

SONDAGGIO BANCA D'ITALIA: "MIGLIORA LA DOMANDA IMMOBILIARE, MA PRESSIONI AL RIBASSO SULLE QUOTAZIONI

Nel quarto trimestre del 2017 si sono rafforzati i segnali di miglioramento della domanda, ma la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili è tornata ad aumentare. A renderlo noto il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia della Banca d'Italia condotto in collaborazione con Tecnoborsa e l'Agenzia delle Entrate dal 2 al 31 gennaio 2018 presso 1.530 agenzie immobiliari.

L'indagine ha poi evidenziato che il numero di agenzie che hanno intermediato almeno un immobile è aumentato e le giacenze degli incarichi a vendere sono diminuite.

I finanziamenti tramite mutui ipotecari hanno continuato a coprire una quota assai ampia delle compravendite, intorno all'80%. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto su valori elevati, superiori al 70%. La quota di agenti immobiliari che ascrivono alle difficoltà di ottenere un mutuo la causa della cessazione degli incarichi a vendere è scesa sul livello minimo dall'avvio del sondaggio nel 2009.

Le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste favorevoli, su un orizzonte sia di breve sia di medio termine.

Prezzi immobili

Nel dettaglio, nel quarto trimestre del 2017 si è ampliato rispetto alla precedente rilevazione il saldo negativo tra la quota di operatori che segnala una crescita dei prezzi di vendita rispetto al periodo precedente e quella che ne indica una diminuzione (-23,8 punti percentuali da -21,9 in ottobre); il peggioramento è stato più accentuato nelle aree del Centro, a fronte di una tendenza favorevole nel Nord Ovest e nel Mezzogiorno. Nel complesso i giudizi di stabilità dei prezzi restano prevalenti (67,8% nell'intero Paese, da 71,9 in ottobre).

Domanda

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione (83,3%) è aumentata sia rispetto al sondaggio precedente (75,1%), sia nel confronto con lo stesso trimestre del 2016 (80,6%).

Gli immobili intermediati sono in prevalenza quelli di metratura compresa fra 80 e 140 mq abitabili, liberi, parzialmente da ristrutturare e con classe energetica bassa; tuttavia, rispetto a un anno prima vi è stata una ricomposizione delle transazioni verso immobili con classe energetica relativamente più elevata.

Il saldo positivo tra la quota di operatori che valuta in aumento i potenziali acquirenti e quella che li giudica in calo è rimasto sugli stessi livelli dell'indagine precedente (6,0 punti percentuali da 5,8 in ottobre).

Incarichi

Il saldo tra le percentuali di risposte che indicano un aumento delle giacenze di incarichi a vendere e quelle che ne segnalano una diminuzione è tornato negativo (-3,6 punti percentuali da 2,0 nella rilevazione di ottobre; era -4,0 a fine 2016). Il saldo delle risposte relative ai nuovi mandati è invece peggiorato sia rispetto al trimestre precedente sia rispetto a un anno prima, soprattutto a causa della minore quota di agenzie che ne segnala un aumento.

Il divario tra prezzi offerti e domandati resta la principale causa di cessazione dell'incarico; la quota di chi attribuisce il motivo della cessazione a richieste ritenute eccessivamente elevate dai potenziali acquirenti è fortemente aumentata (al 53,2 per cento dal 37,8 in ottobre), mentre quella che individua la ragione della cessazione in proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dal venditore è salita in misura molto inferiore (al 48,7 per cento da 46,7). La percentuale degli agenti che ascrive alla difficoltà di ottenere un mutuo la causa della decadenza degli incarichi è scesa al 15,4 per cento, dal 22,3 del trimestre precedente, il livello minimo dall'avvio del sondaggio nel 2009.

Margine di sconto

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto pressoché invariato, al 10,6 per cento (era 10,2 in ottobre). Anche i tempi di vendita risultano stazionari (7,4 mesi da 7,5).

Acquisti finanziati da mutui

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario continua a collocarsi intorno all'80 per cento. Il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è marginalmente diminuito (73,7 per cento da 74,4 in ottobre).

Locazioni

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile è cresciuta rispetto al sondaggio precedente (all'85,0 per cento, da 83,8). Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione si è ridotto nel quarto trimestre del 2017 rispetto al precedente, pur rimanendo negativo (-6,8 punti percentuali da -9,4).

Anche le valutazioni relative al trimestre in corso sono migliorate: il saldo fra attese di aumento e di riduzione dei canoni all'inizio di quest'anno, rispetto ai tre mesi precedenti, è tornato positivo (per 1,0 punto percentuale, da -0,7 in ottobre e 3,9 in luglio); il miglioramento è stato diffuso a tutte le aree geografiche tranne il Nord Est.

Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è rimasto pressoché invariato, al 3,6 per cento. A fronte della sostanziale stabilità della quota di agenzie che indicano incarichi a locare in crescita (11,9 per cento), si è nuovamente ridotta la percentuale di quelle che hanno riscontrato una diminuzione (18,9 per cento, da 25,9 nell'indagine precedente).

Le attese degli agenti immobiliari

I giudizi degli agenti immobiliari sulle condizioni del proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso, misurati dal saldo fra la quota di quelli favorevoli e quelli sfavorevoli, sono rimasti nettamente positivi, in misura ampiamente superiore alla rilevazione di un anno fa (19,5 punti percentuali contro 7,5), ma inferiore nel confronto con quella precedente (24,5).

Anche il saldo relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel primo trimestre del 2018 si conferma largamente positivo e superiore a quello rilevato all'inizio del 2017 (17,2 punti percentuali contro 4,0), sebbene inferiore al valore rilevato in ottobre (28,4 punti).

La quota di operatori che indica una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è nuovamente calata (19,6 per cento, da 20,9), mentre è aumentata la quota che ne prefigura un aumento (7,0 per cento, da 6,4).

Le aspettative circa l'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale restano positive, su livelli analoghi rispetto al sondaggio di ottobre, con un saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli pari a 22,2 punti percentuali (era 22,5 nella rilevazione precedente).

In un orizzonte di medio termine (due anni) le attese restano nettamente improntate all'ottimismo: il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento si è attestato a 44,5 punti percentuali (48,9 nel sondaggio di ottobre).

Pubblicità: