

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

20 febbraio 2018

Per informazioni: statistiche@bancaditalia.it
www.bancaditalia.it/statistiche/index.html

I principali risultati

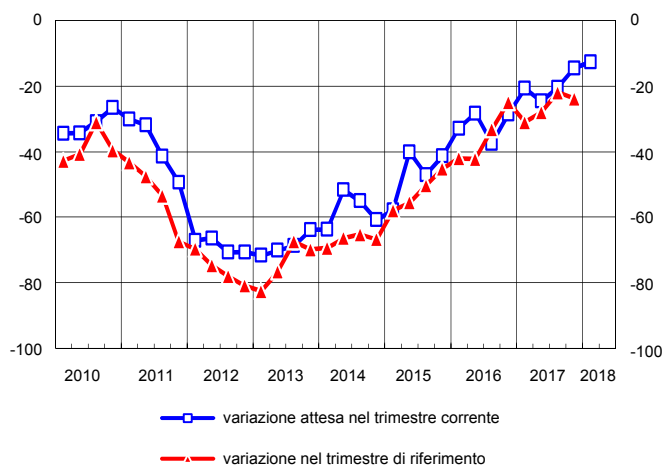
Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dal 2 al 31 gennaio 2018 presso 1.530 agenzie immobiliari, nel quarto trimestre del 2017 la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili è tornata ad aumentare. Nel confronto con la precedente rilevazione, tuttavia, si sono rafforzati i segnali di miglioramento della domanda: il numero di agenzie che hanno intermediato almeno un immobile è aumentato e le giacenze degli incarichi a vendere sono diminuite.

I finanziamenti tramite mutui ipotecari hanno continuato a coprire una quota assai ampia delle compravendite, intorno all'80 per cento. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto su valori elevati, superiori al 70 per cento. La quota di agenti immobiliari che ascrivono alle difficoltà di ottenere un mutuo la causa della cessazione degli incarichi a vendere è scesa sul livello minimo dall'avvio del sondaggio nel 2009.

Le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste favorevoli, su un orizzonte sia di breve sia di medio termine.

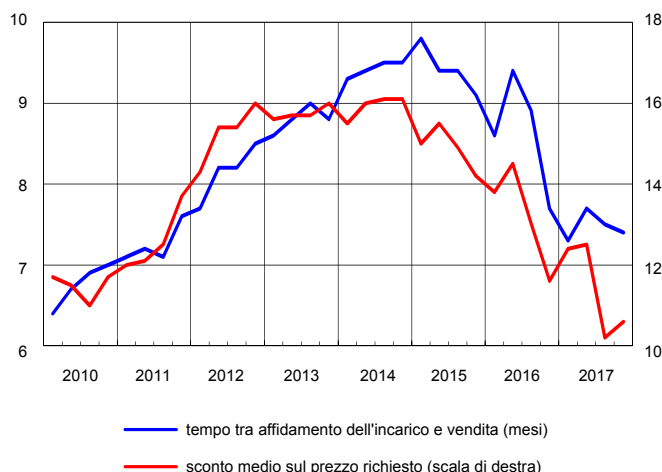
Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)

Figura 1



Tempi di vendita e sconto medio sul prezzo richiesto (2)

Figura 2



(1) Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione"; (2) gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali.

Periodo di riferimento: 4° trimestre 2017

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Gli agenti segnalano pressioni al ribasso sui prezzi degli immobili

Nel quarto trimestre del 2017 si è ampliato rispetto alla precedente rilevazione il saldo negativo tra la quota di operatori che segnala una crescita dei prezzi di vendita rispetto al periodo precedente e quella che ne indica una diminuzione (-23,8 punti percentuali da -21,9 in ottobre; tav. 1 e fig.1); il peggioramento è stato più accentuato nelle aree del Centro, a fronte di una tendenza favorevole nel Nord Ovest e nel Mezzogiorno. Nel complesso i giudizi di stabilità dei prezzi restano prevalenti (67,8 per cento nell'intero paese, da 71,9 in ottobre).

Le condizioni della domanda migliorano

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione (83,3 per cento; tav. 2) è aumentata sia rispetto al sondaggio precedente (75,1 per cento), sia nel confronto con lo stesso trimestre del 2016 (80,6 per cento). Gli immobili intermediati sono in prevalenza quelli di metratura compresa fra 80 e 140 mq abitabili, liberi, parzialmente da ristrutturare (tav. 3) e con classe energetica bassa (tav. 4); tuttavia, rispetto a un anno prima vi è stata una ricomposizione delle transazioni verso immobili con classe energetica relativamente più elevata.

Il saldo positivo tra la quota di operatori che valuta in aumento i potenziali acquirenti e quella che li giudica in calo è rimasto sugli stessi livelli dell'indagine precedente (6,0 punti percentuali da 5,8 in ottobre; tav. 5).

Calano le giacenze degli incarichi a vendere ma si riducono i nuovi mandati

Il saldo tra le percentuali di risposte che indicano un aumento delle giacenze di incarichi a vendere e quelle che ne segnalano una diminuzione è tornato negativo (-3,6 punti percentuali da 2,0 nella rilevazione di ottobre; era -4,0 a fine 2016; tav. 5 e fig. 3). Il saldo delle risposte relative ai nuovi mandati è invece peggiorato sia rispetto al trimestre precedente sia rispetto a un anno prima, soprattutto a causa della minore quota di agenzie che ne segnala un aumento (tav. 5).

