

Attualità, Dati e statistiche

Casa: salgono i potenziali acquirenti. I dati del sondaggio congiunturale

Diminuiscono i margini di sconto sul prezzo inizialmente richiesto dal proprietario e calano i tempi di vendita, ma l'80% delle abitazioni continua a essere comprata tramite mutuo



Nel terzo trimestre del 2017 aumenta il numero dei potenziali acquirenti delle abitazioni, diminuiscono i margini di sconto sul prezzo inizialmente richiesto dal venditore e calano i tempi di vendita.

Sono questi i principali risultati del [sondaggio](#) congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, realizzato da Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate.

L'andamento dei prezzi secondo gli agenti

L'indagine sul mercato della abitazioni è stata condotta dal 25 settembre al 25 ottobre 2017 e ha interessato 1.463

agenzie immobiliari, a cui sono state chieste informazioni e opinioni sugli andamenti delle compravendite, delle quotazioni, dei canoni e dei contratti di locazione, anche relativamente alle attese nel prossimo futuro.

Rispetto alla precedente rilevazione, il numero di agenti immobiliari che segnala una stabilità dei prezzi è aumentato dal 66,4% al 71,9%.

Diminuisce, infatti, la quota di operatori che segnala pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari: se prima il 23,8% prevedeva un calo dei prezzi, adesso la percentuale si è fermata al 20,9%.

Cala anche il margine medio di sconto praticato sui prezzi di vendita, in riferimento alle richieste iniziali dei venditori, passando dal 12,5% al 10,2%.

Questa riduzione ha interessato tutte le aree geografiche, ma è stata più accentuata nelle regioni del centro Italia.

La situazione nelle agenzie

La quota di agenzie immobiliari che ha venduto almeno un'abitazione è diminuita rispetto al sondaggio precedente, scendendo dall'80,6% al 75,1%.

Se però questo dato viene confrontato con quello rilevato nello stesso periodo dello scorso anno, depurato, quindi, dei fattori stagionali, il numero di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione risulta in lieve aumento.

Secondo le risposte fornite dagli agenti, il principale motivo per cui cessano gli incarichi a vendere è legato alla differenza tra i prezzi offerti dagli acquirenti e quelli chiesti dai venditori (46,7%).

Il 37,8% ritiene che la cessazione dell'incarico sia dovuta all'assenza di proposte da parte degli acquirenti, mentre il rinvio della vendita in attesa di prezzi più favorevoli viene ipotizzato dal 26,8% degli intervistati.

I mutui

Gli italiani continuano ricorrere ampiamente al mutuo per acquistare la propria abitazione. La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario resta, infatti, stabile, intorno all'80%. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto pressoché invariato (74,4%).

Gli affitti

Per quanto riguarda il mercato degli affitti, dal sondaggio emerge un'attenuazione delle pressioni al ribasso relativamente ai canoni di locazione.

La quota di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile è lievemente cresciuta rispetto alla rilevazione di luglio (83,8% rispetto all'83%); livelli più elevati sono stati registrati nelle regioni del nord, mentre il mercato è risultato meno vivace nelle aree centrali e nel Mezzogiorno.

Il futuro del mercato immobiliare

Le aspettative degli agenti immobiliari sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento risultano nettamente migliorate.

In relazione al trimestre in corso, il 62,3% ritiene che la situazione rimarrà stabile, il 30,1% ritiene che migliorerà e solo il 7,6% che peggiorerà.

Se, invece, si fa riferimento ai prossimi due anni, la percentuale di chi ha un'aspettativa positiva sale al 54,8%, il 39,3% prevede stabilità e il 5,9% crede che la situazione sarà peggiore.

Intanto, il prossimo 5 dicembre, saranno pubblicate le statistiche trimestrali dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, che raccolgono i dati effettivi relativi alle note di trascrizione degli atti di compravendita, registrati presso gli uffici di pubblicità immobiliare dell'Agenzia, incrociati con gli archivi del catasto edilizio urbano. Il periodo di riferimento è il trimestre luglio-settembre 2017.

Fabio Brocceri

pubblicato Venerdì 17 Novembre 2017
