

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

10 agosto 2018

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

I principali risultati

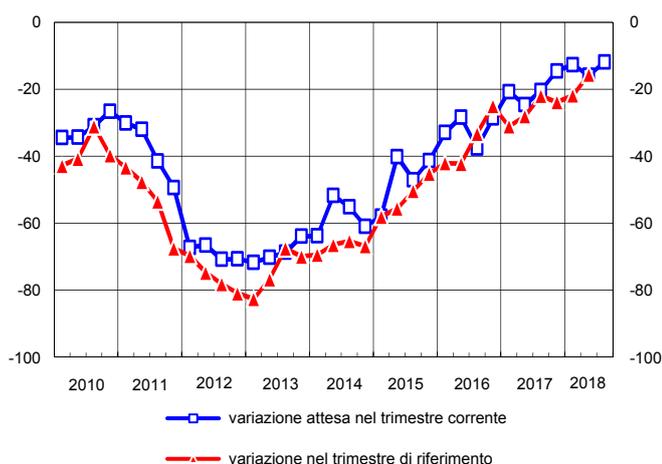
Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dal 25 giugno al 20 luglio 2018 presso 1.478 agenzie immobiliari, nel secondo trimestre del 2018 la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili ha continuato a diminuire mentre è aumentata quella di coloro che evidenziano una stabilità dei prezzi. L'incidenza di agenti che segnalano condizioni invariate della domanda è salita a circa due terzi, mentre si è ridotta la quota di giudizi di miglioramento; il margine medio di sconto sui prezzi di offerta è tornato a diminuire.

Sia la quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari sia il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si confermano su valori elevati. Il motivo principale di cessazione dell'incarico rimane il divario tra prezzi offerti e domandati; resta molto contenuta l'incidenza di agenti immobiliari che ne attribuisce la causa alle difficoltà di ottenere un mutuo.

Le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste favorevoli, su un orizzonte sia di breve sia di medio termine, seppure in misura inferiore rispetto alla precedente rilevazione.

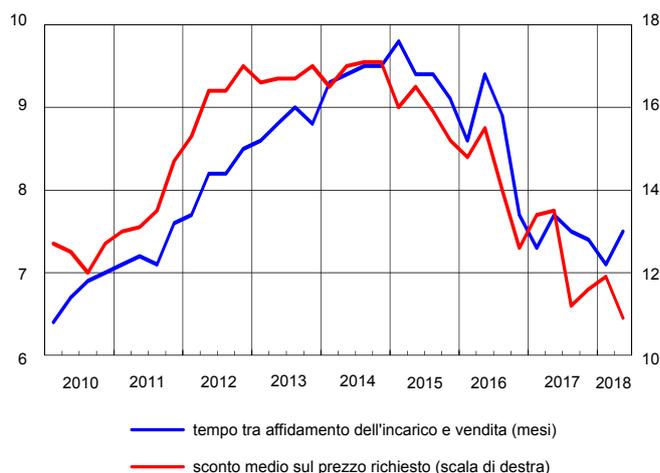
Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)

Figura 1



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

Figura 2



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

Periodo di riferimento: 2° trimestre 2018

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Si attenuano ulteriormente le pressioni al ribasso sui prezzi di vendita

Nel secondo trimestre la quota di operatori che segnala una diminuzione dei prezzi di vendita ha continuato a ridursi (19,5 per cento, da 25,4 nella rilevazione dello scorso aprile; tav. 1 e fig.1); la flessione ha interessato tutte le macro aree e, in particolare, il Nord Ovest. È aumentata l'incidenza di coloro che esprimono giudizi di stabilità dei prezzi (al 76,6 per cento, dal 71,0).

Si rafforzano i segnali di stabilizzazione della domanda

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è rimasta stabile intorno all'80 per cento (tav. 2). La differenza tra la percentuale di operatori che riportano un aumento del numero di potenziali acquirenti e di quelli che ne segnalano la diminuzione è scesa a 4,9 punti percentuali (da 10 nella rilevazione di aprile; tav. 3 e fig. 3), risentendo della flessione registratasi nelle regioni del Nord. È al contempo salita al 66,4 per cento (dal 55,6) la quota di agenti che riportano una stabilità nelle condizioni della domanda, a fronte in particolare della riduzione dell'incidenza di coloro che esprimono giudizi di miglioramento.

Scendono le giacenze degli incarichi a vendere

Il numero di agenzie che indicano una diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere continua a prevalere, seppur in misura modesta, su quello degli operatori che ne segnalano l'incremento (tav. 3 e fig. 3), mentre è lievemente aumentato il saldo relativo ai nuovi mandati (a -5,9 punti percentuali da -7,5; tav. 3).

