



BANCA D'ITALIA  
EUROSISTEMA

# Supplementi al Bollettino Statistico

---

Indagini campionarie

Sondaggio congiunturale  
sul mercato delle abitazioni in Italia  
Ottobre 2012

Nuova serie

Anno XXII - 9 Novembre 2012

Numero

59



## INDICE

	pag.
1. Introduzione .....	5
2. I principali risultati .....	5
Appendice A: Nota metodologica.....	7
Appendice B: Grafici e tavole.....	11
Appendice C: Il questionario .....	25

*Questo fascicolo presenta i principali risultati dell'inchiesta trimestrale sullo stato del mercato delle abitazioni in Italia, condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia del Territorio. I referenti sono, per la Banca d'Italia: Stefano Iezzi, Mario Porqueddu, Raffaele Tartaglia Polcini (con la collaborazione di Pamela Minzera per la parte editoriale); per Tecnoborsa: Giampiero Bambagioni e Ettore Troiani; per l'Agenzia del Territorio: Caterina Andreussi, Maurizio Festa e Gianni Guerrieri.*

*I dati, raccolti esclusivamente per finalità di analisi economica, sono trattati ed elaborati in forma aggregata, nel rispetto della normativa sulla privacy.*

*Si ringraziano le agenzie che hanno accettato di partecipare all'indagine.*

# SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

Ottobre 2012

*Nel terzo trimestre proseguono le difficoltà del mercato immobiliare, pur con una minore intensità rispetto al quadro particolarmente negativo emerso nel trimestre precedente. Continuano a prevalere in larga misura indicazioni di flessione delle quotazioni di mercato, mentre si indeboliscono i flussi di nuovi incarichi a vendere.*

*Anche le aspettative a breve degli operatori rimangono decisamente orientate al pessimismo, pur con una attenuazione rispetto a quanto riscontrato in primavera, in relazione sia al proprio mercato di riferimento, sia a quello nazionale. Per quest'ultimo le prospettive appaiono meno sfavorevoli nell'orizzonte di due anni: il saldo tra le attese di miglioramento e di peggioramento, pur ancora negativo, si è dimezzato, attestandosi intorno a 10 punti percentuali.*

## 1. Introduzione

Tra il primo ottobre e il 22 ottobre 2012 si sono svolte le interviste della rilevazione relativa al terzo trimestre del 2012, cui hanno partecipato 1.565 agenti (Tavola 1), fornendo informazioni sull'attività di compravendita<sup>1</sup> e sui prezzi nel trimestre di riferimento (luglio-settembre 2012) nonché sulle prospettive del settore.

I principali risultati sono riassunti di seguito; le appendici A, B e C riportano, rispettivamente, la nota metodologica, le tavole statistiche e il questionario utilizzato.

## 2. I principali risultati

**Prezzi delle abitazioni** – Nel terzo trimestre del 2012 la quota di agenti che hanno segnalato una diminuzione dei prezzi rispetto al periodo precedente è rimasta pressoché stabile al 74,8 per cento (Tavola 2 e Figura 1); la tendenza al ribasso si è accentuata nel Nord Est (79,3 per cento, contro il 72,2 di luglio), mentre si è attenuata nel Nord Ovest e al Centro. La percentuale di agenti che nel terzo trimestre hanno riportato un aumento delle quotazioni si conferma trascurabile.

**Compravendite** – La quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile è scesa al 55,7 per cento, segnando una riduzione di 7 punti percentuali rispetto al trimestre precedente (quasi 10 rispetto a quello corrispondente dell'anno precedente; Tavola 3). La flessione è stata pressoché omogenea per ripartizione geografica e per dimensione della popolazione residente.

**Incarichi a vendere** – Il saldo tra risposte di aumento e di diminuzione rispetto al periodo precedente delle giacenze di incarichi a vendere ha continuato a crescere nell'estate, attestandosi al 42,2 per cento (contro il 40,8 del sondaggio di luglio; Tavola 4); l'incremento ha riguardato il Nord Ovest e il Centro, è stato più pronunciato nelle aree non urbane. Vi ha plausibilmente contribuito la maggiore difficoltà a evadere i mandati conferiti in passato. Il saldo tra i giudizi di aumento e quelli di diminuzione delle nuove acquisizioni di incarichi si è ridotto rispetto all'inchiesta precedente (di poco più di due punti percentuali, al 27,1 per cento).

In merito alle cause prevalenti di cessazione degli incarichi, è rimasta stabile la quota di agenzie che segnalano l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi percepiti come troppo elevati (circa il 64 per cento del totale; Tavola 5), mentre è aumentata quella di

---

<sup>1</sup> Sono oggetto di indagine le sole transazioni intermedie dagli agenti immobiliari, che si stima ammontino a circa la metà del totale.

operatori che indicano proposte di acquisto a prezzi giudicati troppo bassi dal venditore (al 49,9 per cento dal 48,4 di luglio). Si è ridotta la percentuale di agenti che segnalano un tempo troppo lungo trascorso dal conferimento dell'incarico (al 22,6 per cento dal 24,5), attese di prezzi più favorevoli (al 21,9 per cento dal 22,9) e difficoltà nel reperimento del mutuo da parte dei potenziali acquirenti (al 57,9 per cento, dal 61,0).

**Trattative e tempi di vendita** – Nel terzo trimestre del 2012 il margine di sconto medio dei prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali è risultato invariato rispetto a luglio, al 15,4 per cento (ma era pari al 12,5 per cento un anno prima; Tavola 6). Anche il tempo medio di vendita è rimasto invariato a 8,2 mesi (un mese in più rispetto a un anno prima; Tavola 7); si conferma maggiore di due mesi nelle aree non urbane rispetto a quelle urbane (9 e 7 mesi circa, rispettivamente).

**Modalità di finanziamento degli acquisti** – La percentuale di acquisti di abitazioni effettuata con accensione di un mutuo è scesa al 59,6 per cento, dal 64,7 registrato nella precedente indagine (era pari a 67,1 un anno prima; Tavola 8). La riduzione, comune a tutte le aree geografiche, è risultata più accentuata nelle aree non urbane (di quasi 10 punti percentuali rispetto a luglio).

**Le prospettive del mercato in cui operano le agenzie** – In ottobre il saldo percentuale tra giudizi favorevoli e sfavorevoli sulle attese a breve termine, dopo il forte peggioramento nel sondaggio di luglio, ha mostrato un recupero, pur su valori ampiamente negativi (-41,6 punti percentuali contro -53,5; Tavola 9); solo il 7,4 per cento degli operatori ha riportato attese favorevoli, a fronte del 49,0 che ha espresso giudizi negativi. Il saldo positivo relativo alle attese dei nuovi incarichi a vendere è aumentato a 18,6 punti percentuali, da 10,2 nella precedente rilevazione. Le previsioni sull'andamento dei prezzi nel breve termine sono risultate sostanzialmente invariate sui livelli assai negativi di luglio: il 70,6 per cento degli operatori si attende una flessione (era 71,2), mentre rimane trascurabile la quota di coloro che ne prefigurano un incremento. L'attesa di un calo dei prezzi è più accentuata nelle aree non urbane e nel Nord Est.

Rispetto alla precedente rilevazione è aumentata la percentuale delle agenzie che ravvisa nei recenti provvedimenti di tassazione della proprietà immobiliare un'ulteriore causa di debolezza della compravendite (78,0 per cento, da 75,6 di luglio; Tavola 10) e dei prezzi (all'81,0 per cento dal 77,0); si è invece ridotta quella di coloro che vi riscontrano uno stimolo agli incarichi a vendere (al 60,4 per cento, dal 63). È aumentata la quota di operatori secondo cui l'inasprimento fiscale avrebbe contribuito ad accrescere il numero delle locazioni e degli incarichi a locare (al 56,1 per cento dal 51,4 di luglio; Tavola 11); il 39,6 per cento (40,4 in luglio) ha segnalato effetti negativi sui canoni, contro il 23 per cento che ne ha invece riportato un sostegno.

**Le prospettive del mercato nazionale** – Le attese a breve sul mercato nazionale hanno mostrato un recupero, dopo il deciso peggioramento riscontrato nell'indagine di luglio, su valori dei saldi che rimangono comunque negativi. (Tavola 12). Il saldo percentuale fra attese di miglioramento e di peggioramento nel trimestre corrente si è portato a -53,7 punti (-62,2 in luglio), con una attenuazione più apprezzabile al Centro e nelle aree urbane. Il quadro appare meno sfavorevole sugli orizzonti più distanti (prossimi due anni): il saldo negativo tra le attese di miglioramento e di peggioramento si è quasi dimezzato rispetto all'inchiesta precedente, attestandosi a -11,4 punti percentuali (era -22).

