

SONDAGGIO CONGIUNTURALE: AUMENTANO I POTENZIALI ACQUIRENTI, DIMINUISCONO I MARGINI DI SCONTO SUL PRE

Nel terzo trimestre 2017 il numero di potenziali acquirenti è aumentato, i margini di sconto sul prezzo inizialmente richiesto dal venditore e i tempi di vendita hanno registrato un calo. A renderlo noto il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia realizzato da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate.

Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dal 25 settembre al 25 ottobre 2017 presso 1.463 agenzie immobiliari, nel terzo trimestre del 2017 è diminuita la quota di operatori che segnala pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari.

L'indagine ha sottolineato che nel confronto con la precedente rilevazione gli indicatori segnalano un rafforzamento della domanda: il numero di potenziali acquirenti è aumentato, i margini di sconto sul prezzo inizialmente richiesto dal venditore e i tempi di vendita hanno registrato un calo.

I mutui ipotecari hanno continuato a finanziare una quota assai ampia delle compravendite, intorno all'80%. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto su valori ciclicamente elevati, superiori al 70%.

Le attese degli operatori sulle prospettive del mercato immobiliare sono divenute significativamente più favorevoli, sia rispetto alla rilevazione precedente sia nel confronto con il terzo trimestre del 2016.

Si attenuano le pressioni al ribasso sui prezzi di vendita

In particolare, nel terzo trimestre del 2017 il saldo negativo tra la quota di operatori che segnala una crescita dei prezzi di vendita e quella che ne indica una diminuzione si è ulteriormente ridotto (-21,9 punti percentuali, da -28,0 nella rilevazione di luglio); tale tendenza ha riguardato tutte le aree geografiche. È aumentata la quota, già maggioritaria, degli operatori che giudicano stabili i prezzi (71,9% nell'intero Paese, da 66,4).

È rimasta elevata la quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione è diminuita rispetto al sondaggio precedente (75,1% da 80,6); il confronto con lo stesso trimestre del 2016, che non risente dei fattori stagionali, segnala invece un lieve aumento. Il saldo positivo tra la quota di agenzie che valuta in aumento i potenziali acquirenti e quella che li giudica in calo si è ampliato.

Le giacenze degli incarichi a vendere sono rimaste pressoché invariate

L'incidenza degli operatori che indicano una sostanziale stabilità delle giacenze di incarichi a vendere è rimasta largamente prevalente (63,2% da 65,4 nella rilevazione di luglio); si è lievemente ampliata la quota di agenzie che ne segnala l'aumento (19,4% da 17,4).

Secondo il giudizio degli operatori, le principali cause di cessazione dell'incarico rimangono legate al divario tra prezzi offerti e domandati: la ricorrenza di proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dal venditore è significativamente aumentata (al 46,7%); anche la quota di chi segnala che i prezzi richiesti sono ritenuti eccessivamente elevati dai potenziali acquirenti, pur in calo, rimane elevata (al 37,8%).

Il margine di sconto sui prezzi di offerta si è ridotto

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è calato al 10,2% (era 12,5 in luglio): la riduzione, che ha interessato tutte le aree geografiche, è stata particolarmente accentuata nelle regioni del Centro. I tempi di vendita sono lievemente diminuiti (a 7,5 mesi da 7,7).

La quota di acquisti finanziati da mutui è rimasta su valori elevati

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario si è collocata su valori analoghi a quelli del periodo precedente, intorno all'80%. Anche il rapporto fra prestito e valore

dell'immobile è rimasto pressoché invariato (74,4%): al rialzo riscontrato nelle regioni del Mezzogiorno si è contrapposto un calo nel Nord Est.

Si sono attenuate le pressioni al ribasso sui canoni

La quota di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile è di poco cresciuta rispetto alla rilevazione di luglio (83,8% da 83,0); livelli più elevati sono stati registrati nelle regioni del Nord, mentre il mercato è risultato meno vivace nel Centro e nel Mezzogiorno. Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è rimasto negativo, ma in misura inferiore nel confronto con la rilevazione precedente (a -9,4 punti percentuali da -12,1); il miglioramento è stato particolarmente accentuato nel Centro, dove il saldo negativo si è ridotto di circa 10 punti percentuali (a -14,8).

Per il trimestre in corso il saldo fra le agenzie che si attendono un aumento e quelle che prefigurano una riduzione dei canoni è tornato appena negativo (a -0,7 punti percentuali, da 3,9 in luglio). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è rimasto pressoché invariato, al 3,3%, risultando più contenuto nel Nord Est. Si è ridotta la quota di agenzie che ha riscontrato una diminuzione di nuovi incarichi a locare (25,9%, da 30,2 nell'indagine precedente).

Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento risultano nettamente più favorevoli

Le aspettative degli agenti immobiliari sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento sono nettamente migliorate: il saldo fra la quota di giudizi di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso è aumentato nel confronto sia con la rilevazione precedente (a 24,5 punti percentuali da 7,7) sia con quella di ottobre 2016 (che non risente dei fattori stagionali; 9,5 punti).

Il saldo relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere si conferma largamente positivo, a 28,4 punti percentuali, superiore di oltre 10 punti al valore di un anno prima (era pari a 10,3 punti nella rilevazione di luglio). La quota di operatori che prevede una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è calata (20,9% da 23,8), mentre la quota dei giudizi di stabilità è rimasta pressoché invariata (72,7%).

Anche le attese sul mercato nazionale migliorano

Anche le aspettative sul mercato immobiliare nazionale si sono significativamente rafforzate, rispetto sia al sondaggio di luglio sia a quello di un anno fa: il saldo tra la quota di giudizi favorevoli e sfavorevoli relativo alle attese sullevoluzione a breve termine del mercato immobiliare nazionale si è attestato a 22,5 punti percentuali, da 3,9 nella rilevazione precedente e 8,1 a ottobre 2016.

In un orizzonte di medio termine (due anni) le attese sono improntate a un maggiore ottimismo: il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento si è portato a 48,9 punti percentuali, contro 43,3 nel sondaggio dello scorso luglio (35,3 in quello di ottobre 2016).