Il divario tra prezzi offerti e domandati resta il motivo principale per la cessazione del mandato a vendere (tav. 4): è rimasta pressoché stabile, al 46,7 per cento, l'incidenza di agenti che attribuisce il motivo della decadenza dell'incarico a proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dal venditore, mentre è diminuita la quota di chi segnala valutazioni giudicate troppo elevate dai potenziali acquirenti (al 53,8 per cento, da 56,5). Anche la percentuale degli agenti che ascrive la causa della decadenza degli incarichi alle difficoltà dei potenziali acquirenti nell'ottenere un mutuo è lievemente scesa (al 16,1 per cento da 18,0).

Il margine di sconto sui prezzi di offerta si riduce

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è diminuito di un punto percentuale, al 9,9 per cento (tav. 5 e fig. 2), risentendo in particolare della riduzione registrata nelle aree urbane. I tempi di vendita hanno segnato un lieve aumento (a 7,5 mesi da 7,1; tav. 6 e fig. 2), annullando la flessione del periodo precedente.

La quota di compravendite finanziate da mutui resta elevata

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è lievemente aumentata (all'81,1 per cento dall'80,2; tav. 6), mentre il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto pressoché stabile, al 75,0 per cento (tav. 6 e fig. 5).

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

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

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2018-sondaggio-abitazioni/02/quest_II_trim_2018.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2018-sondaggio-abitazioni/02/app_stat_II_trim_2018.zip

Nel mercato delle locazioni prevalgono segnali di stabilità

La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile è scesa rispetto al sondaggio precedente, quando si era registrata una quota storicamente elevata (82,1, da 88,3 per cento in aprile, rispettivamente; tav. 7). Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è diminuito (-7,4 punti percentuali da -2,0); continuano a prevalere i giudizi di stazionarietà (84,7 per cento). Restano stabili le attese sull'evoluzione dei canoni nel trimestre in corso: il saldo fra le attese di aumento e di riduzione è rimasto pressoché invariato su valori nulli (tav. 7). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore si è attestato al 2,9 per cento (2,6 in aprile; tav. 8). Il saldo tra le agenzie che indicano incarichi a locare in crescita nel trimestre di riferimento e quelle che hanno riscontrato una diminuzione si è ridotto (-6,4 per cento da -2,0; tav.8), a fronte di un rialzo delle indicazioni di stabilità (74,3 per cento da 66,3).

Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento restano positive, seppur in peggioramento

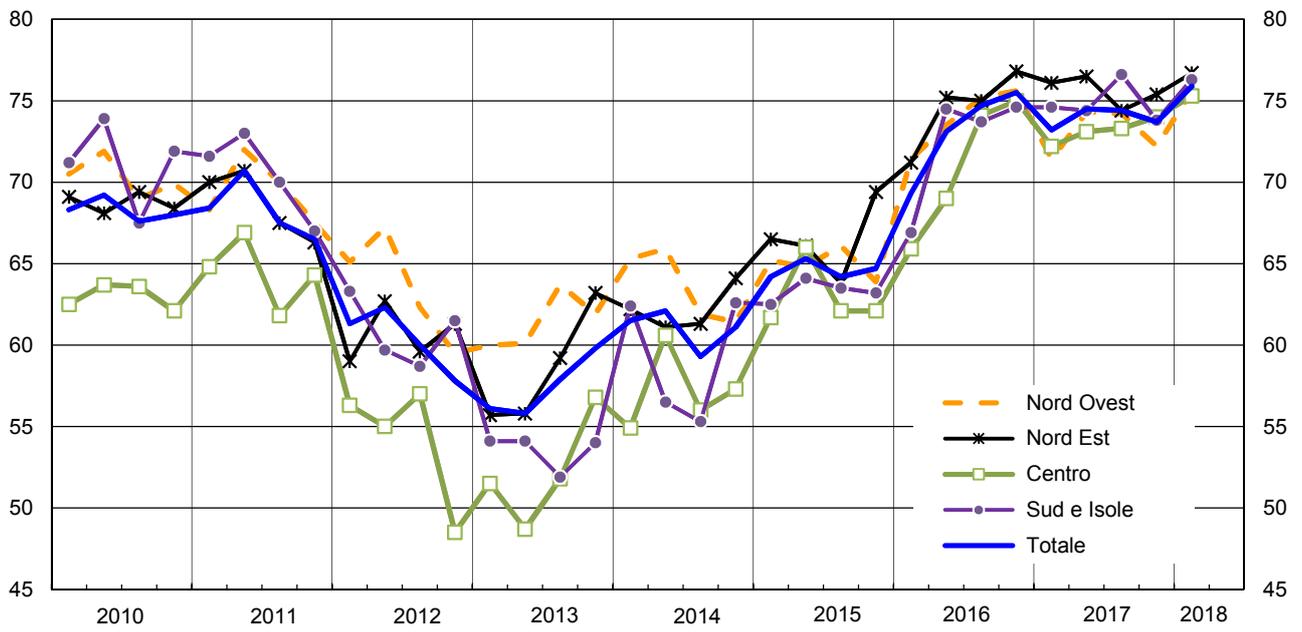
La quota di agenti immobiliari che giudicano favorevoli le condizioni del proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso continua a prevalere su quella di coloro che le ritengono in peggioramento, pur con una riduzione del saldo (a 4,9 punti percentuali da 18,7 in aprile e da 7,7 nello stesso periodo del 2017; tav. 9); vi ha inciso in particolare il deterioramento delle condizioni di mercato nelle aree urbane. Anche il saldo relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel terzo trimestre del 2018 ha registrato una diminuzione (a 2,6 punti percentuali da 14,6; era pari a 10,5 nel corrispondente trimestre del 2017), risentendo verosimilmente di fattori stagionali. La quota di operatori che indica una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è scesa al 17,1 per cento (dal 20,4 della precedente rilevazione; tav. 9), mentre è marginalmente aumentata quella di coloro che ne prefigurano la stabilità (77,6 per cento da 75,0).

