



Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

3 marzo 2022

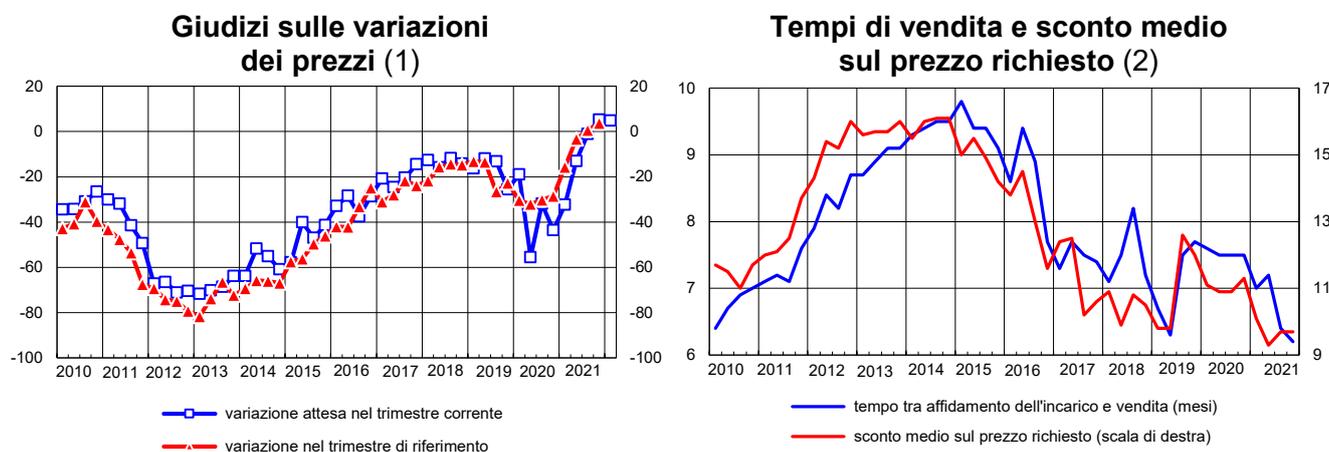
Per informazioni: statistiche@bancaditalia.it

I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso 1.560 agenti immobiliari dal 10 gennaio al 9 febbraio 2022, si sono ulteriormente rafforzati i segnali di rialzo dei prezzi delle abitazioni, sia nel IV trimestre del 2021 sia nelle attese per il trimestre in corso. La quota di agenzie che ha venduto almeno un immobile nel IV trimestre è tornata a crescere, raggiungendo il massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. I giudizi sulle condizioni della domanda sono migliorati, mentre si è accentuata la flessione dei nuovi incarichi a vendere. I tempi di vendita sono lievemente diminuiti, a fronte di uno sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore mantenutosi costante. Le prospettive degli operatori, con riferimento sia al proprio mercato sia a quello nazionale, sono lievemente peggiorate per il trimestre in corso, ma rimangono favorevoli su un orizzonte biennale. Resta diffusa tra gli agenti la percezione che l'epidemia eserciti nel complesso un effetto espansivo sulla domanda di abitazioni e una spinta al rialzo dei prezzi, che si prolungherebbe almeno fino al termine del 2022.

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 2021

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Si rafforza la tendenza al rialzo dei prezzi di vendita

Nel IV trimestre del 2021 si è consolidato il saldo positivo fra i giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari (3,7 punti percentuali, da 0,6 nella rilevazione precedente; tavola e fig. 1). Rimane tuttavia sostanzialmente invariata al 66,9 per cento la quota di operatori che esprimono giudizi di stabilità dei prezzi.