Il divario tra prezzi offerti e domandati resta la principale causa di cessazione dell'incarico; la quota di chi attribuisce il motivo della cessazione a richieste ritenute eccessivamente elevate dai potenziali acquirenti è fortemente aumentata (al 53,2 per cento dal 37,8 in ottobre), mentre

Scendono al minimo le indicazioni degli agenti sulle difficoltà per i compratori di ottenere un mutuo

quella che individua la ragione della cessazione in proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dal venditore è salita in misura molto inferiore (al 48,7 per cento da 46,7; tav. 6). La percentuale degli agenti che ascrive alla difficoltà di ottenere un mutuo la causa della decadenza degli incarichi è scesa al 15,4 per cento, dal 22,3 del trimestre precedente, il livello minimo dall'avvio del sondaggio nel 2009.

¹ Il testo è stato curato da Marianna Riggi e Giordano Zevi e l'appendice statistica da Marco Bottone (con la collaborazione di Alessandra Liccardi per la parte editoriale e Roberto Marano per gli aspetti grafici). L'Indagine è condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa (referenti Giampiero Bambagioni e Ettore Troiani) e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare; referenti Maurizio Festa e Gianni Guerrieri). Si ringraziano le agenzie che hanno partecipato all'indagine. I dati, raccolti esclusivamente per finalità di analisi economica, sono trattati ed elaborati in forma aggregata, nel rispetto della normativa sulla privacy. La nota metodologica, il questionario utilizzato e l'appendice statistica sono disponibili ai seguenti indirizzi:

<http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/metodologia.pdf>

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2017-sondaggio-abitazioni/04/quest_IV_trim_2017.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2017-sondaggio-abitazioni/04/app_stat_IV_trim_2017.zip

Il margine di sconto sui prezzi di offerta e i tempi di vendita sono rimasti stabili

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto pressoché invariato, al 10,6 per cento (era 10,2 in ottobre; tav. 7 e fig. 2). Anche i tempi di vendita risultano stazionari (7,4 mesi da 7,5; tav. 8 e fig. 2).

La quota di acquisti finanziati da mutui è rimasta elevata

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario continua a collocarsi intorno all'80 per cento (tav. 8). Il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è marginalmente diminuito (73,7 per cento da 74,4 in ottobre; tav. 8 e fig. 5).

Segnali positivi provengono dal mercato delle locazioni

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile è cresciuta rispetto al sondaggio precedente (all'85,0 per cento, da 83,8; tav. 9). Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione si è ridotto nel quarto trimestre del 2017 rispetto al precedente, pur rimanendo negativo (-6,8 punti percentuali da -9,4). Anche le valutazioni relative al trimestre in corso sono migliorate: il saldo fra attese di aumento e di riduzione dei canoni all'inizio di quest'anno, rispetto ai tre mesi precedenti, è tornato positivo (per 1,0 punto percentuale, da -0,7 in ottobre e 3,9 in luglio; tav. 9); il miglioramento è stato diffuso a tutte le aree geografiche tranne il Nord Est. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è rimasto pressoché invariato, al 3,6 per cento (tav. 10). A fronte della sostanziale stabilità della quota di agenzie che indicano incarichi a locare in crescita (11,9 per cento), si è nuovamente ridotta la percentuale di quelle che hanno riscontrato una diminuzione (18,9 per cento, da 25,9 nell'indagine precedente; tav. 11).

Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento sono favorevoli

I giudizi degli agenti immobiliari sulle condizioni del proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso, misurati dal saldo fra la quota di quelli favorevoli e quelli sfavorevoli, sono rimasti nettamente positivi, in misura ampiamente superiore alla rilevazione di un anno fa (19,5 punti percentuali contro 7,5; tav. 11), ma inferiore nel confronto con quella precedente (24,5). Anche il saldo relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel primo trimestre del 2018 si conferma largamente positivo e superiore a quello rilevato all'inizio del 2017 (17,2 punti percentuali contro 4,0), sebbene inferiore al valore rilevato in ottobre (28,4 punti). La quota di operatori che indica una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è nuovamente calata (19,6 per cento, da 20,9; tav. 11) mentre è aumentata la quota che ne prefigura un aumento (7,0 per cento, da 6,4).

Restano positive anche le attese sul mercato nazionale

Le aspettative circa l'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale restano positive, su livelli analoghi rispetto al sondaggio di ottobre, con un saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli pari a 22,2 punti percentuali (era 22,5 nella rilevazione precedente; tav. 12).

In un orizzonte di medio termine (due anni) le attese restano nettamente improntate all'ottimismo: il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento si è attestato a 44,5 punti percentuali (48,9 nel sondaggio di ottobre).

