

# QEI

## Quaderni di ECONOMIA IMMOBILIARE

2022

**Banca d'Italia, Tecnoborsa  
e Agenzia delle Entrate**  
**Quattro sondaggi congiunturali  
sul mercato delle abitazioni  
in Italia - 2022**

37

# QUEI

**La pace va costruita  
lentamente,  
proprio come  
si costruisce una città**





Luglio/Dicembre 2022  
n. 37 - Anno XIX

## QEI - Quaderni di Economia Immobiliare Periodico semestrale di Tecnoborsa

Direzione, redazione e amministrazione

Tecnoborsa S.C.p.A.

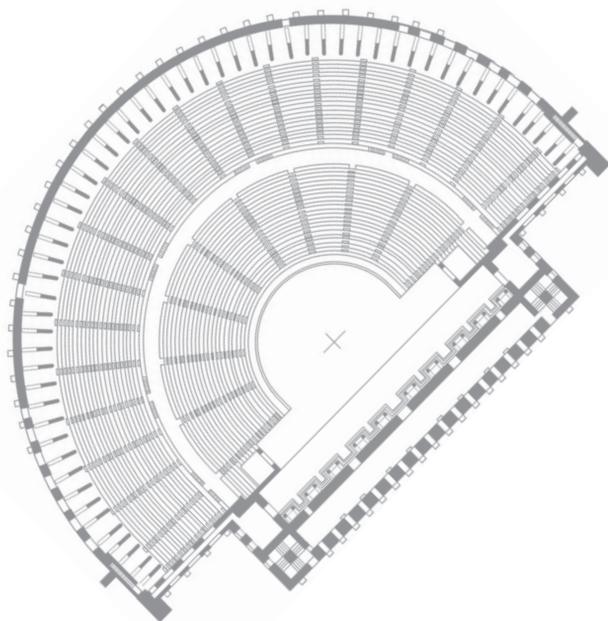
Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Telefono (+39) 0657300710

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.com

*Ogni diritto è riservato. La riproduzione degli articoli, anche parziale, è permessa solamente citando la fonte. Tecnoborsa e gli autori della presente pubblicazione non possono assumere alcuna responsabilità conseguente a perdite subite da terzi in quanto derivate dall'uso o dal mancato uso dei testi o del materiale ivi contenuto. Tecnoborsa è a disposizione per eventuali diritti di terzi.*





**Tecnoborsa** è una società consortile per azioni istituita dal sistema delle Camere di Commercio per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza e alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

È un Ente senza fini di lucro che opera per la regolazione del mercato immobiliare nazionale attraverso lo sviluppo di sistemi, strumenti e linee guida che favoriscono l'interazione di tutti i soggetti che fanno parte dell'intero panorama della domanda e dell'offerta in Italia.

La compagine societaria di **Tecnoborsa di cui il sistema camerale detiene la quota maggioritaria**, dimostra tale forte vocazione di rappresentanza annoverando, alla data di riferimento di questo numero, i seguenti soci:

- Camere di Commercio di:  
Bari, Brindisi, Cosenza, Perugia, Ravenna,  
Rieti Viterbo, Roma, Torino
- Confedilizia
- European Real Estate Institute - EREI
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Geo.Val. - Geometri Valutatori Esperti
- Unioncamere Regionale Lazio



In linea con la propria *mission* e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento, **Tecnoborsa** ha attivato un proprio Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI, un nucleo di studio che cura la rilevazione, l'elaborazione e la diffusione di dati di importanza strategica per la pianificazione e l'attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale.

Tra le attività sviluppate da **Tecnoborsa** attraverso il proprio Centro Studi, l'Indagine annuale sul mercato immobiliare e le famiglie italiane oltre alla partecipazione al Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia con Banca d'Italia ed Agenzia delle Entrate.

L'attività di **Tecnoborsa** è supportata da un Comitato Tecnico-Scientifico partecipato dai principali soggetti attivi sul tema immobiliare.

Con il proprio "Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard*", strumento di lavoro per gli operatori del settore e attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, **Tecnoborsa** si propone, dunque, di affrontare temi, indagini, normative e processi, per ampliarne la circolazione e la conoscenza nell'ottica di favorire lo sviluppo di un dibattito culturale sul tema immobiliare, anche a livello internazionale.

## **COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO TECNOBORSA**

- ▶ ABI - Associazione Bancaria Italiana
- ▶ Agenzia del Demanio
- ▶ Agenzia delle Entrate
- ▶ AIAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del valore
- ▶ ANAMA - Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'affari
- ▶ ANIA - Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici
- ▶ ASPESI - Associazione Nazionale Società Promozione e Sviluppo Immobiliare
- ▶ ASSOVI B - Associazione Società di Valutazioni Immobiliari Banche
- ▶ CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali
- ▶ Collegio Nazionale Agrotecnici e Agrotecnici Laureati
- ▶ Collegio Nazionale Periti Agrari e Periti Agrari Laureati
- ▶ Confedilizia - Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
- ▶ Consiglio dell'Ordine Nazionale Dottori Agronomi e Dottori Forestali
- ▶ Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
- ▶ Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale Ingegneri
- ▶ Consiglio Nazionale Periti Industriali e Periti Industriali Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane
- ▶ Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici
- ▶ E-Valuations-Istituto di Estimo e Valutazioni
- ▶ FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- ▶ FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
- ▶ GEO.VAL - Associazione Geometri Valutatori Esperti
- ▶ INU - Istituto Nazionale di Urbanistica
- ▶ ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare
- ▶ Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro
- ▶ Ministero dello Sviluppo Economico
- ▶ Terotec - Laboratorio Innovazione Manutenzione e Gestione Patrimoni Urbani e Immobiliari
- ▶ UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ Unioncamere - Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Bocconi - Newfin
- ▶ Università Luiss Guido Carli

