

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

22 maggio 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 27 marzo al 28 aprile 2017 presso 1.413 agenzie immobiliari, nel primo trimestre del 2017 la quota di operatori che segnala pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari, pur in lieve aumento rispetto al trimestre precedente, rimane ampiamente al di sotto di quella dello stesso periodo del 2016. Sono ulteriormente migliorate le condizioni della domanda: i potenziali acquirenti e gli incarichi a vendere sono aumentati; i tempi di vendita si sono ridotti.

Resta prevalente la quota di acquisti finanziati da mutui, che continuano a coprire oltre il 70 per cento del valore dell'immobile.

Gli operatori hanno espresso un maggiore ottimismo sulle prospettive del mercato immobiliare, sia nel proprio territorio di riferimento sia a livello nazionale; le attese sono più favorevoli sia per il trimestre in corso sia per l'orizzonte di medio termine (2 anni).

Figura 1

Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)

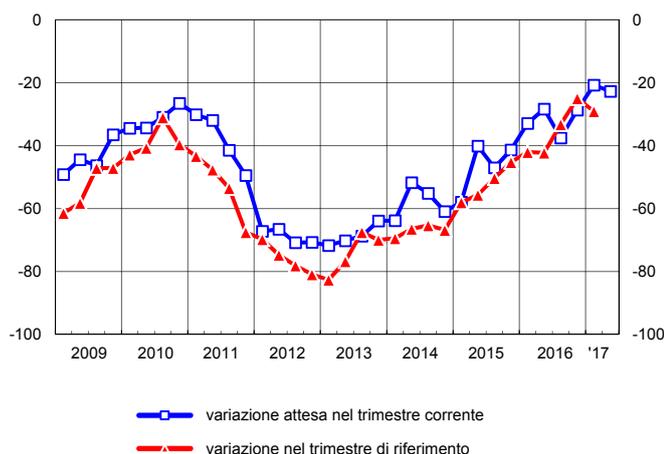
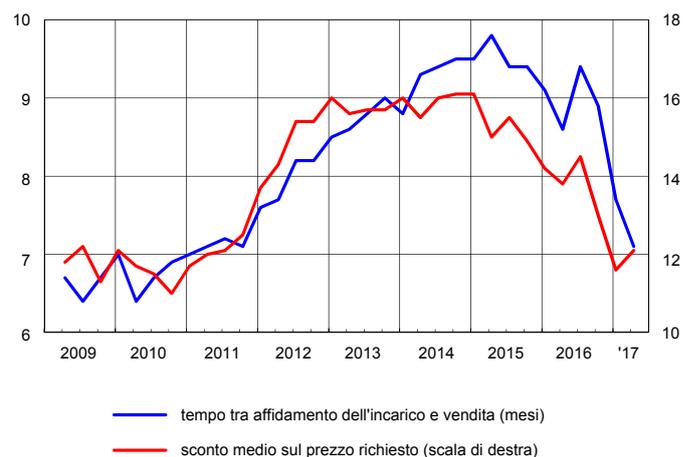


Figura 2

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: 1° trimestre 2017

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Sono lievemente peggiorati i giudizi sui prezzi di vendita

Nel primo trimestre del 2017 la quota di operatori che segnala una crescita congiunturale dei prezzi di vendita è aumentata meno di quella che ne indica una riduzione: il saldo negativo è tornato ad ampliarsi rispetto alla rilevazione precedente (-29,0 punti percentuali, da -24,9), rimanendo tuttavia ampiamente al di sotto di quello di un anno fa; tav. 1 e fig.1). Tale tendenza ha riguardato tutte le aree e l'aggregato nazionale, con l'eccezione delle regioni centrali, dove i giudizi di incremento dei prezzi risultano più frequenti che nelle restanti aree territoriali. I giudizi di stabilità rimangono prevalenti in tutto il territorio.