## A. Nota metodologica

### A1. Il campione e il disegno

Il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia è stato avviato nel gennaio 2009 da Banca d'Italia e Tecnoborsa e prosegue, a partire dall'edizione di ottobre 2010, anche con la cooperazione dell'Agenzia del Territorio. Le rilevazioni sono effettuate dalla società Questlab Srl nel mese successivo alla fine del trimestre di calendario (quindi in gennaio, aprile, luglio, ottobre). Le interviste per questa edizione, riferita al terzo trimestre del 2012, sono state condotte tra il 1° e il 22 ottobre 2012; su 3.731 agenti immobiliari contattati, 1.565 hanno partecipato al sondaggio, con un tasso di risposta del 45,6 per cento<sup>1</sup>.

Il disegno di campionamento è stratificato. Gli strati, in totale pari a 34, sono costituiti:

- a) dai 15 comuni italiani con popolazione pari o superiore a 250.000 abitanti<sup>2</sup>;
- b) dalle 15 aree intorno ai comuni del punto a), che ne formano i relativi hinterland<sup>3</sup>;
- c) dalle 4 macro-aree geografiche nazionali (Nord Ovest; Nord Est; Centro; Sud e Isole), con l'esclusione dei 30 strati dei punti a) e b).

Il numero di unità da rilevare in ogni strato è stato scelto con un criterio misto: una numerosità di base è stata determinata in misura proporzionale al numero di transazioni rilevate, disponibili al momento della formazione del campione, in ognuno di essi (sulla base di dati territoriali forniti dall'Agenzia del Territorio). All'interno dei singoli strati si è poi provveduto a fissare una consistenza minima, al fine di garantire una numerosità campionaria tale da assicurare per ognuno un errore standard accettabile per le principali stime. È stata infine aggiunta una numerosità campionaria supplementare per le aree metropolitane, per tener conto della maggiore variabilità, al loro interno, dei fenomeni di interesse dell'indagine.

### A2. L'universo di riferimento

L'universo di riferimento è costituito dalle agenzie immobiliari che operano per conto terzi. Le informazioni sulla distribuzione della popolazione sono di fonte Istat, fornite per classe di addetti e provincia<sup>4</sup>.

### A3. La costruzione della lista di campionamento

Le liste correntemente utilizzabili sono relative agli agenti immobiliari e alle agenzie. Poiché l'universo reso disponibile dall'Istat fa riferimento a queste ultime (in quanto imprese) nella fase di costruzione della lista di agenzie da includere nel campione è

---

1 Percentuale che tiene conto degli errori di lista.

2 Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Messina, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma (inclusa Ostia Lido), Torino, Trieste, Venezia (inclusa Mestre), Verona.

3 Definiamo come "area urbana" l'unione del comune con almeno 250.000 abitanti e del relativo hinterland. Chiamiamo "area metropolitana" l'area urbana in cui il comune più importante conta almeno 500.000 abitanti (Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino). Ogni area urbana o metropolitana corrisponde a un particolare Sistema Locale del Lavoro (Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997), definito come "l'unità territoriale identificata da un insieme di comuni contigui legati fra loro dai flussi degli spostamenti quotidiani per motivi di lavoro"; si tratta pertanto di aggregazioni di comuni che identificano mercati del lavoro omogenei. Non rilevando i vincoli amministrativi, un sistema locale può contenere, in casi residuali, comuni appartenenti a province o regioni diverse da quella del comune principale e viene individuato a partire da informazioni acquisite sul fenomeno del pendolarismo tramite il questionario del Censimento generale della popolazione.

4 Si è utilizzato l'aggiornamento relativo al 2010. Le imprese del campione operanti in conto proprio, che ammontano a circa il 5 per cento del campione, sono considerate autorappresentative.

stata prestata particolare attenzione nel produrre una lista con un unico agente per agenzia. Le liste considerate per la costruzione del campione sono le seguenti:

- a) agenti associati alla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) (circa 12.000 unità);
- b) agenti accreditati presso le Borse immobiliari (circa 200 unità);
- c) agenti corrispondenti dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio (circa 600 unità).

Allo scopo di colmare eventuali carenze rispetto alla numerosità teorica e per attenuare, laddove opportuno, le possibili distorsioni causate dall'utilizzo di liste relative ad associazioni di categoria, si utilizza anche una lista di agenti estratti dagli elenchi delle Camere di commercio (in totale circa 45.000 unità). Questa lista è in linea di principio esaustiva, ma le indispensabili informazioni per il contatto delle unità sono talvolta incomplete o non aggiornate.

#### **A4. La ponderazione**

La stima degli aggregati è effettuata utilizzando per ogni unità del campione un coefficiente di ponderazione che, a livello di strato, tiene conto del rapporto tra il numero di imprese rilevate e quello di imprese presenti nell'universo di riferimento.

La procedura di ponderazione adottata è svolta in un'unica fase. Sia  $h$  la generica cella di strato e al suo interno  $N_h$  il numero di imprese della popolazione di interesse e  $n_h$  quello del campione<sup>5</sup>. Il peso per ogni impresa dello strato  $h$  è pertanto:

$$w_h = \frac{N_h}{n_h}$$

Per costruzione, la somma dei pesi di ogni cella restituisce la numerosità della popolazione di interesse in essa contenuta. In corrispondenza di ogni indagine trimestrale tali pesi vengono ricalcolati sulla base della distribuzione della popolazione di interesse disponibile alla data più recente.

#### **A5. Gli stimatori utilizzati**

Per una generica variabile quantitativa  $X$ , la stima della media è effettuata con uno stimatore dato da:

$$\bar{X} = \frac{1}{\sum w_i} \sum w_i X_i$$

dove  $w_i$  è il peso associato alla singola unità del campione. Il peso può essere sia quello originario di disegno (vedi par. A4) sia quello ottenuto moltiplicando quest'ultimo per una variabile di scala che consenta di tener conto della diversa dimensione delle agenzie del campione<sup>6</sup>.

#### **A6. Gli errori standard**

Le stime delle percentuali, riferite al totale nazionale, presentano errori standard non superiori all'1,2 per cento, ovvero intervalli di confidenza (al 95 per cento) al massimo pari a 2,4 punti percentuali. Nella Tavola 1a sono riportate, a titolo indicativo, le stime degli

---

<sup>5</sup> Il simbolo  $n_h$  indica la numerosità campionaria effettiva. In questo modo si effettua implicitamente una correzione dei pesi per tenere conto delle mancate risposte totali.

<sup>6</sup> Per tutti questi aspetti, incluse le tecniche di calcolo degli errori standard si veda ad esempio, Cicchitelli, F., A. Herzel e G.E. Montanari, *Il campionamento statistico*, Bologna, Il Mulino, 1994.

errori standard delle percentuali di agenzie per il totale del campione e per alcune disaggregazioni territoriali; tali stime tengono conto anche della correzione necessaria per la popolazione finita (*finite population correction*). Si noti che l'utilizzo di domini di classificazione geografica meno ampi comporta una riduzione di precisione rispetto alle stime per il totale del campione, circostanza di cui è necessario tenere conto nell'analisi dei risultati.

