BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Supplementi al Bollettino Statistico

Indagini campionarie

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia Ottobre 2010

Nuova serie
Anno XX - 18 Novembre 2010
Numero 62

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 immobiliare 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, Filippo Scoccianti, Raffaele Tartaglia Polcini e Francesco Zollino (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

ottobre 2010

Si consolida il recupero del mercato immobiliare nel terzo trimestre del 2010, con un aumento sia delle compravendite intermediate dalle agenzie, sia dei nuovi incarichi a vendere, mentre continuano ad attenuarsi le indicazioni di flessione dei prezzi. In miglioramento risultano anche le attese a breve sulle condizioni del mercato di riferimento e trova conferma l'ottimismo circa le prospettive di medio periodo del mercato nazionale.

1. Introduzione

Il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, avviato nel gennaio 2009 da Banca d'Italia e Tecnoborsa, a partire dalla presente edizione si avvale della cooperazione dell'Agenzia del Territorio. Tra il 6 e il 28 ottobre si sono svolte le interviste dell'edizione relativa al terzo trimestre 2010, a cui hanno partecipato 1.066 agenti (Tavola 1), fornendo informazioni sull'attività di compravendita e sui prezzi nel trimestre di riferimento (luglio-settembre 2010), nonché sulle prospettive del settore. Le stime relative al numero di case vendute sono basate sull'osservazione delle transazioni intermediate. Dal punto di vista degli agenti immobiliari, la transazione è generalmente conclusa con la firma del preliminare di vendita, la quale può precedere, anche di diversi mesi, il passaggio di proprietà vero e proprio, registrato negli atti notarili (rogito). Questi aspetti possono spiegare le discrepanze osservabili se si confrontano le stime qui presentate con quelle basate sugli atti notarili.

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 – La quota di agenti che segnalano una diminuzione dei prezzi nel terzo trimestre è scesa al 31,6 per cento, dal 37,9 rilevato per il trimestre precedente; a fronte di un'incidenza ancora esigua delle indicazioni di rialzo (3,6 per cento) è aumentata quella dei giudizi di stabilità (al 64,9 per cento dal 60,6; Tavola 2 e Figura 1). Il saldo negativo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione" si è ridotto (−28 per cento, da −36,4 nel trimestre precedente). L'andamento caratterizza tutte le aree geografiche ed è più pronunciato nelle regioni del Centro e del Nord, dove l'incidenza dei giudizi di aumento è salita al 4 per cento.

Numero di compravendite – Nel terzo trimestre del 2010 la quota di operatori che dichiarano di aver venduto almeno un immobile è stata pari al 65 per cento, in flessione di due punti rispetto alla precedente indagine (Tavola 3). Il numero di compravendite intermediate dalle agenzie ha registrato un incremento di circa l'8 per cento rispetto allo stesso trimestre del 2009, concentrato nelle regioni del Centro e del Sud.

Incarichi a vendere – Il saldo tra segnalazioni di aumento e diminuzione congiunturale delle giacenze di incarichi a vendere è rimasto positivo, di poco inferiore a 20 punti percentuali (Tavola 4), confermando la tendenza osservata dall'avvio del sondaggio all'inizio del 2009. Anche per quanto riguarda i nuovi incarichi il saldo tra indicazioni di aumento e di diminuzione, resta positivo (16,1 punti percentuali); esso è in aumento rispetto al 12,4 della scorsa rilevazione estiva, quando registrò una temporanea flessione.

L'assenza di proposte di acquisto a fronte di richieste del venditore ritenute troppo elevate si conferma come principale causa di cessazione degli incarichi (61,6 per cento dei casi; era il

62,9 in luglio, Tavola 5). Dopo la forte riduzione del trimestre precedente, è stabile al 48,2 per cento la quota di agenti che attribuiscono il ritiro dell'incarico a proposte di prezzo giudicate troppo basse dal venditore; l'incidenza dei ritiri dovuti ad attese di prezzi più favorevoli ha segnato invece un lieve incremento (al 24,9 per cento, dal 23,4).

Trattative e tempi di vendita – Nel terzo trimestre del 2010 il margine di riduzione dei prezzi di vendita è rimasto di circa l'11 per cento (era su un livello analogo un anno prima; Tavola 6). Appare ridursi il divario tra aree urbane e non urbane. I tempi che intercorrono tra conferimento dell'incarico e vendita effettiva sono lievemente superiori a quelli della precedente rilevazione (6,9 mesi, rispetto a 6,7; Tavola 7): essi continuano a risultare più contenuti nei centri di maggiori dimensioni.

Modalità di finanziamento degli acquisti – La quota di acquisti di abitazioni effettuata con accensione di un mutuo ipotecario è rimasta invariata al 70 per cento (Tavola 8). La percentuale è risultata più elevata nelle aree non urbane, contrariamente a quanto rilevato nel trimestre precedente. Il rapporto tra prestito erogato e valore dell'immobile è lievemente diminuito (al 71,3 per cento, dal 73,2 nella precedente rilevazione) e si conferma più elevato nelle aree non urbane rispetto ai grandi centri, benché il divario tenda a ridursi.

Le prospettive del mercato in cui operano le agenzie – Le attese a breve circa le condizioni del mercato di riferimento risultano in deciso miglioramento: il saldo tra giudizi "favorevoli" e "sfavorevoli" è tornato positivo per circa 11 punti percentuali, dopo essere risultato negativo, per circa 15 punti percentuali, nell'inchiesta precedente (Tavola 9). Il saldo tra attese di aumento e di diminuzione dei nuovi incarichi a vendere è anch'esso aumentato, da 2 a 22 punti percentuali. Rimane invece negativo (–24,9 punti) quello relativo alle attese sui prezzi, sebbene in attenuazione rispetto alla rilevazione precedente (–29,7 punti) e, in misura più accentuata, a quella di ottobre 2009 (–35,9 punti).