Si consolida il miglioramento delle condizioni della domanda

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel trimestre si è stabilizzata intorno all'80 per cento (tav. 2) ma le condizioni della domanda continuano a migliorare. Il saldo tra le risposte di aumento e diminuzione del numero di potenziali acquirenti è aumentato a 13,8 punti percentuali (da 12,6 punti nella rilevazione di gennaio; tav. 3 e fig. 3), grazie al rialzo registratosi nelle aree non urbane e non metropolitane.

Sono aumentate le giacenze degli incarichi a vendere ma l'andamento dei nuovi mandati è stato più favorevole

È tornato appena positivo il saldo fra le agenzie che indicano un aumento delle giacenze di incarichi a vendere e quelle che ne segnalano una diminuzione (a 1,0 da -4,0 punti percentuali; tav. 3 e fig. 3), plausibilmente riflettendo l'ampliarsi del saldo positivo delle risposte relative ai nuovi mandati (a 8,0 punti percentuali, da 1,4; tav. 3). All'aumento dei saldi hanno contribuito principalmente le aree non urbane e non metropolitane.

Segnali positivi sono emersi anche dalla riduzione dell'incidenza di larga parte delle cause di cessazione dell'incarico a vendere (tav. 4). Quella principale rimane l'assenza di proposte di acquisto imputabile a prezzi ritenuti troppo elevati dai potenziali acquirenti (segnalata dal 43,3 per cento degli operatori, in calo di 22,7 punti percentuali rispetto alla rilevazione di gennaio). In ordine di importanza seguono l'incidenza delle proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dai venditori (a 41,4, da 46,3), la difficoltà nel reperimento del mutuo (a 24,1, da 25,5), il rinvio della vendita in attesa di prezzi migliori (a 21,2, da 26,2) e l'eccessivo tempo trascorso (a 14,9 da 23,0).

Il margine di sconto sui prezzi di offerta è lievemente aumentato

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è lievemente aumentato di mezzo punto percentuale (a 12,1 da 11,6 per cento; tav. 5 e fig. 2), riflettendo il rialzo nelle aree urbane e metropolitane, cui si è contrapposta la riduzione in quelle non urbane. Rispetto alla precedente rilevazione i tempi di

¹ Il rapporto è stato curato da Tatiana Cesaroni, Elisa Guglielminetti e Sergio Santoro (con la collaborazione di Anna Maria Stellati 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/12/quest_I_trim_2017.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2017-sondaggio-abitazioni/12/app_stat_I_trim_2017.zip

vendita si sono nuovamente ridotti (a 7,1 da 7,7 mesi; tav. 6 e fig. 2).

È rimasta prevalente la quota di acquisti finanziati da mutui

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è rimasta pressoché stabile, intorno all'80 per cento (tav. 6). Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si è collocato su valori analoghi a quelli del periodo precedente (73,3, da 75,5 per cento; tav. 6 e fig. 5), risultando lievemente più elevato nelle aree non urbane (75,1 per cento).

Si sono riscontrate maggiori pressioni al ribasso sui canoni, ma sono migliorate le attese sul trimestre in corso

La quota di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile è rimasta su valori comparabili a quelli dell'indagine di gennaio (82,8, da 83,2; tav. 7); valori più bassi sono stati riscontrati nel Nord Ovest, mentre il mercato è risultato più dinamico nel Nord Est e nelle aree non urbane del Centro. Il saldo negativo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione si è lievemente ampliato (a -13,7 punti percentuali, da -12,5 nella precedente rilevazione); il calo è stato più accentuato nel Mezzogiorno e nelle Isole, dove il saldo è sceso a -30,1 (da -13,2).

Le valutazioni per il trimestre in corso sono invece migliorate: il saldo fra le attese di aumento e di riduzione dei canoni, pur restando negativo, è aumentato (a -3,3 punti percentuali, da -5,2; tav. 7). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore si è ridotto a 4,8 punti percentuali (da 5,2 a gennaio; tav. 8); il calo è stato concentrato nelle aree meno densamente popolate. È aumentata la quota di agenzie che ha riscontrato una diminuzione di nuovi incarichi a locare (24,2 per cento, da 16,9 nell'indagine precedente; tav. 8).