Grafici e Tavole

Figura 3

Mandati a vendere e numero di potenziali acquirenti
(saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")

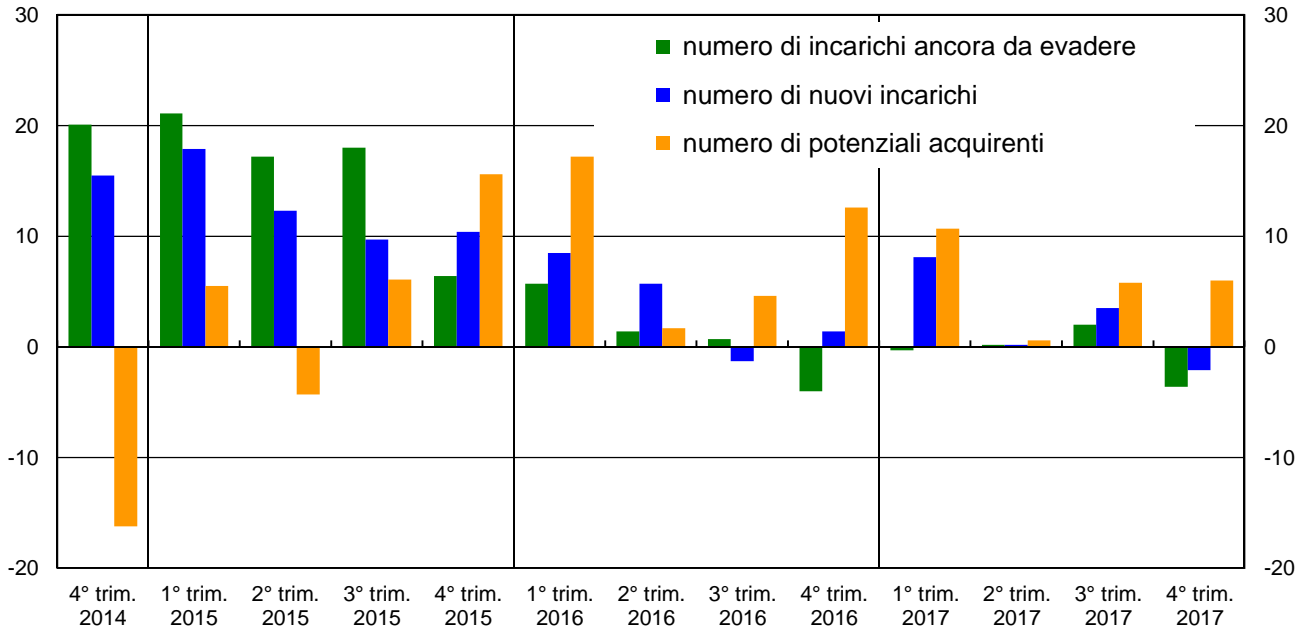


Figura 4

Condizioni del mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre corrente
(saldo tra le percentuali di risposte "favorevoli" e "sfavorevoli")

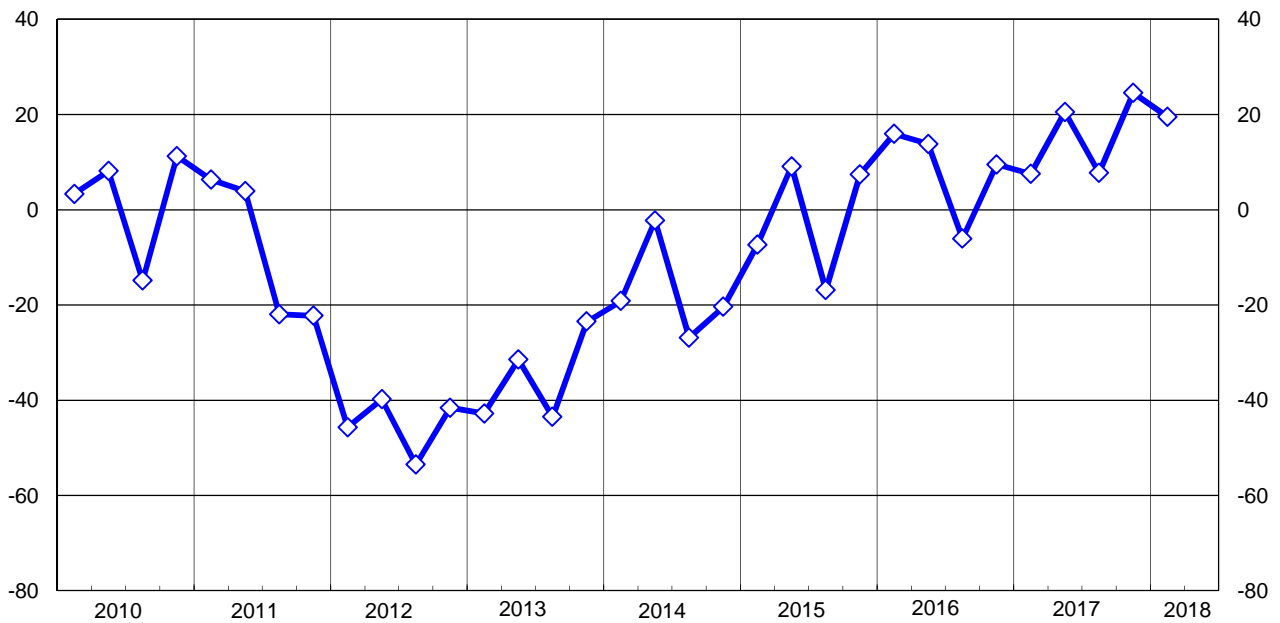
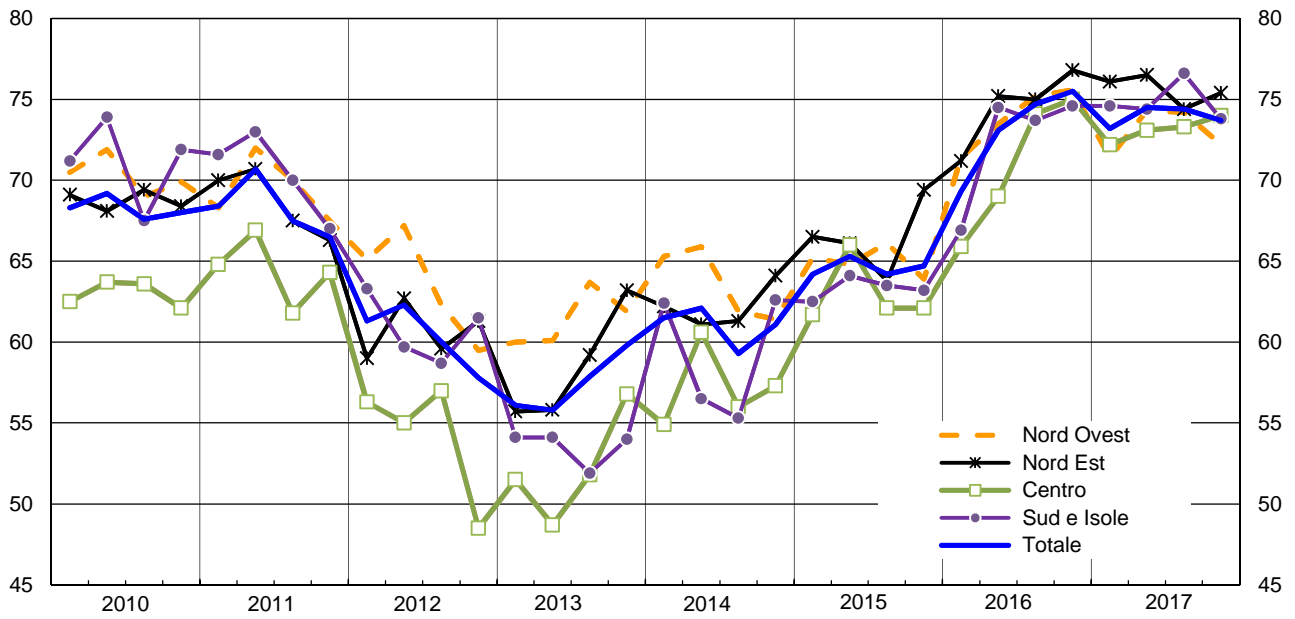