Le prospettive del mercato nazionale – Il saldo tra giudizi di miglioramento e di peggioramento delle prospettive a breve del mercato nazionale, negativo per 20 punti percentuali nella rilevazione estiva di luglio, a ottobre appare sostanzialmente nullo; l'incidenza dei giudizi di stazionarietà è salita al 66,1 per cento dal 63,1 dell'inchiesta precedente (58,1 per cento un anno prima). Per i prossimi due anni il quadro si conferma improntato a un certo ottimismo e in miglioramento rispetto all'inchiesta precedente: le prospettive sono giudicate favorevoli dal 61 per cento delle agenzie (contro il 56,9 dell'inchiesta precedente) e in peggioramento dal 13 (contro il 17,2).

A. Nota metodologica

A1. Il campione e il disegno

Il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, avviato nel gennaio 2009 da Banca d'Italia e Tecnoborsa, prosegue, a partire dalla presente edizione, 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 terzo trimestre del 2010, sono state condotte tra il 6 e il 28 ottobre 2010; su 2.947 agenti immobiliari contattati, 1.066 hanno partecipato al sondaggio, con un tasso di risposta del 37,8 per cento[1].

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 abitanti[2];

b) dalle 15 aree intorno ai comuni del punto a), che ne formano i relativi hinterland[3];

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, intendendo con questo termine sia quelle operanti per conto proprio sia quelle che operano per conto terzi. Le informazioni sulla distribuzione della popolazione sono di fonte Istat[4]. Per ciascuna classe di addetti e per ciascuna provincia l'Istat rende disponibile il numero di imprese attive e quello complessivo di addetti nelle classi di attività economica 6810 ("Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri") e 6831 ("Attività di mediazione immobiliare")[5]; tali informazioni vengono diffuse anche a livello di capoluogo

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 2007.

5 Codici relativi alla classificazione Ateco2007, cui corrispondono rispettivamente i codici 7012 ("Attività immobiliari conto proprio: compravendita di beni immobili") e 7031 ("Attività immobiliare per conto terzi: agenzie di mediazione immobiliare") dell'Ateco2002.

di provincia. Gli aggiornamenti sono utilizzati nel sondaggio non appena resi disponibili.

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. 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).

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 è anche utilizzata 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 campione[6]. 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:

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

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 campione (ad esempio per la variazione del numero di case vendute)[7].

6 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.

7 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.

A6. Gli errori standard

Le stime delle percentuali, riferite al totale nazionale, presentano errori standard non superiori all'1,5 per cento, ovvero intervalli di confidenza (al 95 per cento) al massimo pari a 3 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 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										variaz. numero case vendute
	5%	**10%**	**15%**	**20%**	**25%**	**30%**	**35%**	**40%**	**45%**	**50%**	
	95%	**90%**	**85%**	**80%**	**75%**	**70%**	**65%**	**60%**	**55%**	**50%**	
Per ripartizioni geografiche											
Nord Ovest	1,2	1,7	2,0	2,2	2,4	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	16,5
di cui: aree urbane	1,5	2,0	2,4	2,7	2,9	3,1	3,2	3,3	3,4	3,4	23,1
aree non urbane	2,1	2,9	3,5	3,9	4,3	4,5	4,7	4,8	4,9	4,9	23,6
Nord Est	1,4	1,9	2,3	2,5	2,7	2,9	3,0	3,1	3,1	3,2	13,4
di cui: aree urbane	1,7	2,4	2,8	3,2	3,5	3,7	3,8	3,9	4,0	4,0	20,1
aree non urbane	2,2	3,1	3,7	4,1	4,4	4,7	4,9	5,0	5,1	5,1	16,1
Centro	1,4	1,9	2,3	2,6	2,8	3,0	3,1	3,2	3,2	3,2	13,0
di cui: aree urbane	1,7	2,4	2,9	3,2	3,5	3,7	3,8	3,9	4,0	4,0	23,1
aree non urbane	2,4	3,3	3,9	4,4	4,8	5,1	5,3	5,4	5,5	5,5	15,7
Sud e Isole	1,3	1,8	2,1	2,4	2,6	2,8	2,9	2,9	3,0	3,0	15,7
di cui: aree urbane	1,6	2,2	2,7	3,0	3,2	3,4	3,5	3,6	3,7	3,7	16,9
aree non urbane	2,2	3,0	3,5	4,0	4,3	4,5	4,7	4,9	4,9	5,0	22,0
Per popolazione residente											
Aree urbane (1)	0,8	1,1	1,3	1,5	1,6	1,7	1,8	1,8	1,9	1,9	15,1
Aree non urbane	1,1	1,5	1,8	2,0	2,2	2,3	2,4	2,5	2,5	2,6	11,1
Aree metropolitane (2)	1,0	1,4	1,7	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,3	2,3	19,0
Aree non metropolitane	0,9	1,2	1,4	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,0	2,0	10,0
Totale	**0,7**	**0,9**	**1,1**	**1,2**	**1,3**	**1,4**	**1,4**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**9,0**

(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.