Sono migliorate le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso

Gli agenti immobiliari hanno espresso attese a breve decisamente più favorevoli sul proprio mercato di riferimento: il saldo fra i giudizi di miglioramento e quelli di peggioramento è triplicato rispetto alla precedente rilevazione, attestandosi a 22,0 punti percentuali (da 7,5; tav. 9). Anche lo scostamento fra le percentuali di risposte che indicano un aumento e quelle che indicano una diminuzione dei nuovi mandati è salito in modo marcato (a 21,2 punti percentuali, da 4,0). Di contro, pur continuando a prevalere le attese di stabilità dei prezzi (69,9, da 73,1 per cento; tav. 9), è aumentata la quota di agenzie che ne anticipa una flessione; il saldo relativo si è attestato a -22,7 (da -20,7).

Le attese relative al mercato nazionale continuano a rafforzarsi, sia nel breve sia nel medio termine

Rispetto allo scorso trimestre, le prospettive sull'evoluzione a breve termine del mercato immobiliare nazionale sono lievemente migliorate: il saldo fra attese più e meno favorevoli è salito a 18,1 punti percentuali (da 17,0; tav. 10). Il rialzo si è concentrato nelle regioni meridionali e, in misura più marcata, in quelle centrali. Le attese sono improntate ad un maggiore ottimismo anche su un orizzonte di medio termine (due anni), per il quale quasi il 50 per cento degli operatori (da 43,6 nella scorsa indagine) si attende un miglioramento delle condizioni del mercato.

