

Mercato immobiliare, segnali di ripresa malgrado l'incognita prezzi

8 agosto 2017 - 14:56 di **Clarissa Simone**

MONITOR MUTUI DI INTESA SANPALO - Gli agenti immobiliari restano divisi sulla reale tendenza dei prezzi delle case, però due segnali sono incoraggianti: si riducono le cessazioni dell'incarico per il mancato incontro tra domanda e offerta e calano i tempi di vendita

🏠 casa

🏠 mercato immobiliare



Da un sondaggio condotto da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del territorio7 emerge che **nel complesso si è interrotto il trend di miglioramento dei giudizi sull'andamento dei prezzi di vendita.** Nel 1° trimestre 2017 è infatti aumentata sia la quota di agenti che hanno riscontrato quotazioni in calo, sia quella degli

operatori che le hanno viste in aumento (percentuale peraltro ancora molto bassa). In dettaglio, è salita di 5 punti percentuali la quota di agenti secondo cui i prezzi di mercato delle abitazioni nel 1° trimestre 2017 si sono ridotti rispetto al trimestre precedente (arrivata al 32,6%), pur rimanendo fortemente al di sotto di quella rilevata un anno prima.

Contestualmente è aumentata però la quota di coloro che hanno registrato prezzi in aumento rispetto a fine 2016, arrivando al 3,6%, punto di massimo equivalente a quello toccato nel 3° trimestre 2010. Allo stesso tempo, anche le attese di prezzi in aumento nel 2° trimestre 2017 sono maggiormente diffuse tra gli agenti (sale al 3,7% la quota di coloro che prospettano prezzi più elevati), sebbene controbilanciate anche in questo caso da un aumento della quota di coloro che si attendono prezzi inferiori (al 26,4% dal 23,8% del trimestre precedente).

Il combinato disposto di tali effetti ha portato il **saldo tra le percentuali di risposte che indicano prezzi di vendita in aumento o stabili e quelle che li indicano in diminuzione a scendere** (34,8% per i giudizi sui prezzi realizzati, 10,1pp in meno rispetto a fine 2016; 47,2% per le attese sui prezzi del 2° trimestre, 5,2pp in meno che a dicembre 2016). Gli agenti hanno continuato comunque a prediligere l'ipotesi di prezzi stabili. sia con riferimento ai prezzi realizzati a inizio 2017 (63,8%), come riportato dai dati Istat, sia per quelli attesi nel 2° trimestre (69,9%).

Nonostante le indicazioni miste circa i prezzi di vendita, **segnali positivi emergono dalla notevole riduzione dell'incidenza del mancato incontro tra domanda e offerta tra le cause di cessazione dell'incarico**, in particolare scende di 22,7 punti percentuali al 43,3% la quota di agenzie che hanno visto i propri clienti rinunciare a fare proposte di acquisto a causa dei prezzi troppo alti. Negli ultimi due trimestri si è verificato un allineamento dell'incidenza di tale fattore nelle aree urbane8 e in quelle non urbane, mentre fino al 3° trimestre 2016, tale causa era più impattante nelle prime. I prezzi offerti e richiesti in Italia sembrano quindi essere più in linea con le attese di entrambe le parti, nonostante un lieve aumento dello sconto medio applicato sul prezzo richiesto

EVENTI - MOSTRE



Ferrara ospita l'arte di Paviati, Mentessi, Boldini e De Pisis

di Redazione FIRST Arte

Venezia, mostra di Pablo Echaurren pensando a Duchamp

Roma, estate con il cinema di Ettore Scola

Casa dei Tre Oci di Venezia con 250 immagini del fotografo Bischof

No compatible source was found for this video.

COMMENTO DI BORSA

Btp, il rendimento scende sotto il 2%



FINANZA E MERCATI

Banca Ifis: utile stellare (+166%) e Interbanca già a break even



COMMENTO DI BORSA



Piazza Affari come il Dow Jones: è sopra quota 22 mila

di Ugo Bertone

Piazza Affari regina d'Europa: FtseMib a quota 22mila sulle ali delle banche

(a 12,1% dall'11,6% di fine 2016). Ciò trova conferma nella diminuzione del numero di operatori che indica le attese di prezzi più favorevoli tra le cause di cessazione dell'incarico.

