

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

18 maggio 2018

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

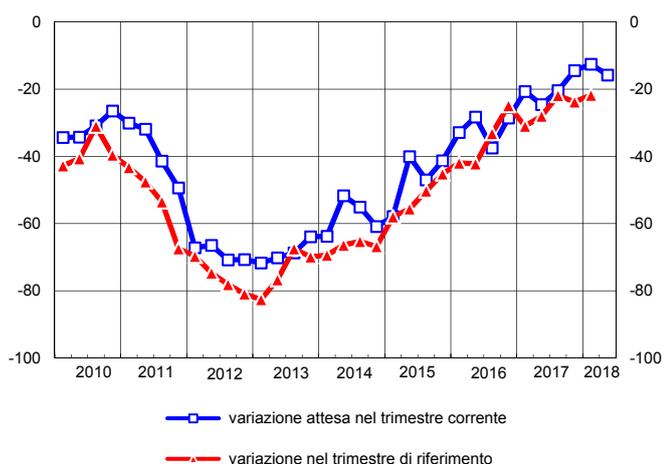
I principali risultati

Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dal 3 al 27 aprile 2018 presso 1.534 agenzie immobiliari, nel primo trimestre del 2018 la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili è lievemente scesa, mentre è aumentata l'incidenza (già nettamente prevalente) dei giudizi di stabilità dei prezzi. Nel confronto con la precedente rilevazione, il numero dei potenziali acquirenti è salito, segnalando un nuovo rafforzamento della domanda. I tempi di vendita sono rimasti sostanzialmente stabili.

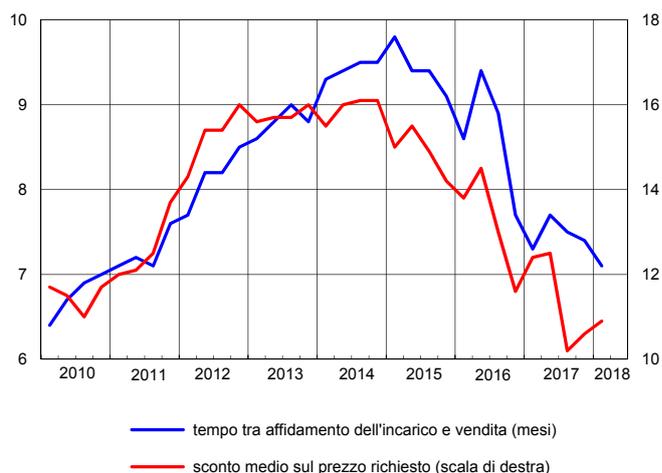
La quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari è rimasta assai elevata, stabilizzandosi intorno all'80 per cento. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si è attestato su valori elevati, intorno al 75 per cento. La quota di agenti immobiliari che ascrive la causa della decadenza degli incarichi a vendere alle difficoltà di ottenere un mutuo rimane molto contenuta, dopo aver toccato nella scorsa rilevazione il livello minimo dall'avvio del sondaggio nel 2009.

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

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: 1° trimestre 2018

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Si attenuano lievemente le pressioni al ribasso sui prezzi di vendita

Nel primo trimestre del 2018 si è lievemente ridotta rispetto alla precedente rilevazione la quota di operatori che segnala una diminuzione dei prezzi di vendita (25,4 per cento da 28,0 nello scorso periodo; tav. 1 e fig.1), a fronte di un aumento dell'incidenza di coloro che esprimono giudizi di stabilità dei prezzi (che si conferma nettamente prevalente, al 71,0 per cento dal 67,8).

Le condizioni della domanda migliorano

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione si è attestata intorno all'80 per cento (tav. 2), in lieve calo rispetto al sondaggio precedente (83,3 per cento), ma le condizioni di domanda continuano a migliorare. Il saldo relativo al numero di potenziali acquirenti è aumentato a 10 punti percentuali (da 6 nella rilevazione di gennaio; tav. 3 e fig. 3), soprattutto grazie al rialzo registratosi nelle regioni del Nord.

