

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

11 agosto 2017

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

I principali risultati

Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dal 26 giugno al 21 luglio 2017 presso 1.300 agenzie immobiliari, nel secondo trimestre del 2017 è diminuita la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari. Nel confronto con la precedente rilevazione il quadro della domanda mostra segnali di stabilizzazione, con riferimento sia al numero di potenziali acquirenti sia ai margini di sconto sul prezzo inizialmente richiesto dal venditore; i tempi di vendita hanno registrato un lieve aumento.

I finanziamenti tramite mutui ipotecari hanno continuato a coprire una quota assai ampia delle compravendite, intorno all'80 per cento. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto su valori ciclicamente elevati, superiori al 70 per cento.

Nel confronto con il secondo trimestre del 2016 gli operatori hanno formulato attese più favorevoli sulle prospettive del mercato immobiliare nel breve e nel medio termine, sia nel proprio territorio di riferimento sia a livello nazionale.

Figura 1

**Giudizi sulle variazioni
dei prezzi (1)**

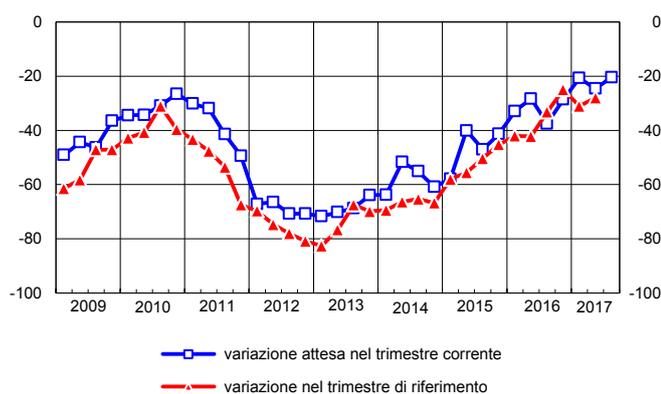
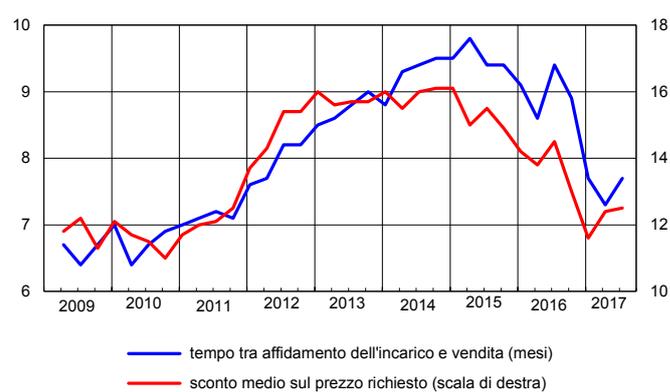


Figura 2

**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: 2° trimestre 2017

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Sono migliorati i giudizi sui prezzi di vendita

Nel secondo trimestre del 2017 il saldo tra la quota di operatori che segnala una crescita congiunturale dei prezzi di vendita e quella che ne indica una riduzione è rimasto negativo, ma si è contratto (-28,0 punti percentuali, da -31,0 nella rilevazione di aprile; tav. 1 e fig.1). Tale tendenza ha riguardato tutte le aree geografiche, con l'eccezione delle regioni centrali. Restano prevalenti, e si accentuano, i giudizi di stabilità dei prezzi (66,4 per cento nell'intero paese, da 62,8).

È salita la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è salita rispetto al sondaggio precedente (all'80,6 per cento dal 76,1; tav. 2); nel confronto con lo stesso trimestre del 2016, che non risente dei fattori stagionali, si riscontra un aumento pari a circa 9 punti percentuali. La quota di agenzie che valutano in aumento i potenziali acquirenti si è ridotta, pur rimanendo marginalmente al di sopra di quella dei giudizi di diminuzione (tav. 3).

