



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Supplementi al Bollettino Statistico

Indagini campionarie

Sondaggio congiunturale
sul mercato delle abitazioni in Italia
Aprile 2012

Nuova serie
Anno XXII - 17 Maggio 2012

Numero

25

INDICE

	pag.
1. Introduzione	5
2. I principali risultati	5
Appendice A: Nota metodologica.....	7
Appendice B: Grafici e tavole.....	11
Appendice C: Il questionario	23

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

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

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

SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

Aprile 2012

Nel primo trimestre del 2012 il mercato immobiliare è rimasto debole: a fronte di un aumento degli incarichi a vendere, nelle valutazioni degli agenti si sono allungati i tempi di vendita e ridotti i prezzi di mercato; sono ancora aumentati i margini di sconto rispetto alle richieste iniziali dei venditori. Pur in lieve miglioramento, rimangono sfavorevoli le aspettative a breve termine (trimestre in corso) sulle condizioni del mercato di riferimento degli agenti e di quello nazionale; per quest'ultimo, si è accentuato il pessimismo sulle prospettive di medio periodo.

1. Introduzione

Tra il 30 marzo e il 23 aprile 2012 si sono svolte le interviste della rilevazione relativa al primo trimestre del 2012, cui hanno partecipato 1.527 agenti (Tavola 1), fornendo informazioni sull'attività di compravendita¹ e sui prezzi nel trimestre di riferimento (gennaio-marzo 2012) nonché sulle prospettive del settore.

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

2. I principali risultati

Prezzi delle abitazioni – Nel primo trimestre del 2012 la quota di agenti che hanno segnalato una diminuzione dei prezzi rispetto al periodo precedente è ulteriormente cresciuta, al 69,1 per cento dal 66,5 della precedente indagine (Tavola 2 e Figura 1). L'incidenza di coloro che hanno indicato un aumento delle quotazioni ha continuato a collocarsi su livelli estremamente contenuti (meno del 2 per cento); ne è derivato un più consistente saldo negativo tra le percentuali di risposte “in aumento” e “in diminuzione” (–67,3 punti contro –65,9 nello scorcio del 2011), concentrato al Sud e nelle aree urbane.

Compravendite – La quota di agenzie che all'inizio del 2012 hanno venduto almeno un immobile è diminuita rispetto al trimestre corrispondente del 2011 (da 69,3 a 63,8 per cento; Tavola 3). La quota si è ridotta anche rispetto al 72,1 per cento del trimestre precedente; quest'ultimo calo è stato particolarmente marcato nel Nord Ovest (64,8 per cento, da 75,3).

Incarichi a vendere – Nel primo trimestre del 2012 il saldo tra risposte di aumento e di diminuzione rispetto al periodo precedente delle giacenze di incarichi a vendere è aumentato rispetto al sondaggio di gennaio, a 34,5 punti percentuali (da 27,9; Tavola 4). Anche il saldo tra i giudizi di aumento e quelli di diminuzione delle acquisizioni di nuovi incarichi si è ampliato a 28,2 punti percentuali (da 10,3 nella rilevazione precedente); l'incremento ha riguardato tutte le aree del paese.

In merito alle cause prevalenti di cessazione degli incarichi, sono aumentate le quote di operatori che indicano proposte di acquisto a prezzi giudicati troppo bassi dal venditore (53,1 per cento dei casi contro il 50,9 rilevato in gennaio; Tavola 5) e difficoltà nel reperimento del mutuo da parte dei potenziali acquirenti (63,8 per cento contro 62,3); rimane superiore al 60 per cento, anche se in diminuzione rispetto all'inchiesta precedente, la quota di agenzie che segnalano l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi percepiti come troppo elevati (60,7 per cento, contro 64,2 nella rilevazione di gennaio).

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

Trattative e tempi di vendita – Nel primo trimestre del 2012 il margine di sconto dei prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali si è ulteriormente ampliato, al 14,3 per cento (13,7 nell'indagine dello scorso gennaio, 12,5 in quella di ottobre 2011; Tavola 6), principalmente per effetto della variazione riscontrata nelle aree non urbane (14,5 per cento, dal 13,6). Il tempo medio di completamento dell'incarico è rimasto sostanzialmente invariato, poco al di sotto degli 8 mesi (Tavola 7).

Modalità di finanziamento degli acquisti – La quota di acquisti di abitazioni effettuata con accensione di un mutuo ipotecario ha continuato a scendere, collocandosi al 60,4 per cento (da 63,7 nel quarto trimestre del 2011; Tavola 8). Il calo ha riguardato soprattutto le aree non urbane (59,7 per cento, da 63,6).

Le prospettive del mercato in cui operano le agenzie – Il saldo percentuale tra giudizi favorevoli e sfavorevoli sulle attese a breve termine (secondo trimestre dell'anno in corso) circa le condizioni del mercato di riferimento è migliorato, pur rimanendo ampiamente negativo (-39,8 punti percentuali, da -45,7 nella rilevazione precedente; Tavola 9). Questo andamento è riconducibile interamente alla riduzione della quota di agenzie che si attendono un peggioramento. Il saldo relativo alle attese dei nuovi incarichi a vendere è salito a 23,1 punti percentuali, da 11,2 nella scorsa rilevazione; circa i prezzi, le attese di calo restano preponderanti, seppur in lieve diminuzione (66,6 per cento, da 68,0). Due terzi degli agenti ritengono che i recenti provvedimenti di tassazione della proprietà immobiliare tendono ad accrescere il numero degli incarichi a vendere e ad esercitare pressioni al ribasso sui prezzi.