Scendono le giacenze degli incarichi a vendere ma diminuiscono i nuovi mandati

Ha continuato ad ampliarsi il saldo negativo fra le agenzie che indicano un incremento delle giacenze di incarichi a vendere e quelle che ne segnalano una diminuzione (a -5,1 punti percentuali da -3,6 nella rilevazione precedente; era quasi nullo un anno fa; tav. 3 e fig. 3) mentre scende quello relativo ai nuovi mandati (a -7,5 punti percentuali da -2,1; tav. 3). Alla riduzione dei saldi hanno contribuito principalmente le aree urbane e metropolitane.

Il motivo principale di cessazione dell'incarico rimane il divario tra prezzi offerti e domandati (tav. 4); è lievemente aumentata la quota di chi attribuisce il motivo dell'interruzione della trattativa a valutazioni giudicate troppo elevate dai potenziali acquirenti (al 56,5 per cento dal 53,2 in gennaio). La percentuale degli agenti che ascrive la causa della decadenza degli incarichi alle difficoltà incontrate dai potenziali acquirenti nell'ottenere un mutuo rimane contenuta, nonostante sia risalita al 18,0 per cento, dopo aver toccato nel trimestre precedente il livello minimo dall'avvio del sondaggio nel 2009 (15,4 per cento).

Il margine di sconto sui prezzi di offerta è rimasto stabile

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto pressoché stabile (11,0 per cento da 10,6 nello scorso trimestre; tav. 5 e fig. 2), come pure i tempi di vendita (7,1 mesi da 7,4; tav. 6 e fig. 2).

La quota di acquisti finanziati da mutui è rimasta elevata

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario continua a collocarsi intorno all'80 per cento (tav. 6). Il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è salito marginalmente (75,9 per cento da 73,7 nel quarto trimestre; tav. 6 e fig. 5), risultando più elevato nelle aree non metropolitane e non urbane.

¹ Il testo è stato curato da Simone Emiliozzi e Sergio Santoro; l'appendice statistica da Marco Bottone (con la collaborazione di Pamela Minzera 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/01/quest_1_trim_2018.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2018-sondaggio-abitazioni/01/app_stat_1_trim_2018.zip

Migliorano i segnali provenienti dal mercato delle locazioni

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile è aumentata rispetto al sondaggio precedente (all'88,3 per cento, da 85,0; tav. 7). Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è aumentato, pur mantenendosi lievemente negativo (-2,0 punti percentuali da -6,8). Le valutazioni prospettiche sono rimaste sostanzialmente stabili, con un saldo fra attese di aumento e di riduzione dei canoni nel secondo trimestre dell'anno appena positivo (per 0,5 punti percentuali, da 1,0 in gennaio; tav. 7). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è sceso al 2,6 per cento, dal 3,6 (tav. 8). Il saldo tra le agenzie che indicano incarichi a locare in crescita nel trimestre di riferimento e quelle che hanno riscontrato una diminuzione è migliorato (-2,0 per cento da -7,0; tav.8).

Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento restano positive

I giudizi degli agenti immobiliari sulle condizioni del proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso, misurati dal saldo fra la quota di quelli favorevoli e quelli sfavorevoli, si sono confermati positivi (a 18,7 punti percentuali da 19,5 nella precedente rilevazione; tav. 9). Anche il saldo relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel secondo trimestre del 2018 si mantiene su valori positivi, sebbene in calo rispetto alla scorsa rilevazione (a 14,6 punti percentuali da 17,2). La quota di operatori che indica una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è rimasta stabile (intorno al 20 per cento; tav. 9) mentre è scesa quella che ne prefigura un aumento (4,6 per cento da 7,0).

Anche le attese sul mercato nazionale nel medio termine si mantengono favorevoli

Rimangono positive anche le aspettative circa l'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale, seppure in misura lievemente inferiore rispetto al trimestre precedente; il saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli si è collocato a 21,5 punti percentuali (da 22,2; tav. 10). Su un orizzonte di medio termine (due anni) le attese restano improntate all'ottimismo: il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento si è attestato a 42,7 punti percentuali (44,5 nello scorso sondaggio).

