

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

21 novembre 2018

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

I principali risultati

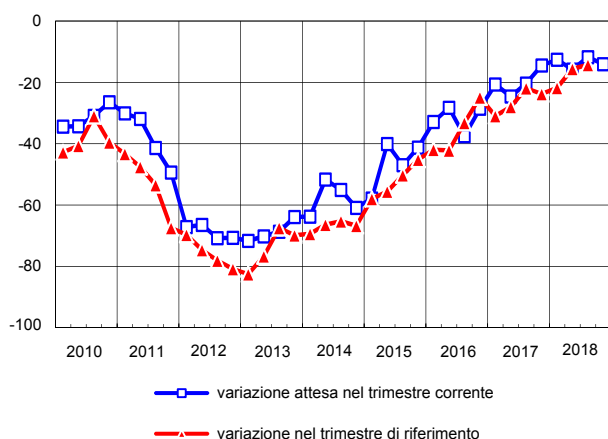
Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dall'1 al 31 ottobre 2018 presso 1.441 agenzie immobiliari, nel terzo trimestre del 2018 la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili ha continuato a diminuire, mentre è aumentata quella di coloro che evidenziano una stabilità dei prezzi. L'incidenza degli agenti che segnalano condizioni invariate della domanda ha continuato a crescere, ma a discapito dei giudizi di miglioramento; sono aumentati i tempi di vendita mentre il margine medio di sconto si è ricollocato sui valori medi dell'ultimo anno.

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 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 tutti gli orizzonti, con un miglioramento per quelle di breve periodo.

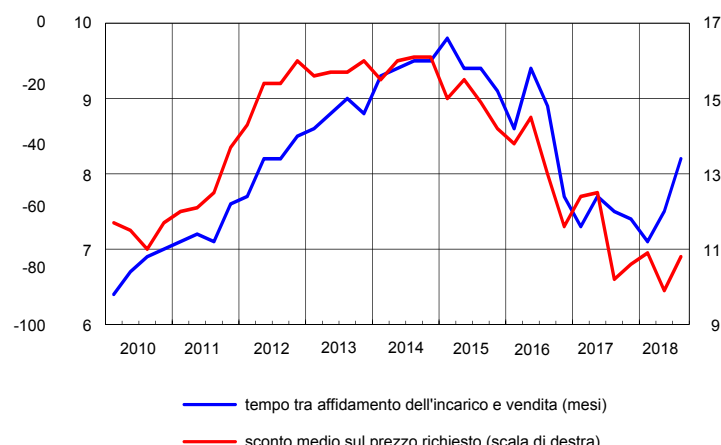
Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)

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: 3° trimestre 2018

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Si attenuano le pressioni al ribasso sui prezzi di vendita

Nel terzo trimestre la quota di operatori che segnala una diminuzione dei prezzi di vendita ha continuato a ridursi (16,3 per cento da 19,5 nella rilevazione dello scorso luglio; tav. 1 e fig.1); la flessione ha interessato tutte le macro aree, e in misura più accentuata il Sud e le isole. È al contempo aumentata l'incidenza di coloro che esprimono giudizi di stabilità dei prezzi (all'81,7 per cento da 76,6).

Si stabilizza la domanda

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel trimestre luglio-settembre è rimasta poco sopra l'80 per cento (tav. 2). È al contempo salita al 68,4 per cento (dal 66,4 nella rilevazione di luglio; tav. 3 e fig. 3) la percentuale di agenti che riportano una stabilità nelle condizioni della domanda; tuttavia, la differenza tra la percentuale di operatori che riportano un aumento del numero di potenziali acquirenti e la quota di quelli che ne segnalano la diminuzione è ulteriormente scesa, a -1,8 punti percentuali (da 4,9 nella rilevazione di luglio), con una flessione diffusa a tutte le aree del paese ma più ampia nelle regioni del Nord.

Diminuiscono le giacenze degli incarichi a vendere

Il numero di agenzie che segnalano una diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere resta superiore a quello degli operatori che ne indicano l'incremento, sebbene la distanza si sia ridotta rispetto a luglio (tav. 3 e fig. 3); nel contempo aumentano le agenzie che ne indicano una stabilità. L'analogo saldo relativo ai soli nuovi mandati è lievemente migliorato (tav. 3).

