



Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

23 febbraio 2017

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

I principali risultati

Secondo i risultati del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto tra il 27 dicembre 2016 e il 27 gennaio 2017 presso 1.507 agenzie immobiliari, nel quarto trimestre del 2016 ha continuato a ridursi la quota di agenti che segnala una flessione dei prezzi, sia corrente sia attesa. Le condizioni della domanda sono ulteriormente migliorate, associandosi a una nuova riduzione dello sconto sulle quotazioni di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore.

I mutui continuano a coprire oltre il 70 per cento del valore dell'immobile.

Secondo la gran parte degli agenti immobiliari le condizioni nel proprio mercato di riferimento rimarranno stabili nel breve termine; tuttavia si è registrato un netto miglioramento delle attese sull'evoluzione del mercato nazionale nel trimestre in corso. In un orizzonte di medio termine (due anni) le previsioni restano improntate all'ottimismo.

Figura 1

Giudizi sulle variazioni
dei prezzi (1)

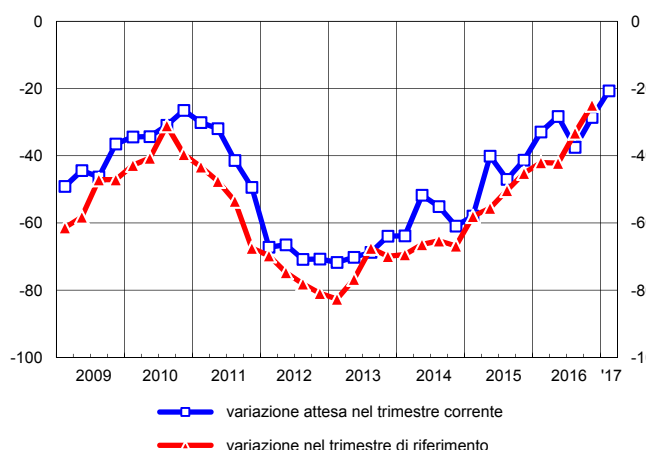
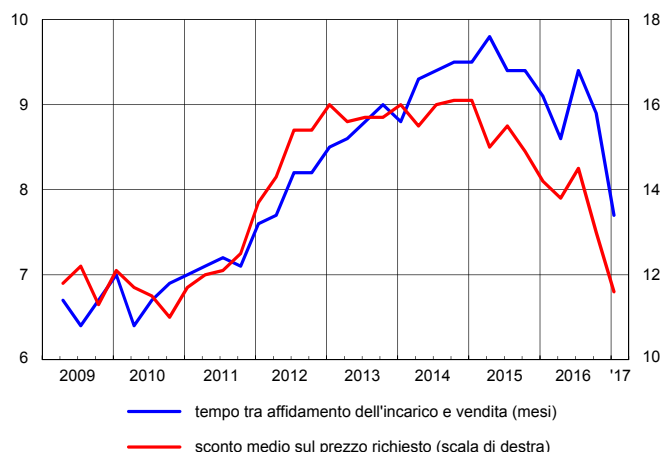


Figura 2

Tempi di vendita e sconto medio
sul prezzo richiesto (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 2016

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Sono migliorati i giudizi sui prezzi di vendita

Nel quarto trimestre del 2016 il saldo fra le percentuali di risposte che indicano prezzi di vendita in aumento e quelle che li indicano in diminuzione è rimasto negativo, ma ha continuato a ridursi (a -24,9, da -33,2 punti percentuali nella precedente rilevazione), soprattutto a seguito della contrazione della quota di agenti che segnala una flessione. Questa tendenza, in atto dall'inizio del 2015, ha riflesso la dinamica delle aree non urbane – in particolare del Nord e del Mezzogiorno – e non metropolitane (tav. 1 e fig.1).

Si consolida il miglioramento delle condizioni della domanda

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione è aumentata per il secondo trimestre consecutivo (a 80,6 per cento da 72,9; tav. 2). Gli immobili intermediati sono in prevalenza quelli di metratura fino a 140 mq abitabili o parzialmente da ristrutturare (tav. 3) e con classe energetica bassa (tav. 4), in linea con quanto emerso nell'indagine del gennaio 2016.

Si rafforza il miglioramento delle condizioni della domanda: il saldo tra le percentuali di risposte che indicano aumento e diminuzione del numero di potenziali acquirenti è più che raddoppiato rispetto alla rilevazione precedente (a 12,6 da 4,6 punti percentuali; tav. 5 e fig. 3). Il rialzo è risultato più marcato per le aree urbane (a 14,9 da 2,2) e metropolitane (a 14,8 da 0,3).

L'andamento degli incarichi a vendere risulta più favorevole

Il saldo tra le percentuali di risposte che indicano aumento e diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere è diventato negativo per la prima volta dal 2009, anno d'inizio della rilevazione (-4,0 da 0,7 punti percentuali; tav. 5 e fig. 3). Anche il saldo delle risposte relative ai nuovi mandati è migliorato, a 1,4 da -1,3 punti percentuali, quasi

esclusivamente per la minore incidenza di agenzie che segnalano una riduzione (soprattutto nelle aree urbane e metropolitane; tav. 5).

La causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere (tav. 6) rimane l'assenza di proposte di acquisto, a causa di prezzi ritenuti troppo elevati dai potenziali acquirenti (segnalata dal 66 per cento degli operatori, 13,3 punti percentuali in più rispetto alla rilevazione di ottobre); è diminuita la quota di cessazioni dell'incarico dovuta a proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dai venditori (a 46,4 da 55,3 per cento); è aumentata, per la prima volta dallo scorso anno, la quota dovuta alla decisione di rinviare la vendita in attesa di prezzi migliori (a 26,2 da 20,4 per cento della rilevazione precedente). La percentuale degli agenti che ascrive alla difficoltà di ottenere un mutuo la causa della decadenza degli incarichi è in graduale diminuzione dall'inizio del 2012 e continua ad attestarsi a circa un quarto del totale.

¹ Il rapporto è stato curato da Valentina Aprigliano, Marco Bottone, Concetta Rondinelli (con la collaborazione di Alessandra Luccardi per la parte editoriale). Il sondaggio è condotto 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. I metodi e le fonti, 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/2016-sondaggio-abitazioni/12/quest_IV_trim_2016.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2016-sondaggio-abitazioni/12/app_stat_IV_trim_2016.zip

Il margine di sconto sulle quotazioni di vendita è di nuovo diminuito

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è ridotto di un punto e mezzo percentuale (a 11,6 da 13,0 per cento; tav. 7 e fig. 2), riflettendo in particolare il calo registrato nelle regioni settentrionali; rispetto a un anno fa, la flessione è pari a 2,6 punti. I tempi di vendita si sono ridotti di circa un mese (a 7,7 da 8,9 della precedente rilevazione; tav. 8 e fig. 2), senza apprezzabili distinzioni territoriali.

La quota di acquisti finanziati da mutui è rimasta pressoché stabile, intorno all'80 per cento

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è rimasta pressoché stabile, intorno all'80 per cento (tav. 8). Anche il rapporto tra prestito e valore dell'immobile si è attestato su livelli solo di poco superiori a quelli del periodo precedente (75,5 da 74,7 per cento; tav. 8 e fig. 5); è aumentato soprattutto nelle aree urbane del Nord Est e del Mezzogiorno.

Aumenta il numero di locazioni e si attenuano le pressioni al ribasso sui canoni

La quota di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile è salita a 83,2 da 77,9 per cento (tav. 9); il quadro è risultato più favorevole nelle aree urbane e metropolitane del Nord Ovest e del Centro. Il saldo tra le percentuali di risposte di aumento e diminuzione dei canoni di locazione, pur restando negativo, si è ridotto a -12,5 da -14,1 punti percentuali (tav. 9), soprattutto per effetto della diminuzione

della quota di agenti che ne ha registrato un calo; è nel contempo aumentata l'incidenza dei giudizi di stabilità.

Anche con riferimento alle attese per il trimestre in corso la quota di operatori che riportano una riduzione dei canoni è ancora diminuita (a 8,2 da 11,3 per cento; tav. 9), a fronte di una sostanziale stabilità di quella dei giudizi di aumento. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore ha continuato a ridursi (5,2 da 5,8 per cento nella scorsa rilevazione; tav. 10), soprattutto nelle regioni del Mezzogiorno. Il saldo negativo fra le risposte di aumento e diminuzione dei nuovi incarichi a locare si è contratto di circa 5 punti percentuali (a -7,7 da -12,9); restano tuttavia prevalenti i giudizi di stabilità.

Aumenta la quota degli agenti che si attendono la stabilità del proprio mercato nel trimestre in corso

È aumentata la quota di agenti che giudicano stabili le condizioni del proprio mercato di riferimento nel breve termine (73,6 da 64,7 per cento; tav. 11 e fig. 4), a fronte di una diminuzione sia della quota che si attende condizioni meno favorevoli sia, in maniera più accentuata, di quella che si attende condizioni più vantaggiose (soprattutto nelle aree urbane del Nord Ovest e del Centro).

Sempre nel trimestre in corso, lo scostamento fra le percentuali di risposte che indicano un aumento e quelle che indicano una diminuzione dei nuovi incarichi a vendere si è ridotto a 4 punti percentuali (da 15,9 nella precedente rilevazione; tav. 11); il peggioramento è stato diffuso a tutte le principali aree geografiche. È aumentata la quota di agenti che si attende prezzi stabili (a 73,1 da 67,6 per cento; tav. 11 e fig. 1), mentre è scesa significativamente la quota di quelli che ne attende una flessione (a 23,8 da 30,5).

