

Immobili

Mercato immobiliare: prezzi stabili, meno tempo per vendere casa

22 Febbraio 2019

Pubblicato oggi il report dell'ultimo trimestre 2018 realizzato da Bankitalia, Agenzia delle entrate e Tecnoborsa sulla base dei questionari sottoposti agli operatori del settore

Thumbnail Image not found or type unknown Per vendere casa sono necessari circa 7 mesi. I prezzi delle abitazioni risultano in lieve discesa. Diminuisce anche lo sconto sulle somme richieste dai venditori mentre resta stabile, sempre oltre l'80%, la quota di acquisti immobiliari finanziati tramite mutuo ipotecario.

È quello che emerge dal **Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia**, realizzato dalla Banca d'Italia in collaborazione con l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate e con Tecnoborsa.

La rilevazione

Il sondaggio è stato realizzato nel periodo che va dal 2 gennaio al 1° febbraio 2019 e ha coinvolto 1.476 agenzie. Agli operatori è stato chiesto di esprimere un giudizio sulla situazione del mercato immobiliare di propria competenza nel quarto trimestre del 2018. In particolare, i questionari hanno interrogato gli agenti relativamente al numero di compravendite delle abitazioni registrato nel periodo di riferimento, alle quotazioni, ai prezzi di vendita e ai canoni delle locazioni. Inoltre, è stato chiesto di valutare le prospettive del mercato immobiliare nel breve e medio periodo sia in riferimento al mercato locale che a quello nazionale.

L'andamento dei prezzi

Resta molto alta la percentuale di operatori che segnalano una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita, anche se, rispetto al trimestre precedente, nel periodo ottobre-dicembre 2018 è lievemente diminuita, passando dall'81,7% al 79,7%. Un calo dei prezzi viene evidenziato

soprattutto dagli operatori delle aree non urbane del Centro, del Sud e delle Isole. Anche sul fronte delle locazioni i giudizi di stazionarietà restano largamente prevalenti (87,1%).

Per quanto riguarda il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è passati dal 10,8% al 10,5%. Un lieve calo che si registra anche sulle locazioni, il cui sconto scende 3,5% al 2,9% rispetto al prezzo iniziale.

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario sale di quasi due punti percentuali rispetto al trimestre precedente, portandosi all'80,5%. Ancora alto il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile (poco al di sotto del 75%).

Le performance delle agenzie immobiliari

Diminuisce il numero di agenzie che dichiarano di aver venduto almeno un immobile nel trimestre oggetto della rilevazione. Si passa, infatti, dall'80,2% al 77,9% degli operatori intervistati. Risale, invece, la quota di chi ha dichiarato di aver locato almeno un immobile, che tocca il 78,1%. Tra i motivi principali che causano la cessazione dell'incarico a vendere aumenta la mancanza di proposte di acquisto; questo perché si ritiene che il livello delle quotazioni sia ancora troppo alto.

Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento restano stazionarie, mentre quelle di breve termine sul mercato nazionale, pur restando favorevoli, subiscono un lieve peggioramento.

Quali case si vendono di più?

Le case vendute dagli agenti immobiliari sono in larghissima parte libere (è il 95,8% dei casi), quasi sempre già abitabili ma parzialmente da ristrutturare (78,8%), contro il 18,2% di quelle nuove o in ottimo stato. Per quanto riguarda la tipologia catastale, le unità immobiliare di tipo economico o popolare sono quelle prevalenti (61,4%), mentre nel 34,5% dei casi si tratta di immobili di tipo civile o signorile. Sul fronte dell'efficienza energetica oltre la metà delle compravendite riguarda edifici con classe energetica alta (F-G), il 21% edifici di classe D-E e il 15% quelli di classe A-B-C.

Dopo quanto tempo si riesce a vendere un immobile?

I tempi di vendita, dopo il forte aumento segnato nello scorso trimestre (quando erano necessari 8,2 mesi prima di effettuare un acquisto), si sono riportati su livelli in linea con quelli prevalenti dall'inizio del 2017 (7,2 mesi). La diminuzione è stata più accentuata nelle aree non urbane: si vende più rapidamente, infatti, nelle aree urbane e in particolare in quelle del Centro (6,2 mesi) e del Nord-Ovest (6,5 mesi).

I prossimi appuntamenti con i dati dell'Omi

Mancano ormai pochi giorni all'appuntamento con i dati definitivi dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il 7 marzo prossimo, infatti, l'Omi renderà noti i risultati del

quarto trimestre del 2018 emersi dall'incrocio delle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli uffici di pubblicità immobiliare dell'Agenzia con le informazioni tratte dagli archivi del catasto edilizio urbano. Solo allora si potrà avere una fotografia puntuale di come sia andato l'anno del mercato immobiliare italiano appena trascorso.

di

Fabio Broccoli

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/mercato-immobiliare-prezzi-stabili-meno-tempo-vendere-casa>