

4 dicembre 2009 11:32

ITALIA: Case. I prezzi calano meno

Nel terzo trimestre del 2009 emergono segnali di attenuazione della fase di debolezza del mercato immobiliare. Le agenzie segnalano una flessione delle quotazioni meno pronunciata rispetto alle inchieste precedenti. Le attese per il trimestre in corso anticipano un ulteriore ridimensionamento del calo delle quotazioni; sullo stesso orizzonte le valutazioni degli operatori denotano minore pessimismo circa le condizioni prevalenti sia sul proprio mercato di riferimento sia su quello nazionale, a fronte del deterioramento delle attese registrato nella precedente inchiesta. Le aspettative di medio periodo (due anni) sul mercato nazionale si confermano positive e in lieve miglioramento rispetto al trimestre precedente. E' la sintesi dei risultati di un sondaggio condotto da Banca d'Italia (http://www.bancaditalia.it/statistiche/indcamp/sondaggio_mercato_abitazioni/2009/12_09/suppl_63_09.pdf) presso un campione rappresentativo di agenti immobiliari sul mercato delle abitazioni in Italia, congiuntamente con Tecnoborsa.

1. Introduzione

Tra il 5 e il 27 ottobre 2009 si sono svolte le interviste del Sondaggio congiunturale presso gli agenti immobiliari sul mercato delle abitazioni in Italia, condotto congiuntamente da Banca d'Italia e Tecnoborsa. Hanno partecipato 897 agenti, che hanno fornito informazioni sull'attività di compravendita e sui prezzi nel trimestre di riferimento (luglio-settembre 2009), nonché sulle prospettive del settore.

2. I principali risultati

Prezzi delle abitazioni – Nel terzo trimestre del 2009 il saldo negativo tra le indicazioni di aumento e di diminuzione dei prezzi si è ulteriormente ridotto (a -44,5 punti percentuali, da -53,2 nel trimestre precedente. Il risultato riflette il minor numero di giudizi di riduzione dei prezzi (46,1 per cento, da 54,2 dell'inchiesta di luglio) e l'aumento di quelli di stabilità (52,3 per cento, da 44,8). Il miglioramento è maggiore nelle aree urbane (con popolazione superiore a 250 mila abitanti), dove la quota di agenzie che ha espresso giudizi negativi è scesa al 50 per cento, da circa il 60 nel sondaggio precedente.

Numero di compravendite – La quota di operatori che hanno venduto almeno un immobile si è mantenuta al 65 per cento, risultando superiore nelle regioni del Nord Est (73,3 per cento), come nell'indagine precedente; per contro, tale quota si è ridotta di quasi 5 punti (al 54 per cento) nelle regioni meridionali. Il numero totale di compravendite effettuate mediante intermediazione avrebbe ripreso a flettere nel terzo trimestre rispetto a quello precedente; tuttavia, tale andamento potrebbe in parte riflettere effetti stagionali.

Incarichi a vendere – È ancora diminuito il saldo tra le percentuali di risposte che segnalano l'aumento o la diminuzione sul trimestre precedente del numero di incarichi a vendere ancora da evadere, sceso a 22,6 punti percentuali da 28,5 punti nella precedente rilevazione; il calo riflette soprattutto la minore incidenza di operatori che riportano un aumento. Per i nuovi mandati acquisiti nel corso dell'estate, l'incidenza delle risposte di aumento rispetto al periodo precedente ha mostrato un lieve rialzo (al 35,1 per cento, da 33,6 nell'inchiesta di luglio), che si è accompagnato a un sensibile calo delle risposte di diminuzione (al 22,0 per cento, da 27,2). Non si attenua la divergenza tra i prezzi di offerta e di domanda: circa due terzi delle agenzie indicano che la motivazione principale di cessazione dell'incarico a vendere è rappresentata dall'assenza di proposte di acquisto, a fronte di richieste del venditore ritenute troppo elevate; oltre metà delle agenzie segnala anche proposte di acquisto a prezzi giudicati troppo bassi. Rispetto all'inchiesta di luglio si registra un aumento della percentuale di coloro che segnalano un ritiro dell'incarico dovuto a attese di prezzi più favorevoli. Resta sostanzialmente stabile al 50 per cento la quota di operatori secondo i quali i potenziali acquirenti presentano difficoltà di reperimento del mutuo.

Trattative e tempi di vendita – Nel terzo trimestre del 2009 il margine di riduzione del prezzo di vendita è lievemente sceso rispetto a quello rilevato nell'inchiesta di luglio (11,3 per cento, contro il 12,2); trova conferma una percentuale di riduzione del prezzo lievemente superiore nelle aree meridionali (prossima al 14 per cento, come nel sondaggio precedente). I tempi che intercorrono tra il conferimento dell'incarico e la vendita effettiva sono rimasti invariati (6,7 mesi).

Modalità di finanziamento degli acquisti – La quota di acquisti di abitazioni effettuata con accensione di un mutuo

ipotecario è stata pari al 69 per cento, all'incirca come nel trimestre precedente, con un incremento di circa 7 punti percentuali nelle aree urbane a fronte di una riduzione nelle altre località. È aumentato lievemente nei mesi estivi il rapporto tra il prestito erogato e il valore dell'immobile (poco sopra il 71 per cento), con un incremento più accentuato soprattutto tra i grandi centri e nelle aree del Nord Ovest e del meridione.

Le prospettive del mercato in cui operano le agenzie – Le agenzie segnalano per il trimestre in corso una notevole attenuazione del pessimismo circa le condizioni del proprio mercato di riferimento: il saldo tra giudizi “favorevoli” e “sfavorevoli”, dopo il temporaneo, forte peggioramento osservato nel trimestre primaverile (-22,6 punti percentuali), si è fortemente ridotto a -3,9 punti percentuali. Il risultato potrebbe risentire delle attese sul numero di nuovi incarichi a vendere, per il quale il saldo tra le risposte in aumento e in diminuzione è tornato positivo (di 10,2 punti percentuali). Le valutazioni prospettiche circa l'andamento dei prezzi di vendita nel trimestre in corso continuano a anticipare una flessione delle quotazioni, ancorché meno accentuata rispetto all'inchiesta di luglio: i prezzi sono giudicati sostanzialmente stabili da oltre il 57 per cento delle agenzie (50 per cento nel sondaggio precedente) e in flessione per quasi il 40 per cento (contro il 48 in luglio). Tale andamento è comune a tutte le ripartizioni geografiche eccetto il Sud e Isole, dove le agenzie prefigurano un aggiustamento al ribasso delle quotazioni relativamente più marcato.

Le prospettive del mercato nazionale – Il saldo negativo tra attese di peggioramento e di miglioramento a tre mesi è stato pari a 16,9 punti percentuali, in forte ridimensionamento rispetto all'inchiesta di luglio (-35 punti). Il quadro di medio termine rimane

favorevole e in lieve miglioramento rispetto all'inchiesta precedente: le prospettive per i prossimi due anni sono giudicate positive da quasi il 60 per cento delle agenzie (contro il 55,5 in luglio) e in peggioramento per il 16 per cento (contro il 18,6).