Le attese relative al mercato nazionale sono improntate all'ottimismo, specialmente nel medio termine

Le prospettive sull'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale sono nettamente migliorate rispetto allo scorso trimestre: lo scostamento tra la quota che attende un miglioramento e quella che prevede un peggioramento è più che raddoppiato (17,0 da 8,1 punti percentuali; tav. 12), riflettendo il maggiore ottimismo degli agenti operanti nelle regioni settentrionali. In un orizzonte di medio termine (due anni), le prospettive di miglioramento continuano a prevalere su quelle di peggioramento (il saldo si è stabilizzato a 35,2 punti; tav. 12).

Grafici e tavole

Figura 3

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

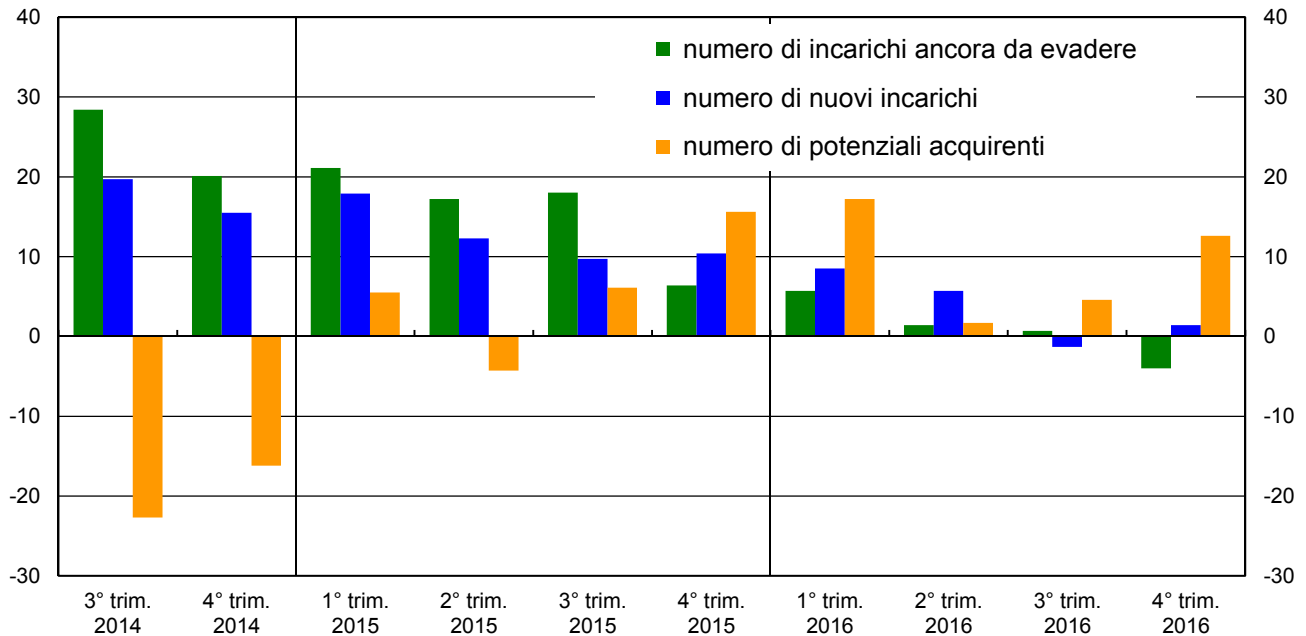


Figura 4

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

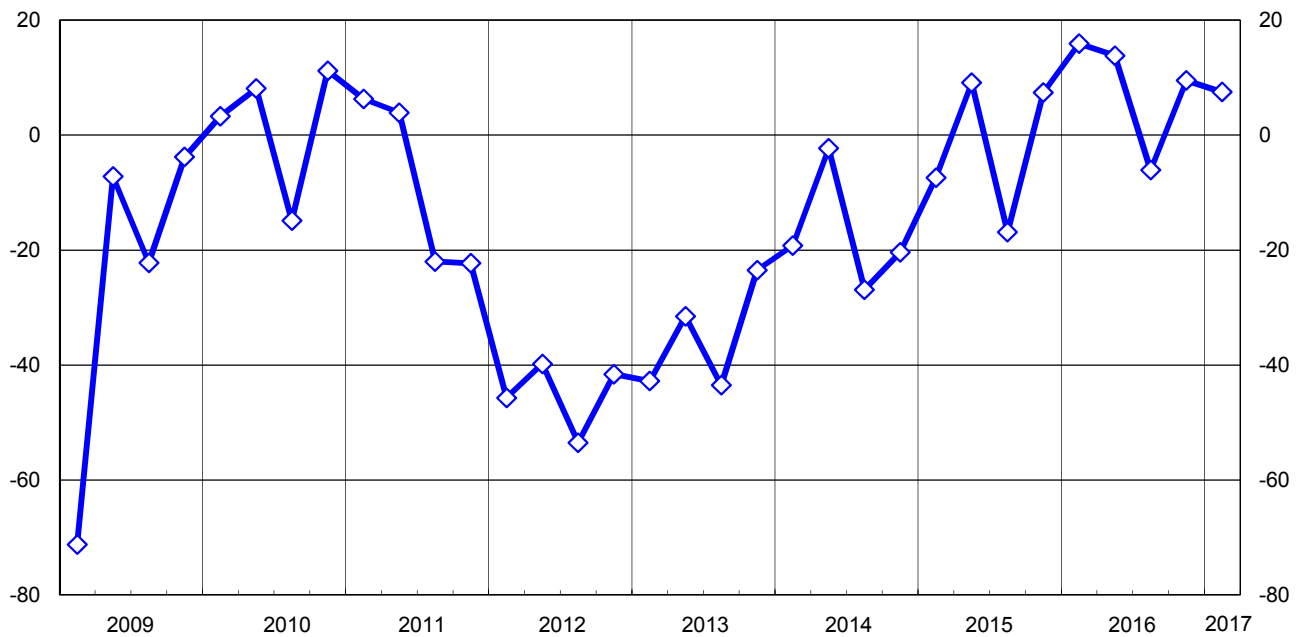
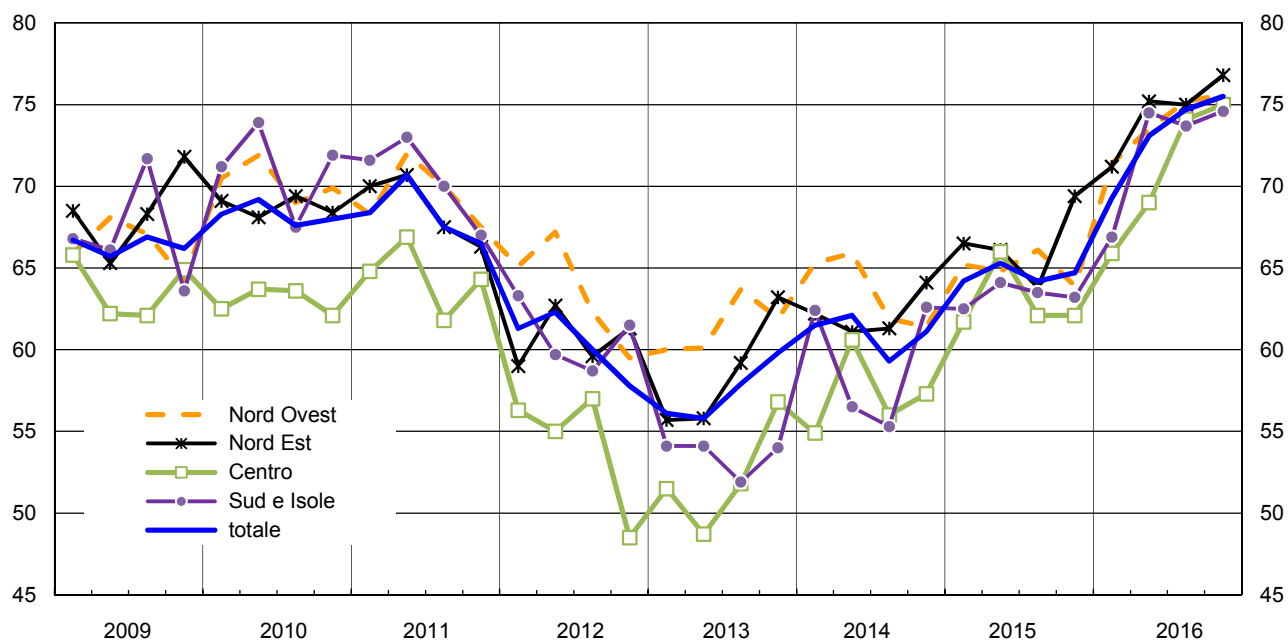


Figura 5

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 2016)

	Andamento rispetto al periodo precedente		
	in diminuzione	stabile	in aumento
Ripartizione geografica			
Nord Ovest	24,4	72,5	3,0
di cui: aree urbane (2)	20,8	76,1	3,1
aree non urbane	28,4	68,6	3,0
Nord Est	26,1	71,9	2,0
di cui: aree urbane (2)	29,6	68,4	2,0
aree non urbane	25,1	72,9	2,0
Centro	31,7	65,4	2,9
di cui: aree urbane (2)	29,5	66,1	4,3
aree non urbane	33,6	64,8	1,6
Sud e Isole	30,5	67,1	2,4
di cui: aree urbane (2)	23,8	74,3	1,8
aree non urbane	32,8	64,6	2,6
Popolazione residente			
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	24,7	72,1	3,2
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	29,5	68,2	2,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)	24,1	72,7	3,2
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	29,1	68,5	2,4
Totale	27,6	69,8	2,7
<i>per memoria:</i>			
terzo trimestre 2016	34,6	64,0	1,4
secondo trimestre 2016	43,9	54,4	1,7
primo trimestre 2016	44,8	52,4	2,8
quarto trimestre 2015	46,4	52,3	1,2

(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 2016)