Grafici e Tavole

Figura 3

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

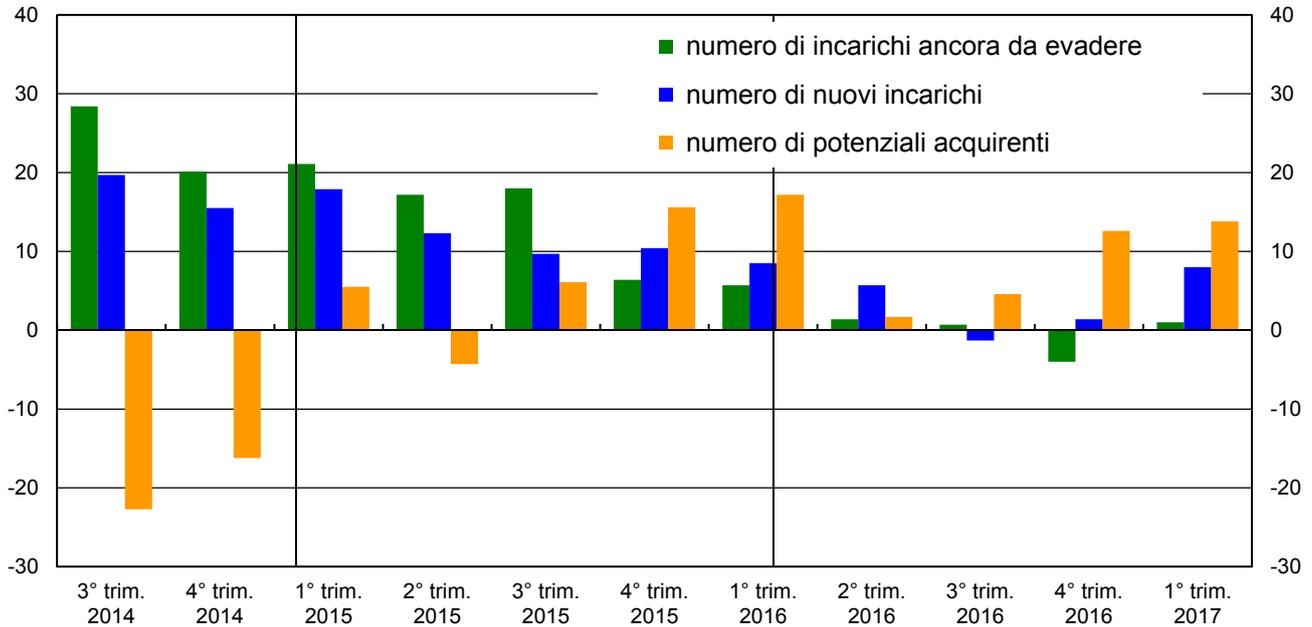


Figura 4

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

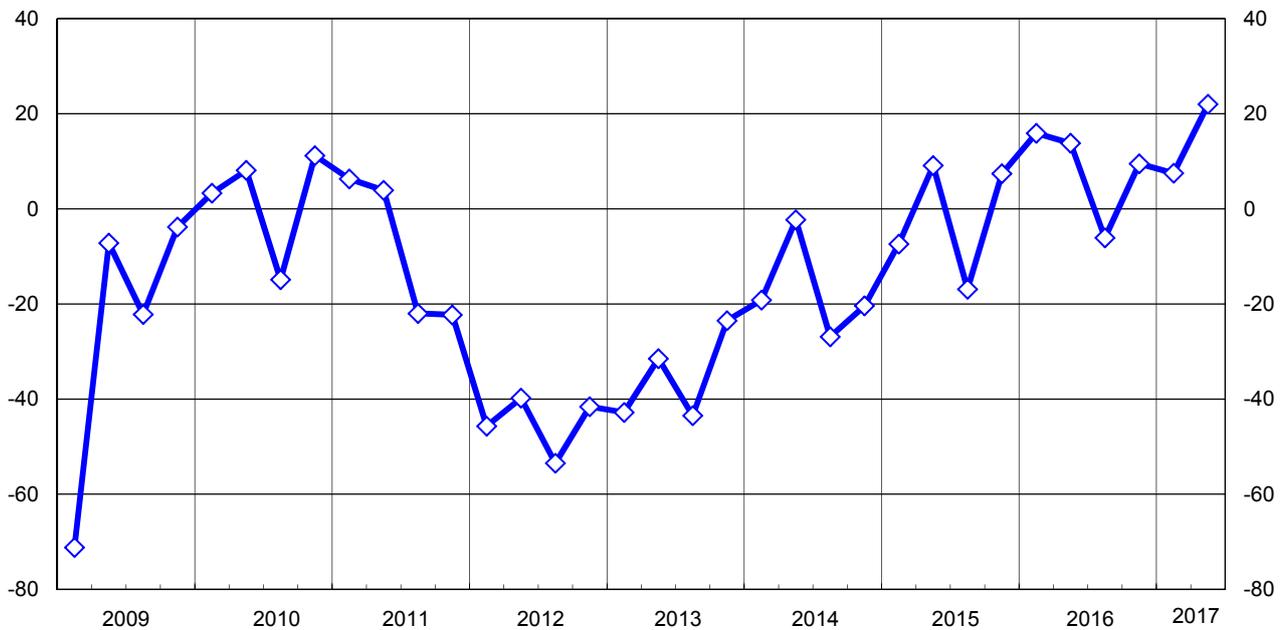
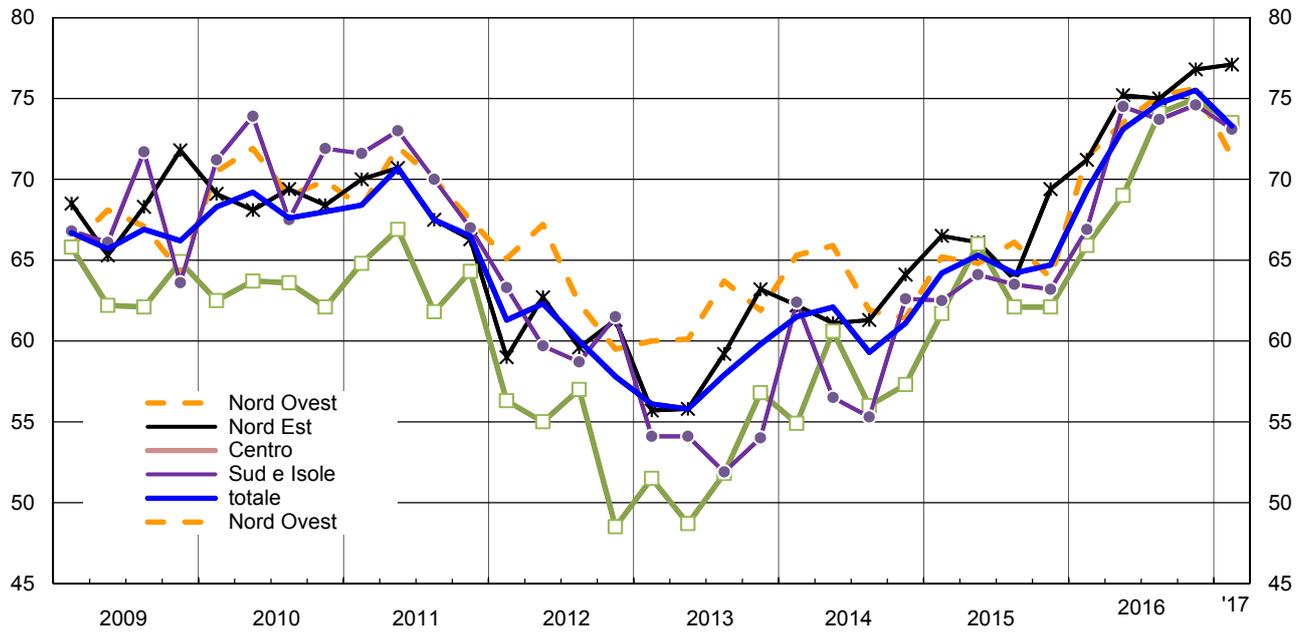