Le attese sul mercato nazionale nel medio termine si mantengono favorevoli

Anche le aspettative circa l'evoluzione a breve termine del mercato immobiliare nazionale rimangono positive, seppure in misura inferiore rispetto al trimestre precedente; il saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli è sceso a 8,6 punti percentuali (da 21,5; tav. 10). Su un orizzonte di medio termine (due anni) le attese restano più favorevoli: il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento si è attestato a 35,5 punti percentuali (42,7 nella precedente rilevazione).

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: aprile-giugno 2018)

| | Andamento rispetto al periodo precedente | | |
|--|--|-------------|------------|
| | in diminuzione | stabile | in aumento |
| Ripartizione geografica | | | |
| Nord Ovest | 17,7 | 76,5 | 5,8 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (2) | 12,9 | 79,0 | 8,1 |
| aree non urbane..... | 23,1 | 73,6 | 3,2 |
| Nord Est | 16,3 | 81,4 | 2,3 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (2) | 6,6 | 89,5 | 3,9 |
| aree non urbane..... | 18,9 | 79,2 | 1,8 |
| Centro..... | 21,1 | 75,3 | 3,7 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (2) | 14,9 | 80,2 | 4,9 |
| aree non urbane..... | 26,5 | 71,0 | 2,6 |
| Sud e Isole..... | 25,1 | 72,5 | 2,4 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (2) | 19,5 | 79,1 | 1,4 |
| aree non urbane..... | 27,0 | 70,3 | 2,8 |
| Popolazione residente | | | |
| Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)..... | 13,4 | 80,6 | 5,9 |
| Aree non urbane (≤250.000abitanti) | 23,5 | 73,9 | 2,6 |
| Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)..... | 15,0 | 78,8 | 6,2 |
| Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti) | 21,6 | 75,6 | 2,9 |
| Totale | 19,5 | 76,6 | 3,9 |
| <i>per memoria:</i> | | | |
| primo trimestre 2018 | 25,4 | 71,0 | 3,6 |
| quarto trimestre 2017 | 28,0 | 67,8 | 4,2 |
| terzo trimestre 2017 | 25,0 | 71,9 | 3,1 |
| secondo trimestre 2017 | 30,8 | 66,4 | 2,8 |

(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 2018)

| | Quota di agenzie che hanno venduto abitazioni | di cui: | | |
|--|---|------------|-------------------|----------------------|
| | | solo nuove | solo preesistenti | nuove e preesistenti |
| Ripartizione geografica | | | | |
| Nord Ovest | 79,8 | 1,2 | 69,1 | 9,5 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 83,6 | 1,1 | 69,7 | 12,8 |
| aree non urbane..... | 75,9 | 1,2 | 68,4 | 6,2 |
| Nord Est | 81,3 | 0,8 | 67,4 | 13,1 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 78,2 | 3,6 | 60,1 | 14,5 |
| aree non urbane..... | 82,2 | . | 69,5 | 12,6 |
| Centro..... | 83,1 | . | 71,2 | 11,9 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 84,4 | . | 77,1 | 7,4 |
| aree non urbane..... | 82,0 | . | 66,2 | 15,8 |
| Sud e Isole..... | 78,9 | 1,3 | 66,2 | 11,4 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 75,6 | 2,4 | 65,4 | 7,7 |
| aree non urbane..... | 80,1 | 0,9 | 66,5 | 12,6 |
| Popolazione residente | | | | |
| Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)..... | 82,3 | 1,2 | 70,3 | 10,8 |
| Aree non urbane (≤250.000 abitanti)..... | 79,9 | 0,5 | 67,8 | 11,5 |
| Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)..... | 84,0 | 1,0 | 72,1 | 10,9 |
| Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti) | 79,4 | 0,7 | 67,3 | 11,4 |
| Totale | 80,8 | 0,8 | 68,8 | 11,2 |
| <i>per memoria:</i> | | | | |
| primo trimestre 2018 | 79,5 | 1,0 | 67,0 | 11,4 |
| quarto trimestre 2017 | 83,3 | 1,3 | 64,1 | 17,9 |
| terzo trimestre 2017 | 75,1 | 1,6 | 55,9 | 17,6 |
| secondo trimestre 2017 | 80,6 | 2,0 | 58,6 | 20,1 |