Le prospettive del mercato nazionale – La quota di agenti che riportano un peggioramento delle prospettive a breve termine del mercato nazionale è scesa al 57,0 per cento (dal 61,0 della rilevazione precedente; Tavola 10). Il divario negativo fra giudizi favorevoli e sfavorevoli si è ridotto, portandosi a -54,4 punti percentuali (-57,3 in gennaio). Si è invece lievemente accentuato il saldo negativo tra le attese di miglioramento e peggioramento del mercato nazionale per i prossimi due anni (11,9 punti percentuali; erano 10,0 nella rilevazione precedente).

A. Nota metodologica

A1. Il campione e il disegno

Il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia è stato avviato nel gennaio 2009 da Banca d'Italia e Tecnoborsa e prosegue, a partire dall'edizione di ottobre 2010, anche con la cooperazione dell'Agenzia del Territorio. Le rilevazioni sono effettuate dalla società Questlab Srl nel mese successivo alla fine del trimestre di calendario (quindi in gennaio, aprile, luglio, ottobre). Le interviste per questa edizione, riferita al primo trimestre del 2012, sono state condotte tra il 30 marzo e il 23 aprile 2012; su 4.198 agenti immobiliari contattati, 1.527 hanno partecipato al sondaggio, con un tasso di risposta del 37,5 per cento¹.

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

- a) dai 15 comuni italiani con popolazione pari o superiore a 250.000 abitanti²;
- b) dalle 15 aree intorno ai comuni del punto a), che ne formano i relativi hinterland³;
- c) dalle 4 macro-aree geografiche nazionali (Nord Ovest; Nord Est; Centro; Sud e Isole), con l'esclusione dei 30 strati dei punti a) e b).

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

A2. L'universo di riferimento

L'universo di riferimento è costituito dalle agenzie immobiliari che operano per conto terzi. Le informazioni sulla distribuzione della popolazione sono di fonte Istat, fornite per classe di addetti e provincia⁴.

A3. La costruzione della lista di campionamento

Le liste correntemente utilizzabili sono relative agli agenti immobiliari e alle agenzie. Poiché l'universo reso disponibile dall'Istat fa riferimento a queste ultime (in quanto imprese) nella fase di costruzione della lista di agenzie da includere nel campione è stata prestata particolare attenzione nel produrre una lista con un unico agente per agenzia.

1 Percentuale che tiene conto degli errori di lista.

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

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

4 Si è utilizzato l'aggiornamento relativo al 2009. Le imprese del campione operanti in conto proprio, che rappresentano circa il 5 per cento del campione, sono considerate autorappresentative.

Le liste considerate per la costruzione del campione sono le seguenti:

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

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

A4. La ponderazione

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

La procedura di ponderazione adottata è svolta in un'unica fase. Sia h la generica cella di strato e al suo interno N_h il numero di imprese della popolazione di interesse e n_h quello del campione⁵. Il peso per ogni impresa dello strato h è pertanto:

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

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

A5. Gli stimatori utilizzati

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

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

dove w_i è il peso associato alla singola unità del campione. Il peso può essere sia quello originario di disegno (vedi par. A4) sia quello ottenuto moltiplicando quest'ultimo per una variabile di scala che consenta di tener conto della diversa dimensione delle agenzie del campione⁶.