La quota di agenti che hanno concluso transazioni è ai massimi dall'inizio della rilevazione

La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel IV trimestre è salita all'86,7 per cento (da 82,4 nel III; tavola), il livello massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. Rispetto alla rilevazione di un anno prima, la superficie media degli immobili intermediati è rimasta pressoché stabile²: per il 56,9 per cento è compresa fra 80 e 140 mq e per il 37,0 per cento è inferiore agli 80 mq. La quasi totalità delle case vendute era libera; circa tre quarti risultava parzialmente da ristrutturare, contro poco meno del 20 per cento di abitazioni nuove o in ottimo stato. La classe energetica degli immobili si conferma mediamente bassa, con il 64,1 per cento delle unità vendute di classe F o G. In linea con l'anno precedente, il 46,3 per cento dei potenziali acquirenti intendeva acquistare una prima casa di proprietà per sé o per i propri familiari e circa il 30 per cento desiderava cambiare abitazione; è lievemente aumentata, al 16,9 per cento, la quota di coloro che hanno ricercato una seconda casa a fini di investimento.

Gli incarichi a vendere restano in diminuzione

Il saldo negativo fra la percentuale di agenzie che segnalano un aumento di nuovi incarichi a vendere e la percentuale di quelle che ne indicano una flessione è ulteriormente peggiorato (a -36,3 punti percentuali da -27,8 nella scorsa rilevazione; fig. 3 e tavola), soprattutto per l'andamento nelle aree non urbane. È divenuto ancor più negativo anche il saldo fra coloro che ravvisano un aumento delle commesse inevase e coloro che ne osservano una riduzione (-39,8 da -25,3). Il saldo positivo tra i giudizi di crescita e di diminuzione del numero dei potenziali acquirenti si è invece ampliato (7,9 punti percentuali, da 3,0 nella precedente indagine), mantenendosi tuttavia su livelli più contenuti rispetto a quelli registrati in primavera (fig. 3); il miglioramento è interamente ascrivibile alle aree urbane.

Lo sconto medio sui prezzi è stabile, i tempi di vendita diminuiscono

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è mantenuto costante rispetto alla rilevazione precedente (al 9,7 per cento; tavola e fig. 2); i tempi di vendita si sono lievemente accorciati (a 6,2 mesi da 6,4; tavola e fig. 2).

¹ Il testo è stato curato da Nicolò Gnocato; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Pamela Minzera 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 Valentina Canali) 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/2021-sondaggio-abitazioni/04/quest_IV_trim_2021.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/04/app_stat_IV_trim_2021.zip

² Superficie media, disponibilità, condizioni e tipologia degli immobili intermediati vengono rilevati su base annuale, solo nel IV trimestre.

Il divario fra prezzi offerti e domandati resta la causa prevalente di cessazione degli incarichi

Più della metà degli agenti riporta che il valore delle offerte ricevute è stato ritenuto troppo basso dal venditore oppure che i prezzi richiesti sono stati giudicati troppo elevati dai compratori. È aumentata di tre punti percentuali (al 29,8 per cento) la quota di agenzie che segnalano una momentanea rinuncia alla vendita da parte dei proprietari in attesa di un rialzo dei prezzi.

La quota di acquisti finanziati da mutuo è salita

La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è salita al 73,0 per cento (dal 71,3; tavola), avvicinandosi ai valori dell'estate del 2019. Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è rimasto pressoché stabile intorno al 78 per cento (tavola e fig. 5).

I canoni di affitto salgono

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel IV trimestre è leggermente diminuita (79,4 per cento, da 80,2 nel III; tavola). Nelle aree urbane i giudizi di aumento dei canoni di affitto sono tornati a prevalere su quelli di riduzione (con un saldo di 8,4 punti percentuali, da -6,3); nelle aree non urbane il saldo, già positivo nelle due rilevazioni precedenti, si è ulteriormente ampliato (12,0 punti, da 10,9). È altresì proseguito il rialzo del saldo tra le attese di aumento e diminuzione dei canoni di locazione per il trimestre in corso (10 punti percentuali, da 5,7); il saldo è maggiore nelle aree non urbane. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è rimasto stabile al 3,2 per cento. Il saldo negativo tra la quota di agenzie che hanno riportato incarichi a locare in crescita nel IV trimestre e quelle che ne hanno segnalato una diminuzione si è ulteriormente ampliato (-31,9, da -25,2; tavola).