Le giacenze degli incarichi a vendere sono rimaste pressoché invariate

Il saldo fra le agenzie che indicano un aumento delle giacenze di incarichi a vendere e quelle che ne segnalano una diminuzione è rimasto pressoché nullo (0,2 punti percentuali, -0,3 in aprile; tav. 3 e fig. 3). Alle indicazioni di riduzione delle giacenze riscontrate nelle regioni del Nord Ovest e del Centro si sono associati segnali di aumento nel Nord Est e nel Mezzogiorno, dove si sono tuttavia attenuati rispetto al trimestre precedente.

Secondo il giudizio degli operatori, le principali cause di cessazione dell'incarico rimangono legate al divario tra prezzi offerti e domandati: la quota di chi segnala che i prezzi richiesti sono ritenuti eccessivamente elevati dai potenziali acquirenti è lievemente salita (al 46,6 per cento) dopo una diminuzione nel trimestre precedente (tav. 4). La ricorrenza di proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi per il venditore si è invece significativamente ridotta (al 34,1 per cento).

Il margine di sconto sui prezzi di offerta si è stabilizzato

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è attestato al 12,5 per cento, come nella precedente rilevazione (tav. 5 e fig. 2): il rialzo nelle aree non urbane è stato compensato dalla riduzione in quelle urbane. I tempi di vendita sono appena aumentati (a 7,7 da 7,3 mesi; tav. 6 e fig. 2).

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

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

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2017-sondaggio-abitazioni/02/quest_II_trim_2017.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2017-sondaggio-abitazioni/02/app_stat_II_trim_2017.zip

La quota di acquisti finanziati da mutui è rimasta su valori elevati

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario si è collocata su valori analoghi a quelli del periodo precedente, intorno all'80 per cento (tav. 6). Il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è lievemente salito (74,5, da 73,2 per cento; tav. 6 e fig. 5), riflettendo soprattutto il rialzo registrato nelle regioni del Nord Ovest (74,3 per cento).

Si sono attenuate le pressioni al ribasso sui canoni, anche nelle attese per il trimestre in corso

La quota di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile è lievemente cresciuta rispetto alla rilevazione di aprile (83,0, da 81,2; tav. 7); livelli più elevati sono stati registrati nelle regioni del Nord, mentre il mercato è risultato meno vivace nelle aree non urbane del Centro e del Mezzogiorno. Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è rimasto negativo, ma meno della rilevazione precedente (a -12,1 punti percentuali, da -14,8); il miglioramento è stato più accentuato nel Nord Est, dove il saldo si è annullato (da -10,3 punti percentuali).

Anche le valutazioni per il trimestre in corso sono migliorate: il saldo fra le agenzie che si attendono un aumento e quelle che prefigurano una riduzione dei canoni è tornato positivo (a 3,9 punti percentuali, da -5,5; tav. 7). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore si è ridotto a 3,6 punti percentuali (da 5,0 in aprile; tav. 8); è stato più contenuto nel Nord Est. È aumentata la quota di agenzie che ha riscontrato una diminuzione di nuovi incarichi a locare (30,2 per cento, da 25,2 nell'indagine precedente; tav. 8).