Altro segnale di miglioramento del mercato si può riscontrare nell'ulteriore calo registrato nei tempi di vendita, passati da 7 mesi e 21 giorni a fine 2016 a 7 mesi e 3 giorni a inizio 2017. Dal confronto tra aree urbane e non urbane emerge come i tempi di vendita siano sempre stati più dilatati per quest'ultime, ma negli ultimi tre trimestre il divario si è ridotto a seguito del calo più forte dei tempi di vendita nelle aree non urbane. Inoltre, si segnala che nelle aree urbane essi risultano scesi sotto i 7 mesi negli ultimi due trimestri.

Contestualmente, è diminuita la quota di agenti secondo cui i propri clienti hanno deciso di sollevarli dall'incarico a causa dell'eccessiva quantità di tempo trascorso dall'inizio del mandato, scendendo per l'Italia al 14,9% e toccando un nuovo minimo da quando l'indagine è stata lanciata (marzo 2009). Contrariamente a quanto visto per i tempi di vendita, tale causa risulta lievemente più impattante nelle aree urbane (15,7%).

Scende, infine, la quota di agenti secondo cui i propri clienti hanno revocato l'incarico a causa della difficoltà nel reperimento del mutuo, al 24,1% dal 25,5% di fine 2016, rimanendo tuttavia lievemente superiore a quanto rilevato un anno prima. A conferma di ciò, si mantiene elevata la percentuale di acquisti assistiti da mutuo, nell'intorno dell'80%, soprattutto nelle aree non urbane, dove raggiunge l'81,6%, così come il rapporto medio tra prestito e valore dell'immobile, dichiarato in media pari al 73,3% e risultato più elevato (75,1%) nelle aree non urbane rispetto a quelle urbane (71,1%).

A inizio 2017, torna ai livelli di marzo 2016 (79,9%) la quota di agenzie che hanno dichiarato di aver venduto abitazioni nel corso del trimestre, solo lievemente in calo rispetto al punto di massimo toccato a fine 2016 (80,6%). Si conferma invece al 67,7% il saldo delle risposte delle agenzie che hanno dichiarato di aver registrato un aumento dei nuovi incarichi rispetto al periodo precedente (numero di incarichi uguale o superiore al periodo precedente - numero di incarichi inferiori), mantenendosi ai massimi da quando l'indagine è stata lanciata (marzo 2009).

Infine, sono nuovamente più ottimistiche le attese degli agenti, in particolare per la situazione del mercato immobiliare nel medio periodo. Con riferimento alle attese sul 2° trimestre 2017, scende ulteriormente la quota di agenti che prospettano un peggioramento delle condizioni di mercato, toccando un nuovo minimo (8,9%). Contestualmente, si mantiene pressoché stabile la percentuale di coloro che si attendono un miglioramento delle condizioni (27%). Ciò ha permesso al saldo delle risposte per le attese a breve di superare il massimo toccato a fine 2016, arrivando al 18,1% (dato dalla differenza tra la percentuale di rispondenti che hanno espresso aspettative di miglioramento dell'andamento del mercato e quella di coloro che ne prospettano un peggioramento).

Migliorano anche **le attese di medio periodo.** Nonostante un lieve aumento della quota di agenti che prospettano un peggioramento della situazione del mercato immobiliare (tornata al 10% dall'8,4% di fine 2016), sale di quasi 6 punti percentuali la quota di coloro che si attendono un miglioramento delle condizioni di mercato (raggiungendo il 49,5%). Di conseguenza, si avvicina al 40% il saldo delle risposte per il medio periodo, che torna prossimo ai livelli raggiunti a fine 2015.