Le attese degli agenti peggiorano lievemente sul breve periodo, ma rimangono nel complesso favorevoli

Le attese delle agenzie per il I trimestre sono lievemente peggiorate, riguardo sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale: i saldi tra aspettative favorevoli e sfavorevoli sono passati rispettivamente a -1,0 da 2,7 punti percentuali e a 0,3 da 4,0 (tavola e fig. 4). Tuttavia, considerando un orizzonte biennale, le prospettive rimangono nel complesso favorevoli. Si è ampliato il saldo negativo tra le attese di aumento e diminuzione dei nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso (-11,4 da -6,9; tavola). Le aspettative sull'evoluzione dei prezzi di vendita rimangono orientate al rialzo, con un saldo fra attese di aumento e diminuzione ancora positivo, seppur in lieve attenuazione rispetto alla rilevazione precedente (4,9 punti percentuali, da 5,3; tavola e fig. 1).

Aumentano le pressioni al rialzo su prezzi di vendita e canoni di locazione a seguito dell'epidemia

La differenza tra la quota di agenti che ritengono che l'epidemia induca nel complesso un'espansione nella domanda di abitazioni e quella di chi ritiene che l'impatto sia al ribasso è rimasta positiva, seppur in diminuzione (a 29,9 punti percentuali, da 35,0). È invece aumentata la quota di operatori che pensano che la pandemia determini una riduzione dell'offerta di abitazioni (44,0 per cento, da 35,6). Al contempo, è nuovamente cresciuto il saldo fra le agenzie che si attendono un rialzo dei prezzi di vendita a seguito dell'emergenza sanitaria e coloro che ne prefigurano una flessione (8,0 punti percentuali, da 1,1). Oltre il 70 per cento degli agenti si aspetta che gli effetti di stimolo sulla domanda e sui prezzi si protrarranno almeno fino alla fine del 2022.

È ancora salita la quota degli operatori che si attendono una maggiore domanda di locazioni per effetto dell'epidemia (al 43,1 per cento, da 41,4), ma contestualmente è salita lievemente quella di chi ne prefigura una diminuzione (al 25,8 per cento dal 24,1). Il numero degli agenti che segnalano come l'epidemia spinga al rialzo i canoni di locazione è nettamente prevalente su quello di quanti indicano una spinta al ribasso (31,6 per cento contro 19,6).

