

SONDAGGIO BANKITALIA: IL MERCATO IMMOBILIARE RESTA DEBOLE, MA SEGNALI DI RIPRESA A BREVE

Nei primi mesi del 2014, secondo gli agenti immobiliari, il mercato residenziale resta debole, con scambi ancora fermi, prezzi in calo e divari che restano elevati tra richieste dei proprietari e offerte dei potenziali acquirenti, causa da un lato dei lunghi tempi di compravendita e, dall'altro, della revoca dei mandati a vendere. Le indicazioni favorevoli ci sono, ma il saldo tra ottimisti e pessimisti, pur diminuendo, rimane comunque in terreno negativo. Nel primo trimestre 2014 - evidenzia il sondaggio congiunturale Bankitalia sul mercato delle abitazioni effettuato dal 3 aprile al 7 maggio su quasi 1.400 agenzie immobiliari - la quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione è lievemente diminuita. Si è però ridimensionato il pessimismo sulle tendenze a breve termine ed è migliorato, recuperando i livelli di inizio 2011, il saldo positivo relativo alle attese di medio termine (due anni) sull'andamento del mercato.

Si tratta di segnali almeno in parte contrastanti con i dati relativi all'erogazione dei mutui nello stesso periodo: secondo l'Abi, da gennaio a marzo i finanziamenti per l'acquisto di una casa sono aumentati del 20% ; stesso trend ma con margini inferiori è registrato dalla stessa Bankitalia (+9,3%). Vero che molti prestiti vanno a coprire richieste di surroga o di ristrutturazione, ma era ipotizzabile che questo indicatore significasse un aumento delle compravendite. Che il sondaggio non conferma, almeno relativamente al dato sul numero di agenti che hanno concluso almeno un contratto nel periodo. A conferma della ripresa sul fronte mutui, arriva però anche una conferma: sempre meno agenti mettono al primo posto dei mancati acquisti la difficoltà nel reperire un finanziamento (dal 45,8% al 41,7%). Per capire se l'inizio del 2014 sarà all'insegna del "segno più" sul fronte del numero di compravendite bisognerà comunque aspettare il dato ufficiale dell'agenzia delle Entrate che sarà diffuso tra due settimane. Prezzi e compravendite

Entrando più nello specifico del sondaggio - elaborato dalla Banca d'Italia assieme a Tecnoborsa e con la cooperazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Omi) - in aprile la quota di agenti immobiliari che riportano una diminuzione dei prezzi di vendita - «è rimasta sostanzialmente invariata rispetto all'indagine di gennaio, intorno al 70 per cento; l'incidenza dei giudizi di stabilità si è attestata al 29,7 per cento».

La quota di agenti che hanno venduto «almeno un'abitazione nel primo trimestre del 2014 si è ridotta al 64% dal 65,8 della rilevazione di gennaio». Rispetto allo stesso periodo del 2013 la diminuzione è stata meno marcata (era il 64,4%). Per il 43% degli agenti immobiliari interpellati si è di fronte a una sostanziale stabilità del numero di chi ha effettuato almeno una visita presso un'abitazione in vendita.

Incarichi a vendere Il saldo fra le risposte di aumento e diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere si è ridotto al 24,8% da 29,8% della precedente rilevazione. «Rimane ancora significativo - spiega il report - il divario tra i prezzi di domanda e quelli di offerta. In particolare, la quota di agenzie che segnala la decadenza degli incarichi a vendere a causa di offerte giudicate troppo basse dai venditori è salita (al 55,6%, dal 50,5% di gennaio); mentre è rimasta invariata l'incidenza di quelle che lamentano l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi ritenuti troppo elevati dai potenziali acquirenti. È invece diminuita la quota di agenzie che riconducono la decadenza dell'incarico alla difficoltà di reperire un mutuo (dal 45,8% al 41,7%). Trattative, tempi, modalità di acquisto

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali è passato dal 16% al 15,5%. Il tempo medio che intercorre tra l'affidamento del mandato e la vendita è invece tornato a crescere, portandosi da 8,8 a 9,3 mesi. È cresciuta la quota di acquisti finanziati con un mutuo ipotecario (al 62,7%, dal 60,9 in gennaio; Tavola 7). Anche il loan to value (il rapporto tra prestito e valore dell'immobile) è salito dal 61,5% al 61,5% dal 59,8.

Le locazioni L'81,6% delle agenzie ha dichiarato di avere affittato almeno un immobile nel

primo trimestre del 2014. Tra queste, l'incidenza di quelle che hanno segnalato una flessione dei canoni di locazione è scesa (al 57,5%, dal 61,1), mentre è aumentata la quota di quelle che ne indicano una stabilità (al 41,6% dal 37,4). Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali, rilevato a partire da questa indagine, è stato pari al 7,4 per cento . I nuovi incarichi a locare sono stabili per il 62,2% degli operatori. Le prospettive del mercato Le attese sugli andamenti a breve termine nel mercato nazionale sono migliorate, ma il saldo tra ottimisti e pessimisti resta negativo: -18,8 rispetto al -36,5 di gennaio. C'è più ottimismo invece nel medio termine: se si allarga la prospettiva a due anni, «il saldo positivo fra aspettative di miglioramento e peggioramento è aumentato per il terzo trimestre consecutivo», a 22,6 punti percentuali.