

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

Dal catasto

Abitazioni, costi verso la stabilità. I dati del sondaggio congiunturale

23 Febbraio 2017

Per vendere casa occorrono circa 7,7 mesi. Diminuisce la differenza tra il prezzo richiesto e quello pagato. I mutui continuano a coprire oltre il 70% del valore dell'immobile



Migliorano le condizioni della domanda del mercato delle abitazioni, con una nuova riduzione dello sconto sulle quotazioni di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore e un sempre minore numero di agenti alla flessione dei prezzi, sia corrente che attesa.

È quanto emerge dal sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, realizzato dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il sondaggio è stato condotto tra il 27 dicembre 2016 e il 27 gennaio 2017 presso 1.507 agenzie immobiliari e si riferisce al quarto trimestre dell'anno appena trascorso.

Meno sconti per chi acquista o affitta casa

Cala di un punto e mezzo percentuale il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore, che si è ridotto dal 13 all'11,6%, con diminuzioni più accentuate registrate nelle regioni settentrionali.

I tempi di vendita si sono ridotti, generalmente, di circa un mese: per vendere un'abitazione, oggi passano circa 7,7 mesi rispetto agli 8,9 rilevati precedentemente. La quota di abitazioni acquistate tramite mutuo ipotecario è rimasta, invece, pressoché invariata (circa l'80%) e il mutuo continua a coprire oltre il 70% del valore dell'immobile.

Aumentano le agenzie che, nel periodo di riferimento, hanno venduto almeno un'abitazione,

salendo all'80,6% dal 72,9%, in crescita per il secondo trimestre consecutivo.

Gli immobili compravenduti sono in prevalenza quelli di metratura fino a 140 mq, abitabili o parzialmente da ristrutturare e con classe energetica bassa.

Tra i motivi principali della cessazione degli incarichi a vendere rimane l'assenza di proposte di acquisto, a causa di prezzi ritenuti troppo elevati dai potenziali acquirenti.

Per la prima volta dallo scorso anno, invece, è aumentata la percentuale di cessazione degli incarichi perché il proprietario ha deciso di rinviare la vendita in attesa di prezzi migliori.

Per quanto riguarda infine gli affitti, cresce la percentuale di agenti immobiliari che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile, dal 77,9% all'83,2 per cento. In particolare, la situazione è risultata più favorevole nelle aree urbane e metropolitane del Nordovest e in quelle del Centro. Anche in questo caso, il margine medio di sconto tra il prezzo richiesto inizialmente dal locatore e il prezzo pagato è continuato a scendere, passando dal 5,8% al 5,2%, soprattutto nelle aree del Mezzogiorno.

Le prospettive del mercato secondo gli agenti immobiliari

Dal sondaggio emergono prospettive positive (soprattutto tra gli agenti che operano nelle regioni del Nord) sull'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale, nettamente migliorate rispetto allo scorso trimestre.

La quota di operatori che giudicano stabili le condizioni del proprio mercato di riferimento nel breve termine è aumentata, passando dal 64,7% al 73,6%, quasi tre su quattro, a fronte di una diminuzione sia del numero di intermediari che prevedono condizioni meno favorevoli sia, in maniera più accentuata, degli agenti che si attendono condizioni più vantaggiose (specie nelle aree urbane del Nordovest e del Centro).

La quota di agenti che segnalano una flessione dei prezzi si è ridotta ed è aumentata la percentuale di operatori che si attende prezzi stabili (dal 67,6% al 73,1%).

Che cos'è il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

Nato nel gennaio 2009, il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia è realizzato da Banca d'Italia, Tecnoborsa e, a partire dall'edizione di ottobre 2010, anche dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'obiettivo che si pone è quello di rilevare le valutazioni degli agenti immobiliari sull'andamento del mercato italiano, sia per quanto riguarda le compravendite di immobili residenziali, sia per quanto riguarda il mercato degli affitti. La maggioranza delle informazioni raccolte sono di tipo qualitativo e finalizzate a rilevare le opinioni degli agenti in merito all'evoluzione congiunturale del mercato immobiliare nel trimestre di

riferimento e in una prospettiva futura.

di

Fabio Brocceri

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/abitazioni-costi-verso-stabilita-dati-del-sondaggio-congiunturale>