**SOMMARIO**

PRESENTAZIONE.....	8
I - SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO	
DELLE ABITAZIONI IN ITALIA - MARZO 2022 .....	10
1. I principali risultati .....	11
2. Le compravendite .....	11
3. Le locazioni.....	14
4. Le prospettive del mercato .....	15
5. Tavole di riferimento .....	16
NOTA METODOLOGICA.....	32
Aspetti generali .....	32
La composizione dell'universo di riferimento e del campione .....	33
La fase di rilevazione, il questionario, i comportamenti di risposta .....	34
Il controllo di qualità dei dati e l'imputazione dei dati mancanti .....	35
La ponderazione .....	35
Gli stimatori utilizzati e gli errori standard .....	36
II - SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO	
DELLE ABITAZIONI IN ITALIA - MAGGIO 2022 .....	38
1. I principali risultati .....	39
2. Le compravendite .....	39
3. Le locazioni.....	41
4. Le prospettive del mercato .....	42
5. Tavole di riferimento .....	44
NOTA METODOLOGICA.....	60

III - SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO	
DELLE ABITAZIONI IN ITALIA - AGOSTO 2022 .....	62
1. I principali risultati .....	63
2. Le compravendite .....	63
3. Le locazioni.....	66
4. Le prospettive del mercato .....	67
5. Tavole di riferimento .....	68
NOTA METODOLOGICA.....	84
IV - SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO	
DELLE ABITAZIONI IN ITALIA - NOVEMBRE 2022 .....	86
1. I principali risultati .....	87
2. Le compravendite .....	87
3. Le locazioni.....	90
4. Le prospettive del mercato .....	91
5. Tavole di riferimento .....	92
NOTA METODOLOGICA.....	108
Aspetti generali .....	108
La composizione dell'universo di riferimento e del campione .....	109
La fase di rilevazione, il questionario, i comportamenti di risposta .....	110
Il controllo di qualità dei dati e l'imputazione dei dati mancanti .....	111
La ponderazione .....	111
Gli stimatori utilizzati e gli errori standard .....	112
I NUMERI PUBBLICATI.....	114

# Presentazione

a cura di Valter Giammaria

Presidente **Tecnoborsa**



Valter Giammaria  
Presidente **Tecnoborsa**

## Fin dal 2009 Tecnoborsa ha avviato una collaborazione

con Banca d'Italia- cui qualche anno più tardi si è aggiunta anche Agenzia delle Entrate- per la realizzazione congiunta di un sondaggio trimestrale sul mercato residenziale del nostro Paese coinvolgendo un campione rappresentativo di oltre 1.500 agenti immobiliari.

Si tratta di un importante strumento che grazie alle caratteristiche istituzionali dei soggetti promotori e alle metodiche di ricerca gestite da un gruppo di lavoro tecnico di alto profilo, consente di acquisire le considerazioni e valutazioni prospettiche della categoria professionale degli agenti -attori fondamentali delle dinamiche del mercato immobiliare- in modo completo, sui principali aspetti di interesse per il settore.

Il valore aggiunto del sondaggio risiede in un duplice ordine di fattori:

- i nostri rapporti periodici favoriscono il lavoro di studio e analisi degli addetti ai lavori per l'ampiezza dei temi affrontati e per il livello di accuratezza espositiva dei dati rilevati, anche attraverso l'impiego di grafici e tabelle;
- considerata l'articolazione schematica dei contenuti e il paragrafo introduttivo che compendia i principali risultati del sondaggio, i rapporti favoriscono un approccio conoscitivo a quanti si avvicinano al mercato per esigenze contingenti legate all'investimento più importante della propria vita.

Del resto nel nostro Paese il settore immobiliare ha dimensioni assai rilevanti. Lo stock immobiliare censito negli archivi catastali italiani al 31.12.2021 consiste di oltre 77 milioni di immobili o loro porzioni e un recente rapporto Censis ci conferma che gli italiani sono un popolo di proprietari di casa dal momento che ben 7 famiglie su 10 sono proprietarie dell'immobile in cui vivono.

Le modalità di approccio al mercato tuttavia stanno cambiando influenzate dalla crescita esponenziale degli strumenti digitali. E' questo il mondo in cui crescono gli annunci online che di fatto stanno rivoluzionando il commercio, favorendo la disintermediazione.

Oggi esistono diversi siti per vendere casa e in molti casi è possibile inserire un annuncio gratuitamente salvo poi rendersi conto che la maggior parte dei portali danno una visibilità estremamente ridotta agli annunci che non vengono sponsorizzati a pagamento. Le fasi che definiscono il processo di compravendita di un immobile poi sono diverse, delicate e richiedono un elevato livello di tecnicità.

È importante dunque favorire la crescente consapevolezza di quanta professionalità sia necessaria e di quanto ampia e diversificata debba essere la gamma di competenze necessarie per portare a buon fine ogni compravendita.

Di qui il nostro impegno per affiancare da un lato le agenzie offrendo strumenti per stare al passo con le esigenze di un mercato che muta, dall'altro per svolgere azioni di informazione e divulgazione per rendere sempre più consapevole ed esigente la clientela. L'Indagine è un formidabile strumento che grazie ad una serie storica ormai quindicennale consente di analizzare l'evoluzione del settore immobiliare con lo sguardo attento e preparato della categoria di operatori che sul mercato svolge un ruolo da protagonista.

**I - SONDAGGIO  
CONGIUNTURALE  
SUL MERCATO  
DELLE ABITAZIONI  
IN ITALIA  
MARZO 2022**



*Centro direzionale di Fontivegge  
(meglio noto come Palazzo Broletto),  
Perugia, Progettato da Aldo Rossi*

## 1. I principali risultati<sup>1</sup>

Nell'indagine condotta presso 1.560 agenti immobiliari dal 10 gennaio al 9 febbraio 2022 si sono ulteriormente rafforzati i segnali di pressioni al rialzo sui prezzi delle abitazioni, sia nel IV trimestre del 2021 sia nelle attese per il I trimestre 2022. La quota di agenzie che ha venduto almeno un immobile nel IV trimestre 2021 è tornata a crescere, raggiungendo il suo massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. I giudizi sulle condizioni della domanda sono migliorati, mentre si è accentuata la flessione dei nuovi incarichi a vendere. I tempi di vendita sono lievemente diminuiti, a fronte di uno sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore mante-

nutosi costante. Le prospettive degli operatori in riferimento sia al proprio mercato sia a quello nazionale sono lievemente peggiorate per il I trimestre 2022, ma rimangono favorevoli su un orizzonte biennale. Resta diffusa tra gli agenti la percezione che l'epidemia eserciti nel complesso un effetto espansivo sulla domanda di abitazioni e al rialzo dei prezzi, che si prolungherebbe almeno fino alla fine del 2022.