Grafici e Tavola

Figura 3

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

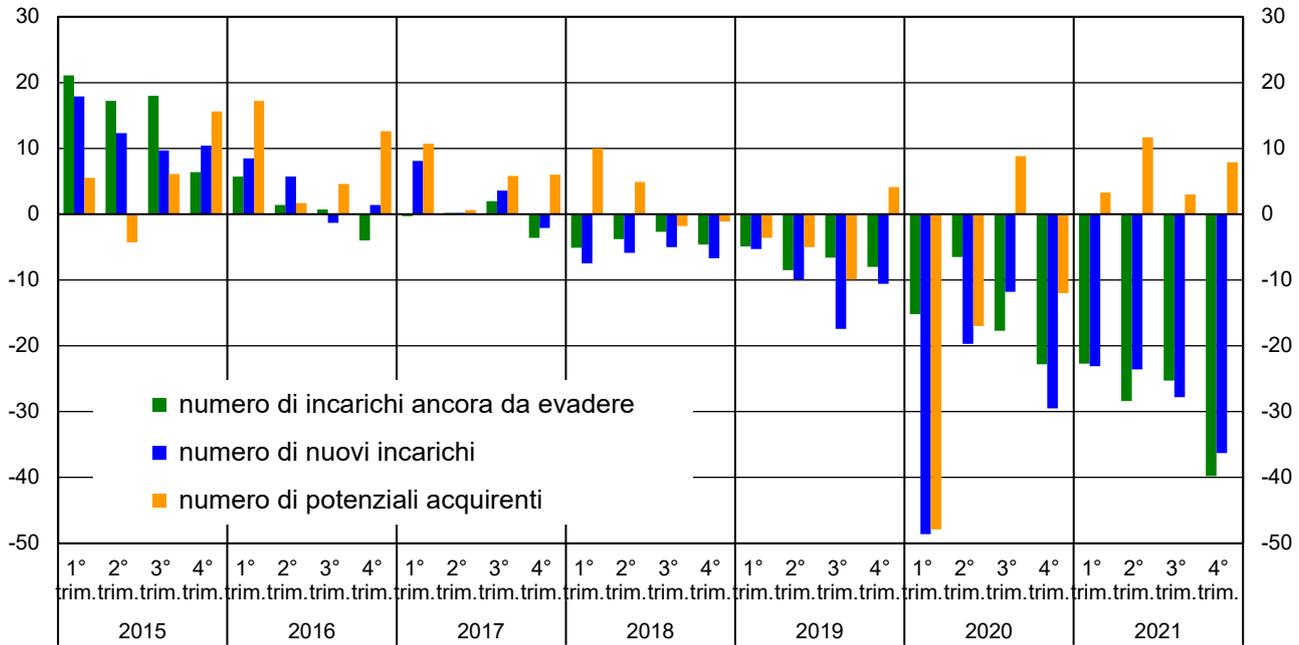


Figura 4

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

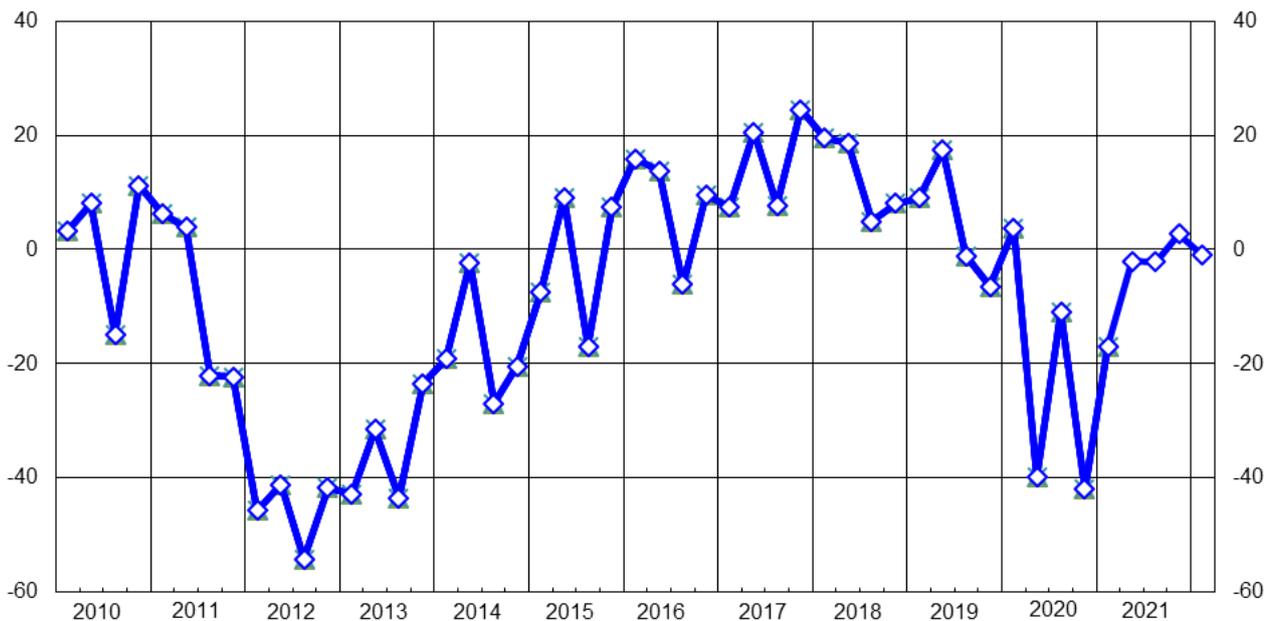
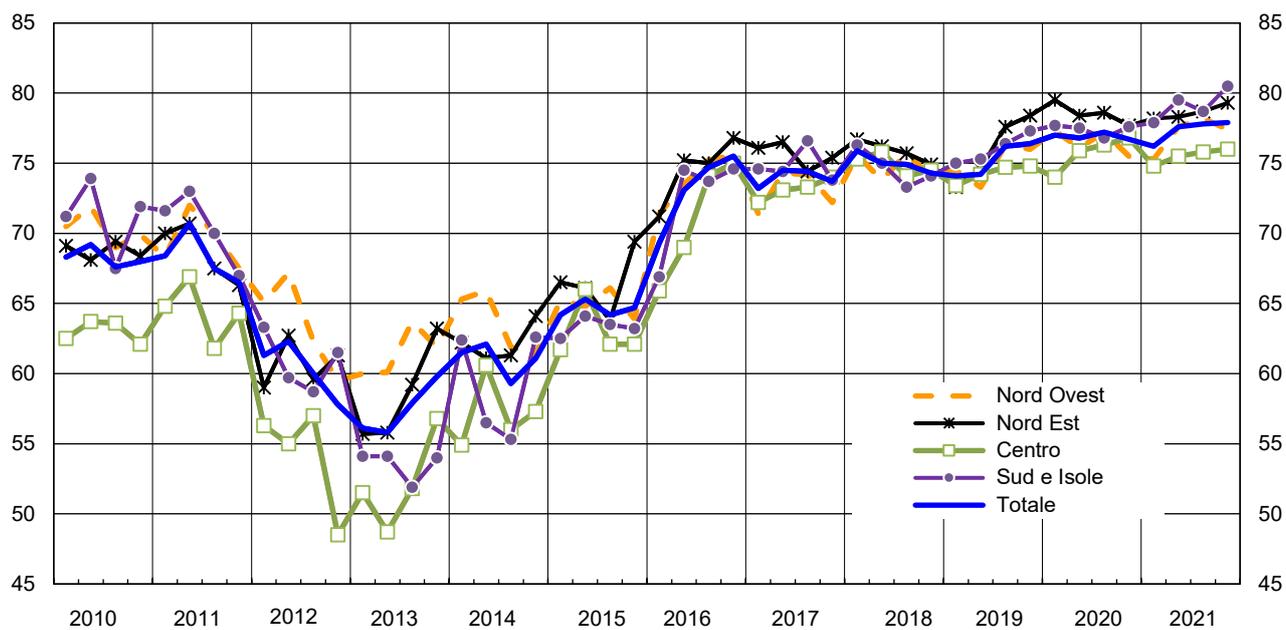