A6. Gli errori standard

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

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

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

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

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

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

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

B. Grafici e Tavole

Figura 1

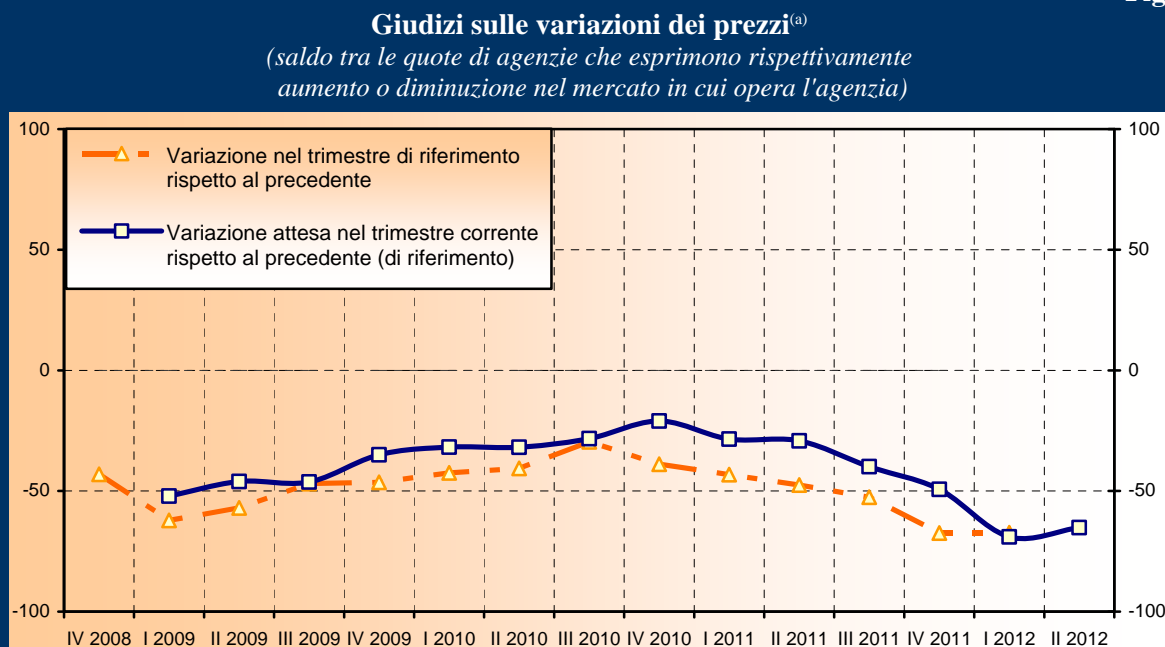
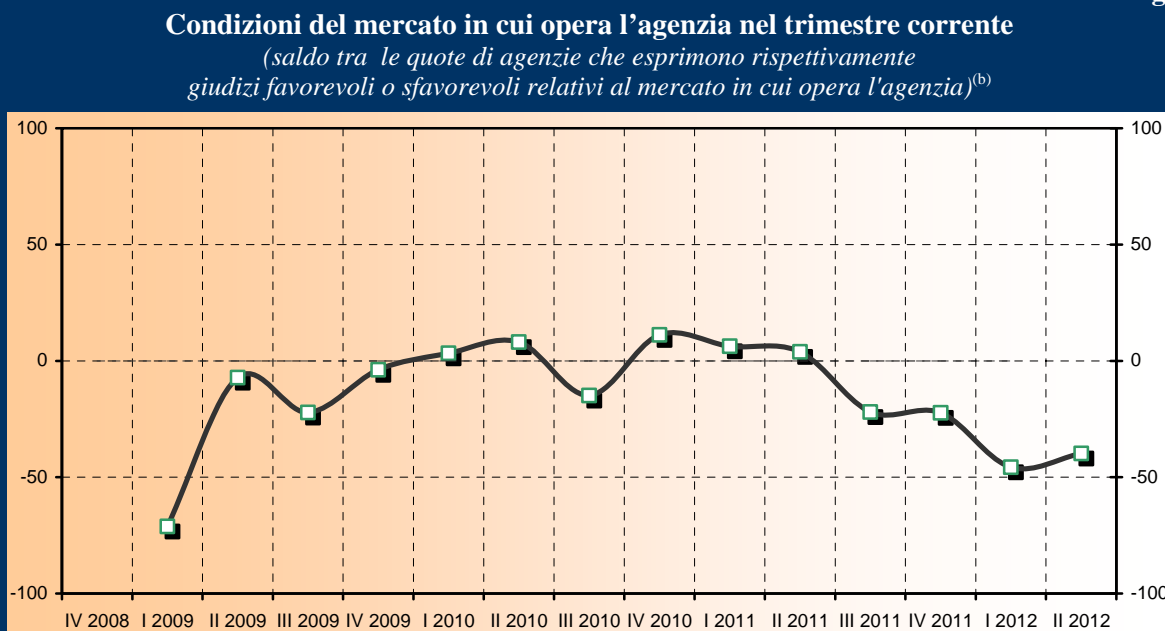


Figura 2



Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (a) Le percentuali sono riferite alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2009). – (b) Le percentuali sono riferite alla media delle risposte per i singoli mercati locali.

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

	agenzie rilevate (a)	universo delle agenzie⁽¹⁾ (b)	frazione sondata (a)/(b) (percentuale)
Per ripartizioni geografiche			
Nord Ovest.....	469	11.847	4,0
di cui: aree urbane ⁽²⁾ ..	294	5.062	5,8
aree non urbane	175	6.785	2,6
Nord Est.....	349	6.951	5,0
di cui: aree urbane ⁽²⁾ ..	223	2.147	10,4
aree non urbane	126	4.804	2,6
Centro.....	309	7.884	3,9
di cui: aree urbane ⁽²⁾ ..	210	3.457	6,1
aree non urbane	99	4.427	2,2
Sud e Isole.....	400	4.920	8,1
di cui: aree urbane ⁽²⁾ ..	229	1.488	15,4
aree non urbane	171	3.432	5,0
Per popolazione residente			
Aree urbane (oltre 250 mila abitanti) ⁽²⁾	956	12.154	7,9
Aree non urbane (fino a 250 mila abitanti)	571	19.448	2,9
Aree metropolitane (oltre 500 mila abitanti) ⁽³⁾	606	8.537	7,1
Aree non metropolitane (fino a 500 mila abitanti)	921	23.065	4,0
Totale.....	1.527	31.602	4,8

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) Istat-Asia (2009). La popolazione è composta dalle imprese operanti nell'intermediazione immobiliare per conto terzi. Le imprese del campione operanti nell'intermediazione immobiliare per conto proprio, considerate autorappresentative, sono aggiunte alla popolazione. – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana ("hinterland") individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Tavola 2 – Giudizi sui prezzi di vendita ⁽¹⁾
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2012)