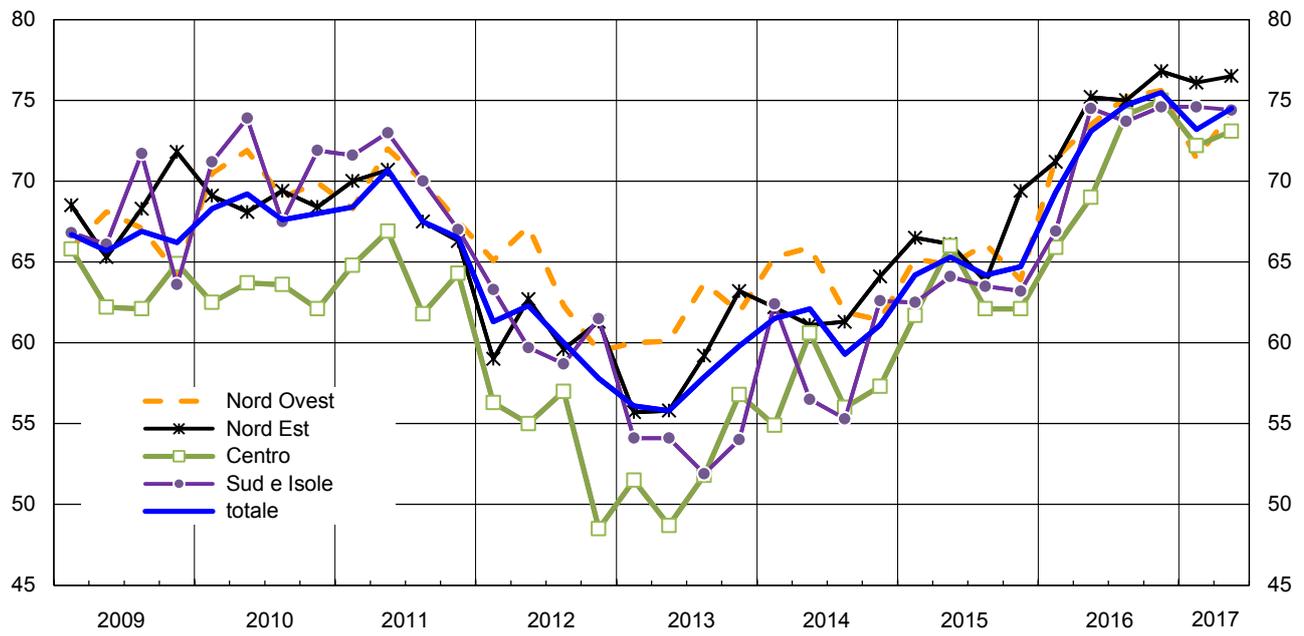
Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento rimangono favorevoli

Le aspettative degli agenti immobiliari sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento, pur meno positive rispetto alla rilevazione precedente (plausibilmente risentendo dei fattori stagionali), risultano in netto miglioramento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno: il saldo fra la quota di giudizi di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso è stato pari a 7,7 punti percentuali, da -6,1 della rilevazione di luglio 2016 (tav. 9). Il saldo relativo alle attese sui nuovi incarichi a vendere si conferma largamente positivo, a 10,3 punti percentuali, superiore di circa 7 punti al valore di un anno prima (era pari a 21,5 punti nella rilevazione di aprile). La quota di operatori che prevede una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è calata (23,8 per cento, da 28,0; tav. 9), a fronte di un aumento nei giudizi di stabilità (72,8 per cento, da 68,6 della scorsa rilevazione).

Le attese sul mercato nazionale rimangono orientate all'ottimismo

Le aspettative sul mercato immobiliare nazionale si sono rafforzate nel confronto con il corrispondente trimestre dell'anno scorso: il saldo tra quota di giudizi favorevoli e sfavorevoli relativo alle attese circa l'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale si è attestato a 3,9 punti percentuali, da -4,6 nel 2016 (tav. 10). In un orizzonte di medio termine (due anni) le attese sono improntate a un maggiore ottimismo: il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento si è portato a 43,3 punti percentuali, contro 37,7 nella rilevazione dello scorso aprile (28,6 in quella del luglio 2016).

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: aprile-giugno 2017)

	Andamento rispetto al periodo precedente		
	in diminuzione	stabile	in aumento
Ripartizione geografica			
Nord Ovest	27,8	69,2	2,9
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	22,9	72,9	4,1
aree non urbane.....	32,6	65,6	1,8
Nord Est	26,7	71,2	2,1
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	24,1	73,7	2,2
aree non urbane.....	27,5	70,5	2,0
Centro.....	39,7	56,6	3,7
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	41,5	53,5	5,0
aree non urbane.....	38,1	59,3	2,6
Sud e Isole.....	29,6	68,6	1,8
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	29,1	70,2	0,6
aree non urbane.....	29,8	68,0	2,3
Popolazione residente			
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2).....	29,3	67,0	3,7
Aree non urbane (≤250.000abitanti).....	31,8	66,1	2,1
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	30,1	65,6	4,3
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	31,1	66,8	2,1
Totale	30,8	66,4	2,8
<i>per memoria:</i>			
primo trimestre 2017.....	34,1	62,8	3,1
quarto trimestre 2016.....	27,6	69,8	2,7
terzo trimestre 2016	34,6	64,0	1,4
secondo trimestre 2016	43,9	54,4	1,7

