

Dati e statistiche

Sondaggio sul mercato immobiliare: segno meno, ma in lieve flessione

12 Agosto 2013

Le interviste, cui hanno partecipato 1.375 operatori, hanno riguardato l'attività di compravendita, quella di locazione e i relativi prezzi, per il trimestre aprile-giugno



Il periodo di crisi economica continua a impattare sulla compravendita di abitazioni.

È questo il primo dato che salta agli occhi dalla lettura del report con i risultati del **sondaggio congiunturale** nel periodo da aprile a giugno 2013, condotto da Bankitalia, da Tecnoborsa e dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Prezzi delle abitazioni

Si attenua, anche se resta negativa, la flessione delle quotazioni. Sono soprattutto Centro, Sud e Isole a fare intravedere qualche spiraglio di ripresa. Complessivamente, il 76,8% degli operatori del settore intervistati ha comunque dichiarato di aver registrato una contrazione dei prezzi di vendita (in aprile la percentuale era dell'83,1%). Aumentano in percentuale gli agenti immobiliari che hanno riportato quotazioni stabili. Valori in salita solo per una piccola quota degli intervistati.

Compravendite

Dati negativi anche se in misura minore rispetto al passato. Scende la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione (al 63,6%, contro il 64,4 osservato nei mesi scorsi), ma il dato resta comunque ampiamente superiore (quasi otto punti percentuali) rispetto al crollo registrato nel terzo trimestre dello scorso anno.

Incarichi a vendere

Prosegue il calo del flusso di incarichi a vendere. La causa principe è probabilmente da riscontrare nelle difficoltà nel reperimento del mutuo da parte dei potenziali acquirenti (48,9 %, rispetto a 51,1 del sondaggio precedente e rispetto a 63,8 di aprile 2012). Altre ragioni sono da ritrovare nella percezione di prezzi di acquisto troppo elevati e di offerte troppo basse. Incide anche la prospettiva di un ulteriore calo dei valori di vendita.

Trattative e tempi di vendita

Il margine di sconto dei prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto al 15,7%, mentre è continuato ad aumentare il tempo che intercorre tra l'affidamento dell'incarico e la vendita dell'immobile (8,8 mesi, contro i precedenti 8,6).

Mutui

La quota di acquisti di abitazioni finanziati con un mutuo ipotecario cala per il quarto trimestre consecutivo (al 55%, contro il 56,1 del sondaggio precedente e il 64,7 rilevato nel secondo trimestre 2012), così come il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (sceso al 55,8 dal 56,1 della rilevazione di aprile).

Locazioni

Si mantiene ferma all'80% la percentuale di agenzie che hanno locato almeno un immobile. I sondaggi evidenziano, in proposito, maggiore stabilità dei canoni (37,9% contro il precedente 30,7%).

Le prospettive del mercato di riferimento

Restano in massima parte negative le percezioni degli operatori sulle prospettive di mercato a breve termine. La forbice tra ottimisti e pessimisti si è infatti allargata in direzione dei secondi (da 31,5 punti percentuali a 43,5).

Contrazione anche delle attese sui nuovi incarichi a vendere nel trimestre estivo. Il saldo tra giudizi di aumento e di diminuzione resta positivo, pur se dimezzato rispetto allo scorso sondaggio (da 13 a 6,1 punti percentuali). Restano orientate al ribasso le aspettative sulle quotazioni di mercato (-68,7%). Maggiore ottimismo si registra invece nel mercato delle locazioni, dove il 56,2% degli agenti prefigura canoni di affitto stabili nel terzo trimestre dell'anno in corso.

Le prospettive del mercato nazionale

Restano negativi e in lieve peggioramento anche i giudizi sulle tendenze a breve termine del mercato immobiliare nazionale. Il saldo tra attese favorevoli e sfavorevoli si è portato da -48,4 punti percentuali a -53,3. Volge verso il segno meno anche il saldo tra attese di miglioramento e di

peggioramento del mercato nazionale nel prossimo biennio: è infatti tornato su valori negativi (-5,5 punti percentuali) dopo due rilevazioni consecutive in cui erano prevalse indicazioni di miglioramento. In controtendenza, Sud e Isole.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dati-e-statistiche/articolo/sondaggio-sul-mercato-immobiliare-segno-meno-ma-lieve-flessione>