

Immobili

Effetto Covid-19 sull'immobiliare, in rete le opinioni degli agenti

7 Luglio 2020

Calano i prezzi e il numero di compravendite, in molti rinviando l'acquisto. Tutti i dettagli nel sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni pubblicato oggi



Le conseguenze della pandemia dovuta al Covid-19 e le relative misure di contenimento hanno segnato negativamente l'andamento del mercato immobiliare nei primi mesi dell'anno. Si tratta di un'ulteriore conferma, dopo i dati diffusi dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, che arriva direttamente dagli agenti, chiamati a rispondere al **sondaggio congiunturale**

sul mercato delle abitazioni, realizzato da Bankitalia, in collaborazione con l'Omi e Tecnoborsa.

Online il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni

Il sondaggio ha coinvolto 1.352 agenti immobiliari, che hanno compilato un questionario nel periodo compreso tra il 18 maggio e il 18 giugno 2020 e riferito al *trend* del *real estate* nel primo trimestre dell'anno. Tra le informazioni rilevate ci sono il numero di compravendite di abitazioni realizzate nel periodo gennaio-marzo 2020, l'andamento dei prezzi e dei canoni di locazione e anche una parte relativa alle aspettative sul proprio mercato di riferimento e su quello nazionale.

Prezzi in diminuzione

Cresce la quota di operatori che segnalano la tendenza verso prezzi al ribasso. Si passa, infatti, dal 30,4% della precedente rilevazione al 34 per cento. Contemporaneamente diminuisce la quota di coloro che indicano un incremento dei prezzi, scivolando dal 7,7% al 3,5 per cento.

Calano anche le compravendite

La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è diminuita dall'84,4% al 72,8 per cento. Per quasi la metà degli operatori l'epidemia ha causato un aumento dei casi di rinuncia all'acquisto e di rinegoziazione delle transazioni per cui era stato già stipulato un contratto preliminare o era stata accettata la proposta dell'acquirente. Tra questi operatori, il 70,1% indica che il compratore si è ritirato dalla transazione a causa di un cambiamento delle sue condizioni reddituali o occupazionali, mentre il 38,9% per difficoltà dovute al reperimento del mutuo. Il numero dei potenziali clienti, non a caso, torna a diminuire, come rilevato dal 56,9% degli intervistati.

Va ricordato, comunque, che le agenzie immobiliari sono state penalizzate in questo periodo a causa dei forti limiti all'operatività, che sono stati rimossi solo all'inizio di maggio.

Vendite rinunciate o rinviate?

Secondo il sondaggio, il 42,5% dei potenziali acquirenti che erano entrati in contatto con le agenzie immobiliari prima della diffusione del virus, una volta ricontattati hanno manifestato l'intenzione di rinviare l'acquisto dell'abitazione proprio per motivi connessi all'epidemia. Il 22,8% addirittura vi avrebbe rinunciato. Per quanto riguarda l'offerta, invece, il 26,7% dei potenziali venditori ha segnalato l'intenzione di rinviare la vendita dell'abitazione, mentre il 16% avrebbe optato per la rinuncia.

Nonostante tutto, permane il divario sostanziale fra prezzi offerti e domandati: la causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere viene attribuita, infatti, alla mancanza di proposte perché i prezzi vengono ritenuti troppo elevati dai compratori e le offerte di acquisto troppo basse dai venditori.

Tempi di vendita, sconti e mutui

Il tempo necessario per vendere un'abitazione è rimasto pressoché stabile (7,6 mesi) ma resta più lungo nelle aree non urbane, dove la media rilevata è di 8,9 mesi. Diminuisce lievemente lo sconto praticato rispetto alle richieste iniziali del venditore, che passa dal 12% all'11,1%, mentre aumenta lo sconto sulle locazioni, dal 3,4% della precedente rilevazione al 3,8% del primo trimestre dell'anno. Infine, gli acquisti supportati da un mutuo ipotecario sono calati dal 71,2% al 67%, riportandosi sui valori medi del 2015.

Le attese degli agenti immobiliari

Decisamente sfavorevoli le attese degli operatori, sia sul proprio mercato di riferimento che su quello nazionale. Per il 58,5% degli intervistati l'epidemia causata dal coronavirus avrà ripercussioni negative sulla domanda di abitazioni e il 65,5% anticipa riflessi negativi sui prezzi di

vendita: per i due terzi di questi ultimi, tali effetti si protrarranno oltre l'anno in corso.

di

Fabio Brocceri

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/effetto-covid-19-sullimmobiliare-rete-opinioni-degli-agenti>