**Tav. 1a - Errori standard delle principali stime**  
(punti percentuali)

	Stime espresse come percentuali di agenzie									
	5 % 95 %	10 % 90 %	15 % 85 %	20 % 80 %	25 % 75 %	30 % 70 %	35 % 65 %	40 % 60 %	45 % 55 %	50 % 50 %
<b>Per ripartizioni geografiche</b>										
Nord Ovest .....	1,0	1,4	1,6	1,8	2,0	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3
di cui: aree urbane.....	1,3	1,8	2,1	2,4	2,6	2,7	2,8	2,9	2,9	3,0
di cui: aree non urbane.....	1,6	2,2	2,6	2,9	3,1	3,3	3,4	3,5	3,6	3,6
Nord Est .....	1,1	1,5	1,8	2,0	2,2	2,3	2,4	2,5	2,5	2,5
di cui: aree urbane.....	1,4	1,9	2,2	2,5	2,7	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1
di cui: aree non urbane.....	1,8	2,4	2,9	3,2	3,5	3,7	3,9	4,0	4,0	4,1
Centro.....	1,2	1,6	1,9	2,2	2,4	2,5	2,6	2,7	2,7	2,7
di cui: aree urbane.....	1,5	2,1	2,5	2,8	3,0	3,2	3,3	3,4	3,5	3,5
di cui: aree non urbane.....	1,9	2,6	3,1	3,5	3,8	4,0	4,2	4,3	4,4	4,4
Sud e Isole.....	1,0	1,4	1,7	1,9	2,1	2,2	2,3	2,3	2,4	2,4
di cui: aree urbane.....	1,4	2,0	2,4	2,7	2,9	3,0	3,2	3,2	3,3	3,3
di cui: aree non urbane.....	1,5	2,0	2,4	2,7	2,9	3,1	3,2	3,3	3,3	3,4
<b>Per popolazione residente</b>										
Aree urbane <sup>(1)</sup> .....	0,7	1,0	1,2	1,3	1,4	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6
Aree non urbane .....	0,8	1,1	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	1,9	1,9
Aree metropolitane <sup>(2)</sup> .....	0,9	1,2	1,5	1,7	1,8	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1
Aree non metropolitane.....	0,7	0,9	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5
<b>Totale.....</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>

(1) Aree urbane facenti capo ai comuni con più di 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo del comune principale, la cintura urbana ("hinterland") individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, Palermo (Sud e Isole). – (2) Aree metropolitane facenti capo ai Comuni con più di 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo del comune, la cintura urbana ("hinterland") individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.



## B. Grafici e Tavole

Figura 1

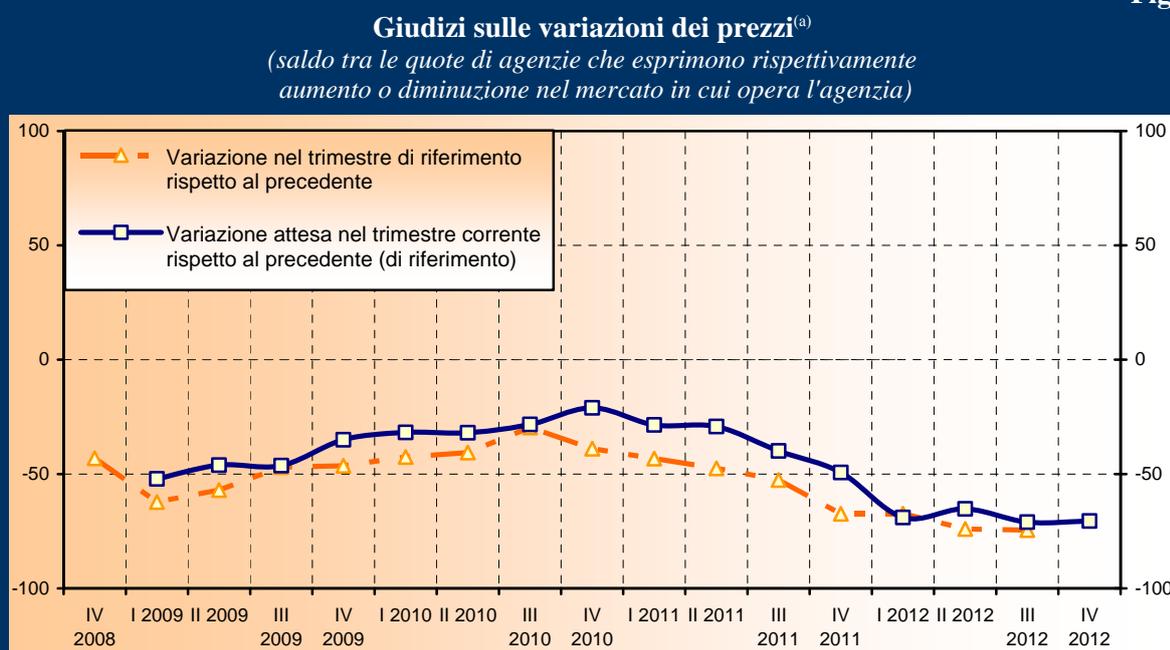


Figura 2



Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (a) Le percentuali sono riferite alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2010). – (b) Le percentuali sono riferite alla media delle risposte per i singoli mercati locali.

**Tavola 1 – Distribuzione del campione e dell'universo**  
(unità, valori percentuali; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2012)

	<b>agenzie rilevate (a)</b>	<b>universo delle agenzie<sup>(1)</sup> (b)</b>	<b>frazione sondata (a)/(b) (percentuale)</b>
<b>Per ripartizioni geografiche</b>			
Nord Ovest.....	460	11.926	3,9
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	272	5.453	5,0
aree non urbane .....	188	6.473	2,9
Nord Est.....	377	7.000	5,4
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	230	2.298	10,0
aree non urbane .....	147	4.702	3,1
Centro .....	323	8.002	4,0
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	196	3.531	5,6
aree non urbane .....	127	4.471	2,8
Sud e Isole .....	405	5.076	8,0
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	195	1.374	14,2
aree non urbane .....	210	3.702	5,7
<b>Per popolazione residente</b>			
Aree urbane (>250 mila abitanti) <sup>(2)</sup> .....	893	12.656	7,1
Aree non urbane (≤250 mila abitanti) .....	672	19.348	3,5
Aree metropolitane (>500 mila abitanti) <sup>(3)</sup> .....	548	9.091	6,0
Aree non metropolitane (≤500 mila abitanti) .....	1.017	22.913	4,4
<b>Totale</b> .....	<b>1.565</b>	<b>32.004</b>	<b>4,9</b>

*Fonte:* Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) Istat-Asia (2010). La popolazione è composta dalle imprese operanti nell'intermediazione immobiliare per conto terzi. Le imprese del campione operanti nell'intermediazione immobiliare per conto proprio, considerate autorappresentative, sono aggiunte alla popolazione. – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana ("hinterland") individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, 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. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

**Tavola 2 – Giudizi sui prezzi di vendita <sup>(1)</sup>**  
*(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2012)*

	Andamento rispetto al periodo precedente		
	in diminuzione	stabile	in aumento
<b>Per ripartizioni geografiche</b>			
Nord Ovest.....	70,4	29,5	0,1
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	70,5	29,2	0,3
aree non urbane.....	70,4	29,6	0,0
Nord Est.....	79,3	19,8	0,9
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	79,4	20,6	0,0
aree non urbane.....	79,2	19,4	1,4
Centro.....	76,9	22,9	0,2
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	76,5	23,0	0,5
aree non urbane.....	77,2	22,8	0,0
Sud e Isole.....	75,5	24,2	0,2
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	78,8	20,4	0,8
aree non urbane.....	74,3	25,7	0,0
<b>Per popolazione residente</b>			
Aree urbane (>250 mila abitanti) <sup>(2)</sup> .....	74,7	25,0	0,3
Aree non urbane (≤250 mila abitanti).....	74,9	24,8	0,3
Aree metropolitane (>500 mila abitanti) <sup>(3)</sup> .....	74,2	25,4	0,4
Aree non metropolitane (≤500 mila abitanti).....	75,0	24,7	0,3
<b>Totale</b> .....	<b>74,8</b>	<b>24,9</b>	<b>0,3</b>
<i>per memoria:</i> Secondo trimestre 2012.....	74,4	25,2	0,4
Primo trimestre 2012.....	69,1	29,0	1,8
Quarto trimestre 2011.....	66,5	32,8	0,6
Terzo trimestre 2011.....	51,2	47,9	0,9

*Fonte:* Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) Le percentuali sono riferite alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2010). – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (“hinterland”) individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, 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. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

**Tavola 3 – Tipologia delle abitazioni vendute nel trimestre di riferimento** <sup>(1)</sup>  
*(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2012)*