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

Vendita di abitazioni nel trimestre di riferimento
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2017)

	Quota di agenzie che hanno venduto abitazioni	di cui:		
		solo nuove	solo preesistenti	nuove e preesistenti
Ripartizione geografica				
Nord Ovest	82,8	2,6	60,2	20,0
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	81,4	2,0	60,1	19,3
aree non urbane.....	84,2	3,2	60,3	20,7
Nord Est	82,0	1,5	56,8	23,7
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	83,7	0,6	66,4	16,7
aree non urbane.....	81,6	1,8	54,0	25,8
Centro.....	77,6	0,7	58,3	18,7
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	78,4	1,6	66,1	10,7
aree non urbane.....	77,0	0,0	51,6	25,4
Sud e Isole.....	78,7	3,0	57,8	17,9
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	79,4	4,2	52,1	23,1
aree non urbane.....	78,4	2,6	59,8	16,0
Popolazione residente				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	80,6	1,9	61,8	16,8
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	80,7	2,0	56,5	22,2
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	81,4	2,1	62,1	17,1
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	80,3	1,9	57,1	21,4
Totale	80,6	2,0	58,6	20,1
<i>per memoria:</i>				
primo trimestre 2017	76,1	2,1	56,2	17,9
quarto trimestre 2016.....	80,6	2,2	60,1	18,3
terzo trimestre 2016.....	72,9	2,6	55,5	14,8
secondo trimestre 2016	71,3	3,3	56,5	11,5

(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.

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

	Numero di incarichi da evadere alla fine del trimestre rispetto al periodo precedente			Numero di nuovi incarichi ricevuti nel trimestre rispetto al periodo precedente			Numero di potenziali acquirenti nel trimestre rispetto al periodo precedente		
	inferiore	uguale	superiore	inferiore	uguale	superiore	inferiore	uguale	superiore
Ripartizione geografica									
Nord Ovest	17,7	68,0	14,3	19,8	64,8	15,4	17,6	61,7	20,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	19,5	68,1	12,4	23,7	61,9	14,4	16,6	61,2	22,3
aree non urbane	15,9	68,0	16,1	16,0	67,6	16,4	18,7	62,3	19,0
Nord Est	13,6	68,5	18,0	19,3	58,9	21,8	20,2	61,0	18,8
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	18,9	64,3	16,8	21,8	57,9	20,3	23,7	53,5	22,8
aree non urbane	12,0	69,7	18,3	18,6	59,2	22,3	19,1	63,2	17,6
Centro	19,7	61,5	18,8	22,1	56,2	21,7	26,4	51,7	21,8
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	27,4	55,6	17,0	28,0	50,3	21,7	32,1	50,1	17,8
aree non urbane	13,4	66,4	20,3	17,1	61,1	21,7	21,7	53,1	25,2
Sud e Isole	17,1	61,4	21,6	20,2	51,8	28,0	21,1	52,0	27,0
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	18,0	61,3	20,7	19,6	54,7	25,7	14,4	60,4	25,2
aree non urbane	16,7	61,4	21,9	20,4	50,7	28,9	23,5	48,9	27,6
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	21,6	63,1	15,3	24,3	57,1	18,6	21,9	56,7	21,3
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	14,4	66,8	18,8	17,8	60,5	21,7	20,5	57,8	21,8
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	21,9	64,2	13,9	25,0	56,9	18,1	22,5	55,8	21,7
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	15,2	65,9	18,9	18,3	60,2	21,5	20,4	58,0	21,6
Totale	17,2	65,4	17,4	20,3	59,2	20,5	21,0	57,4	21,6
<i>per memoria:</i>									
primo trimestre 2017	18,7	62,8	18,4	16,2	59,5	24,3	16,8	55,7	27,5
quarto trimestre 2016	18,0	67,9	14,0	16,1	66,3	17,5	13,1	61,2	25,7
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

(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: aprile-giugno 2017)