	Andamento rispetto al periodo precedente		
	in diminuzione	stabile	in aumento
Per ripartizioni geografiche			
Nord Ovest.....	66,4	32,8	0,8
di cui: aree urbane ⁽²⁾	64,0	34,9	1,1
aree non urbane.....	68,2	31,2	0,6
Nord Est.....	67,6	28,1	4,3
di cui: aree urbane ⁽²⁾	74,1	25,1	0,9
aree non urbane.....	64,8	29,5	5,8
Centro.....	68,6	30,3	1,1
di cui: aree urbane ⁽²⁾	71,5	26,0	2,5
aree non urbane.....	66,3	33,7	0,0
Sud e Isole.....	78,8	19,1	2,1
di cui: aree urbane ⁽²⁾	79,4	19,6	1,0
aree non urbane.....	78,5	18,9	2,5
Per popolazione residente			
Aree urbane (oltre 250 mila abitanti) ⁽²⁾	69,8	28,8	1,5
Aree non urbane (fino a 250 mila abitanti).....	68,7	29,2	2,1
Aree metropolitane (oltre 500 mila abitanti) ⁽³⁾	67,3	30,8	1,8
Aree non metropolitane (fino a 500 mila abitanti).....	69,8	28,3	1,8
Totale.....	69,1	29,0	1,8
<i>per memoria:</i> Quarto trimestre 2011.....			
	66,5	32,8	0,6
Terzo trimestre 2011.....	51,2	47,9	0,9
Secondo trimestre 2011.....	46,8	51,9	1,3
Primo trimestre 2011.....	44,2	54,2	1,6

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) Le percentuali sono riferite alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2009). – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (“hinterland”) individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Tavola 3 – Tipologia delle abitazioni vendute nel trimestre di riferimento ⁽¹⁾
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2012)

	Quota di agenzie che hanno venduto abitazioni	di cui:		
		solo nuove	solo preesistenti	nuove e preesistenti
Per ripartizioni geografiche				
Nord Ovest.....	64,8	3,6	45,9	15,3
di cui: aree urbane ⁽²⁾	63,5	3,0	49,1	11,4
aree non urbane.....	65,9	4,1	43,5	18,2
Nord Est.....	68,4	6,3	42,1	19,9
di cui: aree urbane ⁽²⁾	65,5	9,5	39,2	16,8
aree non urbane.....	69,7	4,9	43,4	21,3
Centro.....	61,1	4,3	41,0	15,8
di cui: aree urbane ⁽²⁾	60,4	3,0	49,9	7,5
aree non urbane.....	61,7	5,3	34,0	22,4
Sud e Isole.....	59,0	2,5	44,1	12,4
di cui: aree urbane ⁽²⁾	58,6	2,5	45,6	10,5
aree non urbane.....	59,1	2,5	43,4	13,2
Per popolazione residente				
Aree urbane (oltre 250 mila abitanti) ⁽²⁾	62,4	4,1	47,1	11,1
Aree non urbane (fino a 250 mila abitanti).....	64,7	4,3	41,3	19,0
Aree metropolitane (oltre 500 mila abitanti) ⁽³⁾	61,9	3,3	48,6	10,0
Aree non metropolitane (fino a 500 mila ab.).....	64,5	4,6	41,7	18,2
Totale.....	63,8	4,2	43,6	16,0
<i>per memoria:</i> Quarto trimestre 2011.....				
Terzo trimestre 2011.....	72,1	4,8	46,3	21,0
Secondo trimestre 2011.....	65,5	4,4	42,4	18,6
Primo trimestre 2011.....	69,3	4,8	44,1	20,4
Primo trimestre 2011.....	69,3	4,7	42,7	21,9

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) I dati sono riferiti alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno partecipato all'indagine relativa al trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2009). – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana ("hinterland") individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Tavola 4 - Incarichi a vendere⁽¹⁾

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2012)

	Numero di incarichi da evadere alla fine del trimestre rispetto al periodo precedente			Numero di nuovi incarichi ricevuti nel trimestre rispetto al periodo precedente		
	inferiore	uguale	superiore	inferiore	uguale	superiore
Per ripartizioni geografiche						
Nord Ovest.....	14,5	40,5	45,0	18,7	39,5	41,8
di cui: aree urbane ⁽²⁾	19,8	41,6	38,5	23,8	38,7	37,5
aree non urbane.....	10,4	39,7	50,0	14,8	40,1	45,0
Nord Est.....	12,8	28,9	58,3	19,7	31,3	49,0
di cui: aree urbane ⁽²⁾	14,9	29,1	56,0	19,2	31,3	49,5
aree non urbane.....	11,9	28,8	59,3	19,8	31,4	48,8
Centro.....	16,0	32,7	51,4	12,9	38,4	48,7
di cui: aree urbane ⁽²⁾	18,4	39,7	42,0	18,6	43,9	37,5
aree non urbane.....	14,1	27,2	58,7	8,5	34,1	57,4
Sud e Isole.....	21,4	30,1	48,6	21,2	31,5	47,3
di cui: aree urbane ⁽²⁾	22,1	28,9	49,0	21,2	33,2	45,6
aree non urbane.....	21,0	30,6	48,4	21,2	30,8	48,0
Per popolazione residente						
Aree urbane (oltre 250 mila abitanti) ⁽²⁾	18,8	37,3	43,9	21,2	38,2	40,6
Aree non urbane (fino a 250 mila abitanti).....	13,5	32,5	54,0	15,7	34,9	49,4
Aree metropolitane (oltre 500 mila abitanti) ⁽³⁾	19,9	41,1	39,0	22,0	40,7	37,3
Aree non metropolitane (fino a 500 mila ab.).....	13,9	31,9	54,2	16,3	34,5	49,2
Totale.....	15,6	34,4	50,1	17,8	36,2	46,0
<i>per memoria:</i> Quarto trimestre 2011.....	15,9	40,3	43,8	24,6	40,6	34,9
Terzo trimestre 2011.....	15,0	42,6	42,4	20,6	43,6	35,7
Secondo trimestre 2011.....	15,6	45,6	38,8	22,3	43,3	34,4
Primo trimestre 2011.....	15,3	43,5	41,1	20,6	38,0	41,4