	Quota di agenzie che hanno venduto abitazioni	di cui:		
		solo nuove	solo preesistenti	nuove e preesistenti
Ripartizione geografica				
Nord Ovest	81,5	1,4	60,0	20,2
di cui: aree urbane (1)	85,4	0,9	56,2	28,3
aree non urbane	77,8	1,8	63,6	12,4
Nord Est	82,5	2,2	60,6	19,6
di cui: aree urbane (1)	81,1	3,5	55,6	22,0
aree non urbane	82,9	1,9	62,1	18,9
Centro	80,4	3,8	61,3	15,3
di cui: aree urbane (1)	80,3	3,5	62,6	14,1
aree non urbane	80,5	4,0	60,2	16,3
Sud e Isole	76,4	1,4	58,0	17,1
di cui: aree urbane (1)	80,2	0,0	55,4	24,8
aree non urbane	75,1	1,9	58,9	14,3
Popolazione residente				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	82,7	1,9	58,0	22,8
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	79,3	2,4	61,5	15,4
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	81,4	1,9	55,6	23,8
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	80,3	2,3	62,0	15,9
Totale	80,6	2,2	60,1	18,3
<i>per memoria:</i>				
terzo trimestre 2016	72,9	2,6	55,5	14,8
secondo trimestre 2016	71,3	3,3	56,5	11,5
primo trimestre 2016	79,9	2,0	63,3	14,6
quarto trimestre 2015	77,8	3,4	57,9	16,4

(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 2016)

	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.	Intera mente da ristruttur.
Ripartizione geografica												
Nord Ovest	45,9	51,2	2,9	94,1	5,2	0,7	53,5	44,2	2,3	22,1	74,3	3,6
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	48,0	48,7	3,3	93,6	5,6	0,8	53,2	45,9	0,9	15,9	80,2	3,9
aree non urbane	43,7	53,9	2,4	94,7	4,7	0,7	53,8	42,3	3,9	28,8	68,0	3,3
Nord Est	38,1	59,8	2,0	95,3	3,2	1,5	58,7	38,4	2,9	22,1	75,3	2,6
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	35,3	62,0	2,7	93,3	6,2	0,5	53,7	44,3	2,1	20,9	76,4	2,7
aree non urbane	39,0	59,2	1,8	95,9	2,4	1,7	60,2	36,7	3,1	22,4	75,0	2,6
Centro.....	47,9	45,8	6,2	94,0	5,6	0,5	53,0	41,5	5,5	25,1	71,6	3,4
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	49,5	42,0	8,5	92,4	6,6	1,0	47,8	46,7	5,5	19,3	75,8	4,9
aree non urbane	46,6	49,1	4,3	95,3	4,7	0,0	57,5	37,0	5,5	30,0	68,0	2,1
Sud e Isole	36,2	59,4	4,4	93,3	6,3	0,4	59,7	39,1	1,2	16,8	77,4	5,8
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	35,9	58,5	5,6	93,9	6,1	0,0	58,2	41,1	0,7	9,1	83,9	7,0
aree non urbane	36,3	59,7	4,0	93,1	6,4	0,5	60,2	38,4	1,4	19,7	75,0	5,4
Popolazione residente												
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	45,6	49,4	5,0	93,3	6,0	0,7	52,2	45,4	2,4	16,8	78,9	4,4
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	41,6	55,5	3,0	94,8	4,4	0,8	57,7	38,7	3,6	25,5	71,3	3,2
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	48,9	45,9	5,3	92,5	6,7	0,9	51,8	45,4	2,8	16,1	78,6	5,3
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti) ...	40,7	56,2	3,1	95,0	4,3	0,7	57,1	39,6	3,2	24,5	72,5	3,0
Totale	43,2	53,1	3,8	94,2	5,0	0,8	55,5	41,4	3,1	22,0	74,3	3,7

(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.

Tav. 4

Classe energetica degli immobili venduti (1)
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2016)

	Classe energetica dell'immobile				
	Nessuna	A-B-C	D-E	F-G	Totale
Ripartizione geografica					
Nord Ovest	0,3	13,8	13,1	72,9	100,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	0,3	18,8	13,9	67,0	100,0
aree non urbane.....	0,3	8,1	12,1	79,4	100,0
Nord Est	0,3	13,2	16,6	69,8	100,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	0,4	14,3	13,4	72,0	100,0
aree non urbane.....	0,3	12,9	17,5	69,3	100,0
Centro.....	0,3	6,8	7,8	85,1	100,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	0,1	6,0	6,0	87,9	100,0
aree non urbane.....	0,5	7,3	9,1	83,1	100,0
Sud e Isole	1,7	6,0	11,7	80,7	100,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	0,6	6,5	9,3	83,6	100,0
aree non urbane.....	2,1	5,8	12,5	79,6	100,0
Popolazione residente					
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	0,3	13,9	11,5	74,4	100,0
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	0,7	9,1	13,3	76,9	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	0,3	15,2	11,6	72,9	100,0
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	0,6	9,2	13,0	77,1	100,0
Totale	0,5	11,0	12,6	75,9	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.