Figura 5

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: gennaio-marzo 2017)

	Andamento rispetto al periodo precedente		
	in diminuzione	stabile	in aumento
Ripartizione geografica			
Nord Ovest	32,3	63,3	4,4
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	31,3	63,2	5,6
aree non urbane	33,3	63,4	3,3
Nord Est	33,0	65,5	1,6
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	35,5	64,5	-
aree non urbane	32,5	65,6	1,9
Centro	32,0	61,8	6,2
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	29,3	60,9	9,8
aree non urbane	34,2	62,4	3,4
Sud e Isole	33,9	64,8	1,3
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	29,9	69,3	0,8
aree non urbane	41,2	56,6	2,3
Popolazione residente			
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	31,1	64,1	4,8
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	33,7	63,5	2,7
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)	31,5	63,8	4,7
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	33,1	63,8	3,1
Totale	32,6	63,8	3,6
<i>per memoria:</i>			
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
primo trimestre 2016	44,8	52,4	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: gennaio-marzo 2017)

	Quota di agenzie che hanno venduto abitazioni	di cui:		
		solo nuove	solo preesistenti	nuove e preesistenti
Ripartizione geografica				
Nord Ovest	78,0	3,6	58,4	16,0
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	78,4	3,3	64,0	11,1
aree non urbane.....	77,5	3,9	53,0	20,7
Nord Est	83,6	1,4	56,3	25,9
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	74,4	2,8	51,7	20,0
aree non urbane.....	85,7	1,1	57,3	27,3
Centro.....	80,7	0,5	58,2	22,1
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	84,4	0,3	63,6	20,5
aree non urbane.....	78,2	0,6	54,4	23,2
Sud e Isole.....	78,8	3,2	63,3	12,3
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	83,5	3,9	69,5	10,0
aree non urbane.....	71,7	2,1	53,7	15,9
Popolazione residente				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	79,9	2,9	63,6	13,4
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	80,0	2,2	54,8	23,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	80,0	3,1	66,0	10,9
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	79,9	2,2	55,0	22,7
Totale	79,9	2,5	58,5	19,0
<i>per memoria:</i>				
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
primo trimestre 2016	79,9	2,0	63,3	14,6

(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.