Figura 5

Rapporto tra prestito e valore dell'immobile nelle opinioni delle agenzie
(valori percentuali)



Giudizi sui prezzi di vendita (1)
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2017)

	Andamento rispetto al periodo precedente		
	in diminuzione	stabile	in aumento
Ripartizione geografica			
Nord Ovest	26,7	65,8	7,5
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	17,7	73,3	8,9
aree non urbane.....	35,4	58,5	6,1
Nord Est	24,6	71,9	3,5
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	15,6	80,9	3,5
aree non urbane.....	27,2	69,3	3,5
Centro.....	36,5	61,7	1,8
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	32,5	66,4	1,1
aree non urbane.....	40,0	57,6	2,4
Sud e Isole.....	22,8	75,9	1,3
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	18,9	80,4	0,7
aree non urbane.....	24,3	74,2	1,5
Popolazione residente			
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2).....	21,9	73,1	5,0
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	31,9	64,4	3,7
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	22,7	71,8	5,5
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	30,3	66,1	3,6
Totale	28,0	67,8	4,2
<i>per memoria:</i>			
terzo trimestre 2017	25,0	71,9	3,1
secondo trimestre 2017	30,8	66,4	2,8
primo trimestre 2017	34,1	62,8	3,1
quarto trimestre 2016.....	27,6	69,8	2,7

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento. – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Vendita di abitazioni nel trimestre di riferimento
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2017)

	Quota di agenzie che hanno venduto abitazioni	di cui:		
		solo nuove	solo preesistenti	nuove e preesistenti
Ripartizione geografica				
Nord Ovest	83,7	0,8	66,7	16,2
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	81,8	1,6	66,6	13,6
aree non urbane.....	85,7	0,0	66,9	18,8
Nord Est	91,1	1,3	64,0	25,8
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	88,8	5,4	56,2	27,2
aree non urbane.....	91,8	0,1	66,2	25,4
Centro.....	81,2	2,8	63,6	14,7
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	79,1	3,1	66,8	9,2
aree non urbane.....	82,9	2,5	61,0	19,4
Sud e Isole.....	75,4	0,3	59,2	15,9
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	80,1	1,1	64,4	14,6
aree non urbane.....	73,7	0,0	57,3	16,4
Popolazione residente				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	81,7	2,5	65,1	14,1
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	84,3	0,6	63,4	20,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	81,2	2,3	66,1	12,8
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	84,2	0,9	63,2	20,1
Totale	83,3	1,3	64,1	17,9
<i>per memoria:</i>				
terzo trimestre 2017	75,1	1,6	55,9	17,6
secondo trimestre 2017	80,6	2,0	58,6	20,1
primo trimestre 2017	76,1	2,2	60,1	18,3
quarto trimestre 2016.....	80,6	2,6	55,5	14,8

(1) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (2) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Superficie, disponibilità, tipologia, condizione degli immobili venduti (1)
 (percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2017)