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

Incarichi a vendere e potenziali acquirenti
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2018)

| | 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 | 17,4 | 73,1 | 9,4 | 21,2 | 68,5 | 10,2 | 16,9 | 62,6 | 20,5 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 14,9 | 80,7 | 4,4 | 21,3 | 71,8 | 6,9 | 11,8 | 66,6 | 21,5 |
| aree non urbane | 19,9 | 65,5 | 14,5 | 21,2 | 65,2 | 13,6 | 21,9 | 58,6 | 19,5 |
| Nord Est | 14,8 | 71,3 | 13,9 | 18,2 | 67,3 | 14,6 | 14,2 | 64,5 | 21,3 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 12,2 | 75,7 | 12,1 | 14,0 | 73,9 | 12,1 | 9,1 | 73,3 | 17,6 |
| aree non urbane | 15,6 | 70,0 | 14,4 | 19,4 | 65,4 | 15,3 | 15,7 | 61,9 | 22,4 |
| Centro | 13,0 | 77,4 | 9,6 | 16,6 | 70,5 | 12,9 | 11,9 | 73,7 | 14,4 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 13,1 | 85,0 | 1,9 | 17,4 | 77,6 | 5,0 | 9,5 | 78,2 | 12,3 |
| aree non urbane | 13,0 | 70,7 | 16,3 | 15,9 | 64,2 | 19,8 | 14,1 | 69,7 | 16,2 |
| Sud e Isole | 13,1 | 73,1 | 13,8 | 15,0 | 70,8 | 14,1 | 12,6 | 66,3 | 21,1 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 7,8 | 80,2 | 12,1 | 8,6 | 78,7 | 12,7 | 14,9 | 66,4 | 18,8 |
| aree non urbane | 15,0 | 70,6 | 14,4 | 17,3 | 68,0 | 14,7 | 11,8 | 66,2 | 22,0 |
| Popolazione residente | | | | | | | | | |
| Aree urbane (>250.000 abitanti) (1) | 13,2 | 81,3 | 5,4 | 17,8 | 74,6 | 7,6 | 11,1 | 70,9 | 18,0 |
| Aree non urbane (≤250.000 abitanti) | 16,2 | 69,0 | 14,9 | 18,7 | 65,6 | 15,7 | 16,4 | 63,5 | 20,1 |
| Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2) | 12,8 | 83,2 | 4,0 | 17,9 | 75,4 | 6,7 | 9,8 | 72,9 | 17,3 |
| Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti) | 16,0 | 69,7 | 14,3 | 18,6 | 66,4 | 15,0 | 16,3 | 63,6 | 20,1 |
| Totale | 15,0 | 73,8 | 11,2 | 18,4 | 69,1 | 12,5 | 14,3 | 66,4 | 19,2 |
| <i>per memoria:</i> | | | | | | | | | |
| primo trimestre 2018 | 18,1 | 68,8 | 13,0 | 19,0 | 69,5 | 11,5 | 16,7 | 56,6 | 26,7 |
| quarto trimestre 2017 | 18,2 | 67,2 | 14,6 | 17,8 | 66,6 | 15,7 | 16,8 | 60,3 | 22,8 |
| terzo trimestre 2017 | 17,4 | 63,2 | 19,4 | 19,7 | 57,1 | 23,2 | 19,7 | 54,7 | 25,5 |
| secondo trimestre 2017 | 17,2 | 65,4 | 17,4 | 20,3 | 59,2 | 20,5 | 21,0 | 57,4 | 21,6 |