	Quota di agenzie che hanno venduto abitazioni	di cui:		
		solo nuove	solo preesistenti	nuove e preesistenti
<b>Per ripartizioni geografiche</b>				
Nord Ovest .....	60,3	3,8	40,5	16,0
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	60,7	2,4	43,8	14,5
aree non urbane.....	60,0	5,0	37,8	17,2
Nord Est .....	56,1	5,2	33,4	17,4
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	55,7	7,5	35,0	13,3
aree non urbane.....	56,3	4,2	32,6	19,5
Centro.....	53,3	4,9	35,8	12,6
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	53,8	4,9	39,0	9,9
aree non urbane.....	52,8	4,9	33,3	14,6
Sud e Isole.....	48,0	2,1	32,9	12,9
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	47,9	0,8	37,7	9,3
aree non urbane.....	48,0	2,6	31,2	14,3
<b>Per popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250 mila abitanti) <sup>(2)</sup> .....	56,5	3,9	40,2	12,4
Aree non urbane (≤250 mila abitanti) .....	55,1	4,3	34,2	16,6
Aree metropolitane (>500 mila abitanti) <sup>(3)</sup> .....	56,9	3,5	41,1	12,4
Aree non metropolitane (≤500 mila ab.) .....	55,2	4,4	34,8	16,0
<b>Totale</b> .....	<b>55,7</b>	<b>4,1</b>	<b>36,6</b>	<b>15,0</b>
<i>per memoria:</i> Secondo trimestre 2012 .....				
Primo trimestre 2012.....	62,7	3,9	42,2	16,5
Quarto trimestre 2011.....	63,8	4,2	43,6	16,0
Terzo trimestre 2011.....	72,1	4,8	46,3	21,0
Terzo trimestre 2011 .....	65,5	4,4	42,4	18,6

*Fonte:* Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) I dati sono riferiti alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno partecipato all'indagine relativa al trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2010). – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana ("hinterland") individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, 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. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

**Tavola 4 - Incarichi a vendere<sup>(1)</sup>**  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2012)

	Numero di incarichi da evadere alla fine del trimestre rispetto al periodo precedente			Numero di nuovi incarichi ricevuti nel trimestre rispetto al periodo precedente		
	inferiore	uguale	superiore	inferiore	uguale	superiore
<b>Per ripartizioni geografiche</b>						
Nord Ovest .....	13,3	34,5	52,2	20,2	38,7	41,1
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	18,3	34,0	47,7	20,7	40,6	38,6
aree non urbane.....	8,9	34,9	56,2	19,6	37,0	43,3
Nord Est.....	12,8	32,0	55,2	18,2	36,3	45,5
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	14,7	37,4	47,9	19,9	41,0	39,1
aree non urbane.....	11,9	29,4	58,7	17,4	34,0	48,6
Centro .....	11,4	30,4	58,3	16,2	36,8	47,1
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	15,5	35,0	49,6	24,2	33,5	42,3
aree non urbane.....	8,1	26,8	65,1	9,8	39,3	50,8
Sud e Isole .....	13,1	31,8	55,2	14,9	35,1	50,0
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	14,6	34,4	51,0	18,8	38,2	43,0
aree non urbane.....	12,5	30,8	56,7	13,5	34,0	52,5
<b>Per popolazione residente</b>						
Aree urbane (>250 mila abitanti) <sup>(2)</sup> .....	16,5	34,9	48,6	21,3	38,5	40,2
Aree non urbane (≤250 mila abitanti).....	10,1	30,8	59,0	15,6	36,2	48,2
Aree metropolitane (>500 mila abitanti) <sup>(3)</sup> .....	18,0	34,3	47,7	22,3	37,5	40,2
Aree non metropolitane (≤500 mila abitanti) .....	10,5	31,7	57,7	16,1	37,0	46,9
<b>Totale</b> .....	<b>12,7</b>	<b>32,5</b>	<b>54,9</b>	<b>17,9</b>	<b>37,1</b>	<b>45,0</b>
<i>per memoria:</i> Secondo trimestre 2012 .....						
Primo trimestre 2012 .....	15,0	29,3	55,8	18,4	33,7	47,8
Quarto trimestre 2011.....	15,6	34,4	50,1	17,8	36,2	46,0
Terzo trimestre 2011 .....	15,9	40,3	43,8	24,6	40,6	34,9
Terzo trimestre 2011 .....	15,0	42,6	42,4	20,6	43,6	35,7

*Fonte:* Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) I dati sono riferiti alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno partecipato all'indagine relativa al trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2010). – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana ("hinterland") individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, 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. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

**Tavola 5 - Cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere**<sup>(1)</sup>  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2012)

	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
<b>Per ripartizioni geografiche</b>							
Nord Ovest.....	49,5	23,2	65,6	23,8	55,3	4,8	4,1
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	58,5	25,2	67,8	21,1	57,1	3,8	3,0
aree non urbane.....	41,8	21,5	63,8	26,0	53,7	5,6	5,1
Nord Est.....	45,6	21,0	66,1	24,1	58,4	4,8	6,5
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	42,3	26,4	60,3	27,5	52,5	4,4	6,7
aree non urbane.....	47,2	18,3	69,0	22,5	61,3	4,9	6,3
Centro.....	51,4	19,3	64,1	24,4	59,7	3,3	3,7
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	57,3	28,8	67,1	18,4	53,1	2,1	2,1
aree non urbane.....	46,7	11,7	61,7	29,1	65,0	4,2	5,0
Sud e Isole.....	54,5	24,3	57,7	15,3	60,5	5,3	3,1
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	56,3	26,0	57,0	17,7	57,9	5,6	3,0
aree non urbane.....	53,9	23,6	58,0	14,4	61,5	5,1	3,1
<b>Per popolazione residente</b>							
Aree urbane (>250 mila abitanti) <sup>(2)</sup> .....	55,0	26,5	65,1	21,1	55,3	3,6	3,4
Aree non urbane (≤250 mila abitanti).....	46,6	18,9	63,5	23,6	59,6	5,0	5,0
Aree metropolitane (>500 mila ab.) <sup>(3)</sup> .....	57,6	26,6	67,3	19,9	54,7	3,5	2,8
Aree non metropolitane (≤500 mila ab.).....	46,8	20,0	62,8	23,7	59,2	4,9	5,0
<b>Totale</b> .....	<b>49,9</b>	<b>21,9</b>	<b>64,1</b>	<b>22,6</b>	<b>57,9</b>	<b>4,5</b>	<b>4,4</b>
<i>per memoria:</i> Secondo trimestre 2012.....							
Primo trimestre 2012.....	48,4	22,9	64,4	24,5	61,0	3,9	6,9
Quarto trimestre 2011.....	53,1	20,6	60,7	22,6	63,8	3,9	6,8
Terzo trimestre 2011.....	50,9	19,6	64,2	23,1	62,3	3,8	5,7
Terzo trimestre 2011.....	54,5	22,3	65,7	21,8	55,3	2,8	4,3

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) I dati sono riferiti alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno partecipato all'indagine relativa al trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2010). 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 ("hinterland") individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, 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. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

**Tavola 6 - Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore**<sup>(1)</sup>  
(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2012)

	Uguale o superiore	Inferiore meno del 5%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore di oltre il 30%	Riduzione media <sup>(2)</sup>
<b>Per ripartizioni geografiche</b>							
Nord Ovest.....	2,0	5,5	18,8	48,8	23,2	1,7	15,3
di cui: aree urbane <sup>(3)</sup> .....	1,1	4,3	19,7	48,6	24,9	1,5	15,6
aree non urbane.....	2,8	6,6	18	49,1	21,7	1,9	14,9
Nord Est.....	1,9	3,0	22,7	49	20,0	3,3	15,3
di cui: aree urbane <sup>(3)</sup> .....	0,6	1,6	21,1	56,1	18,1	2,5	15,4
aree non urbane.....	2,5	3,7	23,5	45,7	21,0	3,7	15,2
Centro.....	1,3	6,7	27,5	40,3	17,7	6,5	15,0
di cui: aree urbane <sup>(3)</sup> .....	2,9	7,4	23,3	40,7	20,6	4,9	14,9
aree non urbane.....	0,0	6,1	30,8	40	15,4	7,7	15,0
Sud e Isole.....	2,6	6,1	17,4	40,8	27,8	5,4	16,4
di cui: aree urbane <sup>(3)</sup> .....	0,8	2,5	18,2	44,9	28,1	5,5	17,1
aree non urbane.....	3,2	7,4	17,1	39,3	27,7	5,4	16,2
<b>Per popolazione residente</b>							
Aree urbane (>250 mila abitanti) <sup>(3)</sup> .....	1,4	4,5	20,8	47,5	22,9	2,9	15,5
Aree non urbane (≤250 mila abitanti).....	2,2	5,9	22,0	44,6	21,1	4,2	15,2
Aree metropolitane (>500 mila abitanti) <sup>(4)</sup> .....	1,9	5,6	19,8	46,1	23,6	3,1	15,5
Aree non metropolitane (≤500 mila ab.).....	1,9	5,2	22,3	45,6	21,1	4,0	15,3
<b>Totale</b> .....	<b>1,9</b>	<b>5,3</b>	<b>21,5</b>	<b>45,7</b>	<b>21,8</b>	<b>3,7</b>	<b>15,4</b>
<i>per memoria:</i> Secondo trimestre 2012.....							
Primo trimestre 2012.....	1,5	4,3	22,3	47,1	20,8	4,0	15,4
Quarto trimestre 2011.....	1,4	5,8	26,5	47,1	15,8	3,4	14,3
Terzo trimestre 2011.....	1,1	7,8	25,3	50,7	13,0	2,0	13,7
Terzo trimestre 2011.....	2,9	11,1	32,7	37,7	13,9	1,7	12,5