Il divario tra prezzi offerti e domandati resta il motivo principale per la cessazione del mandato a vendere (tav. 4): è appena aumentata, al 48,0 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 la quota di chi segnala valutazioni giudicate troppo elevate dai potenziali acquirenti è rimasta stabile al 53,8. La percentuale degli agenti che ascrive la causa della decadenza degli incarichi alle difficoltà dei potenziali acquirenti nell'ottenere un mutuo è rimasta sostanzialmente invariata (al 16,5 per cento).

Sono cresciuti sia il margine di sconto sui prezzi di offerta sia i tempi di vendita

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato di circa un punto percentuale, al 10,8 per cento (tav. 5 e fig. 2), recuperando interamente il calo registrato nella scorsa rilevazione. I tempi di vendita sono cresciuti (a 8,2 mesi da 7,5; tav. 6 e fig. 2), raggiungendo il massimo degli ultimi due anni.

La quota di compravendite finanziate da mutui resta elevata

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario, pur in diminuzione (a 78,9 per cento da 81,1; tav. 6), resta elevata; il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto stabile, intorno al 75 per cento (tav. 6 e fig. 5).

¹ Il testo è stato curato da Alessandro Mistretta; l'appendice statistica da Marco Bottone (con la collaborazione di Elena Picchio 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/03/quest_III_trim_2018.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2018-sondaggio-abitazioni/03/app_stat_III_trim_2018.zip

I canoni di locazione restano pressoché stabili, ma rallenta la domanda

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel terzo trimestre ha continuato a scendere, riportandosi sui livelli dell'autunno del 2016 (a 76,2 per cento, da 82,1 in luglio; tav. 7). Il saldo fra i giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è salito a -1,8 punti percentuali da -7,4, ma continuano a prevalere i giudizi di stazionarietà (87,6 per cento). La differenza fra le attese di aumento e di riduzione dei canoni nel trimestre in corso si è attestata a -1,8 da valori nulli. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è appena aumentato al 3,5 per cento (2,9 in luglio; tav. 8). Il saldo tra le agenzie che indicano incarichi a locare in crescita nel trimestre di riferimento e quelle che ne hanno riscontrato la diminuzione è rimasto pressoché stabile (-6,9 per cento; tav.8).

Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento restano favorevoli

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, più di quanto registrato in luglio (8,1 e 4,9 punti percentuali, rispettivamente; tav. 9); vi ha inciso in particolare il miglioramento delle condizioni di mercato nelle aree urbane e metropolitane. Anche il saldo relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel quarto trimestre del 2018 è aumentato (a 8,8 punti percentuali da 2,6), pur restando inferiore al valore registrato un anno prima. La quota di operatori che indica una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è rimasta sostanzialmente stabile (al 17,7 per cento; tav. 9), mentre è marginalmente diminuita quella di coloro che ne prefigurano un aumento (3,6 per cento, da 5,3).

come quelle di medio termine sul mercato nazionale

Anche le aspettative sull'evoluzione a breve termine del mercato immobiliare nazionale rimangono positive e in miglioramento rispetto al trimestre precedente; il saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli è aumentato a 16,8 punti percentuali (da 8,6 nella precedente rilevazione; era pari a 22,5 nel trimestre corrispondente del 2017; tav. 10). Su un orizzonte di medio termine (due anni) le attese rimangono pressoché invariate: il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento si è attestato a 32,1 punti percentuali (35,5 nella precedente rilevazione).