Relativamente più complesso è il calcolo dell'errore standard relativo alla variazione del numero di abitazioni vendute (tav. 3)[8]. Occorre considerare infatti che i dati sono stati imputati per quelle agenzie che hanno dichiarato di aver effettuato vendite nel trimestre di riferimento, senza tuttavia fornire informazioni quantitative complete (circa il 10 per cento del campione). Per il calcolo dell'errore standard è stata utilizzata l'approssimazione di Taylor della varianza del rapporto tra due variabili statistiche, calcolando, in ciascuno strato[9]:

8 A partire dall'edizione relativa al terzo trimestre 2009 viene rilevato il numero di case vendute nel trimestre di riferimento. La variazione tendenziale di questa grandezza viene pubblicata a partire dall'edizione di luglio 2010 e viene calcolata rapportandone il livello rilevato nel corso del trimestre di riferimento al livello rilevato nel trimestre corrispondente dell'anno precedente.

9 Cfr., ad esempio, Cicchitelli, F., A. Herzel e G.E. Montanari, cit.

$$Var(R_h) = \frac{1}{\overline{X}_h^2}\left[Var(Y_h) + R_h^2 Var(X_h) - 2\,{}^oR_h\,{}^o\rho_h\,{}^oSy_h\,{}^oSx_h\right]$$

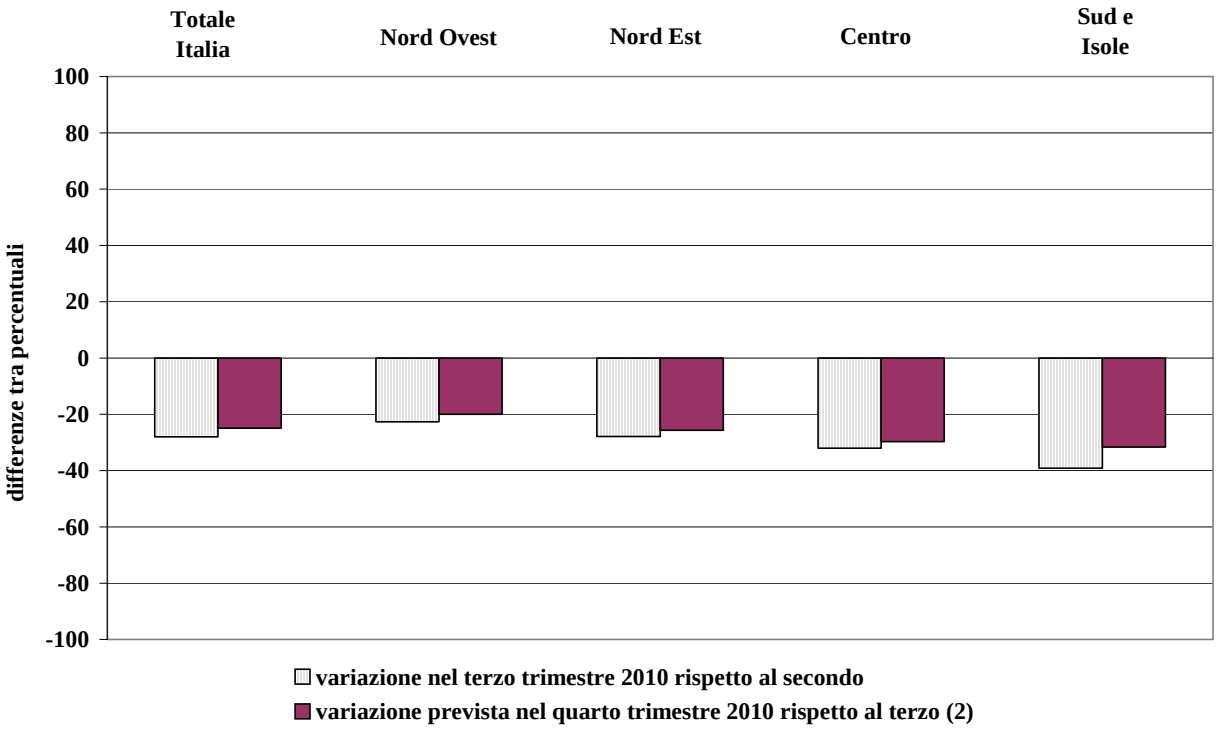
dove X_h, Y_h indicano l'ammontare totale della variabile "numero di case vendute" rispettivamente nel trimestre di riferimento e in quello corrispondente dell'anno precedente nello strato *h*, $R_h = \frac{Y_h}{X_h}$ e ${}^oSy_h, {}^oSx_h$ sono gli scarti quadratici medi della variabile "numero di case vendute" nelle due rilevazioni. Nella parentesi quadra, le statistiche univariate sono calcolate ciascuna sul rispettivo campione, ad eccezione del coefficiente di correlazione ${}^o\rho_h$, degli scarti quadratici medi ${}^oSy_h, {}^oSx_h$ e di ${}^oR_h$, calcolati sulle agenzie copresenti (*overlapping*) tra le due rilevazioni messe a confronto[10]. Le varianze di strato così approssimate sono poi aggregate tramite la formula:

$$Var\left(\frac{Y}{X}\right) = \frac{1}{X^2}\sum_h Var(R_h) X_h^2 .$$

10 Il calcolo dei coefficienti relativi alle agenzie copresenti nelle due rilevazioni ha richiesto un opportuno accorpamento degli strati.

B. Grafici e tavole

Figura 1 – Giudizi sull'andamento dei prezzi nel trimestre di riferimento e in quello in corso (1)
(*saldo tra giudizi di aumento e diminuzione nel mercato in cui opera l'agenzia*)



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 (2007). – (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.

