

Immobili

Sondaggio mercato delle abitazioni, segnali di ottimismo dagli agenti

26 Agosto 2021

Bankitalia, in collaborazione con Tecnoborsa e con l’Agenzia delle entrate, ha raccolto le opinioni dei tecnici del settore immobiliare sui trend del momento

case immobiliare Prezzi ancora stabili per il mercato della casa nel secondo trimestre 2021, anche se iniziano a manifestarsi sempre più pressioni al rialzo, come confermato anche dalla diminuzione dello sconto medio praticato rispetto alle richieste iniziali dei venditori. Tra gli agenti immobiliari, interpellati dall’**indagine** condotta da Bankitalia, in collaborazione con Tecnoborsa e Agenzia delle entrate, prevale un leggero ottimismo, soprattutto se si considera un orizzonte temporale biennale. Ma vediamo nel dettaglio cosa è emerso dalla rilevazione.

La rilevazione

Il sondaggio ha coinvolto 1.192 agenti immobiliari nel periodo che va dal 21 giugno al 26 luglio 2021. Agli operatori è stato chiesto di rispondere ad un questionario per raccogliere informazioni sul trend del *real estate* nel secondo trimestre dell’anno. In particolare, i dati rilevati hanno riguardato le abitazioni vendute dalle agenzie, l’andamento dei prezzi, delle locazioni, le caratteristiche degli acquirenti e degli immobili oggetto di intermediazione. Inoltre, è stato chiesto agli agenti un’opinione sul futuro del mercato immobiliare nel breve termine e nei prossimi due anni, sia in riferimento al contesto locale che a quello nazionale.

L’attività nelle agenzie

Continua ad aumentare il numero di agenzie immobiliari che hanno dichiarato di aver venduto almeno un’abitazione: nel periodo aprile-giugno 2021 sono state l’85,8%, dall’83,6% della precedente rilevazione, riportandosi ai livelli antecedenti la pandemia. Poco più dell’80% è, invece, la percentuale degli operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile, in linea con gli

altri trimestri passati.

Migliora decisamente la domanda di acquisto da parte di potenziali acquirenti, anche se l'andamento degli incarichi a vendere resta ovunque sfavorevole. Nessuna variazione, infine, per i tempi di vendita: per vendere un'abitazione, in media, sono necessari 7,2 mesi.

Prezzi stabili, ma rialzi in vista

La quota di agenti immobiliari che ha segnalato prezzi stabili è salita dal 61,5% al 67,5 %, così come è aumentata la percentuale di chi ha segnalato prezzi in aumento, passata dall'11,4% al 14,6%. Solo il 17,9% degli intervistati, invece, ha ritenuto che i prezzi stiano diminuendo, una percentuale decisamente più bassa rispetto al 27,1% della precedente rilevazione e molto vicina ai minimi storici.

In calo lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore, sceso dal 10,1% al 9,3%, e il numero di abitazioni acquistate tramite mutuo ipotecario, che passano dal 72,9% al 69,6%. Sul fronte affitti, invece, si registra un calo dei canoni, soprattutto nelle grandi città, così come è in diminuzione il margine medio di sconto praticato rispetto alle richieste iniziali del locatore, che scivola dal 4,3% al 3,8%.

Le prospettive per il futuro: case indipendenti, più grandi e con spazi all'esterno

Gli agenti immobiliari mantengono un giudizio di stabilità se guardano all'evoluzione del proprio mercato di riferimento nei prossimi mesi. Ma le aspettative migliorano notevolmente se si considera il mercato nazionale, divenendo abbastanza favorevoli per la prima volta negli ultimi due anni.

Nelle percezioni degli operatori si conferma il rinnovato interesse, da parte degli acquirenti, nei confronti di abitazioni indipendenti e con spazi esterni, così come verso unità abitative di grandi dimensioni e di immobili collocati nelle aree non urbane. Per i due terzi degli intervistati, questi cambiamenti sono da attribuire in buona parte all'aumento dello *smart working*.

A settembre i dati definitivi dell'Omi per il II trimestre 2021

Mancano ormai pochi giorni per avere un riscontro puntuale sui dati del trimestre oggetto della rilevazione grazie ai report dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il 16 settembre verranno, infatti, rese disponibili le **Statistiche trimestrali**, che incrociano le informazioni desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita, registrati presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare delle Entrate, incrociate con gli archivi del catasto edilizio urbano. Solo allora potremo tracciare un bilancio definitivo del mercato.

di

Fabio Brocceri

agenti