Grafici e Tavole

Figura 3

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

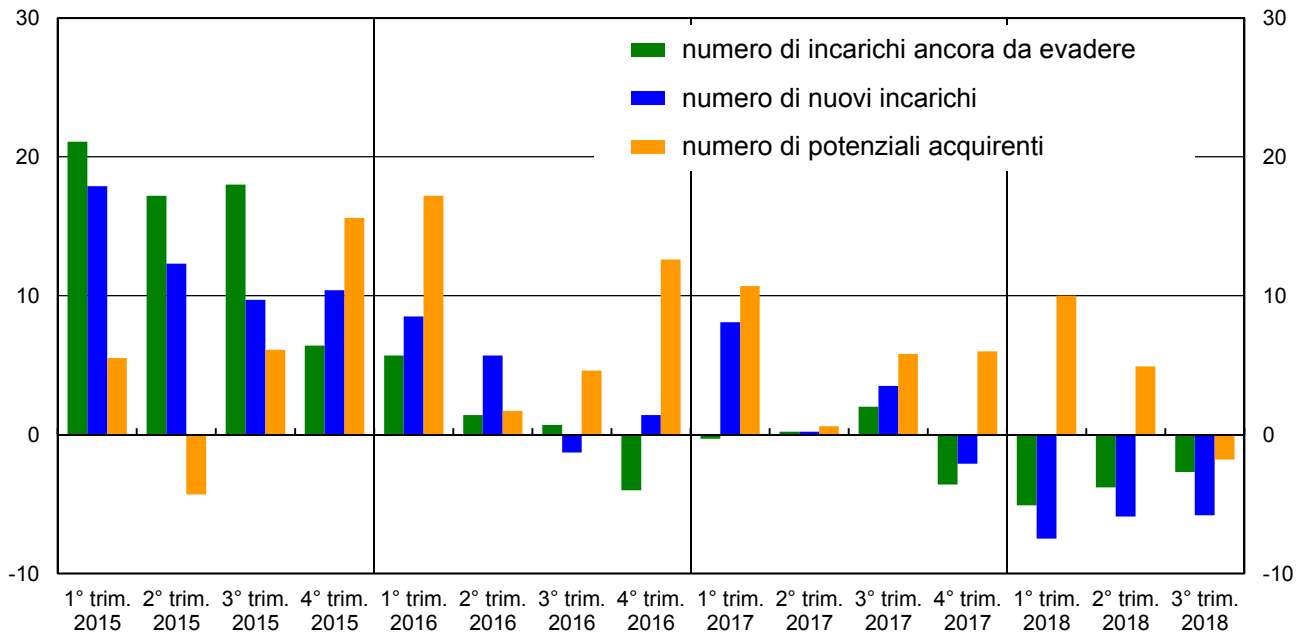


Figura 4

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

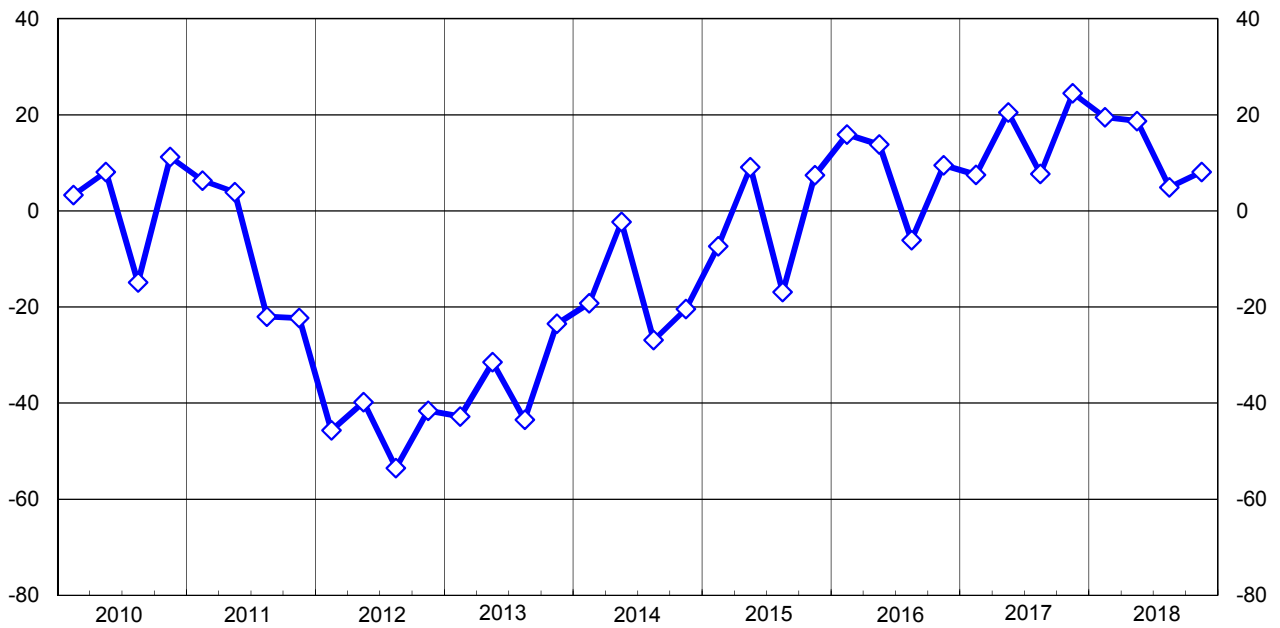
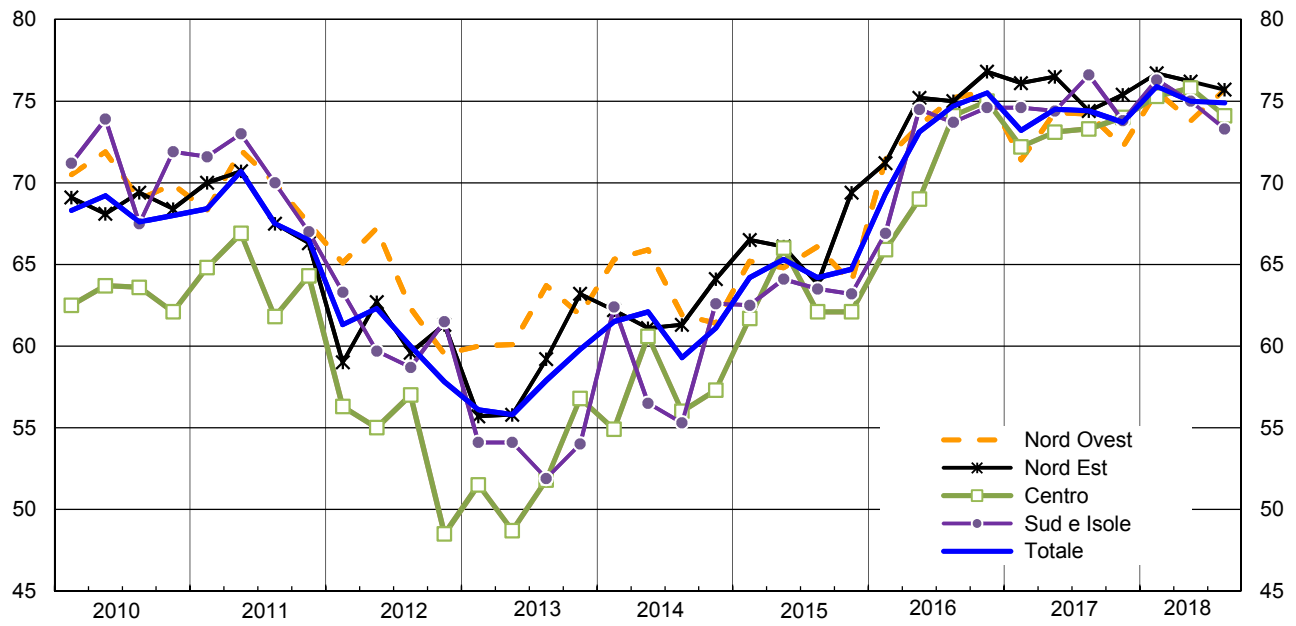


Figura 5

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: luglio-settembre 2018)

	Andamento rispetto al periodo precedente		
	in diminuzione	stabile	in aumento
Ripartizione geografica			
Nord Ovest	14,3	82,7	3,1
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	11,2	85,0	3,8
aree non urbane.....	17,5	80,2	2,3
Nord Est	15,2	83,8	1,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	8,8	89,0	2,2
aree non urbane.....	17,3	82,1	0,6
Centro.....	17,9	81,1	1,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	9,5	90,2	0,3
aree non urbane.....	24,9	73,7	1,5
Sud e Isole.....	19,5	77,6	2,9
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	17,1	82,5	0,4
aree non urbane.....	20,3	76,0	3,7
Popolazione residente			
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2).....	11,0	86,8	2,2
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	19,7	78,3	1,9
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	11,7	85,8	2,5
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	18,3	79,9	1,8
Totale	16,3	81,7	2,0
<i>per memoria:</i>			
secondo trimestre 2018	19,5	76,6	3,9
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

(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: luglio-settembre 2018)