	Proposte di acquisto a prezzi bassi per il venditore	Attese di prezzi più favorevoli	Assenza di proposte di acquisto causa prezzi troppo alti	Troppo tempo trascorso dall'inizio dell'incarico	Difficoltà nel reperimento del mutuo	Sopraggiunte difficoltà per il venditore	Altro
Ripartizione geografica							
Nord Ovest	32,0	32,1	43,8	15,1	22,7	2,5	7,1
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	31,3	34,5	46,6	13,4	21,6	1,7	5,9
aree non urbane.....	32,6	29,7	41,1	16,7	23,7	3,3	8,3
Nord Est	35,8	33,6	48,6	19,5	19,3	2,2	4,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	30,9	33,7	43,9	20,5	17,9	1,2	6,5
aree non urbane.....	37,3	33,6	50,0	19,1	19,8	2,5	3,3
Centro.....	35,6	28,7	48,7	20,6	14,6	3,3	7,1
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	40,6	32,6	48,2	16,4	12,2	2,3	7,0
aree non urbane.....	31,4	25,4	49,1	24,1	16,7	4,2	7,3
Sud e Isole.....	33,7	40,1	45,9	16,1	28,1	2,6	4,2
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	37,3	40,1	36,2	15,0	22,8	3,4	0,9
aree non urbane.....	32,4	40,0	49,5	16,5	30,1	2,3	5,4
Popolazione residente							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2).....	34,9	34,4	45,5	15,5	18,3	2,0	5,7
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	33,6	31,9	47,2	19,1	22,2	3,1	6,1
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	35,0	36,1	45,4	14,9	17,9	1,7	5,5
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	33,7	31,6	47,1	18,9	21,8	3,1	6,1
Totale	34,1	32,9	46,6	17,7	20,7	2,7	5,9
<i>per memoria:</i>							
primo trimestre 2017	42,4	20,4	44,3	15,3	24,0	3,5	10,9
quarto trimestre 2016.....	46,4	26,2	66,0	23,0	25,5	2,4	2,8
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

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

Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore (1)

(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2017)

	Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore	Totale	Riduzione media (2)
Ripartizione geografica								
Nord Ovest.....	3,2	12,8	36,0	33,7	8,2	6,1	100,0	12,4
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	1,6	11,4	37,1	40,1	4,9	4,9	100,0	12,1
aree non urbane	4,7	14,2	34,9	27,2	11,6	7,4	100,0	12,8
Nord Est	1,4	4,0	42,6	35,9	10,5	5,6	100,0	10,8
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	0,0	0,5	42,2	37,3	9,9	10,2	100,0	9,5
aree non urbane	1,8	5,1	42,8	35,5	10,7	4,1	100,0	11,2
Centro	6,3	9,4	48,2	28,3	1,7	6,1	100,0	13,9
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	3,2	9,6	50,4	28,9	2,1	5,8	100,0	13,3
aree non urbane	9,1	9,2	46,3	27,7	1,4	6,3	100,0	14,5
Sud e Isole	2,5	11,3	43,6	32,0	6,0	4,6	100,0	12,8
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	1,1	4,5	33,8	45,8	6,7	8,2	100,0	10,2
aree non urbane	3,1	14,0	47,6	26,4	5,7	3,2	100,0	13,9
Popolazione residente								
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3).....	1,8	8,5	41,5	36,9	4,9	6,3	100,0	11,9
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	4,5	10,3	42,2	29,7	7,9	5,4	100,0	12,9
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4)	2,4	10,0	41,1	35,9	4,4	6,2	100,0	12,3
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti).....	3,9	9,4	42,3	31,1	7,8	5,5	100,0	12,6
Totale	3,4	9,6	41,9	32,6	6,7	5,7	100,0	12,5
<i>per memoria:</i>								
primo trimestre 2017.....	3,3	12,8	36,7	30,5	10,7	6,0	100,0	12,4
quarto trimestre 2016	3,2	8,3	38,2	32,4	12,0	6,0	100,0	11,6
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

(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: aprile-giugno 2017)

