

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

Dal catasto

Mercato delle abitazioni: compravendite in recupero

21 Dicembre 2020

Online il sondaggio di Bankitalia, realizzato insieme a Tecnoborsa e all'Agenzia delle entrate, che raccoglie le opinioni degli agenti immobiliari sull'evoluzione delle contrattazioni



Compravendite in recupero, prezzi stabili, locazioni in aumento ma aspettative poco rosee da parte degli agenti sull'andamento del mercato nei prossimi mesi. Sono alcuni dei punti emersi nel **Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni**, pubblicato oggi, 21 dicembre 2020, condotto da Bankitalia, in collaborazione con Tecnoborsa e con l'Osservatorio del mercato immobiliare

dell'Agenzia delle entrate, che raccoglie il parere degli operatori del settore sul *trend* dell'immobiliare nel terzo trimestre dell'anno.

Come è stata svolta la rilevazione

Il sondaggio è stato svolto dal 4 novembre al 9 dicembre 2020 e ha coinvolto 1.490 agenti immobiliari. Agli operatori è stato sottoposto un questionario per rilevare l'andamento delle compravendite, delle locazioni, dei prezzi, delle caratteristiche degli acquirenti e degli alloggi compravenduti e, in ultimo, è stato chiesto loro un giudizio sulle prospettive del mercato nel breve e medio termine, sia per il mercato nazionale che per quello locale.

Le attività nelle agenzie immobiliari

Dopo un importante calo registrato nel trimestre precedente, la percentuale di agenzie che hanno

dichiarato di aver venduto almeno un'abitazione è risalita ai livelli medi del 2019 (79,5%), con percentuali leggermente più alte registrate nelle aree non urbane. In merito agli alloggi, il 78,4% ha venduto solo immobili pre-esistenti, il 2,1% solo nuove costruzioni mentre il 19,5% entrambe le tipologie.

Il numero di nuovi incarichi a vendere ricevuti nel periodo luglio-settembre rispetto al trimestre precedente è risultato superiore nel 24,6% dei casi, inferiore per il 36,4% e uguale per il 39,1%.

Dopo la forte flessione registrata nella prima metà dell'anno, in concomitanza con lo scoppio della pandemia, il saldo tra i giudizi di aumento e di riduzione dei potenziali acquirenti è tornato nuovamente positivo (8,8% da -17% nella precedente indagine): per il 36,9% degli intervistati, infatti, i potenziali compratori sono risultati in aumento, stabili per il 35% e in diminuzione per il 28,1%. Anche in questo caso, si registrano più persone interessate all'acquisto di un'abitazione nelle aree non urbane.

Infine, la causa prevalente di cessazione dell'incarico conferito alle agenzie è da imputare al fatto che i venditori ritengono le offerte ricevute troppo basse e, in seconda battuta, alla mancanza di proposte di acquisto perché i prezzi appaiono troppo alti ai compratori.

Prezzi di vendita, sconto medio e tempi

La maggior parte delle agenzie intervistate (59,2%) ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita, in linea con la precedente rilevazione; solo il 5,3% ha notato un incremento delle quotazioni, mentre il 35,5% ha rilevato un calo generale dei prezzi. Lo sconto medio praticato rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto sostanzialmente invariato, pari al 10,9 per cento. Anche i tempi medi di vendita sono rimasti stabili: per concludere l'affare occorrono, infatti, circa 7,5 mesi.

Nel terzo trimestre dell'anno la quota di compravendite finanziate da un mutuo ipotecario è scesa, passando dal 75,2% al 71,5%, riportandosi sui valori di fine 2019. Resta, invece, stabile, intorno al 77%, il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile.

Cambia la tipologia di abitazione richiesta

I dati di questa nuova rilevazione confermano l'aumento della richiesta di abitazioni più ampie e con spazi esterni. Nel periodo aprile-settembre 2020, infatti, è aumentata la richiesta - rispetto allo stesso periodo dello scorso anno - di case più spaziose, indipendenti e con la presenza di spazi vivibili esterni, come giardini e terrazzi.

Il mercato degli affitti

Anche per quanto riguarda gli affitti si è ritornati ai livelli precedenti la diffusione dell'epidemia di Covid-19: la percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile è risalita dal 68,6% all'80,2 per cento. Nello stesso tempo, però, si registra un calo dei prezzi medi,

soprattutto nelle aree urbane. Non a caso, il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è ancora salito, seppur marginalmente, portandosi al 4,2 per cento.

Peggiorano le aspettative sul futuro

Per il 46,7% degli agenti immobiliari le aspettative relative all'andamento del proprio mercato di riferimento nel quarto trimestre sono sfavorevoli e per circa un terzo di essi le prospettive rimangono negative anche in un orizzonte temporale biennale. Situazione analoga se si considera il mercato nazionale: la quota di agenti che si attende un impatto negativo dalla pandemia sulla domanda di abitazioni è infatti cresciuta dal 46% al 58,4 per cento.

di

Fabio Brocceri

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/mercato-delle-abitazioni-compravendite-recupero>