(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 2018)

| | 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 | 47,9 | 23,2 | 48,1 | 14,1 | 18,5 | 1,2 | 1,2 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (2) | 53,7 | 23,6 | 45,5 | 10,1 | 9,7 | . | 0,3 |
| aree non urbane | 42,0 | 22,9 | 50,8 | 18,0 | 27,2 | 2,5 | 2,1 |
| Nord Est | 44,0 | 17,1 | 60,3 | 19,8 | 17,7 | 1,9 | 0,3 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (2) | 43,6 | 17,8 | 66,8 | 9,8 | 22,5 | 0,4 | 0,2 |
| aree non urbane | 44,2 | 16,9 | 58,4 | 22,7 | 16,3 | 2,4 | 0,4 |
| Centro | 43,9 | 30,6 | 58,5 | 18,4 | 12,2 | 3,8 | 1,6 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (2) | 48,0 | 26,0 | 62,0 | 15,4 | 13,5 | 2,8 | 0,8 |
| aree non urbane | 40,4 | 34,7 | 55,5 | 21,0 | 11,0 | 4,6 | 2,3 |
| Sud e Isole..... | 52,1 | 29,1 | 50,4 | 17,9 | 14,7 | 3,5 | 0,3 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (2) | 51,6 | 23,1 | 52,6 | 12,9 | 14,9 | 2,9 | . |
| aree non urbane | 52,3 | 31,2 | 49,6 | 19,6 | 14,7 | 3,7 | 0,4 |
| Popolazione residente | | | | | | | |
| Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)..... | 50,5 | 23,5 | 53,9 | 12,0 | 13,0 | 1,2 | 0,4 |
| Aree non urbane (≤250.000 abitanti) | 44,3 | 25,5 | 53,7 | 20,3 | 18,0 | 3,2 | 1,3 |
| Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)..... | 52,2 | 23,6 | 51,9 | 12,3 | 11,8 | 1,2 | 0,2 |
| Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti) | 44,4 | 25,2 | 54,6 | 19,1 | 17,9 | 2,9 | 1,3 |
| Totale | 46,7 | 24,7 | 53,8 | 17,0 | 16,1 | 2,4 | 1,0 |
| <i>per memoria:</i> | | | | | | | |
| primo trimestre 2017 | 47,9 | 29,3 | 56,5 | 14,6 | 18,0 | 1,4 | 1,3 |
| quarto trimestre 2017 | 48,7 | 26,4 | 53,2 | 17,6 | 15,4 | 1,8 | 8,7 |
| terzo trimestre 2017 | 46,7 | 26,8 | 37,8 | 17,4 | 22,3 | 2,5 | 2,9 |
| secondo trimestre 2017 | 34,1 | 32,9 | 46,6 | 17,7 | 20,7 | 2,7 | 5,9 |

(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 2018)

Tav. 5

| | 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..... | 1,5 | 8,5 | 25,0 | 37,6 | 21,6 | 5,8 | 100,0 | 9,8 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (3)..... | 1,9 | 3,2 | 20,0 | 44,1 | 26,8 | 3,9 | 100,0 | 8,5 |
| aree non urbane | 1,0 | 14,3 | 30,5 | 30,3 | 15,8 | 8,0 | 100,0 | 11,2 |
| Nord Est | 1,9 | 3,8 | 22,1 | 47,3 | 22,8 | 2,1 | 100,0 | 9,0 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (3)..... | . | 1,5 | 12,0 | 64,2 | 19,4 | 2,9 | 100,0 | 7,5 |
| aree non urbane | 2,5 | 4,4 | 24,9 | 42,6 | 23,8 | 1,9 | 100,0 | 9,5 |
| Centro | 3,6 | 4,6 | 35,9 | 33,8 | 11,1 | 11,1 | 100,0 | 10,6 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (3)..... | . | 4,0 | 37,8 | 37,8 | 15,0 | 5,4 | 100,0 | 9,9 |
| aree non urbane | 6,7 | 5,2 | 34,3 | 30,3 | 7,6 | 16,0 | 100,0 | 11,2 |
| Sud e Isole | 2,5 | 10,0 | 21,8 | 45,7 | 9,9 | 10,1 | 100,0 | 10,3 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (3)..... | 3,2 | 1,0 | 29,8 | 41,7 | 14,5 | 9,8 | 100,0 | 9,3 |
| aree non urbane | 2,3 | 13,0 | 19,1 | 47,1 | 8,3 | 10,1 | 100,0 | 10,7 |
| Popolazione residente | | | | | | | | |
| Aree urbane (>250.000 abitanti) (3)..... | 1,2 | 3,0 | 25,5 | 44,3 | 21,1 | 4,8 | 100,0 | 8,9 |
| Aree non urbane (≤250.000 abitanti)..... | 3,0 | 9,1 | 27,5 | 37,2 | 14,7 | 8,6 | 100,0 | 10,6 |
| Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4) | 1,6 | 3,1 | 25,4 | 42,2 | 22,8 | 4,9 | 100,0 | 8,9 |
| Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)..... | 2,6 | 8,3 | 27,3 | 39,0 | 14,6 | 8,1 | 100,0 | 10,4 |
| Totale | 2,3 | 6,7 | 26,7 | 40,0 | 17,2 | 7,1 | 100,0 | 9,9 |
| <i>per memoria:</i> | | | | | | | | |
| primo trimestre 2018..... | 1,6 | 6,8 | 35,6 | 39,9 | 12,2 | 3,9 | 100,0 | 10,9 |
| quarto trimestre 2017 | 2,4 | 8,1 | 28,0 | 42,0 | 15,7 | 3,7 | 100,0 | 10,6 |
| terzo trimestre 2017..... | 2,0 | 9,5 | 28,1 | 32,4 | 21,2 | 6,9 | 100,0 | 10,2 |
| secondo trimestre 2017 | 3,4 | 9,6 | 41,9 | 32,6 | 6,7 | 5,7 | 100,0 | 12,5 |