Tavola 1 – Distribuzione del campione e dell'universo
(unità, valori percentuali; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2010)

	agenzie rilevate (a)	universo delle agenzie[1] (b)	frazione sondata (a)/(b) *(percentuale)*
Per ripartizioni geografiche			
Nord Ovest	319	26.276	1,2
di cui: aree urbane (2)	216	11.002	2,0
aree non urbane	103	15.274	0,7
Nord Est	246	16.516	1,5
di cui: aree urbane (2)	152	4.597	3,3
aree non urbane	94	11.919	0,8
Centro	234	14.901	1,6
di cui: aree urbane (2)	153	6.115	2,5
aree non urbane	81	8.786	0,9
Sud e Isole	267	7.450	3,6
di cui: aree urbane (2)	167	2.093	8,0
aree non urbane	100	5.357	1,9
Per popolazione residente			
Aree urbane (più di 250 mila abitanti) (2)	688	23.807	2,9
Aree non urbane (meno di 250 mila abitanti)	378	41.336	0,9
Aree metropolitane (più di 500 mila abitanti) (3)	447	17.164	2,6
Aree non metropolitane (meno di 500 mila abitanti)	619	47.979	1,3
Totale	**1.066**	**65.143**	**1,6**

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia.
(1) Istat-Asia (2007). – (2) Comuni con più di 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 più di 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 - Prezzi di vendita [1]

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento:luglio-settembre 2010)

	andamento rispetto al periodo precedente		
	in diminuzione	**stabile**	**in aumento**
Per ripartizioni geografiche			
Nord Ovest	26,7	69,3	4,0
di cui: aree urbane (2)	26,0	69,7	4,2
aree non urbane	27,2	68,9	3,9
Nord Est	30,8	66,3	2,9
di cui: aree urbane (2)	30,7	67,3	2,1
aree non urbane	30,9	66,0	3,2
Centro	35,9	60,3	3,8
di cui: aree urbane (2)	30,5	67,3	2,2
aree non urbane	39,5	55,6	4,9
Sud e Isole	42,1	55,0	2,9
di cui: aree urbane (2)	39,9	57,5	2,6
aree non urbane	43,0	54,0	3,0
Per popolazione residente			
Aree urbane (più di 250 mila abitanti) (2)	29,3	67,6	3,1
Aree non urbane (meno di 250 mila abitanti	32,9	63,3	3,8
Aree metropolitane (più di 500 mila abitanti) (3)	28,0	68,7	3,3
Aree non metropolitane (meno di 500 mila abitanti)	32,9	63,5	3,6
Totale	**31,6**	**64,9**	**3,6**
per memoria:			
Secondo trimestre 2010	37,9	60,6	1,5
Primo trimestre 2010	42,6	55,8	1,6
Quarto trimestre 2009	45,4	52,4	2,2
Terzo trimestre 2009	46,1	52,3	1,6

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 (2007). – (2) Comuni con più di 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 più di 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 - Abitazioni vendute nel trimestre di riferimento e loro tipologia (1)

(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2010)

	Quota di agenzie che hanno venduto abitazioni	di cui:			Numero di case vendute (variazione rispetto al trimestre corrispondente dell'anno precedente)		
		solo nuove	solo preesistenti	nuove e preesistenti		di cui:	
						pre-esistenti	nuove
Per ripartizioni geografiche							
Nord Ovest	65,8	4,9	38,7	22,2	-3,1	-6,8	6,9
di cui: aree urbane (2)	69,6	5,0	46,7	17,9	-11,1	-13,0	-7,0
aree non urbane	63,1	4,9	33,0	25,2	4,8	-1,3	24,3
Nord Est	73,0	9,2	37,9	25,8	15,2	9,7	26,4
di cui: aree urbane (2)	69,1	11,1	34,2	23,8	24,8	19,8	32,9
aree non urbane	74,5	8,5	39,4	26,6	12,2	6,8	23,9
Centro	58,2	6,9	41,7	9,5	12,5	-1,6	68,8
di cui: aree urbane (2)	61,9	2,6	50,2	9,1	17,4	21,4	-2,3
aree non urbane	55,6	9,9	35,8	9,9	9,1	-18,3	106,3
Sud e Isole	58,4	5,2	41,4	11,8	40,7	47,6	19,5
di cui: aree urbane (2)	64,4	0,6	47,5	16,3	21,8	36,9	-21,4
aree non urbane	56,0	7,0	39,0	10,0	52,9	54,2	48,5
Per popolazione residente							
Aree urbane (più di 250 mila abitanti) (2)	67,1	5,2	45,3	16,6	2,6	2,9	2,0
Aree non urbane (meno di 250 mila abitanti)	63,9	7,3	36,2	20,4	11,6	2,5	37,0
Aree metropolitane (più di 500 mila abitanti) (3)	66,6	3,8	48,1	14,7	-6,1	-4,3	-10,6
Aree non metropolitane (meno di 500 mila abitanti)	64,5	7,4	36,5	20,6	14,0	5,5	36,5
Totale	**65,0**	**6,5**	**39,5**	**19,0**	**8,1**	**2,6**	**22,3**
per memoria:							
Secondo trimestre 2010	67,1	4,7	42,0	20,3	1,8	10,3	-19,1
Primo trimestre 2010	71,0	6,0	43,0	22,0	13,0	5,3	15,3
Quarto trimestre 2009	68,6	8,7	37,9	22,0	10,3	2,3	14,0
Terzo trimestre 2009	65,0	7,4	37,3	20,3	....	....	....

