Immobili

Immobiliare, calo dei prezzi in vista. Cosa dice il sondaggio delle agenzie

4 Dicembre 2019

Disponibile la rilevazione sull'andamento del mercato delle abitazioni di Bankitalia, realizzata in collaborazione con Tecnoborsa e Agenzia. Ecco cosa affermano gli operatori

mani Image not found or type unknown

Aumentano le agenzie immobiliari che segnalano un calo dei prezzi nel trimestre luglio-settembre 2019 e che prevedono la prosecuzione del *trend* nei prossimi mesi. Cresce anche la percentuale di sconto applicata rispetto alle richieste iniziali dei venditori e dei locatori e si allungano i tempi di vendita, soprattutto nelle aree non urbane.

È questo lo scenario del mercato immobiliare secondo gli operatori, rilevato all'interno del **sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni**, l'indagine curata da Bankitalia in collaborazione con Tecnoborsa e con l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

La rilevazione, condotta dal 14 ottobre al 18 novembre 2019, ha interessato un campione di 1.117 agenzie immobiliari. Il periodo di osservazione è il terzo trimestre dell'anno e le informazioni raccolte ed elaborate in forma aggregata, riguardano le vendite delle abitazioni, i prezzi medi delle case, il mercato degli affitti e la struttura del mercato in cui opera l'agenzia.

Come sono andate le vendite…

Otto agenti su dieci hanno dichiarato di aver venduto almeno un immobile nel trimestre in esame, ma sono aumentate le giacenze di abitazioni invendute nelle aree non urbane. Gli operatori indicano però una riduzione del numero di potenziali acquirenti, più marcato nelle aree non urbane.

La maggioranza degli agenti continua a segnalare una certa stabilità dei prezzi (56%) ma aumenta, rispetto alle rilevazioni precedenti, la quota di chi segnala una tendenza al ribasso (34%).

Rispetto all'ultima rilevazione, lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore aumenta. Si è passati, infatti, dal 9,8% al 12,6%, più o meno sui valori di due anni fa.

Anche i tempi medi di vendita sono aumentati, da 6,3 a 7,5 mesi, con una crescita più marcata nelle aree non urbane.
Sul fronte mutui, scende la quota di acquisti finanziati dal mutuo ipotecario, attestandosi su valori simili a quelli registrati all'inizio del 2016: si passa, infatti, dal 79,6% al 73,6%. Aumenta, invece di due punti percentuali il rapporto fra il prestito e il valore dell'immobile (76,2%).

…e le locazioni

Per quanto riguarda le locazioni, sale al 36,7% la quota di agenzie che segnalano una riduzione nel numero di nuovi incarichi a locare. Aumenta, però, anche per gli affitti il margine medio di sconto applicato rispetto alle richieste iniziali del locatore, che passa dal 2,3% al 3,8 per cento.

Perché cessano gli incarichi a vendere?

Il mandato, nella maggior parte dei casi, decade a causa dei prezzi ritenuti troppo alti dagli acquirenti e troppo bassi dai venditori. A volte, invece, la decadenza del mandato è dovuta alle difficoltà di accesso al mutuo da parte degli acquirenti oppure al fatto che i venditori decidono di posticipare la vendita in attesa di prezzi più favorevoli.

Le previsioni degli agenti

Intervistando gli operatori in merito alle prospettive a medio termine del proprio mercato di riferimento, emerge che il 63,6% si aspetta una certa stabilità, il 21,4% mostra un giudizio negativo mentre il 14,9% è ottimista. Il livello atteso dei prezzi resta stabile per la maggioranza degli intervistati (62,7%), ma aumenta fino a raggiugere il 31,4% la quota di chi si attende un calo generalizzato.
In riferimento al mercato italiano più in generale, la quota di agenzie che si attendono una situazione invariata del mercato rimane largamente maggioritaria (superiore al 70%), ma il saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento è tornato negativo in tutte le aree geografiche.

Domani i dati Omi definitivi

Arrivano domani i dati definitivi dell'**Osservatorio del mercato immobiliare** dell'Agenzia delle entrate per il periodo luglio-settembre 2019. Si tratta dei dati ufficiali desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita, incrociati con i dati del catasto edilizio urbano. Grafici e tabelle di dettaglio, con *focus* sulle principali città italiane, saranno disponibili in due pubblicazioni: una per il settore residenziale e una per quello non residenziale.

di
Fabio Brocceri