**Si rafforzano ulteriormente le pressioni al rialzo sui prezzi di vendita**

## 2. Le compravendite

**Prezzi di vendita** - Nel IV trimestre del 2021 si è consolidato il saldo positivo fra i giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari, attestandosi a 3,7 punti percentuali (0,6 nella rilevazione precedente), dopo la lunga fase negativa degli anni precedenti. Rimane tuttavia prevalente, e sostanzialmente invariata rispetto alla precedente indagine, la quota di operatori che esprimono giudizi di stabilità dei prezzi (al 66,9 per cento).

**Numero di compravendite** - La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel IV trimestre è salita all'86,7 per cento (da 82,4 nel III), il livello massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. Rispetto alla rilevazione riferita al IV trimestre del 2020, la superficie media degli immobili intermediati è rimasta pressos-

<sup>(1)</sup> Il testo è stato curato da Nicolò Gnocato; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (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, Valentina Canali e Alice Ciani) 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/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2019/metodologia.pdf> [http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/04/quest\\_IV\\_trim\\_2021.pdf](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/04/quest_IV_trim_2021.pdf) [http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/04/app\\_stat\\_IV\\_trim\\_2021.zip](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/04/app_stat_IV_trim_2021.zip)

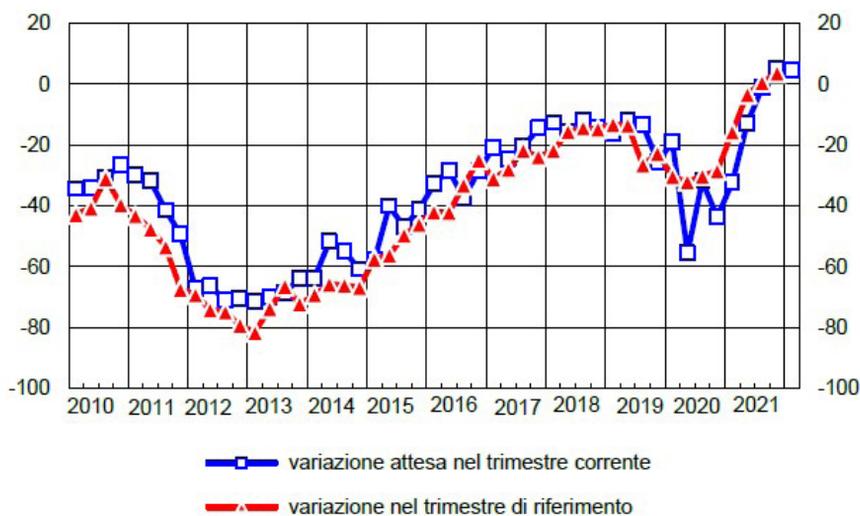
ché stabile<sup>2</sup>: il 56,9 per cento ha una metratura compresa fra 80 e 140 mq, mentre per il 37,0 per cento la superficie è inferiore agli 80 mq. La quasi totalità delle case vendute era libera; circa tre quarti risultava parzialmente da ristrutturare, contro poco meno del 20 per cento di abitazioni nuove o in ottimo stato. La classe energetica degli immobili si conferma mediamente bassa, con il 64,1 per cento delle unità vendute di classe F o G. In linea con l'anno precedente, secondo gli agenti

<sup>(2)</sup> La superficie media degli immobili intermediati viene rilevata su base annuale, solo nel IV trimestre.

il 46,3 per cento dei potenziali acquirenti intendeva acquistare una prima casa di proprietà per sé o per i propri familiari e circa il 30 cambiare abitazione; è lievemente aumentata, al 16,9 per cento, la quota di coloro che hanno ricercato una seconda casa a fini di investimento.

**Incarichi a vendere** – Il saldo negativo fra la percentuale di agenzie che segnalano un aumento di nuovi incarichi a vendere e la percentuale di quelle che ne indicano una flessione è ulteriormente peggiorato (a -36,3 punti percentuali da -27,8 nella scorsa rilevazione), soprattutto per via dell'andamento nelle aree non urbane. Al contempo è divenuto

**GRAFICO 1**  
GIUDIZI SULLE VARIAZIONI DEI PREZZI  
(Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")



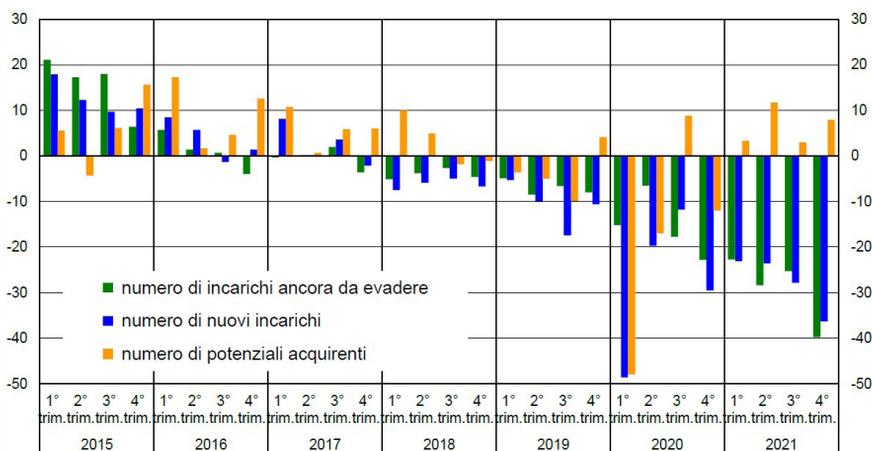
ancor più negativo il saldo fra coloro che ravvisano un aumento delle commesse inevase e coloro che ne prefigurano una riduzione (-39,8 da -25,3). Il saldo positivo tra i giudizi di crescita e di diminuzione dei potenziali acquirenti si è invece ampliato (7,9 punti percentuali, da 3,0 nella precedente indagine), mantenendosi tuttavia su livelli più contenuti rispetto a quelli registrati in primavera; il miglioramento è interamente ascrivibile alle aree urbane.