	Quota di agenzie che hanno venduto abitazioni	di cui:		
		solo nuove	solo preesistenti	nuove e preesistenti
Ripartizione geografica				
Nord Ovest	80,6	0,8	63,4	16,3
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	81,3	1,6	65,0	14,6
aree non urbane.....	79,9	.	61,8	18,1
Nord Est	80,0	0,8	63,0	16,2
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	86,6	1,9	67,9	16,8
aree non urbane.....	78,1	0,4	61,6	16,0
Centro.....	81,3	.	72,1	9,1
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	80,4	.	64,6	15,8
aree non urbane.....	82,1	.	78,6	3,5
Sud e Isole.....	78,2	0,6	64,3	13,3
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	74,6	1,1	65,7	7,8
aree non urbane.....	79,5	0,4	63,8	15,2
Popolazione residente				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	80,9	1,1	65,3	14,5
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	79,8	0,2	66,0	13,6
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	79,5	1,1	64,6	13,7
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	80,5	0,3	66,2	14,0
Totale	80,2	0,6	65,7	14,0
<i>per memoria:</i>				
secondo trimestre 2018	80,8	0,8	68,8	11,2
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

(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: luglio-settembre 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	13,9	78,5	7,5	18,8	73,1	8,1	16,7	70,6	12,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	12,2	80,8	7,0	17,3	75,4	7,3	19,9	66,9	13,2
aree non urbane	15,7	76,1	8,1	20,3	70,8	8,9	13,5	74,4	12,1
Nord Est	16,2	69,5	14,3	18,0	69,4	12,5	17,0	68,1	15,0
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	13,5	81,4	5,1	16,3	77,9	5,9	12,8	72,6	14,6
aree non urbane	17,0	66,1	16,9	18,5	67,1	14,4	18,1	66,8	15,1
Centro	11,7	73,5	14,8	12,2	72,7	15,1	17,2	64,3	18,4
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	10,9	82,2	6,9	14,9	78,2	6,9	17,9	68,5	13,7
aree non urbane	12,4	66,3	21,3	10,0	68,1	21,9	16,7	60,9	22,4
Sud e Isole.....	12,7	78,6	8,7	12,3	80,0	7,7	15,3	70,2	14,5
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	18,4	75,0	6,6	16,3	76,9	6,7	13,8	79,5	6,8
aree non urbane.....	10,7	79,8	9,5	10,8	81,2	8,0	15,9	67,0	17,2
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	12,7	80,6	6,7	16,4	76,7	7,0	17,8	69,5	12,8
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	14,3	71,9	13,9	15,5	71,3	13,3	16,0	67,7	16,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	12,5	80,5	7,0	17,0	76,0	7,0	19,1	68,1	12,8
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	14,2	73,0	12,8	15,3	72,2	12,4	15,6	68,5	15,9
Totale	13,7	75,3	11,0	15,8	73,4	10,8	16,7	68,4	14,9
<i>per memoria:</i>									
secondo trimestre 2018	15,0	73,8	11,2	18,4	69,1	12,5	14,3	66,4	19,2
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

(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: luglio-settembre 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	53,7	21,7	46,5	10,3	14,9	2,4	0,6
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	54,5	22,2	49,1	8,7	14,8	2,2	.
aree non urbane	52,9	21,2	43,9	11,8	15,1	2,6	1,1
Nord Est	41,0	19,8	61,0	16,3	16,9	1,3	1,2
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	50,0	25,8	51,2	5,5	22,3	1,3	.
aree non urbane	38,4	18,2	63,7	19,4	15,4	1,3	1,6
Centro	47,1	24,7	57,6	16,6	15,1	3,5	1,3
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	58,5	24,8	45,0	10,0	14,5	1,8	.
aree non urbane	37,7	24,5	68,0	22,1	15,6	4,9	2,4
Sud e Isole.....	46,2	33,7	54,0	12,4	21,6	1,2	.
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	54,2	30,4	54,6	11,3	25,3	2,4	.
aree non urbane	43,3	34,9	53,8	12,8	20,3	0,8	.
Popolazione residente							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2).....	55,1	24,3	48,8	9,0	16,8	2,0	.
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	43,4	23,9	57,0	16,5	16,4	2,4	1,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	56,7	24,9	47,1	8,7	16,3	2,4	.
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	44,2	23,7	56,6	15,7	16,6	2,2	1,2
Totale	48,0	24,1	53,8	13,6	16,5	2,2	0,8
<i>per memoria:</i>							
secondo trimestre 2018	46,7	24,7	53,8	17,0	16,1	2,4	1,0
primo trimestre 2018	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

