

Prezzi delle case ancora in calo, ma gli operatori sono meno pessimisti

di Teresa Campo

Nove mesi e mezzo per vendere casa, prezzi sostanzialmente stabili o in lieve calo, così come stabili attorno al 16% si confermano gli sconti che gli acquirenti riescono a spuntare sul prezzo iniziale di un'abitazione. E meno pessimismo tra gli operatori circa le prospettive a breve termine del mercato. È quanto emerge dall'ultimo *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia* effettuato ogni tre mesi da Banca d'Italia attraverso una serie di interviste agli operatori del settore immobiliare. In dettaglio, secondo il sondaggio, le quotazioni nel terzo trimestre si sono confermate in calo, ma al contempo si è assistito a una riduzione del divario tra prezzi di domanda e di offerta. Lievemente negativo (contro il piccolo segno più della rilevazione precedente) invece il saldo tra chi si aspetta un miglioramento o un peggioramento del trend nel medio termine, ma sono aumentati gli operatori che prevedono condizioni stabili. In cifre, in un orizzonte di medio termine (due anni) il saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli è sceso per il secondo trimestre consecutivo, diventando negativo per 3,9 punti percentuali (era positivo per il 5,4% nella precedente rilevazione); l'incidenza dei giudizi di stabilità è salita dal 34,8% al 37,7%.

Sempre debole il trend delle compravendite. Dall'inchiesta emerge che «la quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione nel terzo trimestre del 2014 è scesa al 64,4% dal 68,1% della precedente indagine. Il risultato, che risente del rallentamento del trimestre estivo, è migliore di quello riscontrato nello stesso periodo del 2013 (59,8%). I giudizi relativi alle condizioni della domanda hanno invece visto un lieve peggioramento: il saldo tra gli agenti che riportano un aumento o un calo dei potenziali acquirenti si è leggermente ampliato a -22,7 punti percentuali dai precedenti -20,5. In merito ai tempi di trattativa, lo sconto sui prezzi finali rispetto alle richieste del venditore è rimasto sostanzialmente stabile. Anche il tempo medio che intercorre tra l'affidamento del mandato e la vendita è rimasto invariato a 9,5 mesi. In calo la quota di acquisti finanziati con un mutuo, scesa al 59,9% dal precedente 62,9%, al pari del rapporto tra prestito e valore dell'immobile, sceso dal 62,1 al 59,3%, interrompendo in entrambi i casi l'aumento in atto da un anno. Riguardo agli affitti, è diminuita l'incidenza di quanti segnalano canoni di locazione in flessione (52,6% dal 57,7 dell'indagine di luglio), compensata dall'aumento della quota di giudizi di stabilità (al 45,3%, dal 39,9). Il 61,8% delle agenzie si attende canoni invariati nel trimestre in corso, mentre il 37,1% li vede in calo. (riproduzione riservata)

Il rendimento dei fondi ha fatto quota del 1%