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) Le percentuali sono riferite alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2010). – (2) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta inferiore e 35 per quello superiore. – (3) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (“hinterland”) individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, 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. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

**Tavola 7 - Tempi di vendita** <sup>(1)</sup>  
*(mesi; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2012)*

	<b>Tempo medio percorso tra affidamento dell'incarico e effettiva vendita</b> <i>(mesi)</i>
<b>Per ripartizioni geografiche</b>	
Nord Ovest .....	8,1
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	6,8
aree non urbane.....	9,2
Nord Est .....	8,4
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	8,0
aree non urbane.....	8,6
Centro.....	8,3
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	6,5
aree non urbane.....	9,8
Sud e Isole.....	8,0
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	6,7
aree non urbane.....	8,5
<b>Per popolazione residente</b>	
Aree urbane (>250 mila abitanti) <sup>(3)</sup> .....	6,9
Aree non urbane (≤250 mila abitanti).....	9,1
Aree metropolitane (>500 mila abitanti) <sup>(4)</sup> .....	6,7
Aree non metropolitane (≤500 mila ab.) .....	8,8
<b>Totale</b> .....	<b>8,2</b>
<i>per memoria:</i> Secondo trimestre 2012 .....	
Primo trimestre 2012 .....	7,7
Quarto trimestre 2011 .....	7,6
Terzo trimestre 2011 .....	7,1

*Fonte:* Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) I mesi e le percentuali sono riferite alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2010). – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (“hinterland”) individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, 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. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

**Tavola 8 - Acquisti di abitazione e mutui ipotecari<sup>(1)</sup>**  
*(valori percentuali; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2012)*

	<b>Percentuale di acquisti finanziati con mutuo</b>	<b>Rapporto tra prestito e valore dell'immobile</b>
<b>Per ripartizioni geografiche</b>		
Nord Ovest.....	62,4	63,0
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	67,4	64,1
aree non urbane .....	55,3	62,1
Nord Est.....	60,1	59,8
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	55,6	57,7
aree non urbane .....	61,9	60,7
Centro .....	57,6	57,4
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	61,6	51,3
aree non urbane .....	52,8	63,0
Sud e Isole .....	52,1	60,3
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	65,5	63,2
aree non urbane .....	47,6	59,1
<b>Per popolazione residente</b>		
Aree urbane (>250 mila abitanti) <sup>(2)</sup> .....	64,1	59,5
Aree non urbane (≤250 mila abitanti).....	55,5	61,4
Aree metropolitane (≤500 mila abitanti) <sup>(3)</sup> .....	65,7	59,7
Aree non metropolitane (≤500 mila abitanti).....	55,7	61,0
<b>Totale</b> .....	<b>59,6</b>	<b>60,6</b>
<i>per memoria: Secondo trimestre 2012</i> .....	64,7	63,0
<i>Primo trimestre 2012</i> .....	60,4	61,5
<i>Quarto trimestre 2011</i> .....	63,7	66,9
<i>Terzo trimestre 2011</i> .....	67,1	67,6

*Fonte:* Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) Risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento. Stime ponderate con il numero di case vendute dichiarato dai rispondenti e riferite alla popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2010). – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (“hinterland”) individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, 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. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

**Tavola 9 - Prospettive del mercato in cui opera l'agenzia** <sup>(1)</sup>*(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2012; trimestre in corso: ottobre-dicembre 2012)*

	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 <sup>(2)</sup>		
	sfavorevoli	normali	favorevoli	inferiore	uguale	superiore	inferiore	uguale	superiore
<b>Per ripartizioni geografiche</b>									
Nord Ovest .....	47,6	44,7	7,7	14,2	58,0	27,8	68,2	31,8	0,0
di cui: aree urbane <sup>(3)</sup> .....	42,5	48,7	8,8	13,9	59,3	26,8	63,2	36,8	0,0
aree non urbane.....	52,0	41,3	6,8	14,4	56,9	28,7	72,4	27,6	0,0
Nord Est .....	54,2	37,3	8,4	11,8	54,2	34,1	75,6	24,4	0,0
di cui: aree urbane <sup>(3)</sup> .....	52,1	37,9	10	11,4	62,8	25,8	74,8	25,2	0,0
aree non urbane.....	55,3	37,1	7,7	12,0	50,0	38,0	76,1	23,9	0,0
Centro .....	48,0	46,1	5,9	12,7	55,7	31,6	68,7	31,3	0,0
di cui: aree urbane <sup>(3)</sup> .....	44,9	45,7	9,3	15,3	59,4	25,3	68,1	31,9	0,0
aree non urbane.....	50,4	46,3	3,2	10,6	52,8	36,6	69,1	30,9	0,0
Sud e Isole .....	46,9	45,7	7,4	12,4	50,9	36,7	72,1	27,5	0,5
di cui: aree urbane <sup>(3)</sup> .....	46,9	45,1	8,0	11,3	52,6	36,1	72,5	27,1	0,4
aree non urbane.....	46,9	45,9	7,2	12,8	50,2	36,9	71,9	27,6	0,5
<b>Per popolazione residente</b>									
Aree urbane (>250 mila ab.) <sup>(3)</sup> .....	45,4	45,5	9,1	13,6	59,2	27,2	67,7	32,2	0,0
Aree non urbane (≤250 mila ab.).....	51,4	42,3	6,3	12,6	53,0	34,4	72,4	27,5	0,1
Aree metropolitane (>500 mila ab.) <sup>(4)</sup> .....	43,2	48,2	8,7	14,6	58,3	27,2	66,2	33,7	0,1
Aree non metropolitane (≤500 mila ab.) .....	51,4	41,8	6,9	12,4	54,3	33,3	72,3	27,7	0,1
<b>Totale</b> <sup>(5)</sup>	<b>49,0</b>	<b>43,6</b>	<b>7,4</b>	<b>13,0</b>	<b>55,5</b>	<b>31,6</b>	<b>70,6</b>	<b>29,4</b>	<b>0,1</b>
<i>per memoria:</i> Secondo trimestre 2012 .....									
Primo trimestre 2012.....	58,5	36,5	5,0	19,9	49,9	30,1	71,2	28,6	0,2
Quarto trimestre 2011 .....	48,8	42,3	9,0	13,1	50,7	36,2	66,6	32,0	1,4
Terzo trimestre 2011 .....	55,0	35,7	9,3	18,8	51,2	30,0	68,0	31,1	0,9
Terzo trimestre 2011 .....	36,8	48,6	14,5	14,9	53,6	31,5	50,8	47,4	1,8

*Fonte:* Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) Le percentuali sono riferite alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno partecipato all'indagine relativa al trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2010). – (2) Variabile continua discretizzata come segue: “in diminuzione”: variazione negativa superiore all'1 per cento, “stabile”: variazione compresa tra -1 e +1 per cento, “in aumento”: variazione positiva superiore all'1 per cento. – (3) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (“hinterland”) individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, 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. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo. – (5) Media delle risposte riferite ai singoli mercati locali.