(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 2018)

| | 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 | 7,2 | 84,5 | 73,8 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (3) | 6,5 | 88,7 | 71,6 |
| aree non urbane..... | 8,0 | 79,4 | 76,3 |
| Nord Est..... | 8,1 | 78,1 | 76,2 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (3) | 6,5 | 76,2 | 72,3 |
| aree non urbane..... | 8,5 | 78,8 | 77,3 |
| Centro..... | 7,3 | 79,6 | 75,8 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (3) | 6,5 | 83,6 | 73,4 |
| aree non urbane..... | 8,0 | 75,8 | 78,0 |
| Sud e Isole..... | 7,9 | 80,9 | 75,0 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (3) | 6,6 | 85,6 | 73,7 |
| aree non urbane..... | 8,4 | 79,4 | 75,5 |
| Popolazione residente | | | |
| Aree urbane (>250.000 abitanti) (3)..... | 6,5 | 85,0 | 72,5 |
| Aree non urbane (≤250.000 abitanti) | 8,2 | 78,4 | 76,8 |
| Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4)..... | 6,5 | 86,8 | 72,7 |
| Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti) | 8,0 | 78,4 | 76,2 |
| Totale | 7,5 | 81,1 | 75,0 |
| <i>per memoria:</i> | | | |
| primo trimestre 2018 | 7,1 | 80,2 | 75,9 |
| quarto trimestre 2017..... | 7,4 | 78,9 | 73,7 |
| terzo trimestre 2017 | 7,5 | 78,8 | 74,4 |
| secondo trimestre 2017 | 7,7 | 78,9 | 74,5 |

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

Giudizi sui canoni di locazione

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2018; trimestre in corso: luglio-settembre 2018)

| | Quota di agenzie con locazioni nel trimestre | Andamento dei canoni nel trimestre di riferimento rispetto a quello precedente (1) | | | Livello atteso dei canoni nel trimestre in corso rispetto a quello precedente (1) | | |
|--|--|--|-------------|------------|---|-------------|------------|
| | | in diminuzione | stabile | in aumento | in diminuzione | stabile | in aumento |
| Ripartizione geografica | | | | | | | |
| Nord Ovest | 80,2 | 8,8 | 88,3 | 2,9 | 4,0 | 90,6 | 5,4 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (2) | 77,1 | 8,6 | 88,1 | 3,3 | 5,6 | 87,3 | 7,1 |
| aree non urbane..... | 83,3 | 9,0 | 88,4 | 2,5 | 2,6 | 93,6 | 3,8 |
| Nord Est | 87,7 | 4,8 | 86,7 | 8,5 | 1,8 | 89,9 | 8,3 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (2) | 85,5 | 1,6 | 90,5 | 7,9 | 1,9 | 89,4 | 8,7 |
| aree non urbane..... | 88,3 | 5,6 | 85,7 | 8,6 | 1,7 | 90,1 | 8,2 |
| Centro | 84,1 | 17,5 | 80,4 | 2,1 | 8,4 | 87,7 | 3,9 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (2) | 85,3 | 12,6 | 84,2 | 3,3 | 9,2 | 87,2 | 3,6 |
| aree non urbane..... | 82,9 | 22,6 | 76,5 | 0,9 | 7,6 | 88,2 | 4,2 |
| Sud e Isole | 74,9 | 17,8 | 79,9 | 2,3 | 7,6 | 90,7 | 1,7 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (2) | 82,5 | 9,3 | 86,8 | 3,8 | 8,0 | 88,1 | 3,9 |
| aree non urbane..... | 72,2 | 21,3 | 77,1 | 1,7 | 7,4 | 91,8 | 0,9 |
| Popolazione residente | | | | | | | |
| Aree urbane (>250.000 abitanti) (2) | 81,3 | 9,1 | 87,0 | 4,0 | 6,6 | 87,6 | 5,8 |
| Aree non urbane (≤250.000 abitanti)..... | 82,5 | 12,8 | 83,2 | 4,0 | 4,2 | 91,0 | 4,8 |
| Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)..... | 79,9 | 11,6 | 85,3 | 3,1 | 8,2 | 85,9 | 5,9 |
| Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti) | 83,0 | 11,3 | 84,4 | 4,4 | 3,8 | 91,3 | 4,9 |
| Totale | 82,1 | 11,4 | 84,7 | 4,0 | 5,1 | 89,7 | 5,2 |
| <i>per memoria:</i> | | | | | | | |
| primo trimestre 2018..... | 88,3 | 9,5 | 83,0 | 7,5 | 4,7 | 90,1 | 5,2 |
| quarto trimestre 2017..... | 85,0 | 13,1 | 80,6 | 6,3 | 6,8 | 85,4 | 7,8 |
| terzo trimestre 2017..... | 83,8 | 17,2 | 74,9 | 7,8 | 7,4 | 86,0 | 6,7 |
| secondo trimestre 2017 | 83,0 | 19,1 | 74,0 | 7,0 | 7,2 | 81,7 | 11,1 |

