

Dati e statistiche

## Immobili: prospettive del mercato nel sondaggio sulle abitazioni

**Le attese formulate dagli addetti del settore rimangono favorevoli. Pressoché invariate le giacenze degli incarichi a vendere. Sconto sui prezzi dell'offerta ancora stabile**



Aumentano, seppur di poco, i tempi di vendita delle abitazioni, ma diminuisce la “fetta” di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari. L’acquisto tramite mutuo ipotecario continua a interessare la maggior parte delle compravendite (circa l’80%), e anche il rapporto fra prestito e valore dell’immobile è rimasto su valori elevati, superiori al 70%. Sono solo alcuni dei dati contenuti nel [sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia](#), realizzato dalla Banca d’Italia, da Tecnoborsa e dall’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle entrate, relativo al secondo trimestre 2017.

L’indagine è stata condotta presso un campione rappresentativo di agenti immobiliari, dal 26 giugno al 21 luglio 2017, in 1.300 agenzie e offre un quadro dell’andamento del mercato residenziale italiano, con particolare riferimento all’attività di compravendita delle abitazioni, ai prezzi e alle prospettive del settore.

### Le compravendite secondo gli agenti immobiliari

Nel secondo trimestre del 2017 migliorano i giudizi degli agenti immobiliari sui prezzi di vendita. Aumentano le agenzie che, rispetto alla rilevazione precedente, hanno venduto almeno un’abitazione, passando dal 76,1% all’80,6%, quota che addirittura cresce di circa 9 punti percentuali se il confronto viene effettuato con lo stesso periodo dello scorso anno, escludendo quindi fattori stagionali.

Le giacenze degli incarichi a vendere sono rimaste pressoché invariate e, secondo gli operatori, le principali cause di cessazione dell’incarico rimangono legate al divario tra i prezzi offerti e quelli domandati. Aumenta, infatti, la percentuale degli agenti che segnalano come i prezzi richiesti siano ritenuti eccessivamente elevati dai potenziali acquirenti (46,6%).

Lo sconto sui prezzi di vendita, rispetto alle richieste iniziali del venditore, si è attestato al 12,5%, stabile rispetto al trimestre precedente, mentre è aumentato il tempo medio di vendita degli immobili: per realizzare una compravendita sono necessari circa 7,7 mesi (rispetto ai 7,3 mesi del periodo precedente).

La quota di acquisti finanziati da mutui è rimasta intorno all’80%.

### Gli affitti

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile è lievemente cresciuta rispetto alla rilevazione di aprile, passando dall'81,2% all'83%, con livelli più elevati registrati nelle regioni del Nord, mentre nelle aree non urbane del Centro e del Mezzogiorno il mercato è risultato meno vivace.

È aumentata anche la quota di agenzie che ha riscontrato una diminuzione di nuovi incarichi a locare (30,2% rispetto al 25,2% del sondaggio precedente).

Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore si è ridotto invece al 3,6%, dal 5% registrato ad aprile.

### **Le prospettive del mercato**

Gli operatori del settore hanno formulato attese favorevoli sulle prospettive del mercato immobiliare nel breve e nel medio termine, sia nel proprio territorio di riferimento sia a livello nazionale.

Diminuisce, inoltre, la quota di agenti che prevede una flessione dei prezzi nel trimestre in corso (dal 28% della precedente rilevazione al 23,8%), a fronte di un aumento nei giudizi di stabilità.

### **Il 12 settembre le Statistiche trimestrali dell'Agenzia delle entrate**

Intanto, è attesa per il prossimo 12 settembre la pubblicazione delle Statistiche trimestrali dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, che raccoglieranno i dati del periodo aprile-giugno 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.

### **Che cos'è il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia**

Nato nel gennaio 2009, il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia è realizzato da Banca d'Italia, Tecnoborsa e, a partire dall'edizione di ottobre 2010, anche dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

L'indagine coinvolge un campione di agenti immobiliari a cui vengono richieste informazioni e opinioni sugli andamenti relativi a compravendite, quotazioni, canoni e contratti di locazione, soprattutto in merito all'evoluzione congiunturale del mercato in una prospettiva futura.

**Fabio Brocceri**

*pubblicato Martedì 29 Agosto 2017*

---