

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

Dal catasto

Sondaggio sul mercato immobiliare. Migliorano le attese degli agenti

24 Maggio 2019

Diminuisce lo sconto praticato dalle agenzie sui prezzi delle abitazioni e aumentano gli incarichi a vendere. Ecco i risultati della rilevazione dei dati forniti dagli operatori del settore



Dopo i risultati sull'andamento del mercato immobiliare delle abitazioni nel 2018, diffusi ieri dall'Agenzia delle Entrate, che hanno confermato il *trend* positivo per il quinto anno consecutivo, si inizia a guardare al 2019 con la pubblicazione del **sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni**, l'indagine che fornisce un'indicazione dell'andamento del mercato in questi primi mesi dell'anno

in base alle opinioni degli operatori del settore.

Cosa dice il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

Il sondaggio congiunturale, realizzato dalla Banca d'Italia, in collaborazione con Tecnoborsa e con l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, analizza il *trend* del settore residenziale nel periodo gennaio-marzo 2019. La rilevazione è stata condotta dal 1° aprile all'8 maggio 2019 e ha interessato 1.476 agenzie a cui è stato chiesto di rispondere a un questionario strutturato che raccoglieva informazioni sulle compravendite delle abitazioni realizzate nel periodo di riferimento, sulle quotazioni, sui canoni e sulle locazioni, oltre che sulle attese degli operatori relativamente alle prospettive del mercato nel medio periodo, sia a livello locale, nel proprio mercato di competenza, che a livello nazionale.

Le prospettive nel medio e breve termine del mercato

Secondo gli agenti immobiliare intervistati, la domanda del mercato continua a essere - nel complesso - moderata. Per la seconda volta consecutiva, scende il numero di agenzie che hanno venduto almeno un immobile (passando dal 77,9% al 74,8% del campione), ma le prospettive per il trimestre in corso sono migliorate e si confermano ampiamente positive le attese nel medio termine.

Infatti, il 23% degli operatori ritiene che nel trimestre successivo, ovvero aprile-giugno, i nuovi incarichi a vendere dovrebbero aumentare, mentre solo il 6,6% si attende una riduzione. Anche a livello nazionale ci si aspetta un netto miglioramento (ipotizzato da un quarto degli intervistati), mentre solo il 6,1% prevede un peggioramento delle condizioni.

Perché cessano gli incarichi a vendere?

In 9 casi su 10 le abitazioni vendute sono costruzioni preesistenti. I tempi di vendita sono calati lievemente al di sotto dei 7 mesi mentre lo sconto praticato dalle agenzie, rispetto alle richieste iniziali, è sceso ulteriormente, assestandosi intorno al 9,8% del prezzo finale (era pari al 10,5% nella precedente rilevazione). Il motivo principale per cui gli incarichi a vendere vengono cessati risiede nella mancanza di proposte di acquisto a causa di prezzi che sono ritenuti troppo elevati dai potenziali compratori. Spesso poi, se non si ha urgenza di vendere, si preferisce rimanere in attesa, sperando di poter vendere l'immobile a prezzi più favorevoli in un secondo momento.

Le difficoltà di accedere al mutuo vengono, invece, segnalate come motivo ostativo nell'11% dei casi. Il mutuo ipotecario resta, comunque, uno strumento ritenuto ancora quasi indispensabile per comprare casa e copre il 74,1% del valore dell'immobile acquistato.

Le locazioni

Nel periodo gennaio-marzo di quest'anno, scende la percentuale di agenti immobiliari che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile. Si è passati dal 78,1% al 74,2%, un livello storicamente basso. Per quanto riguarda, invece, i canoni di locazioni si segnala una certa stabilità, a fronte di una domanda ancora moderata. In discesa, ancora una volta, il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore, che passa dal 2,9% al 2,5%.

Com'è andato realmente il primo trimestre 2019?

I dati definitivi relativi alle compravendite del periodo gennaio-marzo 2019, desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita incrociati con le banche dati catastale e di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, saranno diffusi il prossimo 6 giugno. In quella data, l'Osservatorio del mercato immobiliare delle Entrate pubblicherà le statistiche trimestrali, in cui verranno analizzati tutti i dati con i dettagli per aree, capoluoghi e grandi città.

di

Fabio Brocceri

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/sondaggio-sul-mercato-immobiliare-migliorano-attese-degli-agenti>