Tav. 5

Incarichi a vendere e potenziali acquirenti
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2016)

	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	18,6	68,8	12,6	14,7	68,8	16,5	13,6	57,5	28,9
di cui: aree urbane (1)	18,5	71,8	9,7	15,6	71,3	13,0	13,5	54,6	31,9
aree non urbane	18,7	65,7	15,6	13,7	66,2	20,0	13,7	60,3	26,0
Nord Est	20,8	65,7	13,5	17,4	69,1	13,5	12,6	61,0	26,5
di cui: aree urbane (1)	24,4	61,0	14,5	17,1	67,2	15,7	10,9	61,8	27,3
aree non urbane	19,8	67,1	13,1	17,5	69,7	12,9	13,1	60,7	26,2
Centro	14,6	69,2	16,2	16,1	61,8	22,2	13,0	64,5	22,5
di cui: aree urbane (1)	17,3	71,0	11,7	20,5	59,6	19,9	9,5	69,4	21,1
aree non urbane	12,3	67,5	20,2	12,2	63,6	24,1	15,9	60,3	23,8
Sud e Isole	18,5	67,1	14,4	17,8	64,5	17,7	12,6	64,5	22,9
di cui: aree urbane (1)	14,0	75,1	10,9	17,1	69,5	13,4	13,2	66,1	20,6
aree non urbane	20,0	64,3	15,6	18,0	62,8	19,2	12,4	63,9	23,7
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	18,4	70,6	11,0	17,5	67,0	15,5	11,9	61,3	26,8
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	17,8	66,2	15,9	15,3	65,9	18,8	13,8	61,2	25,1
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	18,1	70,4	11,5	17,3	67,9	14,9	13,3	58,6	28,1
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	18,0	66,8	15,1	15,7	65,7	18,7	12,9	62,3	24,8
Totale	18,0	67,9	14,0	16,1	66,3	17,5	13,1	61,2	25,7
<i>per memoria:</i>									
terzo trimestre 2016	18,0	63,3	18,7	19,7	61,9	18,4	19,3	56,8	23,9
secondo trimestre 2016	14,6	69,5	16,0	18,2	57,9	23,9	19,5	59,3	21,2
primo trimestre 2016	16,6	61,1	22,3	17,2	57,1	25,7	14,4	54,0	31,6
quarto trimestre 2015	17,0	59,6	23,4	16,5	56,6	26,9	16,9	50,5	32,5

(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 2016)

	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	42,8	24,4	64,7	24,6	26,5	2,4	3,5
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	45,8	22,5	63,4	22,6	34,4	2,2	3,2
aree non urbane	39,8	26,3	65,9	26,5	18,6	2,7	3,8
Nord Est	43,9	28,5	69,4	19,3	23,2	2,6	3,6
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	41,6	36,7	73,9	23,6	25,9	6,5	2,6
aree non urbane	44,6	26,2	68,1	18,0	22,5	1,4	3,8
Centro	50,7	27,3	62,7	23,0	23,2	2,0	2,3
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	56,4	29,3	62,9	23,0	22,9	2,9	0,0
aree non urbane	46,0	25,6	62,5	23,0	23,4	1,2	4,3
Sud e Isole	50,9	25,3	69,6	24,2	29,6	3,0	1,1
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	52,5	26,1	64,9	17,9	32,0	3,2	1,1
aree non urbane	50,4	25,1	71,2	26,3	28,8	3,0	1,1
Popolazione residente							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	49,2	26,7	64,7	22,4	29,6	3,0	1,9
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	44,6	25,9	66,8	23,3	22,8	2,1	3,4
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)	50,0	22,8	62,6	23,7	30,7	2,2	2,1
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	44,9	27,6	67,5	22,6	23,2	2,6	3,1
Totale	46,4	26,2	66,0	23,0	25,5	2,4	2,8
<i>per memoria:</i>							
terzo trimestre 2016	55,3	20,4	52,7	20,2	21,7	3,5	4,3
secondo trimestre 2016	68,8	21,7	52,0	25,6	20,8	3,8	1,6
primo trimestre 2016	61,1	23,8	57,0	24,7	23,8	3,3	3,5
quarto trimestre 2015	59,8	27,8	61,1	26,0	28,4	4,5	3,4

(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.

Tav. 7

Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore (1)
(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2016)

