



Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

4 marzo 2024

Per informazioni:
statistiche@bancaditalia.it

I principali risultati

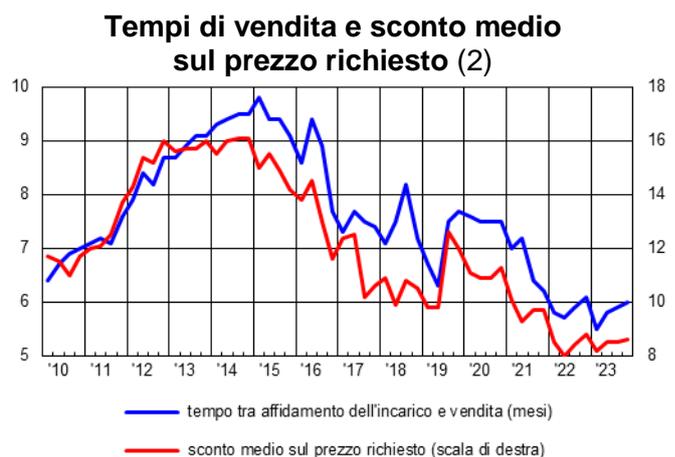
Secondo l'indagine condotta presso 1.501 agenti immobiliari dall'8 gennaio al 5 febbraio del 2024, la dinamica congiunturale dei prezzi degli immobili nel IV trimestre del 2023 si sarebbe nel complesso attenuata; restano prevalenti (oltre due terzi degli operatori) i giudizi di stabilità.

La domanda è rimasta debole: nonostante il recupero rispetto al trimestre precedente, la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione resta inferiore a quella registrata nello stesso periodo dello scorso anno per il quarto trimestre consecutivo. Circa il 40 per cento degli agenti ha registrato una riduzione sia dei nuovi incarichi a vendere sia dei potenziali acquirenti.

La difficoltà di reperire il mutuo è la causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere per circa un terzo degli operatori e la percentuale di acquisti finanziati con mutuo si è attestata su valori bassi nel confronto storico. Tuttavia, secondo gli operatori vi sono segnali che l'evoluzione del mercato immobiliare nei primi tre mesi del 2024 sarebbe meno sfavorevole, in relazione sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale. Il mercato delle locazioni resta teso: le pressioni al rialzo sui canoni sono sostenute da una domanda robusta e da un calo dell'offerta, in parte connessa alla preferenza dei proprietari per affitti brevi.

Figura 1

Figura 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: 4° trimestre 2023

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Continuano a prevalere i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni

Nel IV trimestre del 2023, sulla base delle valutazioni degli agenti immobiliari, la dinamica congiunturale dei prezzi delle abitazioni si sarebbe attenuata. Sono prevalsi i giudizi di stabilità (espressi dal 65 per cento degli agenti), mentre la percentuale di operatori che hanno riportato un aumento delle quotazioni ha continuato a ridursi, scendendo al 9 per cento, circa 15 punti percentuali in meno rispetto al massimo registrato nel primo trimestre del 2022, a fronte di un 25 per cento di operatori che rilevano una diminuzione (tavola e fig. 1).

Lo sconto medio sui prezzi e i tempi di vendita restano ancora contenuti...

Nel complesso, lo sconto medio, rispetto alle richieste iniziali del venditore, resta ancora contenuto e pari all'8,6 per cento, 5 punti percentuali inferiore alla media pre-pandemia ma in linea con i valori degli ultimi trimestri. Circa un terzo degli agenti ha tuttavia indicato uno sconto superiore, fra il 10 e il 30 per cento. Il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita è rimasto appena sopra il minimo registrato dall'inizio della rilevazione nel primo trimestre del 2023 (6 mesi contro 5,5; tavola e fig. 2).

...ma la quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione è scesa

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è diminuita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente per il quarto trimestre consecutivo, restando tuttavia ancora su livelli ben superiori alla media pre-pandemia (87 per cento a fronte del 72 nel periodo 2012-2019 e dell'81 nel terzo trimestre). Sempre rispetto al periodo corrispondente del 2022, è aumentata la percentuale di operatori per i quali è salito il numero di incarichi inevasi fra il III e il IV trimestre dell'anno, pur rimanendo assai inferiore della quota di quelli per cui è diminuito (fig. 3).