**Tavola 10 – Opinioni degli agenti sui primi effetti dei recenti provvedimenti fiscali: compravendite** <sup>(1)</sup>  
(percentuali di agenzie)

	Sul numero di compravendite			Sugli incarichi a vendere			Sui prezzi di vendita		
	tendenza diminuzione	effetto trascurabile	tendenza aumento	tendenza diminuzione	effetto trascurabile	tendenza aumento	tendenza diminuzione	effetto trascurabile	tendenza aumento
<b>Per ripartizioni geografiche</b>									
Nord Ovest .....	74,5	20,1	5,4	9,2	34,9	55,9	78,8	20,7	0,5
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	70,8	21,9	7,4	5,6	36,5	58,0	78,0	22,0	0,0
aree non urbane .....	77,6	18,7	3,8	12,2	33,6	54,2	79,5	19,6	0,9
Nord Est.....	82,6	15,8	1,6	12,7	32,8	54,5	81,5	15,8	2,7
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	77,7	17,5	4,8	13,3	39,6	47,0	79,4	19,9	0,7
aree non urbane .....	85,0	15,0	0,0	12,3	29,6	58,0	82,5	13,7	3,7
Centro .....	77,2	14,1	8,7	6,6	27,5	65,8	84,4	14,7	0,9
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	76,6	11,8	11,6	11,3	24,1	64,6	84,4	13,5	2,1
aree non urbane .....	77,8	15,9	6,4	3,2	30,1	66,7	84,4	15,6	0,0
Sud e Isole .....	82,3	12,1	5,6	6,4	19,1	74,4	81,1	17,8	1,1
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	75,0	15,8	9,2	6,3	20,5	73,1	80,5	18,3	1,2
aree non urbane .....	84,9	10,8	4,3	6,5	18,6	74,9	81,3	17,6	1,1
<b>Per popolazione residente</b>									
Aree urbane (>250 mila ab.) <sup>(2)</sup> .....	73,9	17,9	8,2	8,5	32,4	59,1	80,1	19,1	0,8
Aree non urbane (≤250 mila ab.) .....	80,7	15,8	3,5	9,3	29,4	61,3	81,6	16,9	1,5
Aree metropolitane (>500 mila ab.) <sup>(3)</sup> .....	72,0	18,6	9,4	7,6	31,8	60,6	79,5	20,0	0,5
Aree non metropolitane (≤500 mila ab.) .....	80,4	15,8	3,7	9,6	30,1	60,4	81,6	16,9	1,5
<b>Totale</b> .....	<b>78,0</b>	<b>16,7</b>	<b>5,4</b>	<b>9,0</b>	<b>30,6</b>	<b>60,4</b>	<b>81,0</b>	<b>17,8</b>	<b>1,2</b>
<i>per memoria: Secondo trimestre 2012</i>	75,6	18,0	6,4	12,7	24,3	63,0	77,0	21,7	1,2

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) Le percentuali sono riferite alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno partecipato all'indagine relativa al trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2010). – (2) Comuni con più di 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (“hinterland”) individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con più di 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

**Tavola 11 – Opinioni degli agenti sui primi effetti dei recenti provvedimenti fiscali: locazioni** <sup>(1)</sup>  
(percentuali di agenzie)

	Sul numero di locazioni o incarichi a locare			Sui canoni di locazione		
	tendenza diminuzione	effetto trascurabile	tendenza aumento	tendenza diminuzione	effetto trascurabile	tendenza aumento
<b>Per ripartizioni geografiche</b>						
Nord Ovest.....	9,8	35,6	54,6	43,0	38,2	18,8
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	6,6	37,4	56,0	37,4	41,4	21,2
aree non urbane.....	12,6	34,0	53,4	48,0	35,3	16,6
Nord Est.....	12,0	33,5	54,5	33,6	44,4	22,0
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	12,7	32,8	54,5	38,6	39,5	21,8
aree non urbane.....	11,7	33,8	54,5	31,1	46,8	22,1
Centro.....	8,7	34,5	56,8	41,7	34,0	24,3
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	15,7	30,3	54,1	52,9	31,4	15,7
aree non urbane.....	3,3	37,8	59,0	32,8	36,1	31,1
Sud e Isole.....	9,6	28,0	62,4	35,3	29,7	35,0
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	10,6	26,3	63,1	44,4	27,3	28,3
aree non urbane.....	9,2	28,7	62,2	31,9	30,6	37,5
<b>Per popolazione residente</b>						
Aree urbane (>250 mila ab.) <sup>(2)</sup> .....	10,4	33,8	55,9	42,2	37,2	20,5
Aree non urbane (≤250 mila ab.).....	9,8	33,9	56,3	37,8	37,6	24,6
Aree metropolitane (>500 mila ab.) <sup>(3)</sup> .....	9,1	34,8	56,1	41,4	37,0	21,6
Aree non metropolitane (≤500 mila ab.).....	10,4	33,4	56,2	38,9	37,6	23,5
<b>Totale</b> .....	<b>10,0</b>	<b>33,8</b>	<b>56,1</b>	<b>39,6</b>	<b>37,4</b>	<b>23,0</b>
<i>per memoria: Secondo trimestre 2012.....</i>	11,7	36,9	51,4	40,4	39,6	20,0

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) Le percentuali sono riferite alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno partecipato all'indagine relativa al trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2010). – (2) Comuni con più di 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana ("hinterland") individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con più di 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

**Tavola 12 – Situazione generale del mercato immobiliare in Italia** <sup>(1)</sup>  
 (percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2012; trimestre in corso: ottobre-dicembre 2012)

	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
<b>Per ripartizioni geografiche</b>						
Nord Ovest.....	55,1	41,0	3,9	37,3	34,3	28,4
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	50,5	44,4	5,1	33,9	38,7	27,4
aree non urbane .....	59,0	38,1	2,8	40,1	30,5	29,3
Nord Est.....	61,7	36,1	2,2	47,9	30,2	21,9
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	61,8	34,4	3,8	43,6	31,8	24,6
aree non urbane .....	61,7	36,9	1,4	50,0	29,4	20,6
Centro .....	54,7	44,0	1,2	37,1	35,3	27,6
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	51,2	46,0	2,8	35,0	36,5	28,6
aree non urbane .....	57,5	42,5	0,0	38,6	34,4	26,9
Sud e Isole .....	54,4	42,6	3,0	32,8	34,6	32,6
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup> .....	51,6	44,4	4,0	32,3	34,8	32,9
aree non urbane .....	55,4	42,0	2,6	33,0	34,5	32,4
<b>Per popolazione residente</b>						
Aree urbane (>250 mila abitanti) <sup>(2)</sup> .....	52,9	43,1	4,1	35,8	36,4	27,8
Aree non urbane (≤250 mila abitanti) .....	58,6	39,6	1,8	40,8	32,0	27,2
Aree metropolitane (>500 mila abitanti) <sup>(3)</sup> .....	51,3	44,4	4,3	34,2	36,9	29,0
Aree non metropolitane (≤500 mila abitanti) .....	58,4	39,6	2,1	40,7	32,5	26,9
<b>Totale</b> .....	<b>56,4</b>	<b>41,0</b>	<b>2,7</b>	<b>38,9</b>	<b>33,7</b>	<b>27,5</b>
<i>per memoria:</i> Secondo trimestre 2012.....						
	64,0	34,3	1,8	47,8	26,3	25,8
Primo trimestre 2012 .....	57,0	40,4	2,6	40,7	30,4	28,8
Quarto trimestre 2011 .....	61,0	35,3	3,7	40,2	29,6	30,2
Terzo trimestre 2011.....	43,1	50,2	6,8	35,8	31,9	32,3

*Fonte:* Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) Le percentuali sono riferite alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno partecipato all'indagine relativa al trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2010). – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana ("hinterland") individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, 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. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.



**OTTOBRE 2012**

Nome del rispondente \_\_\_\_\_

Telefono \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_ E-Mail \_\_\_\_\_

**1. Presentazione**

Questa indagine è svolta ogni tre mesi da **Questlab Srl** per conto della **Banca d'Italia**, di **Tecnoborsa** (Organizzazione del sistema delle Camere di Commercio per lo sviluppo e la regolazione dell'economia immobiliare) e dell'**Agenzia del Territorio**, con lo scopo di acquisire informazioni sullo stato del mercato immobiliare residenziale in Italia.

All'inizio di ciascuna sezione troverà delle indicazioni che potrebbero essere utili per fornire la risposta alle singole domande. Il questionario è organizzato in tre sezioni: (A) l'andamento delle compravendite di immobili residenziali; (B) le quotazioni; (C) le prospettive a breve termine. La maggior parte delle domande del questionario sono di natura qualitativa; solo alcune richiederanno una valutazione numerica.

Il questionario è rivolto agli **agenti immobiliari** o agli **operatori** in grado di rispondere in merito all'attività dell'**agenzia nel suo complesso**.