Grafici e Tavole

Figura 3

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

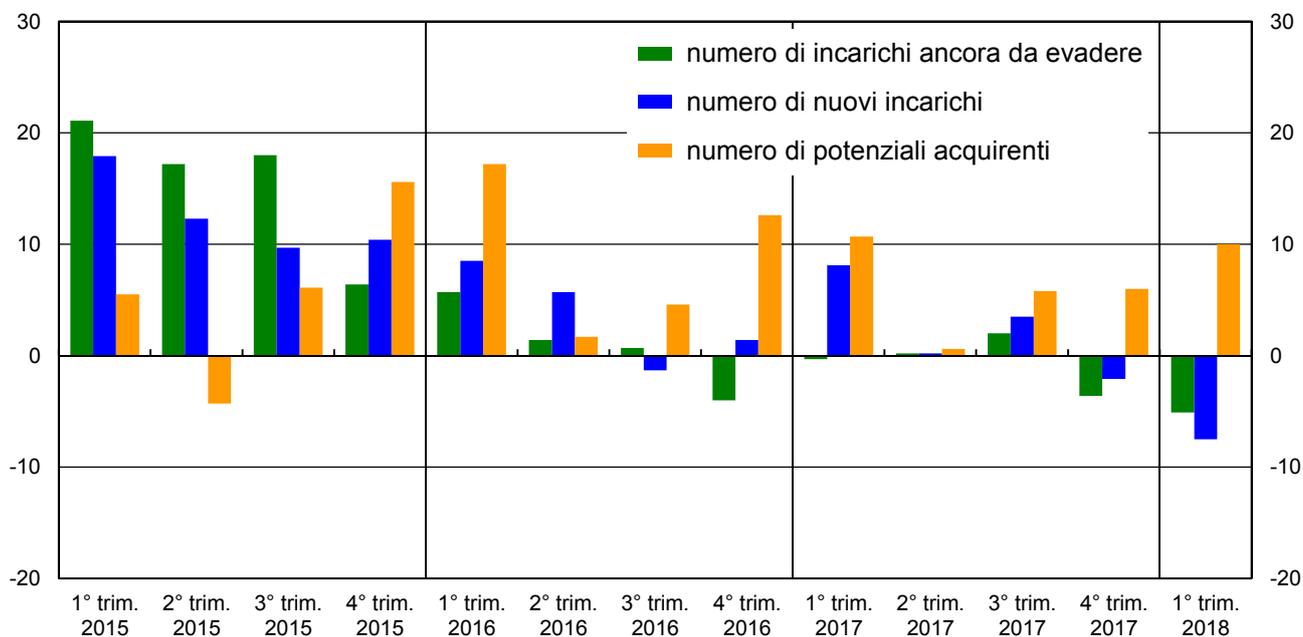


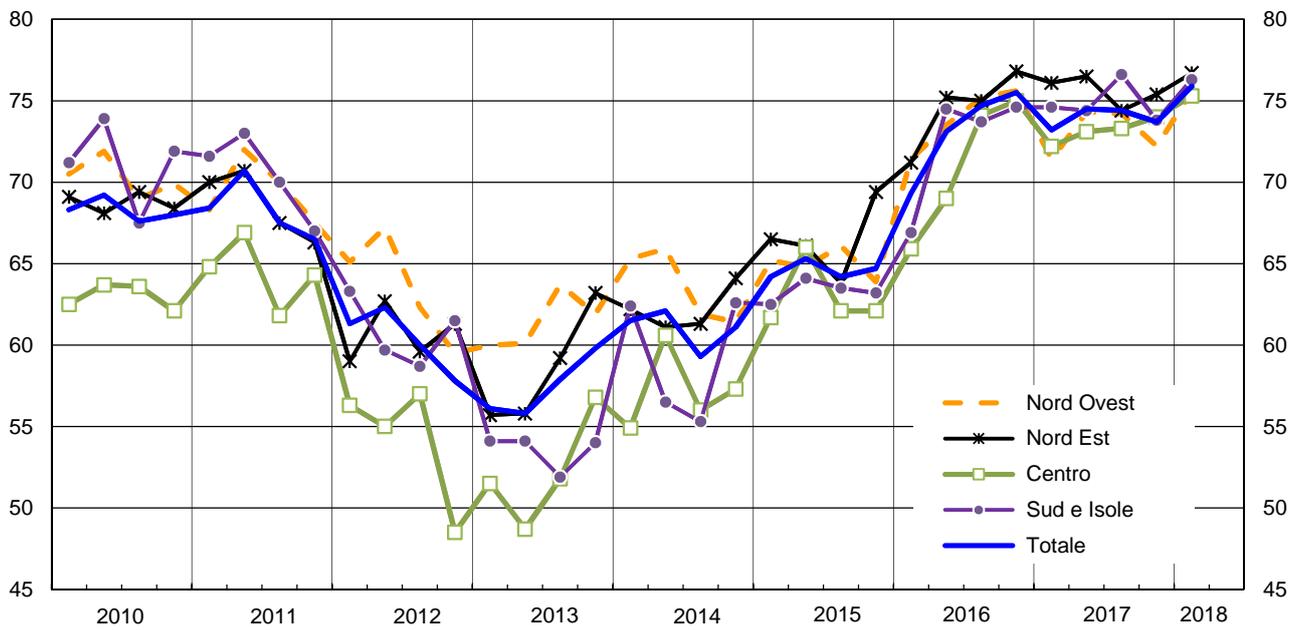
Figura 4

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 2018)

	Andamento rispetto al periodo precedente		
	in diminuzione	stabile	in aumento
Ripartizione geografica			
Nord Ovest	26,7	67,9	5,4
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	24,6	70,5	5,0
aree non urbane.....	28,9	65,3	5,8
Nord Est	21,0	76,7	2,3
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	8,9	85,6	5,5
aree non urbane.....	24,7	74,0	1,4
Centro.....	25,4	71,1	3,5
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	21,7	72,5	5,8
aree non urbane.....	28,7	69,8	1,5
Sud e Isole.....	28,5	69,9	1,6
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	22,4	76,0	1,5
aree non urbane.....	31,0	67,4	1,6
Popolazione residente			
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2).....	21,5	73,7	4,9
Aree non urbane (≤250.000abitanti)	28,0	69,2	2,8
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	24,7	70,7	4,6
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	25,7	71,1	3,2
Totale	25,4	71,0	3,6
<i>per memoria:</i>			
quarto trimestre 2017	28,0	67,8	4,2
terzo trimestre 2017	25,0	71,9	3,1
secondo trimestre 2017	30,8	66,4	2,8
