Mercato immobiliare: ennesima flessione dei prezzi nel secondo trimestre 2020

2 Novembre 2020

Ennesima flessione dei prezzi degli immobili in Italia anche nel secondo trimestre 2020. E' quanto emerge da un sondaggio condotto da Banca d'Italia che ha coinvolto 1.403 agenti immobiliari. Un calo che, come si evince dai dati, è maggiore rispetto al calo che già era stato evidenziato nel primo trimestre sempre del 2020. Ma c'è un aspetto positivo. Sono infatti migliorate le condizioni della domanda e le valutazioni sull'andamento dei mandati a vendere, a fronte della stabilità dei tempi di vendita e dello sconto medio sui prezzi richiesti dai venditori. La pandemia ha evidenziato una nuova tipologia di ricerca di immobili: cresce, infatti, la domanda di unità abitative indipendenti e con disponibilità di spazi esterni. In ogni caso, però, la crisi economica derivante dal coronavirus, lascerà a lungo i suoi pesanti strascichi e gli stessi agenti immobiliari prevedono una ulteriore diminuzione dei prezzi anche per il 2021.

I dati

Aumenta nel secondo trimestre del 2020, la quota di agenti immobiliari che segnala una diminuzione dei prezzi di vendita: si passa dal 34 % al 36 %. Più o meno invariata la percentuale degli operatoti che indicano una sostanziale stabilità (60,2 %). La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è scesa ancora, portandosi al 69,9 per cento (dal 72,4 della precedente rilevazione), il valore più basso dagli inizi del 2015. La quota si è ridotta in tutte le aree del paese, tranne nel Nord-Est, dove era già la più elevata, specialmente fuori dalle grandi città. La quota di operatori che riportano una crescita del numero di potenziali acquirenti è risalita al 25,2 per cento (9,1 nella scorsa rilevazione); quella che ne segnala una flessione è scesa al 42,2 (da 57). I giudizi sulla domanda migliorano soprattutto nelle aree non urbane e in particolare in quelle del Nord-Ovest, particolarmente colpito dalla crisi pandemica.

Gli alloggi più richiesti

La pandemia causata dal coronavirus ha avuto effetti rilevanti sulle caratteristiche prevalenti degli alloggi più richiesti dai potenziali acquirenti e sui motivi dell'acquisto. Una larga quota di agenzie segnala un aumento della domanda per unità abitative indipendenti e con disponibilità di spazi esterni. In crescita anche la ricerca di abitazioni di ampie dimensioni. Rispetto ai mesi precedenti l'epidemia, sarebbe lievemente diminuita l'incidenza di potenziali acquirenti intenzionati all'acquisto della prima casa o di un immobile ai fini di investimento, mentre è salita la quota di coloro che sono già proprietari e vorrebbero cambiare casa. Le cause prevalenti di cessazione dell'incarico restano le offerte di acquisto ritenute troppo basse dal venditore (57,8 per cento da 51,9) e la mancanza di proposte di acquisto, a causa di prezzi giudicati troppo elevati dai compratori (53,3 per cento degli operatori da 47,7 della scorsa rilevazione). Rimane contenuta la quota di coloro che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo (26,2 per cento).

Sconto sul prezzo di vendita e mutui

In generale lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto sostanzialmente stabile, al 10,9 per cento (dall'11,1). Anche i tempi di vendita risultano pressoché invariati (a 7,5 mesi). La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario ha più che recuperato il calo del periodo precedente (al 75,2 per cento dal 66,9). Resta elevato, al 76,8 per cento, il rapporto fra

l’entità del prestito e il valore dell’immobile. La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel trimestre precedente è rimasta pressoché stabile, su valori minimi nel confronto storico (68,6 per cento). E anche qui, i canoni di locazione registrano una riduzione portandosi a -16,3 punti percentuali (da -12,6). Anche per le attese sull’evoluzione dei canoni di affitto nel terzo trimestre prevalgono largamente i giudizi di stabilità (71,5 per cento delle agenzie). E’ salito, invece, il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore, passando al 4,0 per cento nel secondo trimestre.