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 (2007). – (2) Comuni con più di 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 più di 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: luglio-settembre 2010)

	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	18,0	48,4	33,7	20,7	44,1	35,2
di cui: aree urbane (2)	15,7	59,9	24,5	25,4	40,4	34,2
aree non urbane	19,6	40,2	40,2	17,5	46,6	35,9
Nord Est	17,2	48,1	34,7	19,1	43,0	37,9
di cui: aree urbane (2)	14,0	57,3	28,7	15,8	56,7	27,5
aree non urbane	18,5	44,6	37,0	20,4	37,6	41,9
Centro	13,3	49,1	37,5	20,2	47,6	32,2
di cui: aree urbane (2)	17,9	55,9	26,2	22,6	52,2	25,2
aree non urbane	10,1	44,3	45,6	18,5	44,4	37,0
Sud e Isole	15,8	44,4	39,8	17,8	40,2	42,0
di cui: aree urbane (2)	20,2	41,7	38,1	21,7	38,7	39,7
aree non urbane	14,1	45,5	40,4	16,3	40,8	42,9
Per popolazione residente						
Aree urbane (più di 250 mila abitanti) (2)	16,3	56,7	26,9	22,5	46,5	31,0
Aree non urbane (meno di 250 mila abitanti)	16,6	43,0	40,4	18,4	42,8	38,8
Aree metropolitane (più di 500 mila abitanti) (3)	16,7	57,7	25,6	24,7	43,8	31,5
Aree non metropolitane (meno di 500 mila abitanti)	16,4	44,5	39,1	18,2	44,3	37,5
Totale	**16,5**	**48,0**	**35,5**	**19,9**	**44,2**	**36,0**
per memoria:						
Secondo trimestre 2010	17,7	45,4	37,0	21,2	45,2	33,6
Primo trimestre 2010	17,2	48,5	34,4	21,3	42,6	36,1
Quarto trimestre 2009	19,6	48,1	32,3	24,7	46,1	29,2
Terzo trimestre 2009	17,2	43,0	39,8	22,0	42,9	35,1

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 (2007). – (2) Comuni con più di 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 più di 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: luglio-settembre 2010)

	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	44,5	22,0	62,8	16,7	51,1	5,1	5,4
di cui: aree urbane (2)	51,1	27,1	65,2	11,6	50,7	6,7	3,3
aree non urbane	39,8	18,4	61,2	20,4	51,5	3,9	6,8
Nord Est	51,1	25,1	61,3	19,1	61,3	3,7	5,3
di cui: aree urbane (2)	48,3	29,5	63,1	21,9	51,9	4,9	2,6
aree non urbane	52,1	23,4	60,6	18,1	64,9	0,0	6,4
Centro	47,1	28,8	57,2	17,5	46,7	2,8	10,6
di cui: aree urbane (2)	53,8	32,5	64,0	17,5	33,1	5,0	7,8
aree non urbane	42,5	26,2	52,5	17,5	56,3	1,2	12,5
Sud e Isole	56,7	26,8	66,6	15,5	43,4	3,2	5,8
di cui: aree urbane (2)	53,5	21,3	65,6	14,3	52,2	3,5	5,2
aree non urbane	58,0	29,0	67,0	16,0	40,0	3,0	6,0
Per popolazione residente							
Aree urbane (più di 250 mila abitanti) (2)	51,5	28,4	64,5	15,3	46,5	5,7	4,5
Aree non urbane (meno di 250 mila abitanti)	46,3	22,9	59,9	18,5	54,9	3,0	7,8
Aree metropolitane (più di 500 mila abitanti)(3)	52,2	29,7	63,3	14,4	44,9	6,2	4,7
Aree non metropolitane (meno di 500 mila abitanti)	46,8	23,2	61,0	18,4	54,3	3,2	7,3
Totale	**48,2**	**24,9**	**61,6**	**17,4**	**51,8**	**4,0**	**6,6**
per memoria:							
Secondo trimestre 2010	48,2	23,4	62,9	18,6	49,2	3,0	7,9
Primo trimestre 2010	59,3	25,0	64,2	19,5	53,0	3,7	3,6
Quarto trimestre 2009	54,5	23,5	63,2	20,1	50,5	3,8	6,1
Terzo trimestre 2009	52,5	21,9	64,8	22,5	50,0	2,4	4,3

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 (2007). 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 più di 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 più di 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: luglio-settembre 2010)

	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	2,3	15,6	38,7	32,2	10,2	1,1	11,0
di cui: aree urbane (3)	3,2	12,0	35,1	39,8	9,4	0,5	11,4
aree non urbane	1,5	18,5	41,5	26,2	10,8	0,0	10,7
Nord Est	5,5	17,1	43,5	28,2	5,8	.	9,4
di cui: aree urbane (3)	4,6	12,2	47,5	30,0	5,7	0,0	9,8
aree non urbane	5,8	18,8	42,0	27,5	5,8	0,0	9,2
Centro	0,0	7,9	36,1	41,7	7,9	0,0	11,6
di cui: aree urbane (3)	0,0	6,7	42,6	40,9	6,5	0,0	11,1
aree non urbane	0,0	8,9	31,1	42,2	0,0	0,0	11,9
Sud e Isole	2,4	8,3	30,0	36,3	20,7	0,0	13,9
di cui: aree urbane (3)	3,8	6,6	32,0	36,1	18,2	0,0	13,7
aree non urbane	1,8	0,0	29,1	36,4	21,8	0,0	14,0
Per popolazione residente							
Aree urbane (più di 250 mila abitanti) (3)	3,6	10,3	39,1	37,8	8,7	0,5	11,2
Aree non urbane (meno di 250 mila abitanti)	3,9	15,8	38,4	30,8	10,0	1,2	10,8
Aree metropolitane (più di 500 mila abitanti) (4)	3,0	10,5	37,6	38,8	9,5	0,6	11,5
Aree non metropolitane (meno di 500 mila abitanti)	4,1	14,9	39,0	31,4	9,5	1,1	10,8
Totale	**3,8**	**13,7**	**38,6**	**33,4**	**9,5**	**0,9**	**11,0**
per memoria:							
Secondo trimestre 2010	3,2	9,6	38,8	38,2	8,9	1,2	11,5
Primo trimestre 2010	3,7	11,1	34,8	39,4	9,1	1,8	11,7
Quarto trimestre 2009	3,2	10,0	35,2	37,8	12,5	1,3	12,1
Terzo trimestre 2009	2,2	13,2	37,6	37,5	7,6	1,9	11,3