Il saldo risulta ancora più elevato, raggiungendo il 46,4%, nelle aree urbane, per via di un aumento della quota di agenti che si attendono un miglioramento delle condizioni di mercato e, contemporaneamente, la riduzione della percentuale di coloro che ne prospettano un peggioramento, toccando un punto di minimo (7,4%) da quando il sondaggio è stato introdotto. Le attese sul mercato immobiliare delle aree urbane da un anno sono nettamente migliori rispetto a quelle relative alle aree non urbane.

L'ultima indagine Istat sul clima di fiducia conferma **un atteggiamento di maggior cautela tra i consumatori rispetto a quanto osservato nel periodo tra la primavera 2014 e l'estate 2016.** Le risposte fornite nella prima metà di luglio 2017 vedono un sostanziale assestamento della quota di soggetti che intendono acquistare una nuova abitazione nei tre mesi successivi a quello d'indagine, risultata pari al 2%, in linea con la media delle

La Borsa avvista quota 22mila: brilla Banco Bpm, occhio a Telecom

Borsa, rally d'agosto 10 anni dopo il crack dei mutui subprime

Pubblicità 4w



Lifting gratuito? Una donna 53enne dimostra 17 anni... Scopri il segreto! Leggi di più!



Alluce storto? Dimenticati del dolore e del fastidio. Ecco il metodo >>>



Disfunzione erettile? Recupera le tue forze sessuali del passato. Le sensazioni più forti

due rilevazioni precedenti (1,6% a gennaio e 2,3% ad aprile). Tuttavia, tale percentuale resta più bassa di quella osservata nei mesi di luglio dei quattro anni precedenti.

È risalita leggermente, invece, la quota di consumatori che intendono effettuare interventi di manutenzione straordinaria dell'abitazione attuale, portandosi al 12,3% dal 10,9% di tre mesi prima, quando era scesa al minimo da aprile 2013. Sebbene anche tale percentuale resti più bassa di quella registrata nei mesi di luglio dal 2013 al 2016, le intenzioni di spesa per manutenzione straordinaria appaiono ancora moderatamente positive, posizionandosi al di sopra della media decennale (11%).

Notizie Correlate

Case vacanze: la classifica delle città più care

Istat: la ripresa è più solida in Italia

Ryanair, trimestre col botto: utili +55%

Industria, boom di fatturato e ordinativi

Scuole, soldi dai Fondi per riqualificare

Bocconi: i fondi sovrani a caccia di unicorni

Trump, si dimette il portavoce Spicer

Novartis, utili giù nel II trimestre

Elettrodomestici e vacanze: bollette alle stelle se non stacchi la spina

Draghi: "Qe oltre il 2017 se serve. La crescita è solida, ma l'inflazione non basta"

TI POTREBBERO INTERESSARE ANCHE:



Sponsor

Alluce storto? Dimenticati del dolore e del fastidio.



Borsa, rally d'agosto 10 anni dopo il crack dei mutui subprime



Sponsor

5.753 capelli/2 settimane un padre ha scoperto un metodo per far crescere i capelli.



Venier (Hera): "L'acqua è occasione di sviluppo. Tre idee per uscire dall'emergenza"



Sponsor

Disfunzione erettile? Recupera le tue forze sessuali del passato.

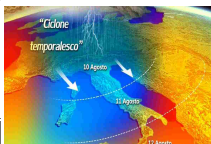


Come investire i risparmi? I dieci errori da non fare



Sponsor

Dermatologi scioccati Questa sostanza ringiovanisce la pelle di 20 anni.



Meteo, da giovedì stop al caldo record

-
-
-
-
-
-

ADVERTISE
CONTATTI
CONDIZIONI D'USO
PRIVACY
CHI SIAMO

cerca nel sito



Copyright©2011 FIRSTonline che è un marchio registrato A.L. Iniziative Editoriali S.r.l. - Via Ovidio, 20 - 00193 Roma - P.IVA e Cod.Fisc. 07354200961

Tutti i diritti riservati Registro Stampa del Tribunale Civile di Roma - Registrazione n. 202/2011 del 17/06/2011

Progetto e realizzazione grafica a cura di **teleborsa**