

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

21 novembre 2024

Per informazioni:
statistiche@bancaditalia.it

I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso un campione di agenti immobiliari dal 23 settembre al 23 ottobre del 2024, nel III trimestre sono aumentati i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni e si è ridotta 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 sono rimasti molto contenuti.

La domanda di abitazioni si è mantenuta debole, ma sono emersi segnali di ripresa: i giudizi sul numero dei potenziali acquirenti nel trimestre di riferimento sono significativamente migliorati rispetto al trimestre corrispondente dello scorso anno. Per contro, l'offerta è rimasta sostanzialmente stabile. Il numero di transazioni intermedie è aumentato rispetto al periodo corrispondente del 2023 e la quota di operatori che segnalano la difficoltà degli acquirenti nell'ottenere un mutuo tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere si è nuovamente ridotta.

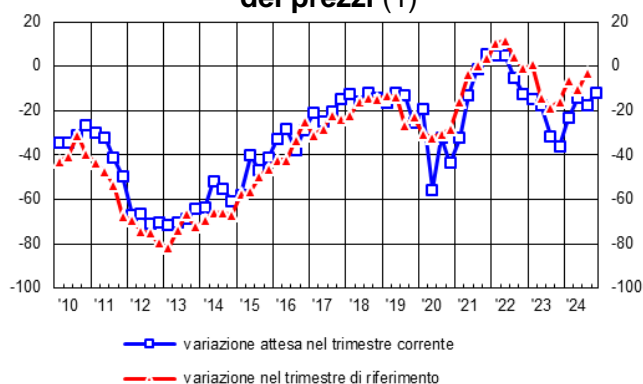
Gli agenti hanno continuato a riportare attese di una crescita dei canoni di locazione, seppure in presenza di prime indicazioni di un rallentamento. Nel complesso, alla riduzione dell'offerta di abitazioni da locare si affianca una domanda ancora robusta.

Le attese sul mercato nazionale e su quello proprio di riferimento, con riferimento sia al trimestre in cui si è svolta la rilevazione sia a un orizzonte biennale, sono significativamente migliorate rispetto al periodo corrispondente del 2023. Il saldo relativo alle prospettive sull'andamento dei prezzi nel trimestre in corso è aumentato soprattutto per via della riduzione della quota di operatori che si attende una diminuzione dei prezzi.

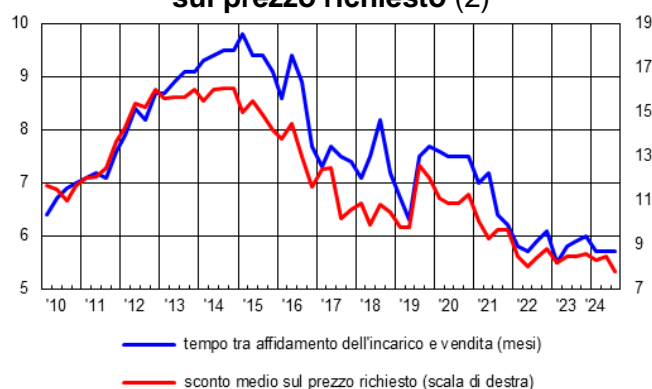
Figura 1

Figura 2

Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)



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: 3° trimestre 2024

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Si è ridotta la quota di agenti che riportano una diminuzione dei prezzi e sono aumentati i giudizi di stabilità

Nel III trimestre del 2024 la quota di operatori che segnalano una stabilità dei prezzi delle abitazioni è cresciuta al 72 per cento (dal 67) mentre quella che riporta una diminuzione delle quotazioni rispetto a tre mesi prima è scesa al 15 per cento (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 rimasta stabile (al 12 per cento).

Lo sconto medio sui prezzi ha raggiunto i minimi storici; i tempi di vendita sono rimasti molto contenuti

Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è sceso al 7,8 per cento, 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).

La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione è aumentata

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è aumentata rispetto al III trimestre del 2023 (all'82,4 per cento; tavola), attestandosi sui livelli medi del terzo trimestre nel periodo post-pandemico. Il saldo tra le agenzie che dichiarano un aumento delle 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 di operatori che ha intermediato esclusivamente abitazioni preesistenti si è confermata ampiamente maggioritaria e pressoché invariata rispetto a tre mesi prima (all'83 per cento).

Si sono riscontrati segnali di miglioramento della domanda, mentre l'offerta è rimasta stabile

I saldi fra le percentuali di agenti che riscontrano un incremento e una riduzione degli incarichi da evadere e dei nuovi incarichi a vendere sono rimasti stazionari rispetto al III trimestre dello scorso anno (rispettivamente a -25 e -34 punti percentuali; fig. 3); restano su valori bassi nel confronto storico. Il saldo tra i giudizi di aumento e di calo del numero dei potenziali acquirenti si è confermato negativo ma è migliorato sia nel confronto con il trimestre precedente (-22 punti percentuali, da -24) sia, in misura maggiore, 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 stati più forti nelle regioni del Centro-Sud.

Le difficoltà di ottenere un mutuo si sono attenuate...