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 (2007). – (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 più di 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 più di 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: luglio-settembre 2010)

	tempo medio intercorso tra l'affidamento dell'incarico e l'effettiva vendita *(mesi)*
Per ripartizioni geografiche	
Nord Ovest	7,1
di cui: aree urbane (2)	6,1
aree non urbane	7,8
Nord Est	7,2
di cui: aree urbane (2)	7,0
aree non urbane	7,2
Centro	6,7
di cui: aree urbane (2)	6,0
aree non urbane	7,3
Sud e Isole	6,0
di cui: aree urbane (2)	5,1
aree non urbane	6,3
Per popolazione residente	
Aree urbane (più di 250 mila abitanti) (2)	6,2
Aree non urbane (meno di 250 mila abitanti)	7,4
Aree metropolitane (più di 500 mila abitanti) (3)	6,0
Aree non metropolitane (meno di 500 mila abitanti)	7,3
Totale	**6,9**
per memoria:	
Secondo trimestre 2010	6,7
Primo trimestre 2010	6,4
Quarto trimestre 2009	7,0
Terzo trimestre 2009	6,7

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 (2007). – (2) Comuni con più di 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 più di 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 luglio-settembre 2010)

	percentuale di acquisti finanziati con mutuo	rapporto tra prestito e valore dell'immobile
Per ripartizioni geografiche		
Nord Ovest	70,2	73,4
di cui: aree urbane (2)	72,3	71,4
aree non urbane	68,4	75,3
Nord Est	69,7	71,2
di cui: aree urbane (2)	73,6	73,4
aree non urbane	68,3	70,4
Centro	71,8	67,4
di cui: aree urbane (2)	68,7	62,0
aree non urbane	73,9	70,8
Sud e Isole	66,8	68,7
di cui: aree urbane (2)	75,7	71,4
aree non urbane	62,3	67,4
Per popolazione residente		
Aree urbane (più di 250 mila abitanti) (2)	72,2	70,2
Aree non urbane (meno di 250 mila abitanti)	68,8	72,0
Aree metropolitane (più di 500 mila abitanti)(3)	71,5	69,6
Aree non metropolitane (meno di 500 mila abitanti)	69,5	72,0
Totale	**70,1**	**71,3**
per memoria:		
Secondo trimestre 2010	70,2	73,2
Primo trimestre 2010	66,1	70,8
Quarto trimestre 2009	70,0	71,1
Terzo trimestre 2009	69,0	71,4

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 (2007). – (2) Comuni con più di 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 più di 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: luglio-settembre 2010)

	condizioni del mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre in corso (ottobre-dicembre 2010)			numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso (ottobre-dicembre 2010) rispetto a quello di riferimento			livello atteso dei prezzi nel trimestre in corso (ottobre-dicembre 2010) rispetto a quello di riferimento (2)		
	sfavorevoli	**normali**	**favorevoli**	**inferiore**	**uguale**	**superiore**	**inferiore**	**uguale**	**superiore**
Per ripartizioni geografiche									
Nord Ovest	15,1	59,8	25,0	8,4	59,5	32,1	24,0	71,9	4,1
di cui: aree urbane (3)	14,3	59,9	25,8	9,2	59,1	31,7	26,4	72,0	1,6
aree non urbane	15,7	59,8	24,5	7,8	59,8	32,4	22,3	71,8	5,8
Nord Est	18,1	57,0	24,9	14,3	55,9	29,8	27,4	70,9	1,7
di cui: aree urbane (3)	11,6	61,0	27,4	9,9	63,0	27,1	26,0	70,7	3,4
aree non urbane	20,7	55,4	23,9	16,0	53,2	30,9	28,0	71,0	1,1
Centro	16,0	53,2	30,8	7,7	57,6	34,7	36,4	57,0	6,7
di cui: aree urbane (3)	12,0	59,7	28,2	11,6	61,3	27,1	30,0	62,6	7,4
aree non urbane	18,7	48,8	32,5	5,0	55,0	40,0	40,7	53,1	6,2
Sud e Isole	18,8	48,3	33,0	14,9	46,8	38,3	34,7	62,3	3,0
di cui: aree urbane (3)	15,2	42,6	42,3	8,7	46,6	44,7	39,0	55,3	5,6
aree non urbane	20,2	50,5	29,3	17,3	46,9	35,7	33,0	65,0	2,0
Per popolazione residente									
Aree urbane (più di 250 mila abitanti) (3)	13,3	58,5	28,2	9,9	59,3	30,8	28,3	67,9	3,8
Aree non urbane (meno di 250 mila abitanti)	18,3	55,0	26,7	10,8	55,2	34,0	29,3	66,7	4,0
Aree metropolitane (più di 500 mila abitanti) (4)	13,9	58,4	27,6	10,1	58,9	31,0	27,9	68,7	3,4
Aree non metropolitane (meno di 500 mila abitanti)	17,4	55,5	27,1	10,6	55,9	33,4	29,3	66,6	4,1
Totale (5)	**16,5**	**56,3**	**27,2**	**10,5**	**56,7**	**32,8**	**28,9**	**67,1**	**4,0**
per memoria:									
Secondo trimestre 2010	30,3	54,5	15,2	23,1	51,7	25,2	32,0	65,8	2,3
Primo trimestre 2010	16,8	58,4	24,8	14,8	57,3	27,8	35,2	62,6	2,2
Quarto trimestre 2009	22,4	51,9	25,7	15,7	55,7	28,6	35,4	62,2	2,4
Terzo trimestre 2009	28,7	46,6	24,8	17,1	55,6	27,3	39,2	57,5	3,3