	Superficie (mq)			Disponibilità			Tipologia			Condizione		
	≤80	81-140	>140	Libero	Affittato	Nuda propr., usufr., altro	Signorile/ di tipo civile	Econom./ popolare	Ville / villini	Nuovo o in ottimo stato	Abitaz. parz. da ristruttur.	Interamente da ristruttur.
Ripartizione geografica												
Nord Ovest	41,4	53,6	5,1	91,9	7,3	0,8	51,1	46,3	2,6	22,4	72,6	5,1
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	39,4	54,8	5,7	95,7	3,7	0,6	62,8	36,1	1,1	29,1	64,6	6,3
aree non urbane.....	43,3	52,3	4,4	88,2	10,9	0,9	39,8	56,1	4,0	15,8	80,3	3,9
Nord Est	35,6	61,5	2,9	94,8	3,8	1,3	46,9	49,5	3,7	15,3	82,0	2,8
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	27,4	71,1	1,5	97,3	0,5	2,1	65,9	34,1	.	12,6	85,6	1,9
aree non urbane.....	38,0	58,8	3,3	94,1	4,8	1,1	41,4	53,8	4,7	16,0	80,9	3,0
Centro.....	52,3	44,0	3,7	95,9	3,6	0,5	48,6	46,2	5,2	17,5	78,3	4,2
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	54,7	43,8	1,5	97,5	2,3	0,3	55,1	41,7	3,2	14,7	81,3	4,0
aree non urbane.....	50,2	44,3	5,5	94,6	4,8	0,6	43,0	50,0	7,0	19,9	75,7	4,4
Sud e Isole	30,9	63,9	5,1	94,6	4,8	0,6	63,0	35,0	2,0	16,9	75,9	7,1
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	28,1	69,4	2,5	93,4	4,3	2,3	67,5	30,6	1,8	16,9	76,8	6,3
aree non urbane.....	32,0	61,9	6,2	95,0	5,0	0,0	61,2	36,7	2,1	17,0	75,6	7,4
Popolazione residente												
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	41,1	55,4	3,6	96,2	2,9	0,9	61,5	36,9	1,6	21,3	73,7	5,0
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	41,1	54,2	4,6	92,6	6,6	0,8	44,9	50,6	4,5	17,0	78,7	4,4
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)....	43,6	52,5	4,0	95,9	3,6	0,5	60,7	37,8	1,5	23,5	71,0	5,5
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti) ..	40,1	55,6	4,3	93,2	5,9	0,9	47,3	48,5	4,2	16,6	79,2	4,2
Totale	41,1	54,7	4,2	94,0	5,2	0,8	51,3	45,3	3,4	18,6	76,7	4,6

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento. – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Classe energetica degli immobili venduti (1)
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2017)

	Classe energetica dell'immobile				
	Nessuna	A-B-C	D-E	F-G	Totale
Ripartizione geografica					
Nord Ovest.....	0,6	11,7	19,3	68,5	100,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	0,2	16,1	18,4	65,2	100,0
aree non urbane.....	0,9	6,5	20,2	72,3	100,0
Nord Est	1,0	11,6	23,6	63,9	100,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	0,7	14,5	30,4	54,4	100,0
aree non urbane.....	1,1	10,6	21,3	67,0	100,0
Centro.....	0,7	3,9	14,8	80,6	100,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	0,2	3,4	20,7	75,7	100,0
aree non urbane.....	1,2	4,2	9,5	85,0	100,0
Sud e Isole.....	2,5	10,0	17,7	69,8	100,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	0,5	6,6	15,4	77,5	100,0
aree non urbane.....	3,3	11,3	18,6	66,7	100,0
Popolazione residente					
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2).....	0,3	11,6	20,8	67,2	100,0
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	1,5	8,4	18,2	72,0	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	0,3	11,7	19,9	68,2	100,0
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	1,3	8,8	19,0	70,8	100,0
Totale	1,0	9,7	19,3	70,0	100,0

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento. – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Incarichi a vendere e potenziali acquirenti
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2017)

	Numero di incarichi da evadere alla fine del trimestre rispetto al periodo precedente			Numero di nuovi incarichi ricevuti nel trimestre rispetto al periodo precedente			Numero di potenziali acquirenti nel trimestre rispetto al periodo precedente		
	inferiore	uguale	superiore	inferiore	uguale	superiore	inferiore	uguale	superiore
Ripartizione geografica									
Nord Ovest.....	17,7	68,5	13,8	14,8	68,2	17,0	13,6	62,9	23,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	18,9	68,1	13,1	16,7	67,9	15,4	13,7	63,5	22,9
aree non urbane	16,4	69,0	14,6	12,9	68,5	18,6	13,4	62,3	24,3
Nord Est	21,0	62,5	16,5	16,6	65,0	18,4	14,0	59,7	26,3
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	21,7	61,4	16,9	19,0	53,7	27,3	13,3	52,2	34,5
aree non urbane	20,8	62,8	16,4	15,9	68,2	15,9	14,2	61,9	23,9
Centro	17,6	67,8	14,6	22,5	63,8	13,7	21,8	57,8	20,4
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	25,8	62,2	12,0	28,8	59,0	12,2	21,6	53,2	25,2
aree non urbane	10,6	72,6	16,8	17,0	68,0	15,0	22,0	61,7	16,4
Sud e Isole.....	16,8	69,6	13,6	18,5	69,4	12,1	20,2	59,5	20,4
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	11,5	78,7	9,8	13,0	74,6	12,3	15,7	63,5	20,8
aree non urbane	18,7	66,3	15,0	20,5	67,5	12,0	21,7	58,1	20,2
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	20,5	66,7	12,9	20,2	64,2	15,6	16,2	59,0	24,8
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	16,8	67,5	15,7	16,2	68,1	15,7	17,2	61,2	21,6
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	19,8	67,5	12,7	20,4	65,3	14,3	16,8	58,7	24,4
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	17,6	67,0	15,4	16,6	67,1	16,2	16,8	61,0	22,1
Totale	18,2	67,2	14,6	17,8	66,6	15,7	16,8	60,3	22,8
<i>per memoria:</i>									
terzo trimestre 2017	17,4	63,2	19,4	19,7	57,1	23,2	19,7	54,7	25,5
secondo trimestre 2017	17,2	65,4	17,4	20,3	59,2	20,5	21,0	57,4	21,6
primo trimestre 2017	18,7	62,8	18,4	16,2	59,5	24,3	16,8	55,7	27,5
quarto trimestre 2016	18,0	67,9	14,0	16,1	66,3	17,5	13,1	61,2	25,7