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) I dati sono riferiti alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno partecipato all'indagine relativa al trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2009). – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana ("hinterland") individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Tavola 5 - Cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere ⁽¹⁾
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2012)

	Proposte di acquisto a prezzi bassi per il venditore	Attese di prezzi più favorevoli	Assenza di proposte di acquisto causa prezzi troppo alti	Troppo tempo trascorso dall'inizio dell'incarico	Difficoltà nel reperimento del mutuo	Sopraggiunte difficoltà per il venditore	Altro
Per ripartizioni geografiche							
Nord Ovest.	52,5	21,2	58,9	23,0	58,5	3,4	7,3
di cui: aree urbane ⁽²⁾	57,2	24,4	58,3	19,0	54,0	2,1	5,6
aree non urbane	49,1	18,8	59,4	26,1	61,8	4,3	8,5
Nord Est.	45,9	16,4	57,5	25,6	67,5	5,4	10,7
di cui: aree urbane ⁽²⁾	42,3	20,8	64,9	26,0	66,9	2,4	6,1
aree non urbane	47,4	14,4	54,3	25,4	67,8	6,8	12,7
Centro.	56,7	22,5	66,6	21,6	64,8	2,4	4,3
di cui: aree urbane ⁽²⁾	60,7	25,3	68,0	18,7	53,8	2,7	5,8
aree non urbane	53,7	20,4	65,6	23,7	73,1	2,1	3,2
Sud e Isole.	58,6	22,4	59,9	18,8	69,5	5,3	4,2
di cui: aree urbane ⁽²⁾	55,2	28,0	56,6	16,2	70,8	7,1	3,4
aree non urbane	60,1	19,9	61,3	20,0	69,0	4,5	4,5
Per popolazione residente							
Aree urbane (oltre 250 mila abitanti) ⁽²⁾	55,3	24,4	62,0	19,8	58,3	3,0	5,5
Aree non urbane (fino a 250 mila abitanti)	51,7	18,3	59,9	24,3	67,1	4,4	7,6
Aree metropolitane (oltre 500 mila ab.) ⁽³⁾	57,6	24,6	61,6	19,1	53,7	2,2	6,0
Aree non metropolitane (fino a 500 mila ab.)	51,4	19,2	60,4	23,8	67,5	4,5	7,1
Totale	53,1	20,6	60,7	22,6	63,8	3,9	6,8
<i>per memoria:</i> Quarto trimestre 2011	50,9	19,6	64,2	23,1	62,3	3,8	5,7
Terzo trimestre 2011	54,5	22,3	65,7	21,8	55,3	2,8	4,3
Secondo trimestre 2011	52,0	21,9	65,5	21,6	51,9	3,4	5,0
Primo trimestre 2011	55,4	20,8	64,2	21,4	49,6	4,1	3,8

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) I dati sono riferiti alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno partecipato all'indagine relativa al trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2009). Dal momento che ogni agenzia può indicare fino a tre determinanti per il mancato rinnovo dei mandati la somma delle percentuali per riga può anche essere superiore a 100. – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana ("hinterland") individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Tavola 6 - Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore ⁽¹⁾
(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2012)

