

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

Immobili

Immobili: prospettive del mercato nel sondaggio sulle abitazioni

29 Agosto 2017

Le attese formulate dagli addetti del settore rimangono favorevoli. Pressoché invariate le giacenze degli incarichi a vendere. Sconto sui prezzi dell'offerta ancora stabile



Aumentano, seppur di poco, i tempi di vendita delle abitazioni, ma diminuisce la “fetta” di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari. L'acquisto tramite mutuo ipotecario continua a interessare la maggior parte delle compravendite (circa l'80%), e anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto su valori elevati, superiori al 70%.

Sono solo alcuni dei dati contenuti nel **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, relativo al secondo trimestre 2017.

L'indagine è stata condotta presso un campione rappresentativo di agenti immobiliari, dal 26 giugno al 21 luglio 2017, in 1.300 agenzie e offre un quadro dell'andamento del mercato residenziale italiano, con particolare riferimento all'attività di compravendita delle abitazioni, ai prezzi e alle prospettive del settore.

Le compravendite secondo gli agenti immobiliari

Nel secondo trimestre del 2017 migliorano i giudizi degli agenti immobiliari sui prezzi di vendita. Aumentano le agenzie che, rispetto alla rilevazione precedente, hanno venduto almeno un'abitazione, passando dal 76,1% all'80,6%, quota che addirittura cresce di circa 9 punti percentuali se il confronto viene effettuato con lo stesso periodo dello scorso anno, escludendo quindi fattori stagionali.

Le giacenze degli incarichi a vendere sono rimaste pressoché invariate e, secondo gli operatori, le principali cause di cessazione dell'incarico rimangono legate al divario tra i prezzi offerti e quelli domandati. Aumenta, infatti, la percentuale degli agenti che segnalano come i prezzi richiesti siano ritenuti eccessivamente elevati dai potenziali acquirenti (46,6%).

Lo sconto sui prezzi di vendita, rispetto alle richieste iniziali del venditore, si è attestato al 12,5%, stabile rispetto al trimestre precedente, mentre è aumentato il tempo medio di vendita degli immobili: per realizzare una compravendita sono necessari circa 7,7 mesi (rispetto ai 7,3 mesi del periodo precedente).

La quota di acquisti finanziati da mutui è rimasta intorno all'80%.

Gli affitti

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile è lievemente cresciuta rispetto alla rilevazione di aprile, passando dall'81,2% all'83%, con livelli più elevati registrati nelle regioni del Nord, mentre nelle aree non urbane del Centro e del Mezzogiorno il mercato è risultato meno vivace.

È aumentata anche la quota di agenzie che ha riscontrato una diminuzione di nuovi incarichi a locare (30,2% rispetto al 25,2% del sondaggio precedente).

Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore si è ridotto invece al 3,6%, dal 5% registrato ad aprile.

Le prospettive del mercato

Gli operatori del settore hanno formulato attese favorevoli sulle prospettive del mercato immobiliare nel breve e nel medio termine, sia nel proprio territorio di riferimento sia a livello nazionale.

Diminuisce, inoltre, la quota di agenti che prevede una flessione dei prezzi nel trimestre in corso (dal 28% della precedente rilevazione al 23,8%), a fronte di un aumento nei giudizi di stabilità.

Il 12 settembre le Statistiche trimestrali dell'Agenzia delle entrate

Intanto, è attesa per il prossimo 12 settembre la pubblicazione delle Statistiche trimestrali dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, che raccoglieranno i dati del periodo aprile-giugno relativi alle note di trascrizione degli atti di compravendita, registrati presso gli uffici di pubblicità immobiliare dell'Agenzia, incrociati con gli archivi del Catasto edilizio urbano.

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'indagine coinvolge un campione di agenti immobiliari a cui vengono richieste informazioni e opinioni sugli andamenti relativi a compravendite, quotazioni, canoni e contratti di locazione, soprattutto in merito all'evoluzione congiunturale del mercato in una prospettiva futura.

di

Fabio Brocceri

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/immobili-prospettive-del-mercato-nel-sondaggio-sulle-abitazioni>