

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

## 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

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>