	Uguale o superiore	Inferiore meno del 5%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore di oltre il 30%	Riduzione media ⁽²⁾
Per ripartizioni geografiche							
Nord Ovest.....	1,9	5,1	26,9	49,5	13,0	3,5	14,1
di cui: aree urbane ⁽³⁾	0,8	4,6	24,8	57,0	10,8	2,0	13,9
aree non urbane.....	2,8	5,5	28,4	44,1	14,7	4,6	14,2
Nord Est.....	1,1	10,0	32,5	39,2	15,1	2,2	13,1
di cui: aree urbane ⁽³⁾	0,7	8,1	26,6	52,1	10,9	1,6	13,3
aree non urbane.....	1,2	10,8	34,9	33,7	16,9	2,4	13,0
Centro.....	1,4	4,9	26,5	50,1	15,1	2,0	14,1
di cui: aree urbane ⁽³⁾	0,9	4,1	27,9	55,9	11,1	0,0	13,4
aree non urbane.....	1,9	5,4	25,4	45,4	18,2	3,6	14,7
Sud e Isole.....	0,7	2,4	15,2	49,1	25,4	7,2	17,4
di cui: aree urbane ⁽³⁾	2,3	2,9	15,0	45,6	28,3	6,0	17,2
aree non urbane.....	0,0	2,2	15,3	50,6	24,1	7,8	17,5
Per popolazione residente							
Aree urbane (oltre 250 mila abitanti) ⁽³⁾	1,0	4,9	24,9	54,5	12,9	1,8	14,0
Aree non urbane (fino a 250 mila abitanti).....	1,7	6,4	27,4	42,6	17,5	4,3	14,5
Aree metropolitane (oltre 500 mila abitanti) ⁽⁴⁾	1,1	4,5	24,5	55,0	13,0	1,9	14,1
Aree non metropolitane (fino a 500 mila abitanti).....	1,5	6,3	27,2	44,3	16,8	3,9	14,4
Totale.....	1,4	5,8	26,5	47,1	15,8	3,4	14,3
<i>per memoria:</i> Quarto trimestre 2011.....	1,1	7,8	25,3	50,7	13,0	2,0	13,7
Terzo trimestre 2011.....	2,9	11,1	32,7	37,7	13,9	1,7	12,5
Secondo trimestre 2011.....	2,7	8,5	38,5	36,9	11,7	1,7	12,1
Primo trimestre 2011.....	2,8	9,2	36,9	39,3	9,9	1,9	12,0

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) Le percentuali sono riferite alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2009). – (2) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta inferiore e 35 per quello superiore. – (3) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (“hinterland”) individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, Palermo (Sud e Isole). – (4) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Tavola 7 - Tempi di vendita⁽¹⁾
(mesi; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2012)

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

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) I mesi e le percentuali sono riferite alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2009). – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (“hinterland”) individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Tavola 8 - Acquisti di abitazione e mutui ipotecari⁽¹⁾
 (valori percentuali; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2012)

	Percentuale di acquisti finanziati con mutuo	Rapporto tra prestito e valore dell'immobile
Per ripartizioni geografiche		
Nord Ovest.....	62,3	65,3
di cui: aree urbane ⁽²⁾ ..	62,7	62,6
aree non urbane	62,1	67,3
Nord Est.....	58,3	58,7
di cui: aree urbane ⁽²⁾ ..	58,9	63,7
aree non urbane	58,1	56,9
Centro.....	57,7	56,6
di cui: aree urbane ⁽²⁾ ..	60,8	51,4
aree non urbane	55,0	61,3
Sud e Isole.....	62,9	63,7
di cui: aree urbane ⁽²⁾ ..	61,6	62,0
aree non urbane	63,6	64,6
Per popolazione residente		
Aree urbane (oltre 250 mila abitanti) ⁽²⁾	61,4	59,5
Aree non urbane (fino a 250 mila abitanti).....	59,7	62,7
Aree metropolitane (fino a 500 mila abitanti) ⁽³⁾	60,8	58,2
Aree non metropolitane (fino a 500 mila abitanti).....	60,2	62,7
Totale.....	60,4	61,5
<i>per memoria:</i> Quarto trimestre 2011		
Terzo trimestre 2011.....	63,7	66,9
Secondo trimestre 2011	67,1	67,6
Primo trimestre 2011.....	72,6	73,0
Primo trimestre 2011.....	70,6	71,5

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) Risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento. Stime ponderate con il numero di case vendute dichiarato dai rispondenti e riferite alla popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2009). – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (“hinterland”) individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Tavola 9 - Prospettive del mercato in cui opera l'agenzia ⁽¹⁾
 (percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2012; trimestre in corso: aprile-giugno 2012)

	Condizioni attese nel mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre in corso			Numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso rispetto a quello di riferimento			Livello atteso dei prezzi nel trimestre in corso rispetto a quello di riferimento ⁽²⁾		
	sfavorevoli	normali	favorevoli	inferiore	uguale	superiore	inferiore	uguale	superiore
Per ripartizioni geografiche									
Nord Ovest	45,1	44,9	9,9	13,9	54,1	32,1	66,3	33,0	0,7
di cui: aree urbane ⁽³⁾	46,1	42,5	11,4	17,8	48,9	33,3	65,2	34,7	0,1
aree non urbane.....	44,4	46,7	8,9	11,0	57,9	31,1	67,1	31,8	1,2
Nord Est	50,7	42,4	7,0	14,5	49,0	36,5	65,9	31,8	2,3
di cui: aree urbane ⁽³⁾	55,9	36,5	7,6	13,4	46,6	40,0	69,0	28,9	2,1
aree non urbane.....	48,4	45,0	6,7	15,0	50,0	35,0	64,5	33,1	2,5
Centro	51,5	39,2	9,2	11,4	52,4	36,2	63,8	35,1	1,1
di cui: aree urbane ⁽³⁾	46,6	41,8	11,6	15,3	49,8	34,9	71,3	27,7	1,0
aree non urbane.....	55,3	37,3	7,5	8,5	54,3	37,2	58,0	40,9	1,1
Sud e Isole	50,5	40,6	8,9	12,0	42,3	45,8	73,0	25,1	2,0
di cui: aree urbane ⁽³⁾	43,5	44,9	11,7	9,7	47,7	42,6	72,0	25,9	2,1
aree non urbane.....	53,5	38,8	7,7	12,9	39,9	47,1	73,4	24,7	1,9
Per popolazione residente									
Aree urbane (oltre 250 mila ab.) ⁽³⁾	47,7	41,5	10,8	15,3	48,6	36,1	68,4	30,6	1,0
Aree non urbane (fino a 250 mila ab.)...	49,5	42,7	7,8	11,7	52,0	36,3	65,5	32,9	1,6
Aree metropolitane (oltre 500 mila ab.) ⁽⁴⁾	46,9	41,6	11,4	16,4	48,9	34,7	67,6	31,9	0,5
Aree non metropolitane (fino a 500 mila ab.)	49,5	42,5	8,0	11,9	51,3	36,8	66,3	32,1	1,7
Totale ⁽⁵⁾	48,8	42,3	9,0	13,1	50,7	36,2	66,6	32,0	1,4
<i>per memoria:</i> Quarto trimestre 2011	55,0	35,7	9,3	18,8	51,2	30,0	68,0	31,1	0,9
Terzo trimestre 2011	36,8	48,6	14,5	14,9	53,6	31,5	50,8	47,4	1,8
Secondo trimestre 2011...	34,9	52,7	12,4	21,8	52,5	25,7	43,0	55,1	1,9
Primo trimestre 2011	20,1	55,8	24,1	12,4	55,0	32,6	35,3	61,2	3,6