primo trimestre 2017	34,1	62,8	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: gennaio-marzo 2018)

	Quota di agenzie che hanno venduto abitazioni	di cui:		
		solo nuove	solo preesistenti	nuove e preesistenti
Ripartizione geografica				
Nord Ovest	82,8	0,8	72,4	9,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	83,3	1,0	68,0	14,3
aree non urbane.....	82,4	0,7	76,9	4,8
Nord Est	82,6	1,2	62,4	19,0
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	85,7	0,3	60,5	24,9
aree non urbane.....	81,8	1,4	63,0	17,4
Centro.....	75,6	0,9	65,8	8,9
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	77,3	1,9	63,9	11,5
aree non urbane.....	74,2	0,0	67,4	6,8
Sud e Isole.....	73,9	1,3	63,2	9,4
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	81,7	0,9	63,8	17,0
aree non urbane.....	71,2	1,4	63,1	6,7
Popolazione residente				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	81,6	1,2	65,4	15,1
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	78,1	0,9	68,1	9,1
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	79,9	1,5	65,0	13,4
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	79,3	0,8	67,9	10,6
Totale	79,5	1,0	67,0	11,4
<i>per memoria:</i>				
quarto trimestre 2017	83,3	1,3	64,1	17,9
terzo trimestre 2017	75,1	1,6	55,9	17,6
secondo trimestre 2017	80,6	2,0	58,6	20,1
primo trimestre 2017	76,1	2,2	60,1	18,3

(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.