**Sconto medio e tempi di vendita** – Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è mantenuto costante rispetto alla rilevazione precedente (al 9,7 per cento); i tempi di vendita si sono lievemente accorciati (a 6,2 mesi da 6,4).

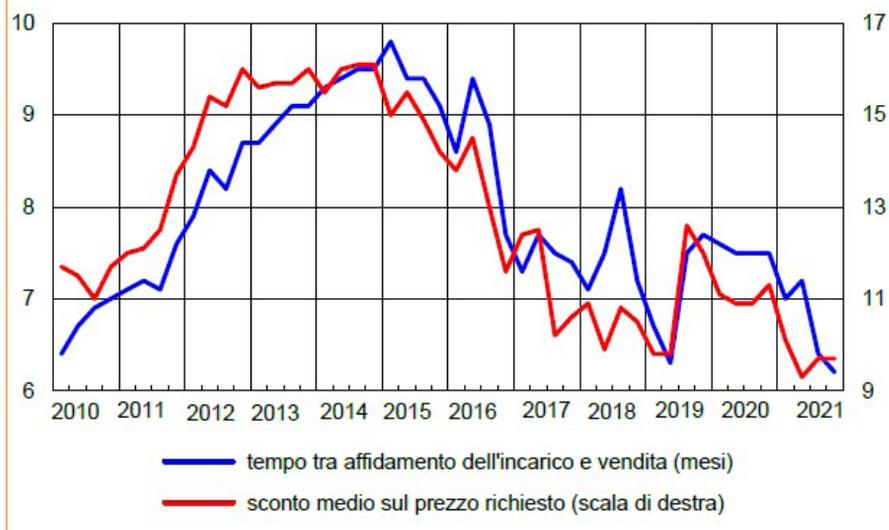
Il divario fra prezzi richiesti e domandati si conferma la causa prevalente di cessazione dell'incarico: più della metà degli agenti riporta che le offerte ricevute sono state ritenute troppo basse dal venditore oppure che i prezzi offerti sono stati giudicati troppo elevati dai compratori. È aumentata di tre punti percentuali (al 29,8 per cento) la quota di agenzie che segnalano una momentanea rinuncia alla vendita da parte dei proprietari in attesa di un rialzo dei prezzi.

**La quota di agenti che hanno concluso transazioni è ai massimi dall'inizio della rilevazione**

**GRAFICO 2**  
MANDATI A VENDERE E NUMERO DI POTENZIALI ACQUIRENTI  
(saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")



**GRAFICO 3**  
 TEMPI DI VENDITA E SCONTO MEDIO SUL PREZZO RICHIESTO  
 (gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali)



**Modalità di finanziamento degli immobili** – La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è salita al 73,0 per cento (dal 71,3), avvicinandosi ai valori dell'estate del 2019. Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è rimasto pressoché stabile intorno al 78 per cento.

### 3. Le locazioni

**Numero di locazioni** – La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel IV trimestre 2021 è appena diminuita, al 79,4 per cento (da 80,2 nel III). Il saldo negativo tra la quota di agenzie che hanno ri-

### Gli incarichi a vendere restano in diminuzione

portato incarichi a locare in crescita nel IV trimestre e quelle che ne hanno segnalato una diminuzione si è ulteriormente ampliato (-31,9, da -25,2).

**Canoni di locazione** – Nelle aree urbane i giudizi di aumento dei canoni di affitto sono tornati a prevalere su quelli di riduzione (con un saldo di 8,4 punti percentuali, da -6,3); nelle aree non urbane il saldo, già positivo nelle due rilevazioni precedenti, si è ulteriormente ampliato (12,0 punti, da 10,9). È altresì

proseguito il rialzo del saldo tra le attese di aumento e diminuzione dei canoni di locazione per il trimestre in corso (10 punti percentuali, da 5,7); il saldo è maggiore nelle aree non urbane.

**Sconto medio** – Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è rimasto stabile al 3,2 per cento.

**Lo sconto medio sui prezzi è stabile, i tempi di vendita diminuiscono**

#### 4. Le prospettive del mercato

Le attese delle agenzie per il I trimestre 2022 sono lievemente peggiorate, riguardo sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale: i relativi saldi tra aspettative favorevoli e sfavorevoli sono passati rispettivamente a -1,0 da 2,7 punti percentuali, e a 0,3 da 4,0. Tuttavia, considerando un orizzonte biennale, le prospettive rimangono nel complesso favorevoli. Si è ampliato il saldo negativo tra le attese di aumento e diminuzione dei nuovi incarichi a vendere nel I trimestre 2022 (-11,4 da -6,9). Le aspettative sull'evoluzione dei prezzi di vendita rimangono orientate al rialzo, con un saldo fra attese di aumento e diminuzione che rimane in territorio positivo, seppur in lieve attenuazione rispetto alla rilevazione precedente (4,9 punti percentuali, da 5,3).

La differenza tra la quota di agen-

ti che ritiene che l'epidemia induca nel complesso un'espansione nella domanda di abitazioni e quella di chi ritiene che l'impatto sia al ribasso è rimasta positiva, seppur in diminuzione (a 29,9 punti percentuali, da 35,0). È invece aumentata la quota di operatori che ritengono che la pandemia determini una riduzione dell'offerta di abitazioni (44,0 per cento, da 35,6). Al contempo, è nuovamente cresciuto il saldo fra le agenzie che si attendono un rialzo dei prezzi di vendita a seguito dell'emergenza sanitaria e coloro che ne prefigurano una flessione (8,0 punti percentuali, da 1,1). Oltre il 70 per cento degli agenti si attende che gli effetti di stimolo sulla domanda e sui prezzi si protrarranno almeno fino alla fine del 2022.

