Immobili

Sondaggio sul mercato immobiliare. Per gli agenti i prezzi restano stabili

18 Maggio 2018

Pubblicato oggi il report di Bankitalia, realizzato in collaborazione con Tecnoborsa e con l'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate, con i dati del primo trimestre 2018

Thumbnail
Image not found or type unknown

Le prospettive del mercato immobiliare continuano ad essere positive, almeno secondo gli operatori che hanno partecipato al ***Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia***, realizzato dalla Banca d'Italia, in collaborazione con Tecnoborsa e con l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, che mette insieme e analizza le informazioni fornite dagli agenti relativamente al primo trimestre del 2018.

Dai risultati del sondaggio emerge una lieve diminuzione di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili, mentre aumentano gli agenti che indicano una sostanziale stabilità dei prezzi. Restano stabili i tempi medi di vendita, ma sale il numero dei potenziali acquirenti, con un nuovo rafforzamento della domanda.

Sul fronte dei mutui resta alta la quota di compravendite finanziate tramite mutuo ipotecario, saldamente ancorata intorno all'80% e anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si è attestato su valori abbastanza elevati, circa il 75%.

Le rilevazioni del sondaggio

Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni pubblicato oggi è stato realizzato dal 3 al 27 aprile 2018, coinvolgendo 1.534 agenzie immobiliari a cui è stato chiesto di rispondere ad alcune domande relativamente alla loro attività. L'attenzione è stata focalizzata, in particolare, sul numero di compravendite delle abitazioni, sulle quotazioni, i prezzi di vendita e i canoni delle locazioni. Gli agenti sono stati chiamati anche ad esprimere dei giudizi sulle prospettive del mercato nel breve e medio periodo, sia in riferimento al mercato di competenza che su quello nazionale. Il periodo oggetto di rilevazione è stato quello relativo ai primi tre mesi dell'anno.

I prezzi di vendita

Nel primo trimestre 2018 si attenuano lievemente le pressioni al ribasso sui prezzi di vendita, passando dal 28% al 25,4%, con un conseguente aumento degli operatori che segnalano una sostanziale stabilità dei prezzi, che aumentano dal 67,8% al 71 per cento.

Il margine medio di sconto sulle richieste iniziali dei venditori è rimasto più o meno stabile (pari all'11%, mentre era del 10,6% nello scorso trimestre), così come i tempi di vendita, che scendono leggermente da 7,4 a 7,1 mesi.

Per la casa si ricorre ancora molto spesso al mutuo

Non accenna a diminuire il ricorso al mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione, rilevato nell'80% dei casi. Il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è salito ma in modo marginale, passando dal 73,7% al 75,9%, percentuale che è risultata più elevata nelle aree non metropolitane e in quelle non urbane.

La situazione nelle agenzie immobiliari

Cala leggermente il numero di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione. Sono, infatti, l'80%, mentre nel precedente trimestre erano state l'83,3%, ma le condizioni di domanda continuano a migliorare: il saldo relativo al numero di potenziali acquirenti è aumentato a 10 punti percentuali, dai 6 della rilevazione di gennaio, soprattutto grazie al rialzo che si è registrato nelle regioni del Nord. Ancora una volta il motivo principale per cui gli incarichi a vendere vengono cessati risiede essenzialmente nel divario tra prezzi offerti e prezzi domandati.

Migliorano i segnali dal mercato delle locazioni

Cresce di oltre 3 punti percentuali la quota di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel periodo di riferimento, passando dall'85% all'88,3 per cento. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è, invece, sceso al 2,6 per cento.

Le prospettive del mercato da parte degli agenti

Secondo quanto dichiarato dagli agenti immobiliari intervistati, le attese sul proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso restano positive. La quota di operatori che segnala una possibile flessione dei prezzi nel trimestre in corso è rimasta stabile (intorno ai 20 punti percentuali) mentre è scesa quella che ne prevede un aumento (dal 7% al 4,6 per cento). Anche nel breve termine, in riferimento all'evoluzione del mercato immobiliare nazionale, le aspettative degli operatori restano positive, sebbene in misura lievemente inferiore rispetto alla precedente rilevazione.

I prossimi appuntamenti con l'Osservatorio del mercato immobiliare

L’Omi farà il punto, nei prossimi giorni, sull’andamento del mercato del mattone nel 2017. In particolare, martedì 22 verrà pubblicato il *Rapporto immobiliare residenziale*, realizzato in collaborazione con Abi, l’Associazione bancaria italiana, mentre il 31 maggio verrà pubblicato il *Rapporto immobiliare non residenziale*, realizzato in collaborazione con Assilea.

Si dovrà attendere, invece, l’8 giugno prossimo per conoscere i dati definitivi delle compravendite relative al primo trimestre dell’anno, che attingono alle note di trascrizione degli atti di compravendita, registrati presso gli uffici di pubblicità immobiliare dell’Agenzia, incrociati con le informazioni presenti negli archivi del catasto edilizio urbano.

di

Fabio Brocceri

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/sondaggio-sul-mercato-immobiliare-agenti-prezzi-restano-stabili