	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.....	2,6	7,6	39,7	29,5	15,6	5,0	100,0	11,4
di cui: aree urbane (3).....	1,6	4,0	36,4	27,9	24,5	5,7	100,0	9,7
aree non urbane	3,7	11,4	43,2	31,3	6,2	4,3	100,0	13,1
Nord Est	1,1	7,2	33,9	36,6	12,3	8,9	100,0	10,3
di cui: aree urbane (3).....	0,0	9,6	33,4	35,5	10,9	10,6	100,0	10,3
aree non urbane	1,4	6,6	34,1	36,9	12,7	8,4	100,0	10,3
Centro	3,8	10,7	39,6	32,8	8,6	4,6	100,0	12,6
di cui: aree urbane (3).....	3,4	8,5	41,8	34,4	5,7	6,3	100,0	12,3
aree non urbane	4,1	12,5	37,6	31,5	11,1	3,2	100,0	12,9
Sud e Isole	6,5	7,5	38,6	32,3	8,9	6,2	100,0	12,6
di cui: aree urbane (3).....	3,4	5,9	32,8	33,2	14,9	9,8	100,0	10,4
aree non urbane	7,6	8,1	40,7	32,1	6,7	4,9	100,0	13,4
Popolazione residente								
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3)	2,1	6,2	37,2	31,3	16,3	6,9	100,0	10,6
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	3,9	9,6	38,8	33,1	9,3	5,4	100,0	12,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4)	2,6	5,0	36,7	31,0	17,8	6,9	100,0	10,4
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti).....	3,4	9,7	38,8	33,0	9,6	5,6	100,0	12,1
Totale	3,2	8,3	38,2	32,4	12,0	6,0	100,0	11,6
<i>per memoria:</i>								
terzo trimestre 2016.....	4,3	15,0	36,1	27,2	10,6	6,8	100,0	13,0
secondo trimestre 2016	4,3	20,0	42,1	19,0	10,4	4,2	100,0	14,5
primo trimestre 2016.....	4,5	16,2	40,7	24,6	10,4	3,6	100,0	13,8
quarto trimestre 2015	4,2	16,5	43,8	25,9	6,4	3,3	100,0	14,2

(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 2016)

	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	7,4	80,0	75,6
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	6,5	83,7	76,0
aree non urbane	8,4	75,7	75,2
Nord Est	8,3	80,0	76,8
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	8,0	82,2	75,3
aree non urbane	8,3	79,3	77,3
Centro	7,6	78,3	75,0
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	7,0	80,2	74,2
aree non urbane	8,2	77,0	75,6
Sud e Isole	7,6	79,0	74,6
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	6,8	78,8	73,6
aree non urbane	7,9	79,1	74,9
Popolazione residente			
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3)	6,8	82,1	75,2
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	8,2	77,8	75,8
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4)	6,7	82,6	75,2
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	8,1	78,2	75,7
Totale	7,7	79,5	75,5
<i>per memoria:</i>			
terzo trimestre 2016	8,9	80,2	74,7
secondo trimestre 2016	9,4	77,1	73,1
primo trimestre 2016	8,6	73,8	69,3
quarto trimestre 2015	9,1	68,5	64,7

(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.

Tav. 9

Giudizi sui canoni di locazione

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2016; trimestre in corso: gennaio-marzo 2017)

	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	86,6	16,4	79,9	3,7	7,7	89,9	2,4
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	85,6	14,8	81,7	3,5	7,9	89,4	2,7
aree non urbane.....	87,6	18,1	77,9	4,0	7,4	90,5	2,1
Nord Est	85,3	13,8	81,6	4,5	5,1	92,7	2,3
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	87,5	12,3	83,0	4,7	3,0	94,4	2,6
aree non urbane.....	84,7	14,3	81,2	4,5	5,7	92,1	2,2
Centro	81,1	16,8	81,1	2,0	10,9	85,7	3,4
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	87,3	17,8	80,2	2,0	11,9	85,7	2,4
aree non urbane.....	75,4	15,8	82,1	2,1	9,9	85,7	4,5
Sud e Isole	75,7	14,7	83,7	1,5	9,9	85,3	4,8
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	84,6	14,0	83,5	2,6	8,0	83,7	8,3
aree non urbane.....	72,4	15,1	83,8	1,1	10,7	86,0	3,3
Popolazione residente							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	86,2	15,3	81,6	3,1	8,5	88,3	3,2
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	81,1	16,0	80,8	3,2	8,0	89,2	2,8
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	85,4	16,4	81,0	2,6	10,1	87,4	2,5
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	82,2	15,4	81,2	3,4	7,3	89,5	3,2
Totale	83,2	15,7	81,1	3,2	8,2	88,8	3,0
<i>per memoria:</i>							
terzo trimestre 2016.....	77,9	19,7	74,7	5,6	11,3	86,1	2,6
secondo trimestre 2016	77,7	33,2	62,9	3,9	17,3	78,4	4,3
primo trimestre 2016.....	78,1	31,2	64,2	4,6	13,1	83,4	3,5
quarto trimestre 2015.....	82,4	33,6	63,1	3,4	16,4	81,0	2,7

(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.