È ancora salita la quota degli operatori che si attendono una maggiore domanda di locazioni per effetto dell'epidemia (al 43,1 per cento, da 41,4) ma contestualmente è salita lievemente quella di chi ne prefigura una diminuzione (al 25,8 per cento dal 24,1). Gli agenti che prefigurano pressioni al rialzo sui canoni di locazione derivanti dall'epidemia sono divenuti nettamente prevalenti su quanti indicano un ribasso (31,6 per cento contro 19,6).

**Il divario fra prezzi offerti e domandati resta la causa prevalente di cessazione degli incarichi**

## 5. Tavole di riferimento

**TAVOLA 1**  
**PRINCIPALI RISULTATI DELL'INDAGINE**  
 (valori percentuali dove non diversamente indicato)

	<b>Totale</b>				
	2020 4° trim	2021 1° trim	2021 2° trim	2021 3° trim.	2021 4° trim.
<b><u>Compravendite</u></b>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	82,1	83,6	85,8	82,4	86,7
Sconto medio	11,3	10,1	9,3	9,7	9,7
Tempi di vendita (mesi)	7,5	7,0	7,2	6,4	6,2
Quota di acquisti finanziati con mutuo	73,8	72,9	69,6	71,3	73,0
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	76,7	76,2	77,6	77,8	77,9
<b><i>Giudizi sul 4° trimestre 2021 (2)</i></b>					
Prezzi di vendita	-28,5	-15,7	-3,3	0,6	3,7
Incarichi da evadere	-22,8	-22,7	-28,4	-25,3	-39,8
Nuovi incarichi a vendere	-29,5	-23,1	-23,6	-27,8	-36,3
<b><i>Attese per il 1° trimestre 2022 (2)</i></b>					
Prezzi di vendita	-32,3	-13,0	-1,0	5,3	4,9
Nuovi incarichi a vendere	-7,6	-2,1	-13,8	-6,9	-11,4
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-16,9	-2,1	-2,2	2,7	-1,0
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-26,6	-6,0	0,3	4,0	0,3
<b><u>Locazioni</u></b>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	79,1	79,7	80,4	80,2	79,4
<b><i>Giudizi sul 4° trimestre 2021 (2)</i></b>					
Canoni di locazione	-22,3	-19,6	-6,3	3,6	10,4
Nuovi incarichi a locare	-22,3	-18,0	-21,8	-25,2	-31,9
<b><i>Attese per il 1° trimestre 2022 (2)</i></b>					
Canoni di locazione	-17,8	-11,6	0,6	5,7	10,0

(2) Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli (diminuzione)

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 2

GIUDIZI SUI PREZZI DI VENDITA (1) RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2021)

		<i>in diminuzione</i>	<i>stabile</i>	<i>in aumento</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>14,8</b>	<b>68,7</b>	<b>16,5</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (2)	11,1	65,9	23,0	100,0
	aree non urbane	18,6	71,6	9,8	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>6,8</b>	<b>59,7</b>	<b>33,5</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (2)	6,3	61,9	31,8	100,0
	aree non urbane	6,9	59,1	34,0	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>13,5</b>	<b>70,4</b>	<b>16,1</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (2)	12,6	69,8	17,5	100,0
	aree non urbane	14,2	70,9	14,8	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>26,9</b>	<b>66,8</b>	<b>6,4</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (2)	21,0	69,3	9,7	100,0
	aree non urbane	29,4	65,7	4,9	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
	Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	12,2	67,0	20,9	100,0
	Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	16,4	66,9	16,7	100,0
	Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)	12,7	67,7	19,6	100,0
	Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)	15,6	66,6	17,9	100,0
	<b>Totale</b>	<b>14,7</b>	<b>66,9</b>	<b>18,4</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, *Tecnoborsa*, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 3**

**QUOTA DI AGENZIE CHE HANNO VENDUTO ABITAZIONI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO**  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2021)

		<i>No</i>	<i>Sì</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>10,4</b>	<b>89,6</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	13,0	87,0	100,0
	aree non urbane	7,5	92,5	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>14,1</b>	<b>85,9</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	17,6	82,4	100,0
	aree non urbane	13,1	86,9	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>12,1</b>	<b>87,9</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	11,4	88,6	100,0
	aree non urbane	12,7	87,3	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>20,2</b>	<b>79,8</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	15,6	84,4	100,0
	aree non urbane	21,9	78,1	100,0
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		13,4	86,6	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		13,2	86,8	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		13,2	86,8	100,0
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		13,3	86,7	100,0
<b>Totale</b>		<b>13,3</b>	<b>86,7</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 4

VENDITA DI ABITAZIONI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO PER TIPOLOGIA  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2021)

		<i>solo abitazioni nuove</i>	<i>solo abitazioni preesistenti</i>	<i>abitazioni nuove e preesistenti</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
	<b>Totale macroarea</b>	<b>2,0</b>	<b>74,0</b>	<b>24,1</b>	<b>100,0</b>
Nord-Ovest	aree urbane (1)	2,6	75,1	22,3	100,0
	aree non urbane	1,2	72,8	25,9	100,0
	<b>Totale macroarea</b>	<b>3,5</b>	<b>67,2</b>	<b>29,3</b>	<b>100,0</b>
Nord-Est	aree urbane (1)	5,9	61,4	32,7	100,0
	aree non urbane	2,8	68,9	28,3	100,0
	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,2</b>	<b>79,1</b>	<b>19,8</b>	<b>100,0</b>
Centro	aree urbane (1)	1,3	80,6	18,1	100,0
	aree non urbane	1,1	77,7	21,3	100,0
	<b>Totale macroarea</b>	<b>3,5</b>	<b>79,3</b>	<b>17,2</b>	<b>100,0</b>
Sud e Isole	aree urbane (1)	1,6	89,1	9,3	100,0
	aree non urbane	4,3	75,1	20,6	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
	Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	2,5	76,8	20,7	100,0
	Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	2,2	73,3	24,5	100,0
	Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	1,9	78,9	19,2	100,0
	Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)	2,5	72,8	24,7	100,0
	<b>Totale</b>	<b>2,3</b>	<b>74,7</b>	<b>23,0</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 5**