(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 2018)

Tav. 8

| | 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 | 14,7 | 76,4 | 8,9 | 2,3 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 12,1 | 81,5 | 6,4 | 2,4 |
| aree non urbane..... | 17,3 | 71,2 | 11,5 | 2,1 |
| Nord Est..... | 18,8 | 72,3 | 8,9 | 2,3 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 15,4 | 80,7 | 3,9 | 2,5 |
| aree non urbane..... | 19,7 | 69,9 | 10,4 | 2,2 |
| Centro..... | 16,5 | 74,4 | 9,1 | 3,4 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 13,6 | 79,5 | 7,0 | 3,3 |
| aree non urbane..... | 19,0 | 70,2 | 10,8 | 3,4 |
| Sud e Isole..... | 14,5 | 72,4 | 13,0 | 4,6 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 10,4 | 77,5 | 12,1 | 3,3 |
| aree non urbane..... | 16,0 | 70,6 | 13,4 | 5,1 |
| Popolazione residente | | | | |
| Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)..... | 12,8 | 80,4 | 6,9 | 2,8 |
| Aree non urbane (≤250.000 abitanti)..... | 18,1 | 70,5 | 11,4 | 2,9 |
| Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)..... | 12,4 | 81,1 | 6,4 | 2,9 |
| Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti) | 17,6 | 71,4 | 11,0 | 2,9 |
| Totale | 16,0 | 74,3 | 9,6 | 2,9 |
| <i>per memoria:</i> | | | | |
| primo trimestre 2018 | 17,8 | 66,3 | 15,8 | 2,6 |
| quarto trimestre 2017 | 18,9 | 69,2 | 11,9 | 3,6 |
| terzo trimestre 2017 | 25,9 | 62,7 | 11,3 | 3,3 |
| secondo trimestre 2017 | 30,2 | 57,6 | 12,2 | 3,6 |

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

Prospettive del mercato in cui opera l'agenzia

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2018; trimestre in corso: luglio-settembre 2018)

| | Condizioni attese nel mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre in corso | | | Numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso rispetto a quello di riferimento | | | Livello atteso dei prezzi nel trimestre in corso rispetto a quello di riferimento | | |
|--|---|-------------|-------------|--|-------------|-------------|---|-------------|------------|
| | sfavorevoli | normali | favorevoli | inferiore | uguale | superiore | inferiore | uguale | superiore |
| Ripartizione geografica | | | | | | | | | |
| Nord Ovest | 12,2 | 68,9 | 18,9 | 15,3 | 71,1 | 13,6 | 16,1 | 77,4 | 6,5 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 10,6 | 71,6 | 17,8 | 15,7 | 72,4 | 11,9 | 7,0 | 85,3 | 7,6 |
| aree non urbane | 13,8 | 66,2 | 20,0 | 14,9 | 69,7 | 15,4 | 25,2 | 69,5 | 5,4 |
| Nord Est..... | 14,3 | 66,8 | 18,9 | 11,3 | 77,2 | 11,6 | 14,7 | 79,7 | 5,6 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 9,0 | 74,1 | 16,9 | 10,2 | 77,2 | 12,6 | 9,8 | 85,2 | 5,0 |
| aree non urbane..... | 15,8 | 64,7 | 19,5 | 11,6 | 77,1 | 11,3 | 16,1 | 78,1 | 5,8 |
| Centro..... | 14,6 | 71,2 | 14,2 | 10,9 | 75,6 | 13,4 | 19,1 | 77,2 | 3,6 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 14,5 | 72,7 | 12,9 | 14,1 | 72,2 | 13,7 | 17,3 | 79,3 | 3,4 |
| aree non urbane..... | 14,7 | 70,0 | 15,3 | 8,2 | 78,5 | 13,2 | 20,7 | 75,5 | 3,8 |
| Sud e Isole..... | 13,0 | 64,4 | 22,6 | 9,3 | 66,2 | 24,5 | 19,4 | 75,5 | 5,0 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 6,7 | 67,1 | 26,2 | 7,6 | 71,5 | 20,9 | 14,2 | 83,0 | 2,8 |
| aree non urbane..... | 15,2 | 63,5 | 21,4 | 9,9 | 64,4 | 25,7 | 21,3 | 72,9 | 5,8 |
| Popolazione residente | | | | | | | | | |
| Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)..... | 11,1 | 71,7 | 17,1 | 13,7 | 72,8 | 13,5 | 11,3 | 83,2 | 5,5 |
| Aree non urbane (≤250.000 abitanti)..... | 14,8 | 66,1 | 19,1 | 11,5 | 72,7 | 15,8 | 20,8 | 73,9 | 5,2 |
| Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)..... | 12,1 | 71,7 | 16,2 | 15,1 | 72,9 | 11,9 | 12,3 | 81,5 | 6,3 |
| Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti) | 13,9 | 66,8 | 19,2 | 11,1 | 72,7 | 16,2 | 19,2 | 75,9 | 4,9 |
| Totale | 13,4 | 68,3 | 18,3 | 12,3 | 72,7 | 14,9 | 17,1 | 77,6 | 5,3 |
| <i>per memoria:</i> | | | | | | | | | |
| primo trimestre 2018 | 8,1 | 65,1 | 26,8 | 10,4 | 64,6 | 25,0 | 20,4 | 75,0 | 4,6 |
| quarto trimestre 2017..... | 8,5 | 63,5 | 28,0 | 8,3 | 66,2 | 25,5 | 19,6 | 73,3 | 7,0 |
| terzo trimestre 2017 | 8,2 | 59,1 | 32,7 | 7,6 | 56,4 | 36,0 | 20,9 | 72,7 | 6,4 |
| secondo trimestre 2017 | 14,5 | 63,3 | 22,2 | 13,5 | 62,7 | 23,8 | 23,8 | 72,8 | 3,4 |