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) Le percentuali sono riferite alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno partecipato all'indagine relativa al trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2009). – (2) Variabile continua discretizzata come segue: “in diminuzione”: variazione negativa superiore all'1 per cento, “stabile”: variazione compresa tra -1 e +1 per cento, “in aumento”: variazione positiva superiore all'1 per cento. – (3) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (“hinterland”) individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, Palermo (Sud e Isole). – (4) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo. – (5) Media delle risposte riferite ai singoli mercati locali.

Tavola 10 – Situazione generale del mercato immobiliare in Italia ⁽¹⁾
 (percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2012; trimestre in corso: aprile-giugno 2012)

	Attese per il trimestre in corso rispetto a quello di riferimento			Attese nei prossimi due anni rispetto al trimestre di riferimento		
	peggiore	uguale	migliore	peggiore	uguale	migliore
Per ripartizioni geografiche						
Nord Ovest.....	54,0	42,6	3,4	38,9	32,3	28,8
di cui: aree urbane ⁽²⁾ ..	56,6	41,0	2,5	39,4	29,8	30,8
aree non urbane	52,1	43,8	4,1	38,6	34,1	27,3
Nord Est.....	61,1	37,5	1,3	45,9	29,4	24,7
di cui: aree urbane ⁽²⁾ ..	65,6	32,0	2,4	44,3	29,8	25,9
aree non urbane	59,2	40,0	0,8	46,6	29,3	24,1
Centro.....	58,8	39,1	2,1	39,8	30,3	29,9
di cui: aree urbane ⁽²⁾ ..	56,9	38,3	4,8	38,6	29,8	31,6
aree non urbane	60,2	39,8	0,0	40,7	30,8	28,6
Sud e Isole.....	55,6	41,4	3,0	39,4	27,5	33,1
di cui: aree urbane ⁽²⁾ ..	49,1	46,8	4,1	33,5	29,1	37,4
aree non urbane	58,3	39,2	2,6	41,8	26,8	31,4
Per popolazione residente						
Aree urbane (oltre 250 mila abitanti) ⁽²⁾	57,3	39,3	3,3	39,3	29,7	30,9
Aree non urbane (fino a 250 mila abitanti)	56,8	41,1	2,1	41,6	30,9	27,5
Aree metropolitane (oltre 500 mila abitanti) ⁽³⁾	56,2	40,4	3,4	38,5	29,8	31,7
Aree non metropolitane (fino a 500 mila abitanti)	57,3	40,5	2,3	41,6	30,6	27,8
Totale.....	57,0	40,4	2,6	40,7	30,4	28,8
<i>per memoria:</i> Quarto trimestre 2011	61,0	35,3	3,7	40,2	29,6	30,2
Terzo trimestre 2011.....	43,1	50,2	6,8	35,8	31,9	32,3
Secondo trimestre 2011	34,8	58,3	7,0	24,5	32,7	42,8
Primo trimestre 2011	23,5	65,8	10,7	18,7	31,6	49,7

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) Le percentuali sono riferite alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno partecipato all'indagine relativa al trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Asia (2009). – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana ("hinterland") individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, I sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di: Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

APRILE 2012

Nome del rispondente _____

Telefono _____ Fax _____ E-Mail _____

1. Presentazione

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

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

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

Il report contenente i risultati della trascorsa edizione del sondaggio è scaricabile all'indirizzo internet http://www.bancaditalia.it/statistiche/indcamp/sondaggio_mercato_abitazioni

2. Indicazioni generali

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

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

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

4. Per chiarimenti e informazioni su aspetti metodologici:

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

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

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

INFORMATIVA AI SENSI DEL D. LGS. 196/2003

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

Denominazione dell'impresa: _____

Forma giuridica: SRL SPA SAS SNC Ditta individuale Altro (specificare): _____

Impresa è affiliata ad un gruppo? No Sì, nome del gruppo: _____

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

Nel corso degli ultimi 12 mesi la sua agenzia ha operato prevalentemente in:	<input type="checkbox"/> Compravendita di beni immobili propri <input type="checkbox"/> Compravendita di beni immobili per conto terzi
---	---