NUMERO DI INCARICHI DA EVADERE ALLA FINE DEL TRIMESTRE RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2021)

		<i>inferiore</i>	<i>uguale</i>	<i>superiore</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>45,7</b>	<b>47,5</b>	<b>6,7</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	44,3	48,0	7,8	100,0
	aree non urbane	47,3	47,1	5,6	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>50,3</b>	<b>45,3</b>	<b>4,4</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	47,3	48,3	4,4	100,0
	aree non urbane	51,2	44,4	4,4	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>47,7</b>	<b>45,7</b>	<b>6,6</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	50,2	43,2	6,5	100,0
	aree non urbane	45,5	47,9	6,6	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>40,8</b>	<b>50,6</b>	<b>8,6</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	43,1	48,7	8,2	100,0
	aree non urbane	39,9	51,4	8,7	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		46,2	46,7	7,1	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		46,4	47,4	6,1	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		45,6	46,9	7,5	100,0
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		46,7	47,3	6,0	100,0
<b>Totale</b>		<b>46,3</b>	<b>47,1</b>	<b>6,5</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 6

NUMERO DI POTENZIALI ACQUIRENTI NEL TRIMESTRE RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2021)

		<i>inferiore</i>	<i>uguale</i>	<i>superiore</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>17,4</b>	<b>58,9</b>	<b>23,7</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	15,3	57,5	27,2	100,0
	aree non urbane	19,7	60,5	19,8	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>17,0</b>	<b>54,8</b>	<b>28,2</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	19,7	48,3	32,0	100,0
	aree non urbane	16,1	56,8	27,1	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>18,6</b>	<b>53,1</b>	<b>28,2</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	19,6	45,6	34,9	100,0
	aree non urbane	17,8	59,8	22,4	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>21,9</b>	<b>51,3</b>	<b>26,8</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	13,2	54,6	32,2	100,0
	aree non urbane	25,3	50,0	24,6	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		16,8	52,6	30,6	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		19,5	57,1	23,4	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		16,3	53,2	30,5	100,0
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		19,3	56,2	24,4	100,0
<b>Totale</b>		<b>18,4</b>	<b>55,3</b>	<b>26,3</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 7**

CAUSE PREVALENTI DI CESSAZIONE DELL'INCARICO A VENDERE (1)  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2021)

		<i>Proposte di acquisto a prezzi bassi per il venditore</i>	<i>Attese di prezzi più favorevoli</i>	<i>Assenza di proposte di acquisto causa prezzi troppo alti</i>	<i>Troppo tempo trascorso dall'inizio dell'incarico</i>	<i>Difficoltà nel reperimento del mutuo</i>	<i>Sopraggiunte difficoltà per il venditore</i>	<i>Altro</i>
		%	%	%	%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>								
	<b>Totale macroarea</b>	<b>50,3</b>	<b>25,8</b>	<b>55,9</b>	<b>15,4</b>	<b>21,0</b>	<b>3,2</b>	<b>8,0</b>
Nord-Ovest	aree urbane (2)	51,0	27,3	52,6	11,8	19,5	3,4	8,7
	aree non urbane	49,4	24,2	59,6	19,4	22,7	3,0	7,2
	<b>Totale macroarea</b>	<b>55,3</b>	<b>28,9</b>	<b>61,6</b>	<b>14,9</b>	<b>20,6</b>	<b>5,0</b>	<b>4,4</b>
Nord-Est	aree urbane (2)	48,3	25,5	57,8	11,9	22,4	5,5	6,1
	aree non urbane	57,3	29,9	62,7	15,8	20,1	4,8	3,9
	<b>Totale macroarea</b>	<b>52,4</b>	<b>31,6</b>	<b>52,7</b>	<b>19,0</b>	<b>22,8</b>	<b>5,3</b>	<b>3,4</b>
Centro	aree urbane (2)	57,1	30,6	49,3	14,6	17,2	3,3	4,0
	aree non urbane	48,4	32,5	55,5	22,7	27,5	7,0	2,9
	<b>Totale macroarea</b>	<b>57,1</b>	<b>36,6</b>	<b>50,9</b>	<b>17,7</b>	<b>24,6</b>	<b>3,7</b>	<b>4,8</b>
Sud e Isole	aree urbane (2)	60,3	29,7	52,7	10,9	25,7	4,1	3,0
	aree non urbane	55,8	39,3	50,1	20,4	24,1	3,6	5,6
<b>Popolazione residente</b>								
	Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	53,6	28,3	52,3	12,5	19,9	3,7	6,4
	Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	52,7	30,8	57,5	19,4	23,4	4,5	5,0
	Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)	53,3	29,3	50,9	11,3	19,0	3,8	7,0
	Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)	52,9	30,0	57,5	19,0	23,4	4,4	4,9
	<b>Totale</b>	<b>53,0</b>	<b>29,8</b>	<b>55,4</b>	<b>16,6</b>	<b>22,0</b>	<b>4,2</b>	<b>5,5</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 8

RAPPORTO TRA PREZZO PAGATO ALL'ACQUISTO E PREZZO INIZIALMENTE RICHIESTO DAL VENDITORE (1)  
(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2021)

