Mercato abitazioni: case più grandi e indipendenti

25/06/2021

FiscoOggi
RIVISTA ONLINE
DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Bankitalia, in collaborazione con Tecnoborsa e Agenzia delle entrate, ha raccolto le opinioni degli operatori del settore sulle prospettive delle compravendite degli immobili residenziali.

Durante il *lockdown* e nei primi mesi di convivenza con il virus Covid-19 il mercato immobiliare ha subìto una battuta d'arresto e adesso cerca di riprendere fiato. Migliora, innanzitutto, la domanda, soprattutto per le unità abitative indipendenti e con disponibilità di spazi esterni. In crescita anche la ricerca di abitazioni di ampie dimensioni. 3 agenzie immobiliari su 10, però, hanno dichiarato di non aver venduto alcun immobile nel periodo aprile-giugno 2020.
Sono questi, in sintesi, i principali risultati contenuti nel Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni pubblicato oggi, realizzato da Bankitalia, in collaborazione con Tecnoborsa e con l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

La rilevazione tra gli agenti immobiliari
Il sondaggio è stato condotto dal 31 agosto al 20 settembre 2020, coinvolgendo 1.403 agenti immobiliari a cui sono state chieste valutazioni sull'andamento del mercato sia in merito alle compravendite di immobili residenziali sia per quanto riguarda il mercato degli affitti. In particolare, l'indagine ha raccolto informazioni sulle vendite delle abitazioni realizzate nel secondo trimestre dell'anno, sulla struttura del mercato in cui opera l'agenzia (numero di potenziali acquirenti e venditori), sui prezzi medi delle case, in vendita o in locazione, oltre a una sezione che ha raggruppato informazioni qualitative su quello che sarà il *trend* dell'immobiliare nel medio e breve periodo a livello nazionale e per il mercato locale di riferimento.

Le compravendite hanno continuato a scendere, ma la domanda è migliorata
Nei mesi oggetto di rilevazione le agenzie immobiliari che hanno dichiarato di aver venduto almeno un immobile sono passate dal 72,4% al 69,9%, il valore più basso dagli inizi del 2015. Di contro, però, è aumentato il numero di operatori che hanno riportato una crescita del numero dei potenziali acquirenti, passando dal 9,1% della scorsa rilevazione al 25,2%, soprattutto nelle aree non urbane e, in particolare, in quelle del Nord-Ovest, più duramente colpite dalla crisi pandemica.
Una delle principali conseguenze dell'epidemia è stato l'aumento delle richieste per abitazioni dotate di uno spazio esterno vivibile o indipendente, di taglio più grande rispetto agli anni passati. Inoltre, tra i potenziali acquirenti, è salita la quota di chi è già proprietario di un'abitazione ma vorrebbe cambiare casa.

Prezzi: si allarga il divario tra domanda e offerta
Il motivo principale per cui cessano gli incarichi a vendere rimane essenzialmente legato alle offerte d'acquisto, giudicate troppo basse dai venditori, mentre il secondo motivo è la mancanza di offerte, anche in questo caso perché il prezzo di acquisto è ritenuto eccessivo.
Per quanto riguarda, invece, lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore e i tempi della trattativa non sono state rilevate grosse differenze rispetto ai dati precedenti: lo sconto medio è risultato pari al 10,9% rispetto alle richieste iniziali del venditore, mentre per concludere la vendita sono necessari in media 7 mesi e mezzo.
Da notare, infine, la risalita della percentuale di compravendite finanziate da mutuo ipotecario, che ha più che recuperato il calo del periodo precedente, passando dal 66,9% al 75,2 per cento.

Gli affitti
È rimasta stabile la quota di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile (68,6%). In merito ai canoni, permane un sentimento negativo, mentre è aumentata, anche se marginalmente, la percentuale di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore, che adesso è pari al 4 per cento.

Le prospettive del mercato
Se si focalizza l'attenzione sull'evoluzione del proprio mercato di riferimento, gli agenti sembrano essere meno preoccupati rispetto alla rilevazione precedente. Coloro che immaginano uno scenario sfavorevole nel breve termine sono passati dal 39,8% al 10,9 per cento. Nettamente migliori, invece, le aspettative se si considera un orizzonte temporale di due anni.
Anche spostando l'attenzione sull'andamento del mercato nazionale le attese sono meno sfavorevoli rispetto ai mesi precedenti. Una larga quota di agenti prevede, però, che l'epidemia avrà effetti negativi sia sui prezzi delle abitazioni, che si protrarrebbero oltre l'anno in corso, sia sulla domanda.