In linea con le passate rilevazioni, le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere sono state il valore delle offerte giudicato troppo basso dal venditore oppure il prezzo richiesto ritenuto troppo elevato dai potenziali acquirenti. Si è nuovamente ridotta la quota di operatori che segnalano, tra le cause prevalenti, la difficoltà da parte degli acquirenti di

ottenere un mutuo (al 20 per cento, da 23 nel trimestre precedente e da 34 nel III trimestre dello scorso anno).

¹ 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. La nota metodologica, il questionario utilizzato e l'appendice statistica sono disponibili ai seguenti indirizzi:

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2022/metodologia.pdf>

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2024-sondaggio-abitazioni/03/quest_III_trim_2024.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2024-sondaggio-abitazioni/03/app_stat_III_trim_2024.zip

...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 per cento da 61; tavola) sia rispetto all'anno precedente; resta tuttavia su valori bassi nel confronto storico. Il rapporto medio tra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è risultato in lieve aumento (78 per cento da 77; fig. 5). 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 (con un saldo positivo di 16 punti percentuali), piuttosto che sulla domanda (10 punti); per il 22 per cento degli operatori l'effetto complessivo sui prezzi sarebbe al rialzo, per il 6 per cento al ribasso.

I canoni di locazione sono aumentati; lo sconto sui canoni è rimasto su valori storicamente bassi

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

Le prospettive sul mercato immobiliare e sull'evoluzione dei prezzi sono migliorate

Le aspettative degli agenti per il trimestre in corso e per i prossimi due anni, riferite sia al proprio mercato di riferimento (fig. 4) sia a quello nazionale (tavola), sono nettamente migliorate rispetto al periodo corrispondente del 2023 e sono anche migliorate 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), grazie all'aumento della quota di operatori con aspettative di rialzo delle quotazioni e alla riduzione della percentuale di quelli con aspettative di diminuzione.

