

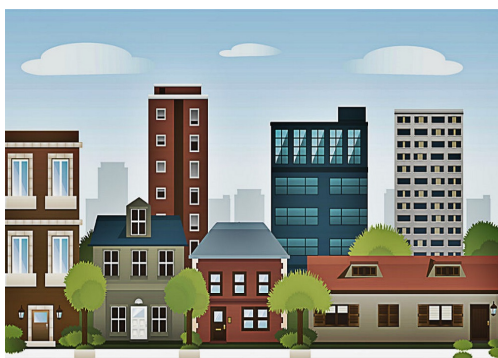
Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Immobili

Agenti immobiliari: meno cupe le prospettive del mercato residenziale

4 Marzo 2021

Pubblicati oggi i risultati del sondaggio sul mercato delle abitazioni realizzato da Bankitalia in collaborazione con Tecnoborsa e con l'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate



A fine 2020 il numero di agenzie immobiliari che hanno venduto almeno un'abitazione è continuato a crescere, riagganciando i livelli del 2019. La maggior parte degli agenti conferma una sostanziale stabilità dei prezzi rispetto alla precedente rilevazione, anche se un terzo segnala quotazioni in diminuzione. Molti di loro si aspettano, però, ancora effetti negativi causati dalla pandemia da Covid-19 sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita e per

poco meno di un terzo del campione tali effetti si protrarrebbero fino alla metà del 2022.

È questo lo scenario che emerge dal nuovo **Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni** condotto dalla Banca d'Italia in collaborazione con Tecnoborsa e con l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate. Ma vediamo la situazione nel dettaglio.

8 agenti su 10 hanno venduto almeno un immobile

La rilevazione è stata condotta dal 13 gennaio al 10 febbraio 2021 e ha interessato 1.269 agenti immobiliari, a cui è stato chiesto di fare delle valutazioni sull'andamento del mercato immobiliare nel quarto trimestre del 2020, sia per quanto riguarda le compravendite di immobili residenziali, sia per il mercato degli affitti.

La buona notizia è che la quota di agenti immobiliari che hanno dichiarato di aver concluso almeno

una transazione è risalita, tornando ai livelli precedenti l'epidemia: nel periodo ottobre-dicembre 2020 l'82,1% del campione ha, infatti, messo a segno almeno una vendita immobiliare, una percentuale più o meno simile a quella registrata nello stesso periodo dell'anno precedente (84,4%) e decisamente migliore rispetto al 69,9% rilevato nel secondo trimestre 2020.

Prezzi stabili, mutui in aumento

Sul fronte prezzi, gli operatori confermano una sostanziale stabilità. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali dei venditori è lievemente aumentato, passando dal 10,9% del trimestre precedente all'11,3%, mentre i tempi di vendita medi necessari per concludere la vendita sono rimasti sostanzialmente stabili (7,5 mesi). In aumento anche il numero di compravendite finanziate con mutuo ipotecario, che salgono dal 71,5% al 73,8%, con il prestito che copre il 76,7% del valore dell'immobile. Non a caso, è scesa anche la percentuale di agenzie che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti, dal 27,6% al 25,8 per cento.

L'identikit delle case vendute dopo lo scoppio della pandemia

Anche questa nuova rilevazione conferma l'aumento della dimensione media delle abitazioni oggetto di compravendita a seguito della pandemia: il 56,4% delle case intermedie ha una metratura compresa fra 80 e 140 mq (era il 51,5% a fine 2019), mentre il 37,8% è inferiore agli 80 mq (in calo rispetto al 44,3% di fine 2019).

La maggior parte delle abitazioni al momento del compromesso si trovava in condizioni "abitabili" ma parzialmente da ristrutturare (74,6%, contro il 18,2% di quelle nuove o in ottimo stato). La classe energetica rilevata è stata in genere bassa, ma in lieve miglioramento rispetto a un anno prima.

Per quanto riguarda il motivo dell'acquisto, il 46,2% dei potenziali acquirenti intendeva acquistare una prima casa di proprietà per sé o per i propri familiari, il 32,9% perché voleva cambiare abitazione, il 15,8% per fare un investimento.

Gli affitti

In leggera diminuzione la percentuale di agenti che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile, il 79,1% rispetto all'80,2% del trimestre precedente, ma resta comunque oltre 10 punti percentuali al di sopra dei livelli registrati nella prima metà del 2020. Anche in questo caso è cresciuto il margine medio di sconto praticato rispetto alle richieste iniziali del locatore, portandosi al 4,8 per cento.

Le prospettive per il futuro del mattone

Dopo il forte peggioramento registrato nella scorsa rilevazione, le attese degli operatori sul proprio mercato di riferimento sono notevolmente migliorate, pur restando improntate al pessimismo: il

26,3% si aspetta un inizio 2021 sfavorevole, mentre solo il 9,4% vede un trimestre più roseo. Decisamente migliori, invece, le aspettative per i prossimi 2 anni per l'intero mercato nazionale.

Martedì i dati estratti dai rogiti

Intanto saranno a breve resi disponibili i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate sulle compravendite realizzate nell'ultimo trimestre del 2020 così come risultano dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli uffici di pubblicità immobiliare dell'Agenzia, incrociate con le informazioni tratte dagli archivi del catasto edilizio urbano. La pubblicazione è, infatti, prevista per martedì 9 marzo.

di

Fabio Brocceri

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/agenti-immobiliari-meno-cupe-prospettive-del-mercato-residenziale>