Incarichi a vendere e potenziali acquirenti
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 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	19,6	68,7	11,8	18,7	69,9	11,4	16,0	53,2	30,8
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	20,5	66,4	13,0	20,4	68,0	11,6	14,4	56,1	29,5
aree non urbane	18,6	70,9	10,5	16,8	71,9	11,3	17,6	50,3	32,1
Nord Est	14,0	73,7	12,3	15,5	70,8	13,7	12,5	57,1	30,5
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	11,8	72,1	16,1	8,1	75,1	16,7	8,1	58,7	33,2
aree non urbane	14,7	74,2	11,1	17,7	69,5	12,8	13,8	56,6	29,7
Centro	17,4	66,7	15,9	18,7	69,7	11,6	20,8	58,1	21,1
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	20,3	69,2	10,5	23,4	68,6	8,0	22,0	57,3	20,7
aree non urbane	15,0	64,7	20,3	14,7	70,6	14,7	19,8	58,8	21,4
Sud e Isole.....	21,2	66,1	12,6	24,7	66,9	8,4	17,7	60,9	21,5
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	21,7	67,4	11,0	25,1	68,6	6,2	21,1	55,5	23,4
aree non urbane.....	21,1	65,7	13,2	24,5	66,3	9,2	16,5	62,7	20,8
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	19,5	68,1	12,5	20,3	69,2	10,6	16,6	56,7	26,7
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	17,2	69,3	13,4	18,2	69,8	12,0	16,8	56,5	26,7
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	20,5	67,9	11,6	21,5	67,9	10,7	17,0	56,8	26,2
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	17,1	69,3	13,7	17,9	70,3	11,8	16,6	56,5	26,9
Totale	18,1	68,8	13,0	19,0	69,5	11,5	16,7	56,6	26,7
<i>per memoria:</i>									
quarto trimestre 2017	18,2	67,2	14,6	17,8	66,6	15,7	16,8	60,3	22,8
terzo trimestre 2017	17,4	63,2	19,4	19,7	57,1	23,2	19,7	54,7	25,5
secondo trimestre 2017	17,2	65,4	17,4	20,3	59,2	20,5	21,0	57,4	21,6
primo trimestre 2017	18,7	62,8	18,4	16,2	59,5	24,3	16,8	55,7	27,5

(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: gennaio-marzo 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	45,5	26,9	56,9	13,9	17,2	1,0	0,7
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	47,0	33,3	59,3	11,3	12,8	1,4	0,6
aree non urbane	44,0	20,4	54,4	16,4	21,6	0,7	0,7
Nord Est	42,6	25,7	61,1	14,6	12,3	0,7	3,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	51,5	30,3	52,7	7,5	14,7	2,7	4,8
aree non urbane	40,0	24,3	63,6	16,7	11,6	0,1	2,4
Centro	56,2	37,7	55,7	16,5	21,7	1,6	1,6
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	53,9	42,4	51,4	14,0	26,1	2,3	1,0
aree non urbane	58,1	33,6	59,3	18,7	18,0	1,0	2,0
Sud e Isole	47,8	26,9	51,2	13,0	21,7	2,5	0,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	42,7	31,5	54,0	10,0	20,0	1,3	0,0
aree non urbane	49,5	25,3	50,2	14,0	22,3	3,0	0,0
Popolazione residente							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	49,1	35,4	55,5	11,5	17,8	1,8	1,2
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	47,1	25,4	57,2	16,5	18,1	1,1	1,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)	49,6	37,2	54,9	11,7	18,4	1,9	0,8
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	47,2	25,9	57,2	15,8	17,9	1,1	1,5
Totale	47,9	29,3	56,5	14,6	18,0	1,4	1,3
<i>per memoria:</i>							
quarto trimestre 2017	48,7	26,4	53,2	17,6	15,4	1,8	8,7
terzo trimestre 2017	46,7	26,8	37,8	17,4	22,3	2,5	2,9
secondo trimestre 2017	34,1	32,9	46,6	17,7	20,7	2,7	5,9
primo trimestre 2017	42,4	20,4	44,3	15,3	24,0	3,5	10,9

(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: gennaio-marzo 2018)