		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 (4)
<b>Ripartizione geografica</b>									
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>0,8</b>	<b>6,9</b>	<b>26,4</b>	<b>40,6</b>	<b>18,0</b>	<b>7,1</b>	<b>100,0</b>	<b>9,5</b>
	aree urbane (2)	.	3,8	20,8	43,6	20,9	10,8	100,0	7,9
	aree non urbane	1,7	10,2	32,4	37,5	15,0	3,3	100,0	11,2
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>0,5</b>	<b>2,9</b>	<b>15,9</b>	<b>38,9</b>	<b>32,3</b>	<b>9,4</b>	<b>100,0</b>	<b>7,0</b>
	aree urbane (2)	.	1,5	13,7	39,6	30,8	14,5	100,0	6,2
	aree non urbane	0,7	3,3	16,6	38,7	32,8	8,0	100,0	7,3
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,0</b>	<b>6,5</b>	<b>33,2</b>	<b>42,5</b>	<b>8,9</b>	<b>7,9</b>	<b>100,0</b>	<b>10,4</b>
	aree urbane (2)	0,9	8,2	29,2	49,6	5,8	6,2	100,0	10,6
	aree non urbane	1,1	5,0	36,7	36,2	11,8	9,3	100,0	10,1
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,8</b>	<b>15,9</b>	<b>39,4</b>	<b>28,6</b>	<b>8,8</b>	<b>5,4</b>	<b>100,0</b>	<b>12,9</b>
	aree urbane (2)	3,9	7,4	43,9	32,3	7,1	5,3	100,0	12,4
	aree non urbane	0,9	19,4	37,6	27,0	9,6	5,5	100,0	13,1
<b>Popolazione residente</b>									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		0,7	5,3	25,2	43,6	15,9	9,2	100,0	9,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		1,1	8,8	29,9	35,6	18,2	6,4	100,0	10,2
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		0,7	5,4	25,0	44,0	15,5	9,4	100,0	9,0
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		1,1	8,3	29,4	36,5	18,1	6,7	100,0	10,1
<b>Totale</b>		<b>1,0</b>	<b>7,4</b>	<b>28,0</b>	<b>38,8</b>	<b>17,3</b>	<b>7,5</b>	<b>100,0</b>	<b>9,7</b>

(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

(4) 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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 9**  
**TEMPI DI VENDITA E MUTUI IPOTECARI(1)**  
 (mesi, valori percentuali; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2021)

		<i>Tempo tra affidamento dell'incarico e vendita</i>	<i>Percentuale di acquisti finanziati con mutuo (4)</i>	<i>Rapporto tra prestito e valore dell'immobile</i>
		(mesi)	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>6,1</b>	<b>74,8</b>	<b>77,4</b>
	aree urbane (2)	4,8	76,6	75,9
	aree non urbane	7,5	72,9	78,8
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>5,7</b>	<b>71,8</b>	<b>79,3</b>
	aree urbane (2)	5,7	75,5	77,7
	aree non urbane	5,7	71,1	79,7
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>6,1</b>	<b>75,2</b>	<b>76,0</b>
	aree urbane (2)	5,0	79,4	74,6
	aree non urbane	7,1	72,2	77,3
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>7,1</b>	<b>64,7</b>	<b>80,5</b>
	aree urbane (2)	5,9	72,4	77,8
	aree non urbane	7,6	61,8	81,7
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		5,1	76,8	75,9
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		6,9	70,6	79,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		5,0	76,8	75,7
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		6,8	71,3	78,9
<b>Totale</b>		<b>6,2</b>	<b>73,0</b>	<b>77,9</b>

(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

(4) Stime ponderate con il numero di case vendute dichiarato dai rispondenti

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 10

## QUOTA DI AGENZIE CON LOCAZIONI NEL TRIMESTRE

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2021; trimestre in corso: gennaio-marzo 2022)

		No	Si	Totale
		%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>14,3</b>	<b>85,7</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	15,2	84,8	100,0
	aree non urbane	13,1	86,9	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>21,6</b>	<b>78,4</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	25,3	74,7	100,0
	aree non urbane	20,4	79,6	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>24,2</b>	<b>75,8</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	15,4	84,6	100,0
	aree non urbane	32,6	67,4	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>28,9</b>	<b>71,1</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	27,3	72,7	100,0
	aree non urbane	29,7	70,3	100,0
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		17,8	82,2	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		22,8	77,2	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		17,0	83,0	100,0
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		22,5	77,5	100,0
<b>Totale</b>		<b>20,6</b>	<b>79,4</b>	<b>100,0</b>

(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

(3) Risposte delle agenzie immobiliari che hanno locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento.

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 11**

ANDAMENTO DEI CANONI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO RISPETTO A QUELLO PRECEDENTE<sup>(3)</sup>  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2021; trimestre in corso: gennaio-marzo 2022)

		<i>in diminuzione</i>	<i>stabile</i>	<i>in aumento</i>
		%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>7,8</b>	<b>69,8</b>	<b>22,4</b>
	aree urbane (1)	8,6	63,0	28,3
	aree non urbane	6,7	78,2	15,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>6,2</b>	<b>59,2</b>	<b>34,6</b>
	aree urbane (1)	6,1	49,4	44,6
	aree non urbane	6,3	62,2	31,5
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>19,0</b>	<b>71,2</b>	<b>9,8</b>
	aree urbane (1)	24,6	69,7	5,7
	aree non urbane	12,1	73,1	14,7
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>14,1</b>	<b>67,5</b>	<b>18,5</b>
	aree urbane (1)	12,9	74,6	12,5
	aree non urbane	14,6	64,0	21,4
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		13,5	64,6	21,9
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		9,0	70,0	21,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		15,3	64,4	20,3
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		8,6	69,3	22,1
<b>Totale</b>		<b>11,0</b>	<b>67,5</b>	<b>21,4</b>

(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

(3) Risposte delle agenzie immobiliari che hanno locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento.

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 12**  
**LIVELLO ATTESO DEI CANONI NEL TRIMESTRE IN CORSO**  
**RISPETTO A QUELLO PRECEDENTE(3)**

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2021; trimestre in corso: gennaio-marzo 2022)

		<i>in diminuzione</i>	<i>stabile</i>	<i>in aumento</i>
		%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>5,9</b>	<b>77,0</b>	<b>17,0</b>
	aree urbane (1)	8,3	73,1	18,6
	aree non urbane	2,9	82,1	15,1
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>3,4</b>	<b>65,1</b>	<b>31,5</b>
	aree urbane (1)	5,2	62,8	32,0
	aree non urbane	2,9	65,8	31,3
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>13,4</b>	<b>75,9</b>	<b>10,7</b>
	aree urbane (1)	17,1	80,4	2,5
	aree non urbane	8,8	70,1	21,2
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>14,9</b>	<b>69,2</b>	<b>16,0</b>
	aree urbane (1)	12,7	79,0	8,3
	aree non urbane	15,9	64,5	19,6
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		11,0	74,7	14,3
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		6,3	71,8	21,9
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		12,2	74,7	13,1
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		6,3	72,2	21,5
<b>Totale</b>		<b>8,4</b>	<b>73,1</b>	<b>18,4</b>

(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

(3) Risposte delle agenzie immobiliari che hanno locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento.

