

Immobili

Sondaggio sul mercato delle abitazioni, tra pandemia, guerra e inflazione

10 Agosto 2022

L'analisi statistica offre un quadro dell'andamento delle compravendite confezionato in base alle interviste realizzate su un campione rappresentativo di agenti immobiliari



Disponibile, sul sito dell'Agencia delle entrate, insieme all'Appendice statistica, il **Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni** in Italia, relativo al secondo trimestre 2022, frutto della collaborazione tra Agenzia, Banca d'Italia e Tecnoborsa. L'indagine, condotta presso 1.465 agenti immobiliari, mostra prezzi stabili, con un saldo tra giudizi di rialzo e di ribasso di poco in aumento rispetto

alla precedente rilevazione.

Dopo tre trimestri consecutivi di rialzi è attesa, tuttavia, un'inversione di tendenza per le quotazioni, con valori al ribasso.

Dalle interviste realizzate dal 23 giugno al 20 luglio 2022 emerge un diffuso calo della domanda. Anche se il livello è ancora alto, è diminuito il numero degli operatori che hanno venduto almeno un immobile e il saldo negativo fra i giudizi di aumento e riduzione del numero dei potenziali acquirenti si è ampliato. Nel dettaglio, le agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel secondo trimestre è scesa all'84,9% rispetto ai tre mesi precedenti, mantenendosi, comunque, su livelli storicamente elevati. Come nelle statistiche precedenti, i risultati mostrano che più di tre quarti degli operatori hanno venduto esclusivamente abitazioni preesistenti, e il 2% di nuova costruzione.

Al ribasso anche i nuovi incarichi a vendere. Il *trend* negativo è generalizzato.

A pesare, i rincari energetici e la guerra in Ucraina, che scoraggiano i potenziali acquirenti e fanno scendere i prezzi delle case.

Per circa la metà degli agenti, le compravendite si bloccano a causa del mancato accordo sul prezzo tra venditori e acquirenti. I primi ritengono le offerte troppo basse e i secondi troppo alte le somme richieste. Inoltre, è salita di circa 5 punti percentuali rispetto alla precedente rilevazione la quota di operatori che segnalano mutui più difficili da ottenere da parte dei compratori (23,9%). Gli acquisti tramite mutuo ipotecario sono stati il 67,5% contro il 69,7% dello scorso trimestre. Il rapporto tra il prestito concesso e il valore dell'abitazione è di nuovo, seppur di poco, in salita, ed è pari al 78,9%, il valore più alto dall'inizio della rilevazione.

Lieve crescita per gli immobili locati (dal 77,1% al 78,7%), mentre rallentano i valori dei canoni anche se il saldo resta positivo. In particolare, l'aumento che ha caratterizzato le aree urbane (20,1 da 16,9) è stato più che compensato da un calo in quelle non urbane (21,4 da 26,6).

Guardando al futuro, secondo gli operatori, le premesse non sono incoraggianti. La guerra in Ucraina e l'inflazione stanno influenzando al ribasso sia il numero dei potenziali acquirenti sia i prezzi di vendita.

Per quanto riguarda gli effetti della pandemia, è nuovamente in salita il saldo fra le agenzie che attendono prezzi in rimonta a seguito dell'emergenza sanitaria e gli operatori che invece ne prefigurano una flessione (16,9%, da 11,7). Stesso discorso per i canoni di locazione (24,9 % contro il 20,3% del trimestre precedente).

È, comunque, opinione diffusa tra gli agenti che *l'input* positivo innestato dal Covid-19 perdurerà almeno fino a tutto il 2022.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/sondaggio-sul-mercato-delle-abitazioni-pandemia-guerra-e-inflazione>