

Indagine Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Acquisti, si allarga la platea e calano i tempi di vendita

**I mutui restano il motore della ripresa, valori quasi stabili
Diminuisce la distanza tra il prezzo richiesto e quello offerto**

Nel terzo trimestre 2017 il numero di potenziali acquirenti è aumentato, mentre si è ridotta la distanza tra il prezzo richiesto dai venditori e quello proposto dai compratori. Lo afferma il sondaggio congiunturale di Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate. L'indagine ha riguardato quasi 1.500 agenzie immobiliari da cui è emerso anche un rafforzamento della domanda di acquisto con un allargamento della platea dei potenziali acquirenti. In calo anche i tempi di vendita, mentre resta confermato il ruolo di volano dei mutui ipotecari, che grazie ai tassi ai minimi continuano a determinare almeno l'80% del totale delle compravendite. In media, i prestiti bancari valgono intorno al 75% del valore complessivo. Positivo anche il "sentiment" degli operatori, che sono più ottimisti sul futuro del settore, sia rispetto alla rilevazione precedente sia nel confronto con il 2016.

Incontro domanda-offerta
Nel dettaglio, il sondaggio ha riscontrato che la richiesta

di sconto sul prezzo di vendita è calato dal 28% di luglio al 21,9%, il che sottolinea una sempre maggiore aderenza del prezzo di offerta alle medie di mercato: una tendenza che si è riscontrata in modo analogo su tutta la penisola. 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), mentre i tempi di vendita sono lievemente diminuiti (a 7,5 mesi da 7,7). Sempre tra gli operatori immobiliari, è aumentata la quota, già maggioritaria, degli agenti che giudicano stabili i prezzi (da 66,4 a 71,9%). I mutui, come accennato, restano al centro delle operazioni immobiliari e alla base di circa

Meno attese

Dai 7,7 mesi di luglio ai 7,5 mesi attuali per vendere la casa

Più fiducia

Gli agenti confidano in un mercato ancora più forte

l'80% delle compravendite, con un rialzo riscontrato nelle regioni del Mezzogiorno a cui si è contrapposto un calo nel Nord Est.

Affitti in crescita

Il sondaggio ha anche evidenziato la tendenza positiva del mercato degli affitti. La quota di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile è cresciuta rispetto alla rilevazione di luglio (83,8% da 83,0); gli aumenti maggiori si sono riscontrati nelle regioni del Nord. Cala anche, al 9,4% dal 12,1 di luglio, la differenza di giudizio tra i valori dei canoni di locazione, mentre cala al 25,9% la quota di agenzie che ha ri-

scontrato una diminuzione di immobili da mettere in affitto (dal 30,2).

Aumenta la fiducia

Un altro elemento positivo lo rappresenta l'ottimismo degli operatori immobiliari, che hanno molto migliorato le proprie aspettative. Il 28,4 per cento degli agenti si attende nuovi incarichi a vendere, dal 10,3 di luglio: solo il 20,9% degli operatori attende ulteriori riduzioni dei prezzi, contro il 23,8 della scorsa estate. Il saldo tra la quota di giudizi favorevoli e sfavorevoli relativo alle attese sull'evoluzione 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).

[AL. PAL.]

BY NC ND AL CUNO DIRITTI RISERVATI