(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: luglio-settembre 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.....	1,0	6,2	28,0	46,3	16,4	2,2	100,0	10,0
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	0,6	3,5	26,5	45,4	21,4	2,6	100,0	9,0
aree non urbane	1,4	8,9	29,6	47,2	11,1	1,8	100,0	11,0
Nord Est	1,5	2,3	29,3	47,0	14,0	5,9	100,0	9,4
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	2,2	2,5	30,1	43,8	15,9	5,4	100,0	9,6
aree non urbane	1,2	2,2	29,1	48,1	13,3	6,1	100,0	9,3
Centro	3,8	9,3	34,7	46,8	4,1	1,3	100,0	12,5
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	2,1	6,0	36,4	47,3	8,2	.	100,0	11,5
aree non urbane	5,3	12,0	33,2	46,4	0,8	2,3	100,0	13,3
Sud e Isole	1,5	9,6	39,1	41,6	7,7	0,5	100,0	12,1
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	.	5,9	46,7	37,7	9,2	0,5	100,0	11,5
aree non urbane	2,0	10,9	36,6	42,8	7,3	0,4	100,0	12,3
Popolazione residente								
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3).....	1,2	4,4	32,0	45,0	15,5	2,0	100,0	10,1
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	2,4	8,2	31,7	46,4	8,5	2,8	100,0	11,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4)	0,8	4,8	31,6	44,7	16,5	1,6	100,0	10,0
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti).....	2,4	7,6	31,9	46,3	9,0	2,8	100,0	11,2
Totale	1,9	6,7	31,8	45,8	11,3	2,5	100,0	10,8
<i>per memoria:</i>								
secondo trimestre 2018.....	2,3	6,7	26,7	40,0	17,2	7,1	100,0	9,9
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

(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: luglio-settembre 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	8,2	79,8	75,7
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	6,8	84,6	75,5
aree non urbane	9,6	73,9	75,8
Nord Est.....	8,1	80,5	75,7
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	7,1	78,7	73,8
aree non urbane	8,4	81,0	76,4
Centro.....	8,2	79,6	74,1
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	7,0	72,0	72,2
aree non urbane	9,2	85,4	75,8
Sud e Isole.....	8,5	72,6	73,3
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	8,1	85,2	76,4
aree non urbane	8,7	68,5	72,1
Popolazione residente			
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3).....	7,1	80,2	74,3
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	9,0	78,0	75,2
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4).....	6,9	79,7	74,1
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	8,8	78,5	75,2
Totale	8,2	78,9	74,9
<i>per memoria:</i>			
secondo trimestre 2018	7,5	81,1	75,0
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

(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: luglio-settembre 2018; trimestre in corso: ottobre-dicembre 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	68,7	6,5	88,4	5,1	6,1	88,8	5,1
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	68,8	2,7	91,0	6,3	4,3	90,2	5,6
aree non urbane.....	68,7	10,9	85,4	3,7	8,2	87,3	4,5
Nord Est	76,0	3,6	88,9	7,6	5,3	88,3	6,4
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	63,7	4,3	84,0	11,7	5,5	81,3	13,2
aree non urbane.....	79,1	3,4	89,9	6,7	5,3	89,8	4,9
Centro	83,7	8,6	86,9	4,5	7,4	89,8	2,8
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	81,2	10,4	86,1	3,5	5,9	89,6	4,5
aree non urbane.....	86,2	6,9	87,6	5,5	8,9	89,9	1,2
Sud e Isole	81,7	10,1	85,9	4,0	6,8	89,1	4,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	65,5	11,3	86,6	2,1	7,8	89,8	2,4
aree non urbane.....	87,3	9,7	85,7	4,5	6,6	89,0	4,5
Popolazione residente							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	71,8	6,4	88,2	5,5	5,3	89,0	5,7
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	79,2	7,5	87,3	5,2	7,1	89,0	3,9
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	74,7	6,6	89,1	4,4	5,5	90,4	4,1
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	76,9	7,3	87,0	5,7	6,8	88,4	4,8
Totale	76,2	7,1	87,6	5,3	6,4	89,0	4,6
<i>per memoria:</i>							
secondo trimestre 2018	82,1	11,4	84,7	4,0	5,1	89,7	5,2
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

(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: luglio-settembre 2018)