Nel corso degli ultimi 12 mesi la sua agenzia ha operato nella locazione di immobili?	<input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sì
--	---

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

1. Quanti agenti operano attualmente per l'agenzia (Lei incluso)?	_____
--	-------

2. Consideri la situazione del mercato immobiliare nel solo territorio in cui opera l'agenzia: come la giudica nel trimestre gennaio-marzo 2012 rispetto a quello precedente?	<input type="checkbox"/> Migliore <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Peggior
---	--

3. L'agenzia ha venduto abitazioni?	Nel trimestre ottobre-dicembre 2011	Nel trimestre gennaio-marzo 2012
	Si, solo abitazioni nuove __	Si, solo abitazioni nuove __
	Si, solo abitazioni preesistenti __	Si, solo abitazioni preesistenti __
	Si, abitazioni nuove ed preesistenti __	Si, abitazioni nuove ed preesistenti __
	No __	No __

4.1 Rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2011, ci potrebbe dire se il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia nel trimestre gennaio-marzo 2012 è:

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

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

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

3. L'agenzia ha venduto abitazioni?	Nel trimestre ottobre-dicembre 2011	Nel trimestre gennaio-marzo 2012
	Nuove __ Preesistenti __	Nuove __ Preesistenti __

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

6. Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre gennaio-marzo 2012	CAP _ _ _ _ _ _ _ _	COMUNE _____
---	-------------------------	------------------

SEZIONE A – LE COMPRVENDITE

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

A1. Pensando al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia nel trimestre di riferimento e nel trimestre precedente, saprebbe indicare quanti mesi sono passati in media dall'affidamento dell'incarico all'effettiva vendita dell'immobile (firma del contratto preliminare di vendita)?	Nel trimestre di riferimento (gennaio-marzo 2012)	nel trimestre precedente quello di riferimento (ottobre-dicembre 2011)
	__ mesi	__ mesi

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

A3. Alla fine del trimestre di riferimento (gennaio-marzo 2012) saprebbe indicare se il <u>numero di incarichi</u> a vendere <u>ancora da evadere</u> risulta, rispetto alla fine del trimestre precedente (ottobre-dicembre 2011): <i>(riferire la risposta sia agli incarichi acquisiti prima del trimestre di riferimento, sia a quelli acquisiti durante)</i>	<input type="checkbox"/> Molto inferiore <input type="checkbox"/> Inferiore <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Superiore <input type="checkbox"/> Molto superiore
--	---

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

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

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

SEZIONE B – I PREZZI

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

	Rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2011	Rispetto a un anno fa
B1. (in caso l'agenzia abbia venduto immobili nel trimestre di riferimento) Pensando alla tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia nel trimestre di riferimento il prezzo di vendita (al mq) risulta in media: B1. (in caso l'agenzia NON abbia venduto immobili nel trimestre di riferimento) Pensi alla zona di competenza dell'agenzia: nel trimestre di riferimento ritiene che i prezzi di vendita (al mq) siano in media:	<input type="checkbox"/> In forte diminuzione <input type="checkbox"/> In diminuzione <input type="checkbox"/> All'incirca stabile <input type="checkbox"/> In aumento <input type="checkbox"/> In forte aumento	
B1.1 Saprebbe anche indicare di quanto è cambiato questo prezzo di vendita in percentuale? <i>(indicare anche il segno della variazione)</i>	+/- __ __ , __ %	+/- __ __ , __ %

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

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

SEZIONE C – LE PROSPETTIVE

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

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

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

SEZIONE D – LA TASSAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

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

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

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

GENERAL INFORMATION

- I - Unless indicated otherwise, figures have been computed by the Bank of Italy.
- II - Symbols and Conventions:
- the phenomenon in question does not occur;
 - the phenomenon occurs but its value is not known;
 - .. the value is known but is nil or less than half the final digit shown.
- Figures in parentheses in roman type () are provisional, those in parentheses in italics () are estimated.
- III - The tables are identified both by a number and by an alphanumeric code that defines the content of the table in the database in the electronic archive in which information to be released to the public is held. A similar code identifies the different aggregates shown in each table.
- IV - The methodological notes in the last part of the Supplement are identified by electronic codes that refer to the tables and, within each table, to the individual aggregates. Notes that refer to a single observation are also identified by the date of that observation.

SUPPLEMENTS TO THE STATISTICAL BULLETIN

Money and Banking (monthly)

The Financial Market (monthly)

The Public Finances, borrowing requirement and debt (monthly)

Balance of Payments and International Investment Position (monthly)

Financial Accounts (quarterly)

Payment System (half yearly)

Public Finance Statistics in the European Union (annual)

Local Government Debt (annual)

Household Wealth in Italy (annual)

Sample Surveys (irregular)

Methodological Notes (irregular)

All the supplements are available on the Bank of Italy's site (www.bancaditalia.it).

Requests for clarifications concerning data contained in this publication can be sent by e-mail to statistiche@bancaditalia.it