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 (2007). – (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 più di 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 più di 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: luglio-settembre 2010)

	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	14,8	68,6	16,6	11,4	28,3	60,3
di cui: aree urbane (2)	10,7	76,9	12,4	8,7	25,0	66,3
aree non urbane	17,6	62,7	19,6	13,3	30,6	56,1
Nord Est	16,3	70,3	13,4	14,1	24,6	61,3
di cui: aree urbane (2)	10,6	72,3	17,1	9,3	23,6	67,1
aree non urbane	18,5	69,6	12,0	15,9	25,0	59,1
Centro	18,9	59,0	22,1	15,2	24,7	60,1
di cui: aree urbane (2)	16,0	66,0	18,1	16,5	21,0	62,5
aree non urbane	21,1	53,9	25,0	14,3	27,3	58,4
Sud e Isole	19,7	61,7	18,6	12,1	23,4	64,4
di cui: aree urbane (2)	10,8	61,8	27,4	6,5	20,6	73,0
aree non urbane	23,2	61,6	15,2	14,3	24,5	61,2
Per popolazione residente						
Aree urbane (più di 250 mila abitanti) (2)	12,1	71,8	16,1	10,6	23,3	66,1
Aree non urbane (meno di 250 mila abitanti)	19,3	62,8	17,9	14,4	27,5	58,1
Aree metropolitane (più di 500 mila abitanti) (3)	12,3	72,3	15,3	10,5	23,9	65,5
Aree non metropolitane (meno di 500 mila abitanti)	18,2	63,8	18,0	13,9	26,7	59,4
Totale	**16,7**	**66,1**	**17,3**	**13,0**	**26,0**	**61,0**
per memoria:						
Secondo trimestre 2010	28,4	63,1	8,5	17,2	25,9	56,9
Primo trimestre 2010	23,0	65,2	11,8	14,5	25,1	60,4
Quarto trimestre 2009	24,7	59,5	15,8	12,2	21,7	66,1
Terzo trimestre 2009	29,4	58,1	12,5	16,0	24,2	59,8

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 (2007). – (2) Comuni con più di 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 più di 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.

C. Questionario

SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA – TECNOBORSA – AGENZIA DEL TERRITORIO

PRESSO GLI AGENTI IMMOBILIARI SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

OTTOBRE 2010

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 **luglio-settembre 2010**.
- 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 0418107676, telefax 0418122688, 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.....

1	2	3	4	5	6
SRL	SPA	SAS	SNC	Ditta individ.	Altro (*)

(*) specificare: _____

Impresa è affiliata ad un gruppo? No Si; 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):

1. Consideri la situazione del mercato immobiliare nel solo territorio in cui opera l'agenzia: come la giudica nel trimestre **luglio-settembre 2010** rispetto a quello precedente?	❒ Migliore ❒ Uguale ❒ Peggiore

	Nel trimestre aprile-giugno 2010	Nel trimestre luglio-settembre 2010
2. L'agenzia ha venduto abitazioni?	Si, solo abitazioni nuove |_| Si, solo abitazioni preesistenti |_| Si, abitazioni nuove ed preesistenti |_| No |_|	Si, solo abitazioni nuove |_| Si, solo abitazioni preesistenti |_| Si, abitazioni nuove ed preesistenti |_| No |_|
3. Se si, ci può indicare quante abitazioni ha venduto ?	Nuove |_____| Preesistenti |_____|	Nuove |_____| Preesistenti |_____|

4. Quanti agenti operano attualmente per l'agenzia (Lei incluso)?	|_____|

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre di riferimento (luglio-settembre 2010) , salti alla domanda A2.

5. Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre luglio-settembre 2010 (*)	CAP |___|___|___|___|___|	COMUNE |_____|

(*) 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 valore complessivo delle compravendite.