	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.....	0,4	8,7	41,1	36,1	10,2	3,6	100,0	11,4
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	0,7	5,4	36,1	40,0	15,0	2,8	100,0	10,4
aree non urbane	0,0	12,0	46,1	32,1	5,4	4,4	100,0	12,5
Nord Est	2,5	2,9	24,3	49,3	15,8	5,2	100,0	9,4
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	0,0	4,4	22,4	56,5	13,7	2,9	100,0	9,1
aree non urbane	3,3	2,5	24,9	47,1	16,4	5,9	100,0	9,4
Centro	2,7	6,2	42,8	35,6	10,7	2,0	100,0	11,9
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	1,3	7,8	41,6	38,1	9,2	2,0	100,0	11,7
aree non urbane	4,0	4,8	43,8	33,4	12,0	2,1	100,0	12,0
Sud e Isole	1,7	8,6	27,4	42,1	14,1	6,1	100,0	10,4
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	1,0	12,0	36,1	36,0	9,9	4,9	100,0	11,7
aree non urbane	2,0	7,3	23,9	44,6	15,7	6,6	100,0	9,8
Popolazione residente								
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3).....	0,8	6,7	35,9	41,2	12,6	2,8	100,0	10,8
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	2,2	6,8	35,4	39,0	11,9	4,7	100,0	11,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4)	1,1	7,2	38,6	37,6	13,0	2,5	100,0	11,1
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti).....	1,9	6,6	34,3	40,8	11,9	4,6	100,0	10,8
Totale	1,6	6,8	35,6	39,9	12,2	3,9	100,0	10,9
<i>per memoria:</i>								
quarto trimestre 2017	2,4	8,1	28,0	42,0	15,7	3,7	100,0	10,6
terzo trimestre 2017.....	2,0	9,5	28,1	32,4	21,2	6,9	100,0	10,2
secondo trimestre 2017	3,4	9,6	41,9	32,6	6,7	5,7	100,0	12,5
primo trimestre 2017.....	3,3	12,8	36,7	30,5	10,7	6,0	100,0	12,4

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

(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 2018; trimestre in corso: aprile-giugno 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	91,0	8,3	81,2	10,5	3,4	92,4	4,2
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	92,3	6,4	76,2	17,4	2,9	91,1	6,0
aree non urbane.....	89,6	10,4	86,8	2,9	3	93,8	2,3
Nord Est	88,6	3,9	85,9	10,1	0,5	88,2	11,3
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	93,5	2,7	80,1	17,1	0,0	84,3	15,7
aree non urbane.....	87,0	4,3	87,9	7,8	0	89,6	9,8
Centro	89,8	16,6	81,3	2,1	1	86,1	2,6
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	94,6	9,6	86,3	4,1	1	85,0	2,3
aree non urbane.....	85,1	24,2	75,8	0,0	9	87,4	2,9
Sud e Isole	79,4	10,7	85,5	3,8	4	93,4	2,1
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	85,9	9,0	83,2	7,8	1	92,7	5,6
aree non urbane.....	77,1	11,4	86,5	2,2	5	93,6	0,7
Popolazione residente							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	92,4	7,0	80,3	12,6	5,2	88,5	6,3
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	85,5	11,3	84,9	3,7	4	91,3	4,4
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	92,3	7,9	79,6	12,5	6,6	89,0	4,4
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	86,4	10,3	84,6	5,1	3	90,7	5,6
Totale	88,3	9,5	83,0	7,5	4	90,1	5,2
<i>per memoria:</i>							
quarto trimestre 2017.....	85,0	13,1	80,6	6,3	6,8	85,4	7,8
terzo trimestre 2017	83,8	17,2	74,9	7,8	7,4	86,0	6,7
secondo trimestre 2017	83,0	19,1	74,0	7,0	7,2	81,7	11,1
primo trimestre 2017.....	81,2	20,5	73,8	5,7	10,7	84,1	5,2

(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 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	12,9	66,3	20,8	2,4
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	13,5	60,7	25,9	2,5
aree non urbane.....	12,3	71,7	16,0	2,3
Nord Est.....	23,9	62,5	13,7	1,9
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	21,2	56,9	21,9	1,7
aree non urbane.....	24,7	64,2	11,0	2,0
Centro.....	18,9	69,1	12,0	3,7
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	12,8	74,6	12,6	3,8
aree non urbane.....	24,6	64,0	11,5	3,6
Sud e Isole.....	19,5	67,9	12,7	2,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	18,3	67,4	14,4	4,2
aree non urbane.....	19,9	68,1	12,0	2,0
Popolazione residente				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	14,9	64,8	20,3	2,9
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	19,8	67,3	12,9	2,4
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	13,0	66,5	20,6	3,2
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	20,0	66,2	13,8	2,4
Totale	17,8	66,3	15,8	2,6
<i>per memoria:</i>				
quarto trimestre 2017.....	18,9	69,2	11,9	3,6
terzo trimestre 2017	25,9	62,7	11,3	3,3
secondo trimestre 2017	30,2	57,6	12,2	3,6
primo trimestre 2017	25,2	65,0	9,8	5,0

