

Abitazioni: mercato ancora in difficoltà

27 Febbraio 2013

[www.fiscooggi.it - 26/02/2013 - di r.fo.]

A.A.A. vendesi / A.A.A. affittasi. Ancora giù il mercato immobiliare

I dati sono quelli che emergono dalle risposte degli agenti immobiliari intervistati in relazione all'andamento delle compravendite e, per la prima volta, delle locazioni

Un mercato immobiliare ancora in discesa. E' quanto emerge dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate e relativo agli ultimi tre mesi del 2012. I dati sono quelli riscontrati dall'inchiesta trimestrale condotta congiuntamente da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'indagine è basata su interviste poste agli agenti immobiliari. Hanno partecipato al sondaggio 1.515 agenzie, che hanno risposto a domande sull'andamento delle compravendite e dei canoni d'affitto e sulle prospettive del settore.

Rispetto al periodo ottobre-gennaio dello scorso anno, sono aumentati gli appartamenti in giacenza e diminuiti gli incarichi a vendere e ciò nonostante l'ulteriore calo dei prezzi: è questa l'opinione del 79,3% degli intervistati. Lo stesso parere era condiviso nel trimestre precedente dal 74,8% degli agenti. Le case di abitazione costano meno in tutto lo Stivale, a eccezione del Nord-Est, dove hanno mantenuto prezzi stabili.

Le offerte degli acquirenti si allontanano sempre di più dalle aspettative dei venditori e questo può essere uno dei motivi determinanti della crisi. È aumentato ed è passato dal 15,4% al 16% lo sconto medio che chi compera riesce a ottenere rispetto al primo prezzo richiesto. A dimostrazione che giungere a un accordo tra le due parti è diventato particolarmente difficoltoso è l'allungamento dei tempi per la chiusura di una trattativa: 8,5 mesi.

Perde circa tre punti percentuali, inoltre, il dato relativo al numero degli aspiranti "proprietari" che acquistano la casa con l'aiuto di un mutuo. La perdita, in questo caso, è consistente anche nel confronto annuale: 7 punti in meno. Diminuisce, poi, per il secondo trimestre consecutivo, il rapporto tra l'entità del prestito e il valore dell'immobile, raggiungendo il minimo riscontrato dall'avvio dell'indagine, ovvero dal primo trimestre 2009.

Infine una novità. Nell'ultimo Sondaggio è stato dato spazio anche al mercato delle locazioni. Le risposte degli agenti immobiliari concordano quasi totalmente: la crisi non ha risparmiato neppure questo settore, i canoni d'affitto continuano a scendere.

Gli operatori del settore non sono ottimisti per ciò che concerne il prossimo futuro, sia per quanto riguarda il mercato locale sia per quello nazionale, anche se, in riferimento a quest'ultimo, per la prima volta da cinque trimestri, periodo in cui ci si aspettava soltanto un andamento in discesa, si è tornati a vedere, nell'arco di tempo dei prossimi due anni, un'inversione di tendenza e quindi un miglioramento del mercato.