(1) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (2) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere (1)
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2017)

	Proposte di acquisto a prezzi bassi per il venditore	Attese di prezzi più favorevoli	Assenza di proposte di acquisto causa prezzi troppo alti	Troppo tempo trascorso dall'inizio dell'incarico	Difficoltà nel reperimento del mutuo	Sopraggiunte difficoltà per il venditore	Altro
Ripartizione geografica							
Nord Ovest	41,9	28,3	51,2	14,4	14,8	1,3	10,6
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	38,7	33,6	48,3	13,7	12,3	1,1	8,7
aree non urbane.....	45,2						
Nord Est	55,0	22,9	54,2	15,1	17,3	1,5	12,5
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	58,8	19,5	54,9	15,7	19,3	2,6	8,1
aree non urbane.....	53,9	19,4	51,3	18,0	15,1	3,2	8,9
Centro.....	49,2	23,4	55,9	20,7	11,3	2,5	9,2
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	49,2	25,0	60,5	18,9	10,7	3,9	2,6
aree non urbane.....	49,2	22,1	52,0	22,3	11,8	1,3	14,7
Sud e Isole.....	54,6	35,9	51,0	22,4	17,7	1,1	4,5
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	52,8	36,9	52,3	18,8	20,5	2,2	3,1
aree non urbane.....	55,3	35,6	50,5	23,7	16,7	0,7	5,0
Popolazione residente							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2).....	45,9	29,7	54,7	15,1	15,4	2,0	5,9
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	50,5	24,3	52,2	19,3	15,3	1,8	10,5
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	44,9	31,2	52,9	14,1	11,8	2,2	6,5
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	50,4	24,3	53,3	19,2	16,9	1,7	9,7
Totale	48,7	26,4	53,2	17,6	15,4	1,8	8,7
<i>per memoria:</i>							
terzo trimestre 2017	46,7	26,8	37,8	17,4	22,3	2,5	2,9
secondo trimestre 2017	34,1	32,9	46,6	17,7	20,7	2,7	5,9
primo trimestre 2017	42,4	20,4	44,3	15,3	24,0	3,5	10,9
quarto trimestre 2016.....	46,4	26,2	66,0	23,0	25,5	2,4	2,8

(1) Dal momento che ogni agenzia può indicare fino a tre determinanti per il mancato rinnovo dei mandati, la somma delle percentuali per riga può anche essere superiore a 100. – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore (1)
(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2017)

	Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore	Totale	Riduzione media (2)
Ripartizione geografica								
Nord Ovest	3,0	8,4	24,8	43,7	15,1	5,0	100,0	10,5
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	2,1	4,5	20,5	59,3	9,9	3,8	100,0	9,6
aree non urbane	3,9	12,2	29,0	28,7	20,1	6,3	100,0	11,4
Nord Est	0,9	4,2	26,7	39,8	23,0	5,4	100,0	8,9
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	1,5	0,5	35,7	37,4	16,6	8,4	100,0	9,2
aree non urbane	0,8	5,3	24,2	40,5	24,8	4,5	100,0	8,9
Centro	2,8	12,1	33,0	38,1	13,2	0,8	100,0	12,2
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	0,8	7,6	30,9	45,6	14,1	1,0	100,0	10,6
aree non urbane	4,6	15,9	34,7	31,7	12,4	0,6	100,0	13,5
Sud e Isole	2,9	7,2	29,4	47,6	10,0	2,9	100,0	11,0
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	0,4	5,8	24,3	56,9	8,5	4,1	100,0	9,7
aree non urbane	3,8	7,7	31,4	44,1	10,6	2,4	100,0	11,5
Popolazione residente								
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3)	1,4	5,0	26,1	52,0	11,9	3,6	100,0	9,9
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	3,1	10,1	29,2	35,7	18,1	3,8	100,0	11,1
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4)	1,3	5,9	23,4	55,5	11,1	2,9	100,0	9,9
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	2,9	9,1	29,9	36,3	17,7	4,1	100,0	10,9
Totale	2,4	8,1	28,0	42,0	15,7	3,7	100,0	10,6
<i>per memoria:</i>								
terzo trimestre 2017.....	2,0	9,5	28,1	32,4	21,2	6,9	100,0	10,2
secondo trimestre 2017	3,4	9,6	41,9	32,6	6,7	5,7	100,0	12,5
primo trimestre 2017.....	3,3	12,8	36,7	30,5	10,7	6,0	100,0	12,4
quarto trimestre 2016	3,2	8,3	38,2	32,4	12,0	6,0	100,0	11,6