Incarichi a vendere e potenziali acquirenti
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 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	18,8	62,4	18,8	18,3	57,4	24,2	14,2	54,5	31,3
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	22,0	60,6	17,4	21,5	56,7	21,8	14,0	57,1	28,9
aree non urbane	15,6	64,1	20,2	15,3	58,2	26,5	14,4	51,9	33,7
Nord Est	16,2	65,4	18,4	13,7	61,0	25,3	16,3	56,2	27,5
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	22,2	68,1	9,7	19,9	56,2	24,0	21,9	53,4	24,7
aree non urbane	14,9	64,8	20,3	12,3	62,1	25,6	15,0	56,8	28,2
Centro	20,5	62,6	16,9	15,3	64,2	20,5	14,9	59,7	25,4
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	27,2	59,1	13,7	19,7	62,4	17,9	14,3	67,4	18,3
aree non urbane	15,7	65,1	19,1	12,1	65,6	22,3	15,4	54,2	30,4
Sud e Isole	14,8	62,6	22,6	14,3	59,0	26,8	17,0	55,0	28,0
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	14,8	65,5	19,7	16,9	58,0	25,1	17,8	52,7	29,5
aree non urbane	14,8	58,1	27,1	10,1	60,5	29,4	15,8	58,5	25,7
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	21,6	62,0	16,4	20,2	57,8	22,0	15,6	57,7	26,8
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	15,3	64,0	20,7	13,2	61,0	25,8	14,9	54,5	30,6
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	21,1	61,3	17,6	20,3	56,9	22,8	14,5	58,0	27,5
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	16,5	64,1	19,4	14,3	60,9	24,8	15,5	54,9	29,6
Totale	17,9	63,2	18,9	16,2	59,7	24,2	15,2	55,8	29,0
<i>per memoria:</i>									
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
primo trimestre 2016	16,6	61,1	22,3	17,2	57,1	25,7	14,4	54,0	31,6

(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: gennaio-marzo 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	40,3	21,0	41,3	15,7	21,3	2,8	7,9
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	42,7	25,8	40,3	16,2	20,3	3,9	6,2
aree non urbane.....	38,0	16,3	42,3	15,2	22,3	1,8	9,5
Nord Est	39,8	23,3	46,7	12,6	25,1	3,5	8,5
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	36,9	25,1	48,1	13,6	35,1	5,8	3,5
aree non urbane.....	40,5	22,8	46,4	12,4	22,8	3,0	9,7
Centro.....	42,9	18,0	40,7	14,4	25,4	2,9	14,3
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	45,9	21,5	43,5	13,6	15,4	4,4	13,5
aree non urbane.....	40,7	15,4	38,8	14,9	32,5	1,9	14,8
Sud e Isole.....	46,5	22,5	47,0	16,8	30,6	4,8	8,4
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	49,1	21,1	49,9	17,4	30,7	3,9	6,0
aree non urbane.....	42,5	24,6	42,6	15,8	30,3	6,2	12,1
Popolazione residente							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2).....	43,8	24,1	43,4	15,7	23,0	4,2	7,1
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	39,7	19,1	43,1	14,3	24,9	2,6	10,7
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	44,9	24,5	41,4	15,2	20,6	3,8	7,3
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	39,8	19,7	44,1	14,7	25,7	3,0	10,0
Totale	41,4	21,2	43,3	14,9	24,1	3,3	9,2
<i>per memoria:</i>							
quarto trimestre 2015.....	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
primo trimestre 2016.....	61,1	23,8	57,0	24,7	23,8	3,3	3,5

