

# Banca d'Italia: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

---

21 Maggio 2018

La **Banca d'Italia**, in collaborazione con **Tecnoborsa** e con l'**Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate**, ha realizzato il **Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto** dal 3 al 27 aprile 2018 presso 1.534 agenzie immobiliari.

Secondo i risultati del sondaggio condotto, nel primo trimestre del 2018 la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili è lievemente scesa, mentre è aumentata l'incidenza (già nettamente prevalente) dei giudizi di stabilità dei prezzi. Nel confronto con la precedente rilevazione, il numero dei potenziali acquirenti è salito, segnalando un nuovo rafforzamento della domanda. I tempi di vendita sono rimasti sostanzialmente stabili.

La quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari è rimasta assai elevata, stabilizzandosi intorno all'80 per cento. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si è attestato su valori elevati, intorno al 75 per cento. La quota di agenti immobiliari che ascrive la causa della decadenza degli incarichi a vendere alle difficoltà di ottenere un mutuo rimane molto contenuta, dopo aver toccato nella scorsa rilevazione il livello minimo dall'avvio del sondaggio nel 2009.

Le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste favorevoli, su un orizzonte sia di breve sia di medio termine, seppure in misura lievemente inferiore rispetto al trimestre precedente.

## Prezzi di vendita

Nel primo trimestre del 2018 si è lievemente ridotta rispetto alla precedente rilevazione la quota di operatori che segnala una diminuzione dei prezzi di vendita (25,4 per cento da 28,0 nello scorso periodo), a fronte di un aumento dell'incidenza di coloro che esprimono giudizi di stabilità dei prezzi (che si conferma nettamente prevalente, al 71,0 per cento dal 67,8).

## **Agenzie immobiliari**

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione si è attestata intorno all'80 per cento, in lieve calo rispetto al sondaggio precedente (83,3 per cento), ma le condizioni di domanda continuano a migliorare. Il saldo relativo al numero di potenziali acquirenti è aumentato a 10 punti percentuali (da 6 nella rilevazione di gennaio), soprattutto grazie al rialzo registratosi nelle regioni del Nord.

## **Mutui**

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario continua a collocarsi intorno all'80 per cento. Il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è salito marginalmente (75,9 per cento da 73,7 nel quarto trimestre; tav. 6 e fig. 5), risultando più elevato nelle aree non metropolitane e non urbane.

## **Mercato locazioni**

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile è aumentata rispetto al sondaggio precedente (all'88,3 per cento, da 85,0). Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è aumentato, pur mantenendosi lievemente negativo (-2,0 punti percentuali da -6,8). Le valutazioni prospettiche sono rimaste sostanzialmente stabili, con un saldo fra attese di aumento e di riduzione dei canoni nel secondo trimestre dell'anno appena positivo (per 0,5 punti percentuali, da 1,0 in gennaio). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è sceso al 2,6 per cento, dal 3,6. Il saldo tra le agenzie che indicano incarichi a locare in crescita nel trimestre di riferimento e quelle che hanno riscontrato una diminuzione è migliorato (-2,0 per cento da -7,0).

[statistiche\\_SAB\\_20180518](#)

[quest\\_I\\_trim\\_2018](#)

[metodologia](#)