Il report contenente i risultati della trascorsa edizione del sondaggio è scaricabile all'indirizzo internet [http://www.bancaditalia.it/statistiche/indcamp/sondaggio\\_mercato\\_abitazioni](http://www.bancaditalia.it/statistiche/indcamp/sondaggio_mercato_abitazioni)

**2. Indicazioni generali**

- Quando sono richieste delle variazioni percentuali, nella prima casella a sinistra indicarne il segno (+ per gli aumenti; – per le diminuzioni).
- Le risposte devono essere riferite agli andamenti registrati nel trimestre **luglio-settembre 2012**.
- Nelle risposte riferirsi **esclusivamente alle unità abitative**, escludendo altri tipi di unità (box, cantine etc.).

**3. Per informazioni su aspetti operativi nella compilazione del questionario:**

**Questlab Srl** via Ospedale 27 30174 Venezia Mestre, telefono 0415044370, telefax 0415044244, e-mail: info@questlab.it

**4. Per chiarimenti e informazioni su aspetti metodologici:**

**Banca d'Italia** via Nazionale 91 00184 Roma – telefono 0647923324-0647922190, telefax 0647929210, e-mail: [studi.rms@bancaditalia.it](mailto:studi.rms@bancaditalia.it)

**Tecnoborsa** via Capitan Bavastro 116 00154 Roma – telefono 0657300710 – Fax 0657301832, e-mail: osservatorio@tecnoborsa.com

**Agenzia del Territorio** largo Leopardi 5 00185 Roma – telefono 0647775270 – Fax 0647775440, e-mail: at\_territorioinforma@agenziaterritorio.it

**INFORMATIVA AI SENSI DEL D. LGS. 196/2003**

Questa indagine è curata dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia del Territorio e ha lo scopo principale di rilevare, ogni tre mesi, le previsioni delle agenzie immobiliari italiane su alcuni fenomeni economici. La collaborazione richiesta è del tutto volontaria. Le informazioni sono raccolte dalla Questlab S.r.l. e utilizzate dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia del Territorio per fini statistici. I dati saranno conservati senza limiti di tempo e trattati con modalità atte a garantire la riservatezza dei rispondenti, in osservanza al D.Lgs. 196/2003 ("codice della privacy", nel seguito "codice"). I risultati dell'indagine saranno pubblicati esclusivamente in forma anonima e aggregata. Gli interessati potranno esercitare i diritti di cui all'art. 7 del citato "codice" – che prevede tra gli altri il diritto di rettificare, aggiornare, completare o cancellare i dati erronei o incompleti, nonché il diritto di opporsi al trattamento per motivi legittimi – nei confronti del titolare o dei responsabili del trattamento. *Titolare del trattamento dei dati*: Banca d'Italia: Servizio Organizzazione, Via Nazionale 91, 00184 ROMA. *Responsabile del trattamento dei dati*: per la Questlab S.r.l.: Giuseppe Castiello, Via Ospedale 27, 30174 VENEZIA – MESTRE; per la Banca d'Italia: Servizio Studi di Congiuntura e Politica Monetaria, Via Nazionale 91, 00184 ROMA; per Tecnoborsa SCPA: Ettore Troiani, Via Capitan Bavastro 116, 00154 ROMA; per l'Agenzia del Territorio: Direttore Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, Largo Leopardi 5, 00185 ROMA.

**Denominazione dell'impresa:** \_\_\_\_\_

**Forma giuridica:**  SRL  SPA  SAS  SNC  Ditta individuale  Altro (specificare): \_\_\_\_\_

**Impresa è affiliata ad un gruppo?**  No  Sì, nome del gruppo: \_\_\_\_\_

*(per gruppo si intende un insieme di più imprese controllate direttamente o indirettamente attraverso una o più catene di controllo - per esempio franchising - dalle medesime persone fisiche o dal medesimo ente):*

**Nel corso degli ultimi 12 mesi la sua agenzia ha operato prevalentemente in:**

Compravendita di beni immobili propri  
 Compravendita di beni immobili per conto terzi

**Nel corso degli ultimi 12 mesi la sua agenzia ha operato nella locazione di immobili?**

no  sì

**NOTA GENERALE:** Per *vendite* o *compravendite* si intendono gli incarichi a vendere portati a termine con successo dalla Sua agenzia, riferiti al momento dell'accettazione dell'offerta da parte del venditore ovvero alla stipula del contratto preliminare di vendita. In caso di compravendite effettuate in più comuni, riferisca tutte le risposte al comune in cui si concentra la maggior parte dell'attività dell'agenzia, misurata dal numero complessivo delle compravendite.

**1. Quanti agenti operano attualmente per l'agenzia (Lei incluso)?** \_\_\_\_\_

**2. Consideri** la situazione del mercato immobiliare nel solo territorio in cui opera l'agenzia: come la giudica nel trimestre **luglio-settembre 2012 rispetto a quello precedente?**

Migliore  Uguale  Peggior

3. L'agenzia ha venduto abitazioni?	Nel trimestre aprile-giugno 2012		Nel trimestre luglio-settembre 2012	
	Si, solo abitazioni nuove	_ _	Si, solo abitazioni nuove	_ _
Si, solo abitazioni preesistenti	_ _	Si, solo abitazioni preesistenti	_ _	
Si, abitazioni nuove ed preesistenti	_ _	Si, abitazioni nuove ed preesistenti	_ _	
No	_ _	No	_ _	

**4.1 Rispetto al trimestre aprile-giugno 2012**, ci potrebbe dire se il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia nel trimestre luglio-settembre 2012 è:

In diminuzione (oltre 10 %)  All'incirca stabile (tra -10 e + 10 %)  In aumento (oltre 10 %)

**4.2 Rispetto invece al trimestre luglio-settembre dell'anno scorso (2011)**, ci potrebbe dire se il medesimo numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia nel trimestre luglio-settembre 2012 è:

In diminuzione (oltre 10 %)  All'incirca stabile (tra -10 e + 10 %)  In aumento (oltre 10 %)

3. L'agenzia ha venduto abitazioni?	Nel trimestre aprile-giugno 2012		Nel trimestre luglio-settembre 2012	
		Nuove  _ _  Preesistenti  _ _	Nuove  _ _  Preesistenti  _ _	

**Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre di riferimento (luglio-settembre 2012), salti alla domanda A2**

**6. Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre luglio-settembre 2012**

CAP \_\_\_\_\_ COMUNE \_\_\_\_\_

**SEZIONE A - LE COMPRVENDITE**

In questa sezione si raccolgono informazioni sull'andamento delle compravendite effettuate dall'agenzia. Nella maggior parte dei casi Le sarà richiesto di riportare le informazioni relative al complesso del trimestre di riferimento, che per questa indagine è il periodo **luglio-settembre 2012**.

A1. Pensando al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia nel trimestre di riferimento e nel trimestre precedente, saprebbe indicare quanti mesi sono passati in media dall'affidamento dell'incarico all'effettiva vendita dell'immobile (firma del contratto preliminare di vendita)?	Nel trimestre di riferimento (luglio-settembre 2012)	nel trimestre precedente quello di riferimento (aprile-giugno 2012)
		_ _  mesi

**A2.** Sulla base dell'esperienza della sua agenzia, saprebbe indicare quanti mesi intercorrono, in media, tra accettazione dell'offerta di acquisto da parte del proprietario e stipula del rogito?