	Tempo tra affidamento dell'incarico e vendita (mesi)	Percentuale di acquisti finanziati con mutuo (2)	Rapporto tra prestito e valore dell'immobile
Ripartizione geografica			
Nord Ovest	7,5	77,4	74,3
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	6,2	78,9	72,8
aree non urbane.....	8,8	75,4	75,7
Nord Est.....	7,7	81,3	76,5
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	6,4	79,8	75,1
aree non urbane.....	8,1	81,8	76,9
Centro.....	8,0	81,0	73,1
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	6,8	79,5	70,0
aree non urbane.....	9,0	82,0	75,8
Sud e Isole.....	7,9	75,1	74,4
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	6,0	76,9	73,3
aree non urbane.....	8,6	74,1	74,9
Popolazione residente			
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3).....	6,4	78,9	72,4
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	8,6	78,8	75,9
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4).....	6,4	79,4	71,9
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	8,3	78,6	75,6
Totale	7,7	78,9	74,5
<i>per memoria:</i>			
primo trimestre 2017	7,3	80,6	73,2
quarto trimestre 2016.....	7,7	79,5	75,5
terzo trimestre 2016	8,9	80,2	74,7
secondo trimestre 2016	9,4	77,1	73,1

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

Giudizi sui canoni di locazione

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2017; trimestre in corso: luglio-settembre 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	83,7	14,7	79,0	6,3	4,5	82,0	13,5
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	83,3	10,4	83,6	6,1	4,5	83,3	12,2
aree non urbane.....	84,1	19,4	74,1	6,5	4,6	80,5	14,9
Nord Est	87,3	8,5	82,9	8,6	6,0	81,8	12,2
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	86,4	8,6	73,8	17,6	5,3	77,5	17,2
aree non urbane.....	87,5	8,4	85,9	5,7	6,2	83,1	10,7
Centro	80,3	32,0	61,1	6,9	12,8	81,0	6,2
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	87,1	37,2	57,0	5,8	19,0	74,8	6,2
aree non urbane.....	74,1	26,4	65,5	8,1	6,2	87,6	6,2
Sud e Isole	79,8	25,2	68,5	6,2	6,2	82,3	11,5
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	90,7	24,8	71,3	3,9	6,0	85,0	9,0
aree non urbane.....	75,2	25,5	67,1	7,4	6,3	81,0	12,7
Popolazione residente							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	85,7	19,8	72,9	7,3	9,1	80,2	10,7
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	81,2	18,5	74,8	6,7	5,7	82,9	11,4
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	85,8	22,5	72,6	4,9	10,2	79,6	10,2
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	81,8	17,3	74,6	8,0	5,6	82,8	11,6
Totale	83,0	19,1	74,0	7,0	7,2	81,7	11,1
<i>per memoria:</i>							
primo trimestre 2017	81,2	20,5	73,8	5,7	10,7	84,1	5,2
quarto trimestre 2016.....	83,2	15,7	81,1	3,2	8,2	88,8	3,0
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

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

Incarichi a locare e margine medio di sconto rispetto al canone richiesto

(percentuali di agenzie, valori percentuali; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2017)

	Numero di nuovi incarichi a locare ricevuti nel trimestre di riferimento rispetto al periodo precedente			Margine medio di sconto rispetto al canone richiesto inizialmente dal locatore
	inferiore	uguale	superiore	
Ripartizione geografica				
Nord Ovest	30,7	56,5	12,9	3,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	27,2	56,7	16,1	3,4
aree non urbane.....	34,0	56,2	9,7	3,8
Nord Est.....	27,7	59,1	13,3	2,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	33,4	49,3	17,3	2,0
aree non urbane.....	26,0	61,8	12,1	2,7
Centro.....	31,0	59,3	9,7	4,1
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	24,2	64,0	11,8	4,9
aree non urbane.....	36,7	55,4	7,8	3,1
Sud e Isole.....	31,2	55,3	13,4	4,5
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	28,5	52,2	19,3	6,0
aree non urbane.....	32,2	56,5	11,3	3,7
Popolazione residente				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	27,2	57,5	15,3	4,0
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	32,1	57,6	10,3	3,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	26,3	58,1	15,6	4,2
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	31,8	57,4	10,8	3,3
Totale	30,2	57,6	12,2	3,6
<i>per memoria:</i>				
primo trimestre 2017	25,2	65,0	9,8	5,0
quarto trimestre 2016.....	16,9	73,9	9,2	5,2
terzo trimestre 2016	23,8	65,2	10,9	5,8
secondo trimestre 2016	28,2	60,5	11,4	6,9

(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.