(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 2018; trimestre in corso: luglio-settembre 2018)

| | Attese per il trimestre in corso rispetto a quello di riferimento | | | Attese nei prossimi due anni rispetto al trimestre di riferimento | | |
|--|---|-------------|-------------|---|-------------|-------------|
| | peggiore | uguale | migliore | peggiore | uguale | migliore |
| Ripartizione geografica | | | | | | |
| Nord Ovest | 9,6 | 65,7 | 24,7 | 9,0 | 50,2 | 40,9 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 7,5 | 67,5 | 25,0 | 6,7 | 48,3 | 45,0 |
| aree non urbane | 11,7 | 63,8 | 24,5 | 11,2 | 52,0 | 36,8 |
| Nord Est..... | 11,5 | 72,0 | 16,5 | 8,7 | 45,9 | 45,4 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 9,9 | 67,3 | 22,9 | 10,3 | 41,8 | 47,9 |
| aree non urbane | 11,9 | 73,4 | 14,7 | 8,3 | 47,0 | 44,7 |
| Centro..... | 11,5 | 73,7 | 14,9 | 7,9 | 45,7 | 46,4 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 12,7 | 71,1 | 16,2 | 10,8 | 49,9 | 39,2 |
| aree non urbane | 10,4 | 75,9 | 13,7 | 5,4 | 42,2 | 52,4 |
| Sud e Isole..... | 11,7 | 69,5 | 18,8 | 8,6 | 45,4 | 46,0 |
| <i>di cui:</i> aree urbane (1) | 5,4 | 65,6 | 29,0 | 7,8 | 45,2 | 47,0 |
| aree non urbane | 14,0 | 70,8 | 15,2 | 8,8 | 45,5 | 45,7 |
| Popolazione residente | | | | | | |
| Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)..... | 9,1 | 68,3 | 22,5 | 8,5 | 47,7 | 43,8 |
| Aree non urbane (≤250.000 abitanti)..... | 11,9 | 70,6 | 17,4 | 8,6 | 47,1 | 44,3 |
| Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)..... | 8,9 | 68,8 | 22,3 | 8,3 | 48,9 | 42,8 |
| Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti) | 11,7 | 70,2 | 18,2 | 8,7 | 46,6 | 44,7 |
| Totale | 10,8 | 69,7 | 19,4 | 8,6 | 47,3 | 44,1 |
| <i>per memoria:</i> | | | | | | |
| primo trimestre 2018 | 8,6 | 61,3 | 30,1 | 9,9 | 37,5 | 52,6 |
| quarto trimestre 2017..... | 8,5 | 60,7 | 30,7 | 7,6 | 40,3 | 52,1 |
| terzo trimestre 2017 | 7,6 | 62,3 | 30,1 | 5,9 | 39,3 | 54,8 |
| secondo trimestre 2017 | 13,1 | 69,9 | 17,0 | 8,0 | 40,7 | 51,3 |

(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