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di aver effettuato vendite nel trimestre di riferimento. – (2) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore. – (3) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (4) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Tempi di vendita e mutui ipotecari (1)
(mesi, valori percentuali; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2017)

	Tempo tra affidamento dell'incarico e vendita (mesi)	Percentuale di acquisti finanziati con mutuo (2)	Rapporto tra prestito e valore dell'immobile
Ripartizione geografica			
Nord Ovest	7,5	79,1	72,2
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	6,5	80,3	74,3
aree non urbane.....	8,4	77,5	69,9
Nord Est.....	7,0	79,9	75,4
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	5,8	78,6	74,0
aree non urbane.....	7,4	80,4	75,9
Centro.....	7,6	79,5	74,0
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	6,6	80,3	71,9
aree non urbane.....	8,4	78,7	75,9
Sud e Isole.....	7,6	75,8	73,8
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	6,2	82,4	75,0
aree non urbane.....	8,2	73,2	73,4
Popolazione residente			
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3).....	6,4	80,2	73,6
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	8,1	78,0	73,7
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4)	6,5	80,2	73,6
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	7,8	78,4	73,7
Totale	7,4	78,9	73,7
<i>per memoria:</i>			
terzo trimestre 2017	7,5	78,8	74,4
secondo trimestre 2017	7,7	78,9	74,5
primo trimestre 2017	7,3	80,6	73,2
quarto trimestre 2016.....	7,7	79,5	75,5

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento. – (2) Stime ponderate con il numero di case vendute dichiarato dai rispondenti. – (3) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (4) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Giudizi sui canoni di locazione

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2017; trimestre in corso: gennaio-marzo 2018)

	Quota di agenzie con locazioni nel trimestre	Andamento dei canoni nel trimestre di riferimento rispetto a quello precedente (1)			Livello atteso dei canoni nel trimestre in corso rispetto a quello precedente (1)		
		in diminuzione	stabile	in aumento	in diminuzione	stabile	in aumento
Ripartizione geografica							
Nord Ovest	87,1	12,9	80,2	6,9	5,6	85,3	9,1
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	82,7	7,7	83,9	8,4	4,7	83,1	12,3
aree non urbane.....	91,6	17,8	76,6	5,6	6,4	87,4	6,2
Nord Est	89,1	7,4	84,3	8,3	5,8	86,9	7,4
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	90,5	5,4	82,2	12,4	5,3	83,6	11,0
aree non urbane.....	88,7	8,0	84,9	7,1	5,9	87,8	6,3
Centro	84,7	17,6	76,5	5,9	8,0	86,0	6,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	85,0	18,8	74,0	7,2	7,1	83,3	9,6
aree non urbane.....	84,3	16,4	79,1	4,5	9,0	88,7	2,3
Sud e Isole	75,3	15,2	82,5	2,3	9,6	82,3	8,1
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	77,4	11,2	86,0	2,8	10,0	86,2	3,8
aree non urbane.....	74,6	16,7	81,3	2,1	9,5	80,9	9,6
Popolazione residente							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	83,9	11,1	80,8	8,0	6,0	83,5	10,4
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	85,7	14,3	80,5	5,2	7,3	86,6	6,1
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	83,7	12,4	80,0	7,6	6,8	82,5	10,7
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	85,5	13,4	80,9	5,7	6,9	86,7	6,5
Totale	85,0	13,1	80,6	6,3	6,8	85,4	7,8
<i>per memoria:</i>							
terzo trimestre 2017	83,8	17,2	74,9	7,8	7,4	86,0	6,7
secondo trimestre 2017	83,0	19,1	74,0	7,0	7,2	81,7	11,1
primo trimestre 2017	81,2	20,5	73,8	5,7	10,7	84,1	5,2
quarto trimestre 2016.....	83,2	15,7	81,1	3,2	8,2	88,8	3,0

(1) Risposte delle agenzie immobiliari che hanno locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento. – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Incarichi a locare e margine medio di sconto rispetto al canone richiesto
(percentuali di agenzie, valori percentuali; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2017)

	Numero di nuovi incarichi a locare ricevuti nel trimestre di riferimento rispetto al periodo precedente			Margine medio di sconto rispetto al canone richiesto inizialmente dal locatore
	inferiore	uguale	superiore	
Ripartizione geografica				
Nord Ovest	17,8	68,8	13,4	3,5
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	16,9	70,0	13,1	3,6
aree non urbane.....	18,6	67,7	13,7	3,5
Nord Est.....	16,3	72,0	11,7	2,3
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	20,0	68,4	11,6	3,6
aree non urbane.....	15,2	73,1	11,7	1,9
Centro.....	23,1	66,3	10,6	4,0
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	26,3	60,1	13,6	3,6
aree non urbane.....	20,3	71,7	8,0	4,4
Sud e Isole.....	18,6	70,7	10,7	5,0
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	15,7	76,5	7,8	4,8
aree non urbane.....	19,6	68,6	11,8	5,1
Popolazione residente				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	20,0	67,5	12,5	3,7
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	18,3	70,3	11,5	3,5
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	17,6	68,9	13,4	3,9
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	19,5	69,3	11,2	3,4
Totale	18,9	69,2	11,9	3,6
<i>per memoria:</i>				
terzo trimestre 2017	25,9	62,7	11,3	3,3
secondo trimestre 2017	30,2	57,6	12,2	3,6
primo trimestre 2017	25,2	65,0	9,8	5,0
quarto trimestre 2016.....	16,9	73,9	9,2	5,2