(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 2018; trimestre in corso: aprile-giugno 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	5,6	63,3	31,1	9,8	59,9	30,4	19,1	74,7	6,2
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	3,8	59,5	36,8	11,0	50,1	38,9	17,0	73,4	9,6
aree non urbane	7,5	67,2	25,3	8,5	69,8	21,7	21,4	76,0	2,6
Nord Est.....	3,6	67,1	29,3	5,2	68,5	26,3	13,0	80,8	6,2
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	1,4	66,8	31,8	3,5	58,9	37,7	6,8	86,2	7,0
aree non urbane.....	4,3	67,2	28,5	5,7	71,4	22,8	14,9	79,1	6,0
Centro.....	11,9	67,3	20,8	12,7	67,6	19,7	22,8	75,2	2,0
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	11,4	64,2	24,4	13,2	62,3	24,5	20,4	75,8	3,8
aree non urbane.....	12,3	69,8	17,9	12,3	71,9	15,8	24,8	74,7	0,6
Sud e Isole.....	13,1	63,5	23,4	15,0	65,2	19,7	28,7	68,1	3,2
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	7,0	62,4	30,5	14,7	56,5	28,9	17,6	75,6	6,8
aree non urbane.....	15,2	63,8	20,9	15,1	68,3	16,5	32,6	65,5	2,0
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	6,1	62,1	31,8	11,1	55,5	33,4	16,8	76,0	7,2
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	9,3	67,1	23,6	10,0	70,4	19,6	22,7	74,4	2,9
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	6,8	59,9	33,3	12,0	54,0	34,0	18,4	74,0	7,5
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	8,6	67,4	24,0	9,7	69,2	21,1	21,2	75,5	3,4
Totale	8,1	65,1	26,8	10,4	64,6	25,0	20,4	75,0	4,6
<i>per memoria:</i>									
quarto trimestre 2017	8,5	63,5	28,0	8,3	66,2	25,5	19,6	73,3	7,0
terzo trimestre 2017	8,2	59,1	32,7	7,6	56,4	36,0	20,9	72,7	6,4
secondo trimestre 2017	14,5	63,3	22,2	13,5	62,7	23,8	23,8	72,8	3,4
primo trimestre 2017	7,4	64,7	27,9	7,3	63,9	28,8	28,0	68,6	3,4

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

Situazione generale del mercato immobiliare in Italia

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2018; trimestre in corso: aprile-giugno 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	5,7	54,6	39,7	5,9	36,6	57,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	4,3	54,9	40,8	5,4	35,1	59,5
aree non urbane.....	7,1	54,2	38,7	6,3	38,0	55,6
Nord Est.....	4,2	64,8	31,0	6,6	36,1	57,3
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	2,5	58,5	39,0	7,0	35,3	57,7
aree non urbane.....	4,7	66,7	28,6	6,5	36,3	57,2
Centro	12,3	68,3	19,4	14,5	37,7	47,8
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	12,0	62,1	25,9	13,8	48,6	37,6
aree non urbane.....	12,5	73,6	13,9	15,1	28,5	56,4
Sud e Isole.....	14,9	60,9	24,2	15,9	41,1	43,1
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	7,8	57,4	34,8	11,5	39,8	48,7
aree non urbane.....	17,4	62,2	20,4	17,4	41,5	41,1
Popolazione residente						
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	6,7	57,8	35,5	8,8	39,6	51,6
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	9,8	63,6	26,6	10,6	36,1	53,2
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	7,3	56,1	36,6	9,1	38,6	52,3
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	9,1	63,6	27,2	10,2	37,0	52,7
Totale	8,6	61,3	30,1	9,9	37,5	52,6
<i>per memoria:</i>						
quarto trimestre 2017	8,5	60,7	30,7	7,6	40,3	52,1
terzo trimestre 2017	7,6	62,3	30,1	5,9	39,3	54,8
secondo trimestre 2017	13,1	69,9	17,0	8,0	40,7	51,3
primo trimestre 2017	9,4	64,5	26,0	10,7	40,9	48,4

(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.

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