Tav. 10

Incarichi a locare e margine medio di sconto rispetto al canone richiesto
(percentuali di agenzie, valori percentuali; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2016)

	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	16,4	74,5	9,1	4,8
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	14,4	75,2	10,5	3,9
aree non urbane	18,4	73,8	7,8	5,6
Nord Est	15,8	76,1	8,1	4,4
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	20,6	72,8	6,6	5,1
aree non urbane	14,3	77,1	8,6	4,2
Centro	16,7	74,4	8,9	5,8
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	16,2	74,8	9,0	6,6
aree non urbane	17,2	73,9	8,8	4,9
Sud e Isole	19,8	68,9	11,3	6,2
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	15,5	73,0	11,5	4,5
aree non urbane	21,3	67,4	11,3	6,9
Popolazione residente				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	15,8	74,5	9,6	4,9
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	17,6	73,5	8,9	5,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	15,2	74,4	10,4	5,0
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	17,6	73,7	8,7	5,2
Totale	16,9	73,9	9,2	5,2
<i>per memoria:</i>				
terzo trimestre 2016	23,8	65,2	10,9	5,8
secondo trimestre 2016	28,2	60,5	11,4	6,9
primo trimestre 2016	23,3	63,9	12,8	6,5
quarto trimestre 2015	23,7	63,5	12,8	6,3

(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.

Tav. 11

Prospettive del mercato in cui opera l'agenzia

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2016; trimestre in corso: gennaio-marzo 2017)

	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	8,2	74,3	17,5	13,1	70,8	16,1	26,1	71,5	2,4
di cui: aree urbane (1)	7,2	78,9	13,9	9,2	75,5	15,3	22,6	74,1	3,3
aree non urbane	9,2	69,8	21,0	16,9	66,1	16,9	29,5	68,9	1,5
Nord Est	8,5	74,7	16,8	13,0	67,4	19,5	18,8	79,1	2,1
di cui: aree urbane (1)	14,7	70,6	14,7	16,4	67,2	16,5	19,4	77,7	2,9
aree non urbane	6,6	75,9	17,5	12,1	67,5	20,4	18,7	79,5	1,9
Centro	12,0	73,0	15,0	13,1	72,0	14,8	24,6	69,7	5,7
di cui: aree urbane (1)	10,0	79,6	10,4	15,8	74,3	9,9	19,9	74,3	5,7
aree non urbane	13,8	67,1	19,1	10,8	70,1	19,0	28,6	65,8	5,6
Sud e Isole	9,4	71,8	18,8	13,9	66,2	19,9	24,1	74,0	1,8
di cui: aree urbane (1)	2,2	79,8	18,0	9,3	73,7	17,0	21,8	77,6	0,6
aree non urbane	11,9	69,0	19,1	15,6	63,6	20,9	25,0	72,8	2,3
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	8,5	78,2	13,4	12,1	73,9	14,0	21,3	75,0	3,7
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	10,1	70,7	19,2	13,9	66,9	19,2	25,4	71,9	2,7
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	7,3	79,5	13,2	11,1	75,4	13,4	22,6	73,3	4,1
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	10,3	71,1	18,6	14,1	67,1	18,8	24,3	73,1	2,6
Totale	9,4	73,6	16,9	13,2	69,6	17,2	23,8	73,1	3,1
<i>per memoria:</i>									
terzo trimestre 2016	12,9	64,7	22,4	9,2	65,7	25,1	30,5	67,6	1,9
secondo trimestre 2016	17,9	70,3	11,8	16,5	63,7	19,8	39,2	59,1	1,7
primo trimestre 2016	7,6	71,0	21,4	8,5	69,4	22,1	31,8	64,7	3,5
quarto trimestre 2015	9,4	65,3	25,3	8,3	66,7	25,0	35,2	62,5	2,3

(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.

Tav. 12

Situazione generale del mercato immobiliare in Italia*(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2016; trimestre in corso: gennaio-marzo 2017)*

	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	8,3	60,2	31,5	5,9	47,3	46,8
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	7,1	61,0	31,8	5,6	43,6	50,8
aree non urbane	9,5	59,3	31,2	6,2	51,2	42,6
Nord Est.....	9,5	63,2	27,3	7,4	51,2	41,4
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	16,4	63,1	20,5	9,4	46,0	44,6
aree non urbane.....	7,5	63,2	29,3	6,8	52,8	40,4
Centro.....	14,8	62,8	22,4	13,1	47,8	39,1
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	17,5	64,4	18,1	16,2	45,1	38,7
aree non urbane.....	12,5	61,4	26,1	10,3	50,2	39,4
Sud e Isole.....	9,7	64,2	26,2	8,1	45,4	46,5
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	2,6	73,4	24,1	1,5	43,8	54,7
aree non urbane.....	12,2	60,9	26,9	10,4	46,0	43,7
Popolazione residente						
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	10,9	63,6	25,4	8,9	44,4	46,8
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	10,1	61,2	28,7	8,2	50,3	41,5
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	9,9	62,4	27,7	7,9	44,9	47,2
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	10,7	62,0	27,3	8,7	49,3	42,0
Totale	10,4	62,2	27,4	8,4	48,0	43,6
<i>per memoria:</i>						
terzo trimestre 2016	14,1	63,7	22,2	11,6	41,5	46,9
secondo trimestre 2016	17,1	70,4	12,5	17,2	36,9	45,8
primo trimestre 2016	9,2	72,4	18,4	9,8	34,0	56,2
quarto trimestre 2015.....	10,9	70,1	19,0	10,5	33,6	55,9

(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