(1) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (2) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Prospettive del mercato in cui opera l'agenzia

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2017; trimestre in corso: gennaio-marzo 2018)

	Condizioni attese nel mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre in corso			Numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso rispetto a quello di riferimento			Livello atteso dei prezzi nel trimestre in corso rispetto a quello di riferimento		
	sfavorevoli	normali	favorevoli	inferiore	uguale	superiore	inferiore	uguale	superiore
Ripartizione geografica									
Nord Ovest	6,6	62,5	31,0	8,3	66,5	25,2	18,8	73,1	8,1
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	6,2	59,5	34,3	7,3	65,1	27,6	11,8	79,1	9,1
aree non urbane.....	7,0	65,4	27,6	9,4	67,9	22,8	25,8	67,1	7,1
Nord Est.....	8,6	67,0	24,4	8,1	66,9	25,0	17,0	75,0	8,0
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	12,5	56,7	30,9	8,8	65,7	25,5	17,4	77,9	4,7
aree non urbane.....	7,5	70,0	22,5	7,9	67,2	24,9	16,8	74,2	9,0
Centro.....	9,3	60,6	30,0	8,7	58,8	32,5	22,0	71,7	6,3
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	7,3	55,3	37,4	6,0	54,7	39,4	15,6	76,9	7,5
aree non urbane.....	11,2	65,4	23,4	11,2	62,5	26,3	27,7	67,0	5,2
Sud e Isole.....	11,2	65,5	23,2	7,7	76,0	16,4	21,3	74,0	4,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	7,1	67,5	25,4	8,0	70,3	21,7	15,6	78,0	6,3
aree non urbane.....	12,7	64,9	22,5	7,5	78,0	14,5	23,3	72,6	4,1
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	7,4	58,8	33,8	7,2	62,5	30,3	14,1	78,2	7,7
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	9,2	66,6	24,2	9,0	68,6	22,4	23,2	70,2	6,6
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	6,3	58,3	35,4	6,3	61,4	32,3	13,5	78,6	7,9
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	9,5	65,8	24,7	9,1	68,3	22,6	22,3	71,1	6,6
Totale	8,5	63,5	28,0	8,3	66,2	25,5	19,6	73,3	7,0
<i>per memoria:</i>									
terzo trimestre 2017	8,2	59,1	32,7	7,6	56,4	36,0	20,9	72,7	6,4
secondo trimestre 2017	14,5	63,3	22,2	13,5	62,7	23,8	23,8	72,8	3,4
primo trimestre 2017	7,4	64,7	27,9	7,3	63,9	28,8	28,0	68,6	3,4
quarto trimestre 2016.....	9,4	73,6	16,9	13,2	69,6	17,2	23,8	73,1	3,1

(1) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole).– (2) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Situazione generale del mercato immobiliare in Italia

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2017; trimestre in corso: gennaio-marzo 2018)

	Attese per il trimestre in corso rispetto a quello di riferimento			Attese nei prossimi due anni rispetto al trimestre di riferimento		
	peggiore	uguale	migliore	peggiore	uguale	migliore
Ripartizione geografica						
Nord Ovest	6,6	61,0	32,4	6,0	42,8	51,2
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	5,3	58,5	36,2	8,5	34,1	57,4
aree non urbane.....	7,9	63,5	28,6	3,4	51,9	44,7
Nord Est.....	11,0	61,1	28,0	8,6	38,1	53,4
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	13,0	55,1	32,0	12,4	30,3	57,2
aree non urbane.....	10,4	62,8	26,8	7,4	40,4	52,2
Centro.....	9,9	59,2	30,9	8,2	39,8	52,1
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	9,1	55,5	35,4	7,0	38,5	54,5
aree non urbane.....	10,6	62,5	26,8	9,3	40,9	49,8
Sud e Isole.....	7,3	62,0	30,6	9,0	38,5	52,5
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	6,6	59,7	33,7	7,0	41,8	51,2
aree non urbane.....	7,6	62,8	29,6	9,7	37,4	52,9
Popolazione residente						
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	7,6	57,3	35,1	8,4	35,8	55,8
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	9,1	63,0	27,9	7,1	43,2	49,7
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	6,5	56,9	36,5	7,1	35,7	57,2
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	9,4	62,4	28,2	7,9	42,3	49,9
Totale	8,5	60,7	30,7	7,6	40,3	52,1
<i>per memoria:</i>						
terzo trimestre 2017	7,6	62,3	30,1	5,9	39,3	54,8
secondo trimestre 2017	13,1	69,9	17,0	8,0	40,7	51,3
primo trimestre 2017	9,4	64,5	26,0	10,7	40,9	48,4
quarto trimestre 2016.....	10,4	62,2	27,4	8,4	48,0	43,6

(1) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (2) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Tutti i fascicoli della collana Statistiche sono disponibili sul sito Internet della Banca d'Italia:
<http://www.bancaditalia.it/statistiche/>

Eventuali chiarimenti sui dati contenuti in questa pubblicazione possono essere richiesti
via e-mail all'indirizzo: statistiche@bancaditalia.it

Pubblicazione non soggetta a registrazione ai sensi dell'art. 3 bis della L. 103/2012