Le vendite hanno riguardato prevalentemente abitazioni preesistenti, di piccole dimensioni e con classe energetica bassa

L'81 per cento delle vendite ha interessato immobili preesistenti. Circa il 40 per cento delle abitazioni vendute è di piccole dimensioni (inferiori a 80 mq). Gli immobili con classe energetica inferiore (F-G) hanno rappresentato quasi il 60 per cento delle transazioni totali e poco meno di due terzi di quelle nelle aree urbane. Nelle aree non urbane, invece, una quota più consistente delle vendite (43 per cento) ha riguardato immobili con classe energetica più elevata (A-E).

Si attenua l'offerta di immobili e la domanda si mantiene debole...

È rimasta prevalente e superiore al 40 per cento la quota di agenti che riscontrano un calo dei nuovi incarichi a vendere rispetto al periodo precedente. Al contempo si è ampliato il saldo negativo tra i giudizi di aumento e diminuzione del numero dei potenziali acquirenti rispetto allo stesso periodo dell'anno prima, pur attenuandosi rispetto ai tre mesi precedenti (-29 punti percentuali, da -15 nel IV trimestre del 2022 e -40 nel III del 2023; fig. 3).

¹ Il testo è stato curato da Valentina Aprigliano; 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, Valentina Canali e Alice Ciani) 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/2023-sondaggio-abitazioni/04/quest_IV_trim_2023.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2023-sondaggio-abitazioni/04/app_stat_IV_trim_2023.zip

... anche per le difficoltà di reperimento del mutuo

Il 27 per cento degli operatori segnala la difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere. Tale quota è diminuita rispetto al trimestre precedente, ma resta superiore alla media del periodo 2014-2019 (24 per cento). La percentuale di acquisti finanziati con mutuo, in calo dalla fine del 2021, ha raggiunto il 56,9 per cento (da 63,4), il valore più basso dal 2013 (tavola). Resta sostanzialmente stabile, al 77 per cento, il rapporto tra mutuo e valore dell'immobile (fig. 5). L'assenza di un prezzo di equilibrio fra domanda e offerta (sia per proposte troppo basse sia per richieste troppo elevate) rappresenta la causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere per più del 50 per cento degli agenti.

Si è attenuato il pessimismo degli agenti nelle attese sia a breve sia a lungo termine

Si è attenuato il pessimismo nelle attese degli agenti sul I trimestre del 2024 rispetto sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale (fig. 4 e tavola). Circa due terzi degli operatori si attendono una stabilizzazione delle condizioni del proprio mercato nei primi tre mesi del 2024; il saldo fra previsioni di aumento e riduzione dei nuovi incarichi è divenuto meno negativo (-10 punti percentuali da -14). Le prospettive sull'evoluzione dei prezzi per il trimestre in corso continuano a puntare verso una loro moderazione, tuttavia il saldo negativo si è ridotto sensibilmente rispetto al trimestre precedente (da -36 a -23 punti percentuali), riflettendo la riduzione dei giudizi di diminuzione compensati da un incremento di quelli di stabilità. La quota di operatori che si attendono un peggioramento delle condizioni sul mercato nazionale è nettamente diminuita, pur restando di quasi 30 punti percentuali superiore a quella di chi prefigura un miglioramento. Le prospettive a due anni sono marcatamente migliorate.

La domanda robusta continuerebbe a sostenere l'aumento dei canoni di locazione nel primo trimestre del 2024

Gli operatori hanno confermato la tendenza al rialzo dei canoni di locazione, in linea con l'aumento pressoché ininterrotto dall'inizio del 2022 dell'indice dei prezzi degli affitti. Il saldo fra aumento e diminuzione dei canoni è rimasto sul valore massimo dall'inizio della rilevazione (46,5 punti percentuali); il rialzo proseguirebbe nel trimestre in corso per il 38,6 per cento degli agenti (contro il 4,3 per cento che si attende una riduzione), anche alla luce dello sconto esiguo (pari al 2,2 per cento) ottenuto rispetto alle richieste iniziali dei proprietari. L'aumento della domanda di locazioni a fronte di una minore offerta è la causa principale delle pressioni al rialzo sui canoni. La maggiore domanda è determinata principalmente dalla difficoltà di acquistare un'abitazione, specie nelle aree urbane più popolate. La preferenza per gli affitti brevi, di contro, è il principale freno all'offerta (segnalato dal 44,2 per cento degli agenti), rimasta contenuta nel IV trimestre; oltre il 45 per cento degli agenti infatti ha riportato un calo dei nuovi incarichi a locare rispetto al periodo precedente, mentre appena l'8 ne ha segnalato un aumento (tavola).