Figura 5

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				
	2020 4° trim	2021 1° trim	2021 2° trim	2021 3° trim.	2021 4° trim.
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	82,1	83,6	85,8	82,4	86,7
Sconto medio	11,3	10,1	9,3	9,7	9,7
Tempi di vendita (mesi)	7,5	7,0	7,2	6,4	6,2
Quota di acquisti finanziati con mutuo	73,8	72,9	69,6	71,3	73,0
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	76,7	76,2	77,6	77,8	77,9
<i>Giudizi sul 4° trimestre 2021 (2)</i>					
Prezzi di vendita	-28,5	-15,7	-3,3	0,6	3,7
Incarichi da evadere	-22,8	-22,7	-28,4	-25,3	-39,8
Nuovi incarichi a vendere	-29,5	-23,1	-23,6	-27,8	-36,3
<i>Attese per il 1° trimestre 2022 (2)</i>					
Prezzi di vendita	-32,3	-13,0	-1,0	5,3	4,9
Nuovi incarichi a vendere	-7,6	-2,1	-13,8	-6,9	-11,4
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-16,9	-2,1	-2,2	2,7	-1,0
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-26,6	-6,0	0,3	4,0	0,3
<u>Locazioni</u>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	79,1	79,7	80,4	80,2	79,4
<i>Giudizi sul 4° trimestre 2021 (2)</i>					
Canoni di locazione	-22,3	-19,6	-6,3	3,6	10,4
Nuovi incarichi a locare	-22,3	-18,0	-21,8	-25,2	-31,9
<i>Attese per il 1° trimestre 2022 (2)</i>					
Canoni di locazione	-17,8	-11,6	0,6	5,7	10,0

(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