

7 marzo 2011 12:30

ITALIA: Mercato immobiliare. Bankitalia: negativo per prezzi e compravendite

Nel quarto trimestre del 2010 si indebolisce il quadro del mercato immobiliare. Alla prosecuzione della tendenza positiva dei nuovi incarichi a vendere si sono contrapposti il calo su base annua delle compravendite intermedie dalle agenzie e più diffuse indicazioni di flessione dei prezzi. Anche le attese a breve degli agenti sulle condizioni del mercato di riferimento mostrano un peggioramento, mentre prosegue, pur attenuandosi, l'ottimismo circa le prospettive di medio periodo del mercato nazionale. Lo rende noto la Banca d'Italia nel Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia. Nel IV trimestre del 2010, si legge nel report, la quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile si è ridotta di circa dieci punti percentuali; anche il numero complessivo delle compravendite intermedie ha segnato un calo, stimabile nell'ordine dei tre punti percentuali. Tali indicazioni, spiega Bankitalia, "vanno considerate con particolare cautela alla luce dell'elevato grado di variabilità che ha caratterizzato le valutazioni degli agenti". La quota di agenti che hanno segnalato una diminuzione dei prezzi è aumentata per la prima volta dall'inizio delle rilevazioni nel 2009, salendo al 40 per cento (31,6 nella precedente indagine); ne è derivato un netto peggioramento del saldo negativo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione" (-38 punti percentuali contro -28 nel terzo trimestre). L'intensificarsi delle valutazioni negative è stato particolarmente pronunciato e diffuso nelle regioni del Nord, mentre nel resto del paese ha interessato, in misura assai più contenuta, unicamente le aree urbane.

Per quanto riguarda gli incarichi a vendere, rileva Palazzo Koch, il saldo tra risposte di aumento e diminuzione congiunturale delle giacenze di incarichi a vendere è rimasto positivo, pur riducendosi leggermente (a 16,6 punti percentuali da 19 nella precedente rilevazione). Per i nuovi incarichi il saldo rimane positivo e sostanzialmente stabile (15,7 punti percentuali); la dinamica rimane più sostenuta nelle regioni del Sud, in particolare nelle aree non urbane. Tra le cause prevalenti di cessazione degli incarichi, si è intensificata l'assenza di proposte di acquisto a fronte di richieste del venditore ritenute troppo elevate (64,7 per cento dei casi contro il 61,6 rilevato in ottobre) e, in misura più contenuta, quella di proposte di acquisto a prezzo giudicato troppo basso dal venditore (49,6 contro 48,2 per cento). Si è invece ridotta l'incidenza dei ritiri dovuti sia a difficoltà nel reperimento del mutuo (da 51,8 a 45,2 per cento), sia ad attese di prezzi più favorevoli (da 24,9 a 19,6 per cento).

Nel quarto trimestre, rileva ancora Bankitalia, si è interrotta la tendenza alla contrazione del margine di riduzione dei prezzi di vendita, che è tornato ai livelli dell'inizio dell'anno (11,7 per cento, da 11 nella precedente rilevazione). Il fenomeno ha interessato unicamente le regioni settentrionali, a fronte di una sostanziale invarianza nel resto del territorio.

Rimangono stabili, intorno ai 7 mesi, i tempi che intercorrono tra conferimento dell'incarico e vendita effettiva, confermandosi inferiori di circa un mese nelle aree urbane. La quota di acquisti di abitazioni effettuata con accensione di un mutuo ipotecario è salita al 72,6 per cento, 2,5 punti in più rispetto all'indagine precedente. L'incremento è stato uniforme tra tutte le macroaree a eccezione del Sud - dove la crescita è stata di circa 7 punti percentuali - e si è concentrato nelle aree non urbane.

Il rapporto tra prestito erogato e valore dell'immobile è rimasto stabile al 71,3 per cento. Il divario tra i giudizi di miglioramento e quelli di peggioramento delle prospettive a breve del mercato nazionale, positivo per 0,6 punti percentuali nella rilevazione precedente, è tornato negativo per circa 5 punti, riflettendo principalmente la maggiore incidenza delle valutazioni sfavorevoli a fronte di una sostanziale invarianza di quelle favorevoli. Il quadro per i prossimi due anni rimane positivo, nonostante il saldo tra le attese di miglioramento e peggioramento si sia lievemente ridotto, a 45,8 punti percentuali (dai 48 di ottobre).