	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	11,6	81,4	7,0	2,9
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	7,3	84,4	8,4	2,7
aree non urbane.....	16,2	78,4	5,5	3,1
Nord Est.....	20,4	72,5	7,1	2,1
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	17,5	77,3	5,2	1,8
aree non urbane.....	21,2	71,2	7,7	2,1
Centro.....	17,5	68,5	14,1	4,2
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	9,8	81,8	8,5	5,0
aree non urbane.....	23,9	57,3	18,8	3,5
Sud e Isole.....	15,5	77,6	6,8	5,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	18,8	78,4	2,8	4,4
aree non urbane.....	14,4	77,4	8,3	5,9
Popolazione residente				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	10,5	82,1	7,4	3,6
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	18,9	71,4	9,7	3,5
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	8,7	83,2	8,1	3,8
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	18,7	72,2	9,1	3,4
Totale	15,7	75,6	8,8	3,5
<i>per memoria:</i>				
secondo trimestre 2018	16,0	74,3	9,6	2,9
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

(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: luglio-settembre 2018; trimestre in corso: ottobre-dicembre 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	9,2	75,1	15,7	8,5	78,5	13,0	19,1	75,9	5,0
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	6,9	68,9	24,1	6,3	75,9	17,8	14,7	77,6	7,7
aree non urbane	11,5	81,6	6,9	10,7	81,3	8,0	23,8	74,0	2,1
Nord Est.....	11,9	66,7	21,4	10,0	69,0	21,0	14,0	83,6	2,5
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	5,0	74,5	20,6	7,0	77,2	15,8	7,2	87,3	5,5
aree non urbane.....	13,8	64,5	21,7	10,8	66,8	22,4	15,9	82,5	1,6
Centro.....	12,3	66,8	20,9	8,6	72,1	19,3	18,4	78,5	3,1
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	9,5	67,8	22,7	5,4	79,8	14,9	15,2	83,8	1,0
aree non urbane.....	14,6	66,0	19,4	11,3	65,6	23,0	21,1	74,1	4,9
Sud e Isole.....	9,7	71,2	19,1	7,4	73,5	19,2	18,5	78,7	2,9
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	10,2	69,1	20,7	12,9	66,9	20,2	19,0	78,2	2,8
aree non urbane.....	9,6	71,9	18,5	5,4	75,8	18,8	18,3	78,9	2,9
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	7,8	69,3	22,9	6,9	76,2	16,9	14,4	80,7	4,9
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	12,5	71,3	16,2	9,8	72,5	17,7	19,9	77,4	2,8
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	8,4	68,6	23,0	6,7	76,3	17,0	16,7	78,1	5,2
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	11,6	71,3	17,0	9,5	73,0	17,6	18,2	78,9	2,9
Totale	10,7	70,5	18,8	8,6	74,0	17,4	17,7	78,7	3,6
<i>per memoria:</i>									
secondo trimestre 2018	13,4	68,3	18,3	12,3	72,7	14,9	17,1	77,6	5,3
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

(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: luglio-settembre 2018; trimestre in corso: ottobre-dicembre 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	8,9	65,8	25,3	9,2	50,9	40,0
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	7,2	61,3	31,5	7,0	49,7	43,3
aree non urbane	10,7	70,5	18,8	11,4	52,0	36,5
Nord Est.....	10,1	66,2	23,7	10,2	49,3	40,5
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	3,9	71,4	24,6	6,3	59,7	34,1
aree non urbane	11,9	64,7	23,4	11,4	46,4	42,3
Centro.....	6,0	68,3	25,7	9,4	43,5	47,2
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	8,7	66,3	25,0	11,5	52,7	35,8
aree non urbane	3,8	69,9	26,3	7,6	35,7	56,7
Sud e Isole.....	9,8	62,8	27,5	10,3	51,3	38,4
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	7,9	54,9	37,2	9,2	41,2	49,6
aree non urbane	10,4	65,5	24,0	10,7	54,7	34,6
Popolazione residente						
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	7,3	63,3	29,4	8,5	50,9	40,6
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	9,4	67,7	22,9	10,4	47,3	42,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	8,1	61,7	30,2	9,2	50,0	40,8
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	8,8	67,9	23,3	9,8	48,1	42,0
Totale	8,6	66,0	25,4	9,6	48,7	41,7
<i>per memoria:</i>						
secondo trimestre 2018	10,8	69,7	19,4	8,6	47,3	44,1
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

(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