Prospettive del mercato in cui opera l'agenzia

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2017; trimestre in corso: luglio-settembre 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	13,1	66,5	20,4	14,5	64,9	20,6	20,8	74,9	4,3
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	16,0	64,6	19,4	18,3	62,3	19,4	17,7	77,7	4,6
aree non urbane.....	10,2	68,3	21,5	10,7	67,5	21,8	23,8	72,2	4,0
Nord Est.....	13,5	64,1	22,4	11,7	63,8	24,5	25,4	71,8	2,8
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	16,3	55,4	28,3	16,0	56,1	27,9	20,2	74,9	4,9
aree non urbane.....	12,7	66,6	20,7	10,4	66,1	23,5	26,9	71,0	2,2
Centro.....	17,7	57,9	24,3	14,6	60,6	24,8	27,5	69,8	2,7
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	20,6	56,7	22,8	18,9	57,3	23,9	24,2	71,7	4,1
aree non urbane.....	15,4	59,0	25,7	11,0	63,4	25,7	30,3	68,2	1,5
Sud e Isole.....	13,8	63,6	22,5	12,1	59,7	28,3	22,4	74,1	3,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	10,6	73,9	15,5	13,4	69,2	17,4	19,0	76,8	4,3
aree non urbane.....	15,0	60,0	25,0	11,6	56,3	32,1	23,6	73,1	3,3
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	16,8	62,1	21,1	17,6	60,8	21,6	20,1	75,4	4,5
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	13,0	64,1	22,9	10,9	63,9	25,2	26,1	71,1	2,8
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	16,8	62,6	20,6	17,4	61,6	21,0	20,8	75,0	4,2
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	13,5	63,6	22,9	11,8	63,2	25,0	25,0	71,9	3,1
Totale	14,5	63,3	22,2	13,5	62,7	23,8	23,8	72,8	3,4
<i>per memoria:</i>									
primo trimestre 2017	7,4	64,7	27,9	7,3	63,9	28,8	28,0	68,6	3,4
quarto trimestre 2016.....	9,4	73,6	16,9	13,2	69,6	17,2	23,8	73,1	3,1
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

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

Situazione generale del mercato immobiliare in Italia

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2017; trimestre in corso: luglio-settembre 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	14,4	68,7	16,8	7,3	42,8	49,9
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	17,2	68,9	13,9	7,0	40,3	52,6
aree non urbane	11,7	68,6	19,7	7,5	45,1	47,3
Nord Est.....	10,9	74,3	14,8	10,1	43,2	46,7
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	15,7	67,3	17,0	10,3	40,1	49,6
aree non urbane.....	9,5	76,4	14,2	10,0	44,1	45,8
Centro.....	15,2	66,8	18,1	10,0	36,0	54,1
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	15,6	66,1	18,3	6,6	42,0	51,3
aree non urbane.....	14,9	67,3	17,8	12,7	30,9	56,4
Sud e Isole.....	9,9	71,4	18,7	3,6	40,1	56,3
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	5,9	79,7	14,5	0,6	42,7	56,7
aree non urbane.....	11,3	68,5	20,2	4,7	39,2	56,1
Popolazione residente						
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	15,3	69,0	15,7	6,6	41,1	52,3
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	11,7	70,4	17,8	8,8	40,5	50,7
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	15,2	69,7	15,1	6,5	40,7	52,8
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	12,2	70,0	17,8	8,6	40,7	50,7
Totale	13,1	69,9	17,0	8,0	40,7	51,3
<i>per memoria:</i>						
primo trimestre 2017	9,4	64,5	26,0	10,7	40,9	48,4
quarto trimestre 2016.....	10,4	62,2	27,4	8,4	48,0	43,6
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

(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