SEZIONE A – LE COMPRAVENDITE

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 **luglio-settembre 2010**.

	nel trimestre di riferimento (luglio-settembre 2010)	nel trimestre precedente quello di riferimento (aprile-giugno 2010)
A1. Pensando al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia nel trimestre di riferimento, saprebbe indicare quanti mesi sono passati in media dall'affidamento dell'incarico all'effettiva vendita dell'immobile (firma del contratto preliminare di vendita)?	|_____| mesi	|_____| mesi

A2. Alla fine del trimestre di riferimento **(luglio-settembre 2010)** saprebbe indicare se il numero di incarichi a vendere ancora da evadere risulta, rispetto alla fine del trimestre precedente (aprile-giugno 2010): *(riferire la risposta sia agli incarichi acquisiti prima del trimestre di riferimento, sia a quelli acquisiti durante)*	• Molto inferiore |_| • Inferiore |_| • Uguale |_| • Superiore |_| • Molto superiore |_|
A3. Il numero di nuovi incarichi a vendere ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre di riferimento risulta, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre precedente: *(riferire la risposta solo agli incarichi acquisiti durante il trimestre di riferimento, includendo anche quelli eventualmente già evasi)*	• Molto inferiore |_| • Inferiore |_| • Uguale |_| • Superiore |_| • Molto superiore |_|
A4. 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? *(sceglierne al massimo tre)*	• Le offerte ricevute sono state ritenute troppo basse dal venditore |_| • Aspettative di prezzi più elevati in futuro hanno indotto i proprietari ad attendere |_| Non sono state ricevute offerte perché il prezzo è stato ritenuto troppo alto dall'acquirente |_| • E' trascorso troppo tempo da quando l'appartamento è stato collocato sul mercato |_| • Le provvigioni sono state ritenute troppo elevate dal venditore |_| • L'acquirente ha incontrato difficoltà nel reperire il mutuo |_| • Sono sopraggiunte difficoltà del venditore (pignoramenti, separazioni, ecc.) |_| • Altro (specificare) |_|

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre di riferimento (luglio-settembre 2010), salti alla domanda B1.	
A5. 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 (luglio-settembre 2010).

	Rispetto al trimestre aprile-giugno 2010	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:	• In forte diminuzione |_| • In diminuzione |_| • All'incirca stabile |_| • In aumento |_| • In forte aumento |_|	
B1_1. Saprebbe anche indicare di quanto è cambiato questo prezzo di vendita in percentuale? *(indicare anche il segno della variazione)*	+/- |__|__| , |__| %	+/- |__|__| , |__| %
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% |_| Tra 20-30% |_| Tra 10-20% |_| Tra 5 e 10% |_| Meno del 5% |_| **Uguale** (o superiore) |_|

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 **ottobre-dicembre 2010** rispetto al trimestre di riferimento (luglio-settembre 2010)?	In forte diminuzione |_| In diminuzione |_| All'incirca stabile |_| In aumento |_| In forte aumento |_|
C1_1. Saprebbe anche indicare di quanto cambieranno questi prezzi di vendita in percentuale? *(indicare anche il segno della variazione)*	+/- |__|__| , |__| %
C2. Secondo le Sue aspettative, nel trimestre **ottobre-dicembre 2010** ritiene che il numero dei <u>nuovi incarichi</u> a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, rispetto al trimestre di riferimento:	Molto inferiore |_| Inferiore |_| All'incirca lo stesso |_| Superiore |_| Molto superiore |_|
C3. Consideri la situazione del mercato immobiliare **nel solo territorio in cui opera l'agenzia**: come sarà l'andamento nel trimestre **ottobre-dicembre 2010** rispetto al precedente?	❒ più sfavorevole ❒ invariato ❒ 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: ❒ Peggiore ❒ Uguale ❒ Migliore Nel prossimo biennio: ❒ Peggiore ❒ Uguale ❒ Migliore

AVVERTENZE

I. - Le elaborazioni, salvo diversa indicazione, sono eseguite dalla Banca d'Italia.

II. - Segni convenzionali:

— quando il fenomeno non esiste;

.... quando il fenomeno esiste ma i dati non si conoscono;

.. quando i dati non raggiungono la cifra significativa dell'ordine minimo considerato.

I dati riportati fra parentesi sono provvisori, quelli fra parentesi in corsivo sono stimati.

III. - Le tavole sono contrassegnate, oltre che da un numero progressivo, da un codice alfanumerico che individua in modo univoco il contenuto della tavola nell'archivio elettronico in cui sono memorizzate le informazioni destinate alla diffusione esterna. Analogo codice identifica le diverse grandezze riportate in ciascuna tavola.

IV. - Le note metodologiche, riportate nelle ultime pagine del Supplemento, sono contrassegnate da codici elettronici che si riferiscono alle tavole e, nell'ambito di ciascuna di esse, alle singole grandezze economiche. Quando la nota metodologica è relativa a una particolare osservazione, essa segue il codice della variabile associato alla data di riferimento dell'osservazione.

SUPPLEMENTI AL BOLLETTINO STATISTICO

Moneta e banche (mensile)

Mercato finanziario (mensile)

Finanza pubblica, fabbisogno e debito (mensile)

Bilancia dei pagamenti e posizione patrimoniale sull'estero (mensile)

Conti finanziari (trimestrale)

Sistema dei pagamenti (semestrale)

Statistiche di finanza pubblica nei paesi dell'Unione europea (annuale)

Debito delle Amministrazioni locali (annuale)

La ricchezza delle famiglie italiane (annuale)

Indagini campionarie (periodicità variabile)

Note metodologiche (periodicità variabile)

Tutti i supplementi sono disponibili sul sito Internet della Banca d'Italia: www.bancaditalia.it

Eventuali chiarimenti sui dati contenuti in questa pubblicazione possono essere richiesti via e-mail all'indirizzo statistiche@bancaditalia.it

Stampa su carta riciclata

Per la pubblicazione cartacea: autorizzazione del Tribunale di Roma n. 150 del 14 marzo 1991
Per la pubblicazione telematica: autorizzazione del Tribunale di Roma n. 24/2008 del 25 gennaio 2008
- *Direttore Responsabile: dr.* SALVATORE ROSSI -