Grafici e Tavola

Figura 3

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

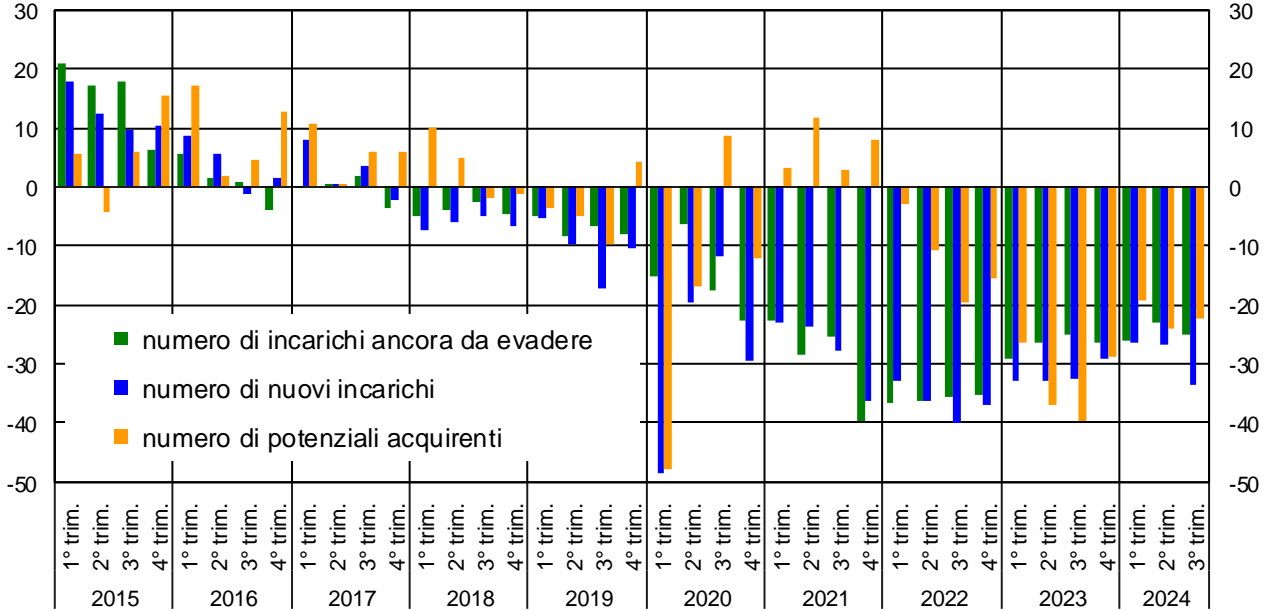


Figura 4

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

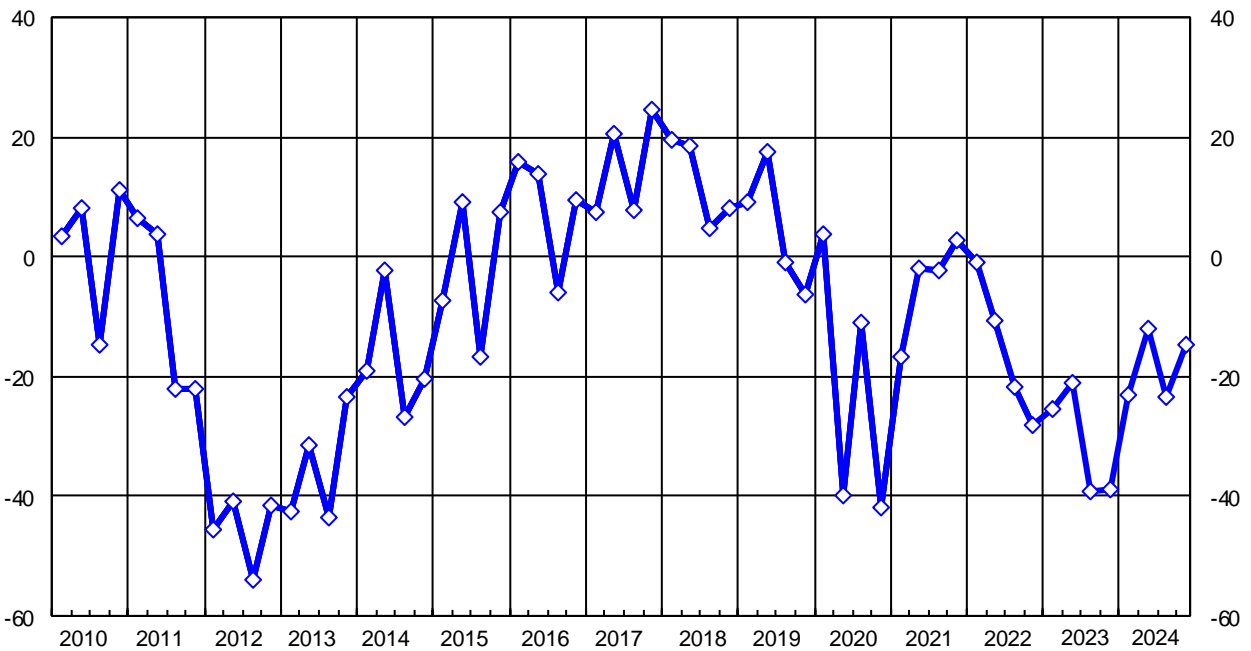
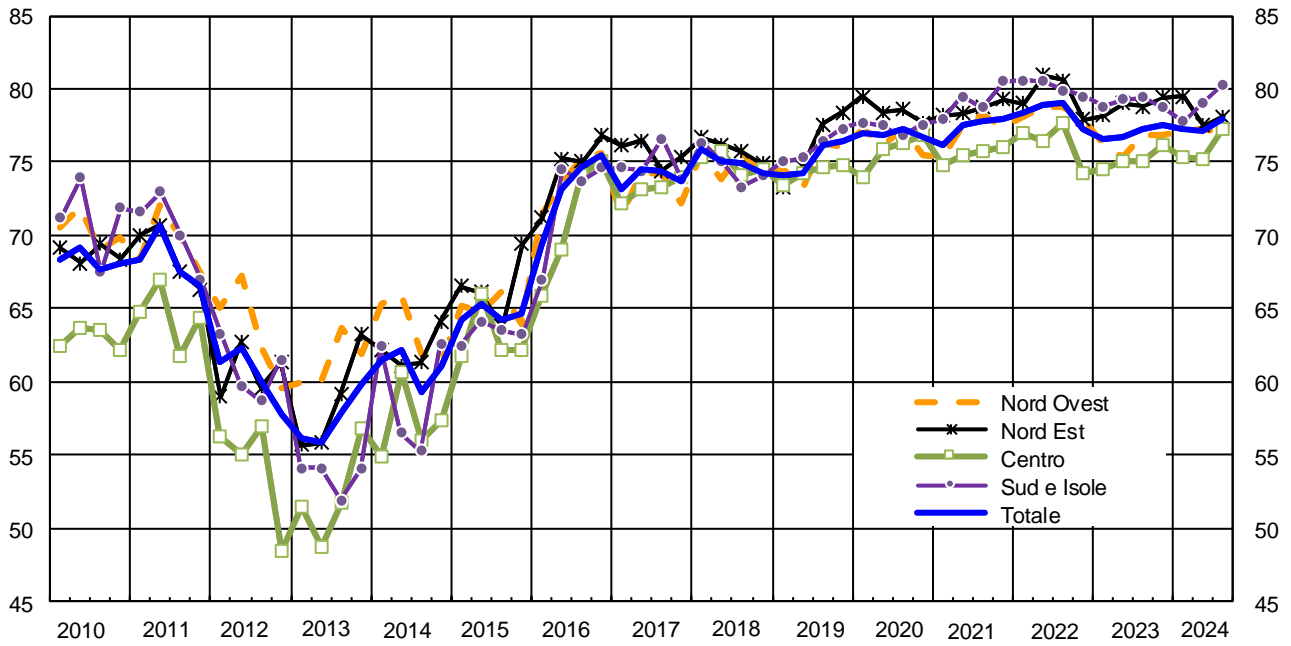


Figura 5

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				
	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

(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).