

## Immobili

# Sondaggio sul mercato della casa, segnali di prezzi in aumento

23 Novembre 2021

Per un terzo degli agenti immobiliari intervistati l'introduzione del Superbonus 110% ha avuto un'influenza positiva sulle compravendite degli immobili a uso abitativo



C'è aria di novità, sul fronte dei prezzi, per il mercato delle abitazioni. Nonostante la maggior parte degli agenti immobiliari continui a registrare una sostanziale stabilità delle quotazioni, torna a crescere, dopo oltre un decennio, la percentuale di chi rileva un aumento dei prezzi di vendita delle case rispetto a chi ne segnala una diminuzione. Questo si accompagna anche ad una diminuzione dei tempi medi di

vendita e a un aumento dei canoni di locazione, mentre lo sconto medio sul prezzo di acquisto finale, rispetto alle richieste iniziali del venditore, è lievemente cresciuto.

Questi i principali risultati del **sondaggio** condotto dalla Banca d'Italia, in collaborazione con Tecnoborsa e con l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, che ha analizzato l'andamento delle attività nelle agenzie nel terzo trimestre del 2021.

L'indagine è stata condotta dal 27 settembre al 22 ottobre 2021 e ha coinvolto 1.425 operatori. Il sondaggio, avviato per la prima volta nel gennaio del 2009, ha analizzato una serie di informazioni di tipo qualitativo provenienti dagli agenti immobiliari in merito alle compravendite, alle locazioni, all'andamento dei prezzi, all'attività dell'agenzia, alle caratteristiche degli acquirenti, dei venditori e degli immobili, oltre ai giudizi sull'andamento generale del mercato di riferimento, e di quello nazionale, nel breve e medio periodo.

## L'andamento dei prezzi

Partiamo dai prezzi. Per il 67,2% degli intervistati i prezzi del mercato delle abitazioni rimangono stabili. Il dettaglio su cui però riflettere è che, per la prima volta dal 2009, è aumentata, seppur lievemente, la percentuale di operatori che segnalano un aumento dei prezzi di vendita: 16,7% rispetto al 16,1% che ne segnala una diminuzione.

Anche per quanto riguarda i canoni di locazione vengono dichiarati valori stabili o in aumento: il 67,8% degli intervistati si mantiene sulla sostanziale stabilità, il 17,9% dichiara che i canoni degli affitti sono aumentati mentre per il 14,3% sono diminuiti.

### **L'attività nelle agenzie**

All'aumento dei prezzi di vendita non corrisponde, però, un'intensificazione delle attività nelle agenzie. La quota di coloro che dichiarano di aver venduto almeno un immobile nel trimestre luglio-settembre 2021 è leggermente scesa, pari all'82,4% rispetto all'85,8% del trimestre precedente, anche se, facendo un confronto con lo stesso periodo del 2020 e del 2019, la quota risulta più alta, la percentuale era, rispettivamente, del 79,5% e del 78,7 per cento.

### **Le statistiche sulle compravendite e sulle abitazioni**

Per vendere un'abitazione sono necessari, in media, 6,4 mesi, in calo rispetto ai 7,2 mesi del trimestre precedente. Si vende più velocemente nelle aree nel nord-est (5,8 mesi) e del nord-ovest (6,1), mentre qualche giorno in più è necessario al centro (6,7 mesi) e al sud e nelle isole (7,6 mesi).

Il prezzo d'acquisto delle case è più scontato rispetto a quanto chiesto dai venditori: rispetto alla rilevazione precedente, si è passati, infatti, dal 9,3% al 9,7 per cento.

Pochi problemi, invece, nell'accesso al mutuo ipotecario: il 71,3% delle compravendite è stato finanziato tramite mutuo (dal 69,6% del secondo trimestre) e il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è rimasto pressoché stabile (77,8%).

Infine, circa un terzo degli operatori che hanno preso parte all'indagine ha ritenuto che l'introduzione del cosiddetto *Superbonus* 110% abbia avuto un'influenza abbastanza o molto positiva sulla domanda potenziale nel corso dell'ultimo anno, soprattutto per le abitazioni indipendenti.

### **Le prospettive per il futuro**

Le attese degli agenti immobiliari rispetto al breve periodo sono migliorate, sia che si prenda in considerazione il proprio mercato di riferimento che quello nazionale. Giudizi positivi anche se si considera un orizzonte temporale biennale.

### **A breve i dati Omi definitivi per il III trimestre dell'anno**

Per avere un riscontro più oggettivo sull'andamento del mercato del mattone nel terzo trimestre dell'anno dovremo attendere il 2 dicembre, quando l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate diffonderà le **Statistiche trimestrali**: due pubblicazioni, una per il settore residenziale e una per quello non residenziale, che analizzano le informazioni desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita, registrati presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare, confrontandole con la banca dati del catasto edilizio urbano.

di

**Fabio Brocceri**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/sondaggio-sul-mercato-della-casa-segnali-prezzi-aumento>