(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: gennaio-marzo 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.....	2,0	13,9	38,0	31,8	7,3	6,9	100,0	12,5
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	0,3	13,7	37,7	32,9	8,9	6,5	100,0	11,9
aree non urbane	3,6	14,1	38,3	30,8	5,8	7,4	100,0	13,0
Nord Est	1,7	8,9	29,3	34,2	17,7	8,2	100,0	10,2
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	1,1	4,2	25,9	38,3	24,1	6,4	100,0	8,8
aree non urbane	1,8	9,8	29,9	33,5	16,6	8,5	100,0	10,5
Centro	3,1	12,6	41,0	29,2	8,9	5,1	100,0	12,8
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	3,6	13,9	45,1	23,6	11,4	2,4	100,0	13,5
aree non urbane	2,7	11,6	37,6	33,9	6,9	7,3	100,0	12,2
Sud e Isole	6,6	19,1	29,1	26,6	14,0	4,6	100,0	13,8
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	8,5	24,0	22,0	28,1	14,1	3,3	100,0	14,7
aree non urbane	3,1	10,2	41,9	24,0	13,8	7,0	100,0	12,1
Popolazione residente								
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3).....	2,6	14,9	34,9	30,8	11,7	5,1	100,0	12,5
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	2,8	11,8	35,4	31,7	10,6	7,7	100,0	11,9
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4)	1,6	15,6	33,9	33,6	9,3	6,1	100,0	12,3
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti).....	3,2	12,0	35,8	30,3	11,9	6,9	100,0	12,1
Totale	2,7	13,1	35,2	31,3	11,1	6,6	100,0	12,1
<i>per memoria:</i>								
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
primo trimestre 2016.....	4,5	16,2	40,7	24,6	10,4	3,6	100,0	13,8

(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: gennaio-marzo 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	7,0	78,1	71,4
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	6,2	75,4	70,2
aree non urbane	7,9	81,5	72,5
Nord Est.....	7,1	80,3	77,1
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	6,5	71,3	73,6
aree non urbane.....	7,2	82,3	77,8
Centro.....	7,3	80,0	73,5
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	6,6	79,5	72,7
aree non urbane.....	7,8	80,4	74,3
Sud e Isole.....	7,0	76,0	73,1
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	6,6	73,6	70,5
aree non urbane.....	7,7	81,1	78,2
Popolazione residente			
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3).....	6,4	75,3	71,1
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	7,6	81,6	75,1
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4).....	6,2	75,9	70,4
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	7,5	80,2	74,7
Totale	7,1	78,7	73,3
<i>per memoria:</i>			
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
primo trimestre 2016	8,6	73,8	69,3

(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: gennaio-marzo 2017; trimestre in corso: aprile-giugno 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	80,2	16,6	77,5	5,9	8,6	86,4	5,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	80,4	17,0	75,0	7,9	7,8	88,0	4,1
aree non urbane.....	79,9	16,2	80,0	3,9	9,3	84,8	5,9
Nord Est	87,7	18,3	75,7	6,0	8,4	84,7	6,9
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	88,4	8,5	80,1	11,4	11,3	78,8	9,9
aree non urbane.....	87,6	20,5	74,7	4,8	7,7	86,1	6,1
Centro	86,1	20,0	72,4	7,7	9,9	84,5	5,6
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	84,2	18,5	71,9	9,7	10,5	81,0	8,5
aree non urbane.....	87,6	21,1	72,7	6,1	9,4	87,3	3,3
Sud e Isole	78,9	32,8	64,5	2,7	11,5	81,7	6,8
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	83,2	38,5	60,4	1,1	8,9	83,7	7,4
aree non urbane.....	72,1	22,4	71,9	5,7	16,3	78,0	5,7
Popolazione residente							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	82,3	20,2	72,5	7,4	8,8	85,1	6,1
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	83,1	19,0	76,4	4,7	9,3	85,2	5,6
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	81,9	20,4	72,7	6,9	8,1	87,0	5,0
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	83,2	19,1	75,7	5,3	9,6	84,2	6,2
Totale	82,8	19,5	74,7	5,8	9,1	85,1	5,8
<i>per memoria:</i>							
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
primo trimestre 2016.....	78,1	31,2	64,2	4,6	13,1	83,4	3,5

(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: gennaio-marzo 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	22,6	66,7	10,7	4,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	23,0	66,4	10,6	4,9
aree non urbane.....	22,3	67,0	10,7	4,4
Nord Est.....	26,1	66,3	7,5	3,8
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	33,4	63,0	3,6	3,7
aree non urbane.....	24,5	67,1	8,4	3,8
Centro.....	27,6	61,1	11,3	5,7
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	29,9	54,8	15,3	5,7
aree non urbane.....	26,0	65,5	8,5	5,6
Sud e Isole.....	21,3	64,6	14,1	6,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	23,9	61,7	14,4	6,5
aree non urbane.....	17,3	69,1	13,7	6,9
Popolazione residente				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	25,4	63,3	11,3	5,2
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	23,3	66,9	9,8	4,6
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	22,9	65,1	12,0	5,2
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	24,7	65,5	9,7	4,6
Totale	24,2	65,4	10,4	4,8
<i>per memoria:</i>				
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
primo trimestre 2016.....	23,3	63,9	12,8	6,5

(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.