Grafici e Tavola

Figura 3

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

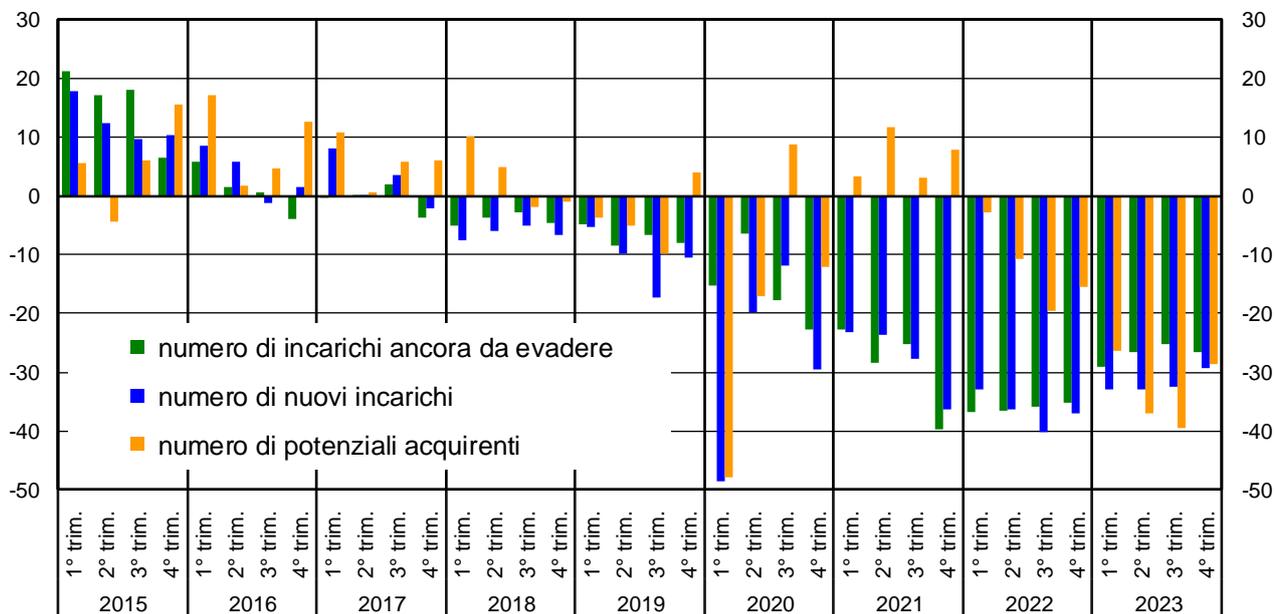


Figura 4

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

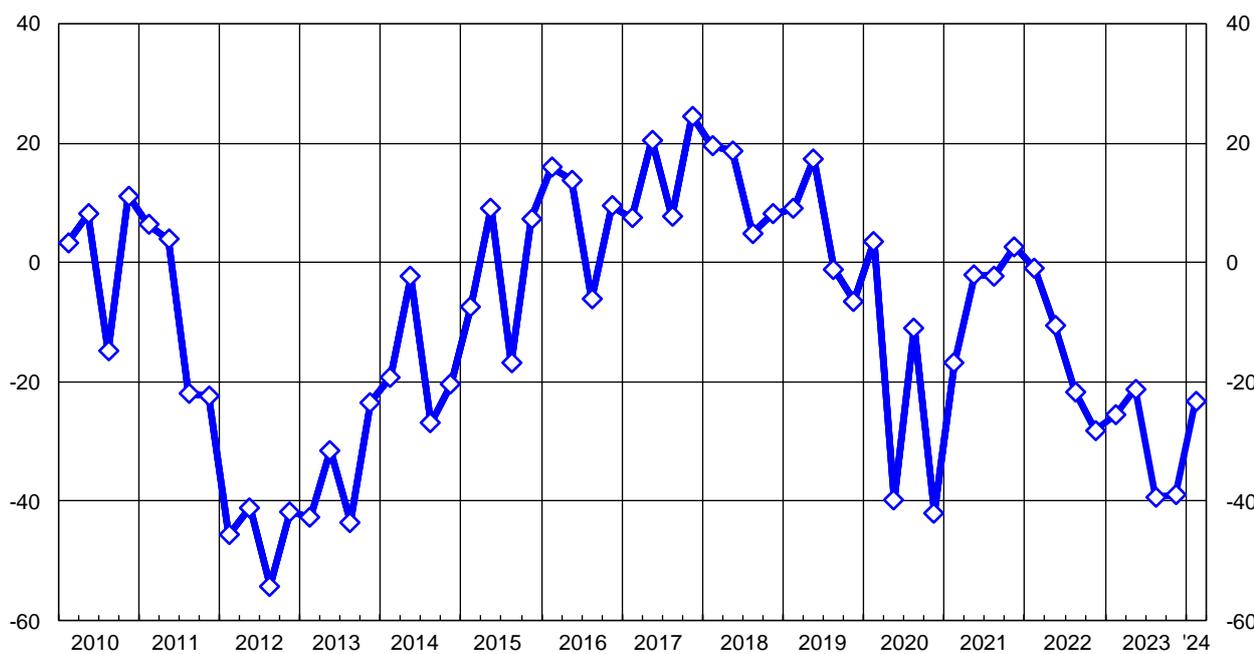
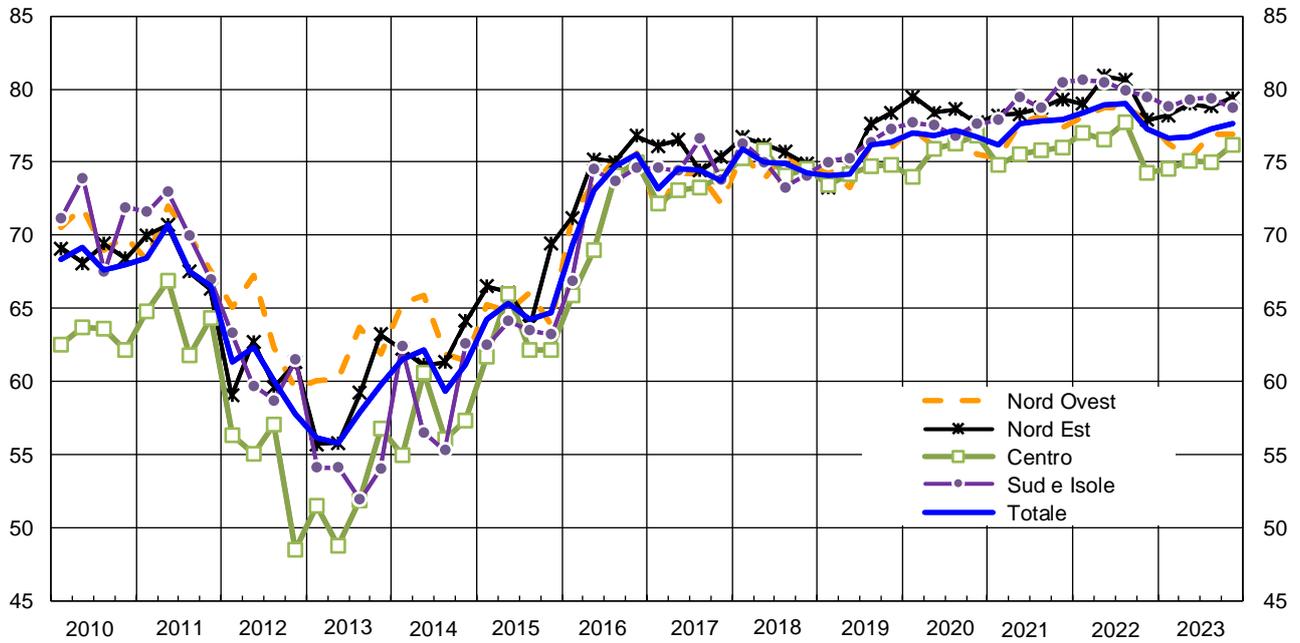


Figura 5

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				
	2022 4° trim.	2023 1° trim.	2023 2° trim	2023 3° trim.	2023 4° trim.
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	87,8	84,2	84,2	80,8	86,9
Sconto medio	8,8	8,2	8,5	8,5	8,6
Tempi di vendita (mesi)	6,1	5,5	5,8	5,9	6,0
Quota di acquisti finanziati con mutuo	65,3	64,1	64,1	63,4	56,9
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,3	76,6	76,7	77,3	77,6
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	-0,9	0,9	-14,0	-18,5	-15,6
Incarichi da evadere	-35,3	-29,1	-26,5	-25,2	-26,5
Nuovi incarichi a vendere	-37,1	-32,9	-32,9	-32,5	-29,3
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Prezzi di vendita	-15,0	-17,5	-31,5	-35,9	-23,2
Nuovi incarichi a vendere	-14,3	-13,4	-29,3	-14,3	-9,8
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-25,6	-21,2	-39,3	-39,0	-23,2
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-28,3	-25,8	-42,9	-43,7	-28,4
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	76,6	78,1	80,1	79,5	76,8
<i>Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	36,3	45,9	43,5	46,5	46,5
Nuovi incarichi a locare	-36,5	-37,5	-39,2	-36,6	-38,6
<i>Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)</i>					
Canoni di locazione	34,5	35,6	32,4	32,4	34,3

(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).