Numero di mesi |\_|\_|

**A3.** Alla fine del trimestre di riferimento (**luglio-settembre 2012**) saprebbe indicare se il numero di incarichi a vendere ancora da evadere risulta, rispetto alla fine del trimestre precedente (aprile-giugno 2012):

*(riferire la risposta sia agli incarichi acquisiti prima del trimestre di riferimento, sia a quelli acquisiti durante)*

Molto inferiore  
 Inferiore  
 Uguale  
 Superiore  
 Molto superiore

<p><b>A4.</b> Il <u>numero di nuovi incarichi</u> a vendere ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre di riferimento risulta, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre precedente: (<i>referire la risposta solo agli incarichi acquisiti durante il trimestre di riferimento, includendo anche quelli eventualmente già evasi</i>)</p>	<input type="checkbox"/> Molto inferiore <input type="checkbox"/> Inferiore <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Superiore <input type="checkbox"/> Molto superiore
<p><b>A5.</b> Parliamo ora degli incarichi che sono scaduti e/o non rinnovati nel trimestre di riferimento. Potrebbe indicare le determinanti più importanti di questo comportamento, tra quelle qui a fianco elencate? (<i>sceglierne al massimo tre</i>)</p>	<input type="checkbox"/> Le offerte ricevute sono state ritenute troppo basse dal venditore <input type="checkbox"/> Aspettative di prezzi più elevati in futuro hanno indotto i proprietari ad attendere <input type="checkbox"/> Non sono state ricevute offerte perché il prezzo è stato ritenuto troppo alto dall'acquirente <input type="checkbox"/> E' trascorso troppo tempo da quando l'appartamento è stato collocato sul mercato <input type="checkbox"/> L'acquirente ha incontrato difficoltà nel reperire il mutuo <input type="checkbox"/> Sono sopraggiunte difficoltà del venditore (pignoramenti, separazioni, ecc.) <input type="checkbox"/> Altro (specificare:): _____

**Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre di riferimento (luglio-settembre 2012), salti alla domanda B1.**

<p><b>A6.</b> Pensi al complesso delle case vendute dall'agenzia nel trimestre di riferimento. In quanti dei casi di cui Lei è al corrente e per quale percentuale del prezzo l'acquirente ha fatto ricorso a un mutuo?</p>	<p> _____  % del numero di contratti di compravendita assistiti da mutuo   _____  valore % del mutuo rispetto al prezzo pattuito   _  Non so rispondere</p>
---	---

**SEZIONE B – I PREZZI**

Questa sezione raccoglie informazioni sui prezzi di vendita registrati nel periodo di riferimento (luglio-settembre 2012).

	Rispetto al trimestre aprile-giugno 2012	Rispetto a un anno fa
<p><b>B1. (in caso l'agenzia abbia venduto immobili nel trimestre di riferimento)</b> Pensando alla tipologia prevalente di immobili <b>venduti dall'agenzia</b> nel trimestre di riferimento il prezzo di vendita (al mq) risulta in media:</p>	<input type="checkbox"/> In forte diminuzione <input type="checkbox"/> In diminuzione <input type="checkbox"/> All'incirca stabile	
<p><b>B1. (in caso l'agenzia NON abbia venduto immobili nel trimestre di riferimento)</b> Pensi alla <b>zona di competenza</b> dell'agenzia: nel trimestre di riferimento ritiene che i prezzi di vendita (al mq) siano in media:</p>	<input type="checkbox"/> In aumento <input type="checkbox"/> In forte aumento	
<p><b>B1.1</b> Saprebbe anche indicare di quanto è cambiato questo prezzo di vendita in percentuale? (<i>indicare anche il segno della variazione</i>)</p>	<p>+/-  _____  ,  _  %</p>	<p>+/-  _____  ,  _  %</p>

**Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre di riferimento, salti alla domanda C1.**

<p><b>B2.</b> Pensando alla tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia nel trimestre di riferimento, il prezzo effettivamente ottenuto risulta, rispetto alla prima richiesta del venditore:</p>	<p><b>Inferiore di:</b>  Oltre il 30% <input type="checkbox"/>  Tra 20-30% <input type="checkbox"/>  Tra 10-20% <input type="checkbox"/>  Tra 5 e 10% <input type="checkbox"/>  Meno del 5% <input type="checkbox"/>  <b>Uguale (o superiore)</b> <input type="checkbox"/></p>
---	--

**SEZIONE C – LE PROSPETTIVE**

In questa sezione si raccolgono informazioni sulle prospettive a breve termine del mercato immobiliare.

<p><b>C1.</b> Pensi alla tipologia di immobili usualmente più venduta dall'agenzia, a prescindere dall'andamento recente delle vendite. Come ritiene potranno variare i prezzi nel <b>trimestre ottobre-dicembre 2012</b> rispetto al trimestre di riferimento (luglio-settembre 2012)?</p>	<input type="checkbox"/> In forte diminuzione <input type="checkbox"/> In diminuzione <input type="checkbox"/> All'incirca stabile (tra -1% e +1%) <input type="checkbox"/> In aumento <input type="checkbox"/> In forte aumento
<p><b>C1.1</b> Saprebbe anche indicare di quanto cambieranno questi prezzi di vendita in percentuale? (<i>indicare anche il segno della variazione</i>)</p>	<p>+/-  _____  ,  _  %</p>
<p><b>C2.</b> Secondo le Sue aspettative, nel trimestre ottobre-dicembre 2012 ritiene che il numero dei <u>nuovi incarichi</u> a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, rispetto al trimestre di riferimento:</p>	<input type="checkbox"/> Molto inferiore <input type="checkbox"/> Inferiore <input type="checkbox"/> All'incirca lo stesso <input type="checkbox"/> Superiore <input type="checkbox"/> Molto superiore
<p><b>C3. Consideri</b> la situazione del mercato immobiliare <b>del territorio in cui opera l'agenzia:</b> come sarà l'andamento nel <b>trimestre ottobre-dicembre 2012</b> rispetto al precedente?</p>	<input type="checkbox"/> più sfavorevole <input type="checkbox"/> invariato <input type="checkbox"/> più favorevole

<b>C4. Consideri ora</b> la situazione generale del mercato immobiliare, riferita <b>all'intero territorio nazionale</b> : rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà?	Nel trimestre in corso: <input type="checkbox"/> Peggioro <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore Nel prossimo biennio: <input type="checkbox"/> Peggioro <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore
---	--

**SEZIONE D – LA TASSAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**

In questa sezione chiediamo una Vostra valutazione sugli effetti dei **recenti provvedimenti** fiscali del Governo che hanno interessato la tassazione della proprietà immobiliare (con particolare riferimento alla reintroduzione della tassazione sulla prima casa, all'inasprimento di quella sulle altre case) e sulla prospettata revisione degli estimi catastali.

**D1. Consideri** il mercato immobiliare **del territorio in cui opera l'agenzia**. Quali sono i primi effetti di **questi provvedimenti** per quel che riguarda:

<i>Hanno generato...</i>	<b>...una tendenza alla diminuzione</b>	<b>...un effetto trascurabile</b>	<b>...una tendenza all'aumento</b>
numero di compravendite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
numero di incarichi a vendere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
prezzi di vendita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
numero di locazioni o incarichi a locare	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
canoni di locazione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## AVVERTENZE

- I. - Le elaborazioni, salvo diversa indicazione, sono eseguite dalla Banca d'Italia.
- II. - Segni convenzionali:
- quando il fenomeno non esiste;
  - .... quando il fenomeno esiste ma i dati non si conoscono;
  - .. quando i dati non raggiungono la cifra significativa dell'ordine minimo considerato.
- I dati riportati fra parentesi sono provvisori, quelli fra parentesi in corsivo sono stimati.
- III. - Le tavole sono contrassegnate, oltre che da un numero progressivo, da un codice alfanumerico che individua in modo univoco il contenuto della tavola nell'archivio elettronico in cui sono memorizzate le informazioni destinate alla diffusione esterna. Analogo codice identifica le diverse grandezze riportate in ciascuna tavola.
- IV. - Le note metodologiche, riportate nelle ultime pagine del Supplemento, sono contrassegnate da codici elettronici che si riferiscono alle tavole e, nell'ambito di ciascuna di esse, alle singole grandezze economiche. Quando la nota metodologica è relativa a una particolare osservazione, essa segue il codice della variabile associato alla data di riferimento dell'osservazione.

## SUPPLEMENTI AL BOLLETTINO STATISTICO

**Moneta e banche** (mensile)

**Mercato finanziario** (mensile)

**Finanza pubblica, fabbisogno e debito** (mensile)

**Bilancia dei pagamenti e posizione patrimoniale sull'estero** (mensile)

**Conti finanziari** (trimestrale)

**Sistema dei pagamenti** (semestrale)

**Statistiche di finanza pubblica nei paesi dell'Unione europea** (annuale)

**Debito delle Amministrazioni locali** (annuale)

**La ricchezza delle famiglie italiane** (annuale)

**Indagini campionarie** (periodicità variabile)

**Note metodologiche** (periodicità variabile)

*Tutti i supplementi sono disponibili sul sito Internet della Banca d'Italia: [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it)*

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

*Stampa su carta riciclata*

*Stampato presso la Divisione Editoria e stampa della Banca d'Italia*

---

Per la pubblicazione cartacea: autorizzazione del Tribunale di Roma n. 150 del 14 marzo 1991  
Per la pubblicazione telematica: autorizzazione del Tribunale di Roma n. 24/2008 del 25 gennaio 2008  
- *Direttore Responsabile: dr. DANIELE FRANCO* -