Prospettive del mercato in cui opera l'agenzia

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2017; trimestre in corso: aprile-giugno 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	6,0	62,7	31,2	7,1	66,1	26,8	27,1	68,6	4,3
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	5,7	64,4	29,9	6,7	68,5	24,8	24,1	71,1	4,8
aree non urbane	6,4	61,1	32,5	7,5	63,7	28,8	30,0	66,1	3,9
Nord Est.....	9,4	66,7	23,9	6,0	64,3	29,7	25,5	71,4	3,1
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	9,9	64,0	26,1	6,0	66,1	27,9	25,9	69,9	4,2
aree non urbane.....	9,3	67,3	23,4	6,0	63,9	30,1	25,4	71,7	2,9
Centro.....	5,8	61,4	32,8	9,2	63,1	27,7	24,8	71,3	3,9
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	7,2	66,2	26,6	11,8	62,4	25,8	21,0	72,2	6,9
aree non urbane.....	4,9	58,0	37,2	7,3	63,6	29,1	27,5	70,6	1,9
Sud e Isole.....	9,0	63,4	27,6	7,5	60,0	32,6	27,7	70,1	2,2
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	9,4	63,3	27,3	9,2	61,2	29,6	26,2	71,9	2,0
aree non urbane.....	8,4	63,5	28,1	4,7	58,0	37,3	30,0	67,3	2,7
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	7,1	64,5	28,5	7,9	65,9	26,2	24,1	71,3	4,6
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	7,3	62,9	29,8	6,7	63,2	30,0	28,0	68,9	3,1
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	5,5	63,7	30,8	7,2	65,7	27,1	24,3	70,5	5,2
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	8,0	63,5	28,5	7,3	63,7	29,0	27,3	69,6	3,0
Totale	7,2	63,6	29,2	7,2	64,4	28,4	26,4	69,9	3,7
<i>per memoria:</i>									
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
primo trimestre 2016.....	7,6	71,0	21,4	8,5	69,4	22,1	31,8	64,7	3,5

(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.

Situazione generale del mercato immobiliare in Italia

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2017; trimestre in corso: aprile-giugno 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	8,1	62,5	29,4	8,9	41,7	49,3
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	6,3	63,8	29,9	6,8	43,0	50,1
aree non urbane	9,9	61,1	28,9	11,0	40,5	48,5
Nord Est.....	11,3	66,8	21,9	14,3	42,8	42,9
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	8,6	71,2	20,2	11,3	37,2	51,5
aree non urbane.....	12,0	65,8	22,3	15,0	44,1	40,9
Centro.....	8,6	63,1	28,3	6,4	39,1	54,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	7,5	69,2	23,3	5,9	37,0	57,2
aree non urbane.....	9,3	58,9	31,8	6,7	40,6	52,7
Sud e Isole.....	7,1	66,6	26,3	10,3	33,9	55,8
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	5,9	69,6	24,6	8,2	29,0	62,8
aree non urbane.....	9,0	61,9	29,1	13,6	41,5	44,9
Popolazione residente						
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	6,7	66,6	26,8	7,4	38,8	53,8
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	10,4	62,4	27,2	11,9	41,8	46,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	6,7	65,2	28,1	6,4	40,4	53,3
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	9,8	63,7	26,5	11,6	40,6	47,7
Totale	8,9	64,1	27,0	10,0	40,6	49,5
<i>per memoria:</i>						
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
primo trimestre 2016	9,2	72,4	18,4	9,8	34,0	56,2

(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.

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