

SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANKITALIA: IN RIPRESA LE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI, SCONTO MEDIO AL 16%

Nell'ultima parte dello scorso anno sono continuati a diminuire i prezzi delle case, mentre sono aumentate le compravendite. È quanto emerge - confermando il quadro generale emerso dagli ultimi osservatori e in attesa dei dati reali che l'Agenzia delle Entrate diffonderà all'inizio del mese prossimo - dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto da Bankitalia in collaborazione con TecnoBorsa e Agenzia del Territorio: gli operatori immobiliari che segnalano una diminuzione dei prezzi, infatti, sale dal 66% del terzo trimestre 2014 ai 67,6 punti del quarto trimestre, mentre la quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione tra ottobre e dicembre è salito dal 64,4 al 70%.

La fotografia del settore che esce dal sondaggio è comunque improntata all'ottimismo, o comunque ad un sentiment meno negativo rispetto al passato, soprattutto se si prende in considerazione il medio periodo. «Il pessimismo degli operatori sulle prospettive a breve termine del proprio mercato - si legge nell'Osservatorio - si è attenuato, a fronte di giudizi meno sfavorevoli sulle tendenze dei prezzi e della domanda. In un orizzonte di medio termine (due anni), il quadro è più positivo, con attese di miglioramento delle prospettive del mercato nazionale in deciso rialzo a fronte di un ridimensionamento dell'incidenza di quelle di peggioramento; il risultato è diffuso in tutte le ripartizioni geografiche». Il

marginale medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto stabile (16,1%), con livelli leggermente inferiori al Nord (15,8%) rispetto al Sud e Isole (17,2%). Anche il tempo medio che intercorre tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile si è mantenuto pressoché invariato (9,5 mesi). Anche i giudizi

relativi alle condizioni della domanda sono risultati meno sfavorevoli: «Il saldo negativo tra gli agenti che riportano un aumento oppure una diminuzione dei potenziali acquirenti si è ridimensionato a -16,2 punti percentuali da -22,7 della precedente rilevazione». In

leggero aumento la quota di acquisti finanziati con un mutuo: da quasi il 60% al 60,7%. anche il rapporto tra prestito e valore dell'immobile è aumentato (al 61,1 per cento, dal 59,3). È lievemente aumentata (dal 58 al 60,4%) anche la quota di operatori «che segnalano la percezione dei prezzi di acquisto ancora troppo elevati, mentre è rimasta stabile quella di coloro che registrano offerte troppo basse (53%)».

Sul fronte delle locazioni, in lieve aumento l'incidenza delle agenzie che hanno segnalato una diminuzione dei canoni (a 53,2% dal 52,6% dell'indagine di ottobre) mentre è cresciuta l'incidenza delle agenzie che si aspettano una stabilità dei canoni nel trimestre in corso (66,2% contro 61,8%). Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore si è confermato intorno al 7,5 per cento.