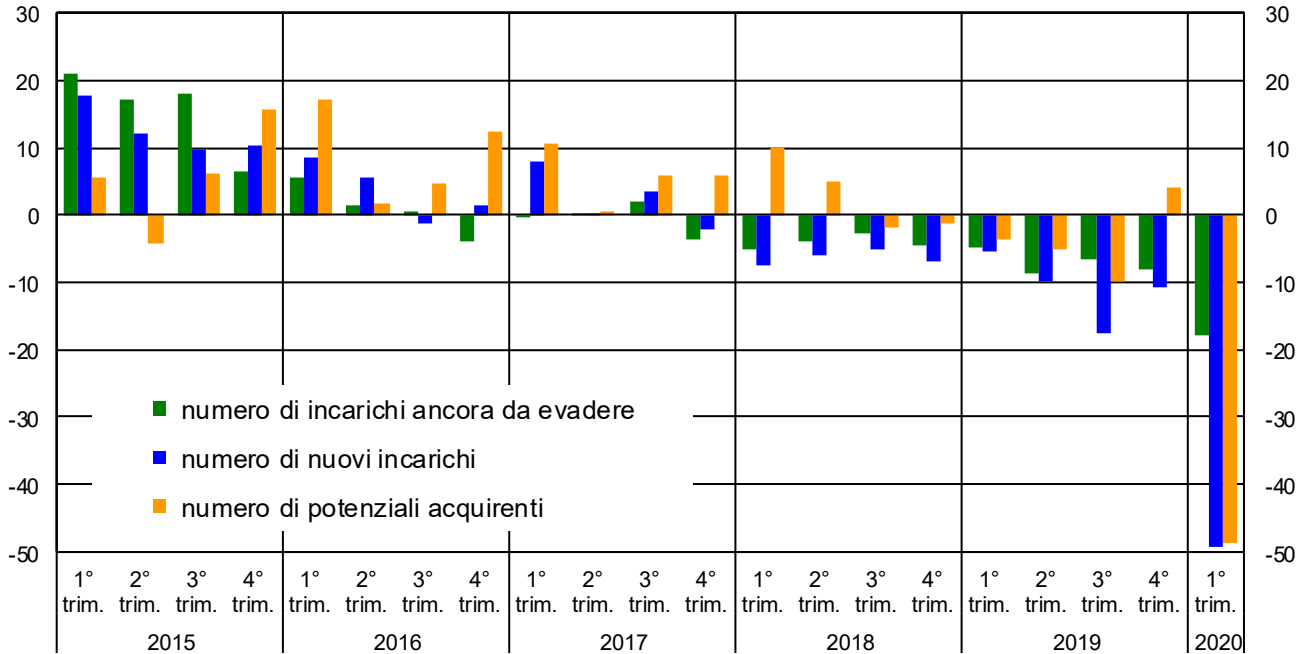


Figura 4

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

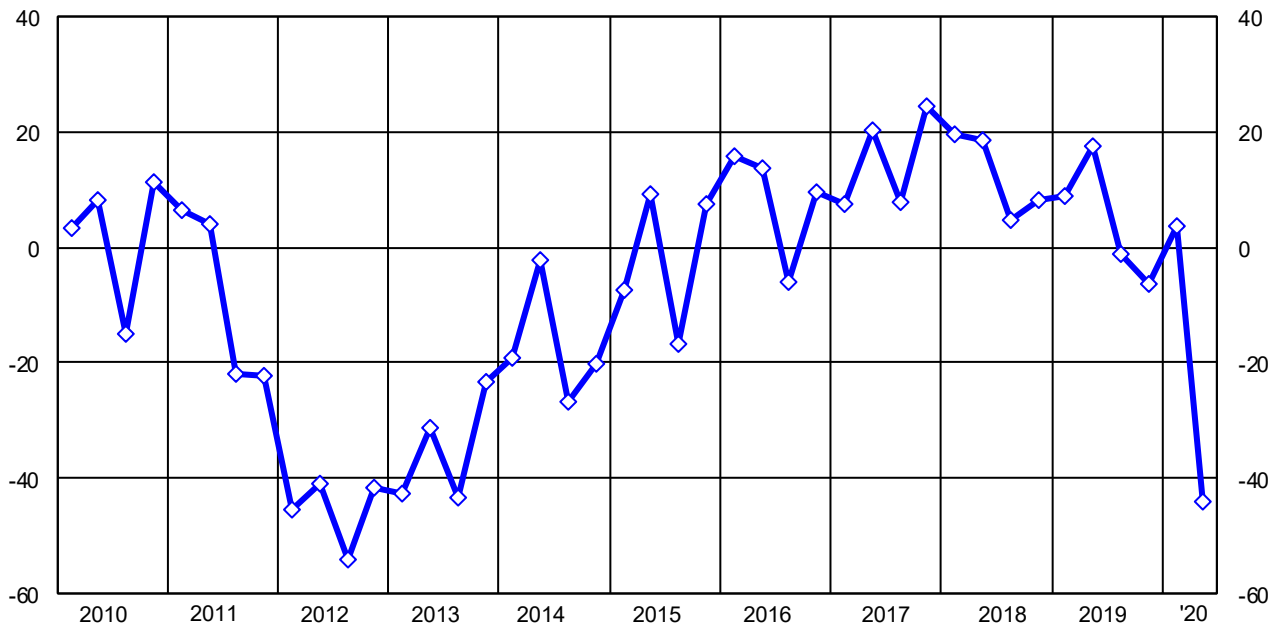
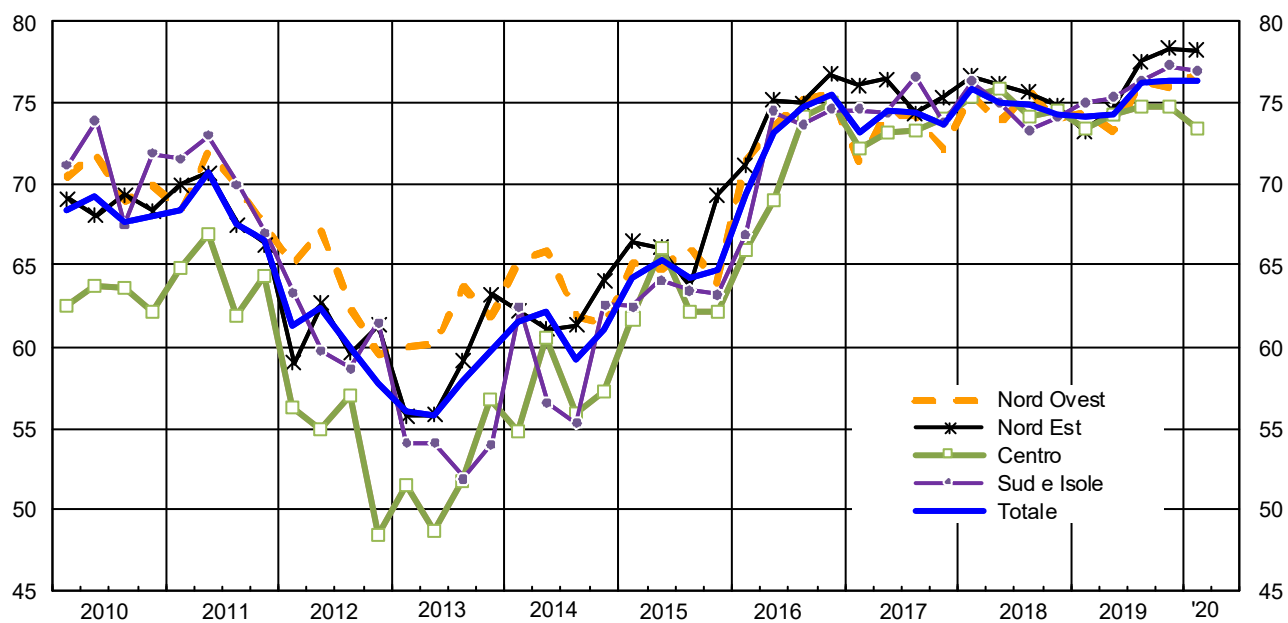


Figura 5

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				
	2019 1° trim.	2019 2° trim.	2019 3° trim.	2019 4° trim.	2020 1° trim.
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	74,8	81,7	78,7	84,4	72,8
Sconto medio	9,8	9,8	12,6	12,0	11,1
Tempi di vendita (mesi)	6,7	6,3	7,5	7,7	7,6
Quota di acquisti finanziati con mutuo	78,1	79,6	73,6	71,2	67,0
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	74,1	74,2	76,2	76,4	77,0
<i>Giudizi sul 1° trimestre 2020 (2)</i>					
Prezzi di vendita	-13,1	-13,5	-26,6	-22,7	-30,5
Incarichi da evadere	-4,9	-8,5	-6,6	-8,0	-15,6
Nuovi incarichi a vendere	-5,3	-9,9	-17,4	-10,6	-49,2
<i>Attese per il 2° trimestre 2020 (2)</i>					
Prezzi di vendita	-11,9	-13,2	-25,5	-19,0	-55,6
Nuovi incarichi a vendere	16,4	-1,2	-5,9	4,5	-6,4
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	17,4	-1,1	-6,5	3,6	-40,6
Situazione del mercato immobiliare in Italia	18,9	1,8	-12,3	-0,6	-45,3
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	74,2	86,8	83,3	80,2	66,6
<i>Giudizi sul 1° trimestre 2020 (2)</i>					
Canoni di locazione	-2,5	2,8	-1,3	4,4	-12,8
Nuovi incarichi a locare	-10,7	-11,1	-27,9	-22,9	-32,6
<i>Attese per il 2° trimestre 2020 (2)</i>					
Canoni di locazione	2,2	3,8	1,1	6,9	-18,3

(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).

Tutti i fascicoli della collana Statistiche sono disponibili sul sito Internet della Banca d'Italia:
<http://www.bancaditalia.it/statistiche/>

Eventuali chiarimenti sui dati contenuti in questa pubblicazione possono essere richiesti
via e-mail all'indirizzo: statistiche@bancaditalia.it

Pubblicazione non soggetta a registrazione ai sensi dell'art. 3 bis della L. 103/2012