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 13**

NUMERO DI NUOVI INCARICHI A LOCARE RICEVUTI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO  
RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE  
(percentuali di agenzie, valori percentuali; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2021)

		<i>inferiore</i>	<i>uguale</i>	<i>superiore</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>34,0</b>	<b>57,3</b>	<b>8,7</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	31,4	57,7	10,8	100,0
	aree non urbane	37,3	56,7	6,0	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>44,8</b>	<b>50,8</b>	<b>4,4</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	29,4	60,0	10,7	100,0
	aree non urbane	49,8	47,8	2,4	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>36,8</b>	<b>55,1</b>	<b>8,1</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	26,9	62,1	11,0	100,0
	aree non urbane	47,0	47,9	5,1	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>47,5</b>	<b>46,4</b>	<b>6,1</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	42,9	50,2	6,9	100,0
	aree non urbane	49,6	44,7	5,7	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		31,1	58,4	10,5	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		45,5	49,9	4,7	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		31,7	57,9	10,5	100,0
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		43,0	51,4	5,5	100,0
<b>Totale</b>		<b>39,1</b>	<b>53,7</b>	<b>7,2</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 14

MARGINE MEDIO DI SCONTO RISPETTO AL CANONE RICHIESTO INIZIALMENTE DAL LOCATORE  
(percentuali di agenzie, valori percentuali; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2021)

<b>Ripartizione geografica</b>		
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>2,3</b>
	aree urbane (1)	2,3
	aree non urbane	2,2
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,4</b>
	aree urbane (1)	1,5
	aree non urbane	1,4
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>4,5</b>
	aree urbane (1)	5,3
	aree non urbane	3,5
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>6,1</b>
	aree urbane (1)	6,0
	aree non urbane	6,1
<b>Popolazione residente</b>		
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		3,4
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		2,9
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		3,8
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		2,8
<b>Totale</b>		<b>3,2</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 15**  
**PROSPETTIVE DEL MERCATO IN CUI OPERA L'AGENZIA**  
 (percentuali di agenzie; trimestre di riferimento; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2021; trimestre in corso: gennaio-marzo 2022)

Ripartizione geografica	Condizioni attese nel mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre in corso			Condizioni attese nel mercato in cui opera l'agenzia nel prossimo biennio			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	%	sfavorevoli	normali	%	inferiore	uguale	superiore	in diminuzione	stabile	in aumento
<b>Totale macroarea</b>	<b>12,0</b>	<b>73,1</b>	<b>14,9</b>	<b>19,3</b>	<b>32,8</b>	<b>47,9</b>	<b>27,5</b>	<b>55,7</b>	<b>16,8</b>	<b>15,4</b>	<b>64,9</b>	<b>19,8</b>
aree urbane (1)	10,8	71,9	17,3	18,4	30,4	51,2	26,4	54,1	19,6	9,4	65,7	24,9
aree non urbane	13,4	74,4	12,2	20,2	35,4	44,4	28,6	57,6	13,8	22,0	63,9	14,1
<b>Totale macroarea</b>	<b>13,0</b>	<b>71,6</b>	<b>15,5</b>	<b>20,1</b>	<b>39,0</b>	<b>40,8</b>	<b>31,4</b>	<b>56,1</b>	<b>12,5</b>	<b>9,9</b>	<b>59,3</b>	<b>30,8</b>
aree urbane (1)	14,4	69,4	16,2	15,5	35,3	49,2	24,9	57,8	17,4	11,1	51,3	37,6
aree non urbane	12,5	72,2	15,3	21,5	40,2	38,3	33,3	55,6	11,1	9,5	61,7	28,8
<b>Totale macroarea</b>	<b>18,3</b>	<b>69,1</b>	<b>12,6</b>	<b>20,5</b>	<b>31,5</b>	<b>48,0</b>	<b>27,6</b>	<b>54,9</b>	<b>17,5</b>	<b>13,9</b>	<b>67,4</b>	<b>18,7</b>
aree urbane (1)	18,2	69,9	11,9	20,6	27,8	51,6	24,9	54,6	20,6	15,2	69,7	15,1
aree non urbane	18,4	68,3	13,3	20,4	34,7	44,9	30,1	55,2	14,7	12,7	65,4	21,9
<b>Totale macroarea</b>	<b>19,5</b>	<b>67,5</b>	<b>13,1</b>	<b>17,3</b>	<b>36,7</b>	<b>46,1</b>	<b>24,7</b>	<b>55,9</b>	<b>19,4</b>	<b>27,0</b>	<b>59,7</b>	<b>13,4</b>
aree urbane (1)	18,3	71,9	9,8	24,0	32,4	43,6	27,0	56,2	16,8	25,8	58,1	16,2
aree non urbane	20,0	65,7	14,3	14,9	38,2	46,9	23,8	55,8	20,4	27,5	60,3	12,3
<b>Popolazione residente</b>												
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	14,3	71,0	14,7	19,3	30,5	50,2	25,8	54,9	19,3	13,2	64,2	22,5
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	15,6	70,6	13,7	19,5	37,1	43,3	29,3	56,1	14,6	17,6	62,9	19,5
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	11,9	72,8	15,3	17,3	31,2	51,5	25,3	54,9	19,8	12,2	66,5	21,3
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	16,5	69,9	13,6	20,4	36,0	43,7	29,1	56,0	14,9	17,5	62,0	20,5
<b>Totale</b>	<b>15,1</b>	<b>70,8</b>	<b>14,1</b>	<b>19,4</b>	<b>34,5</b>	<b>46,1</b>	<b>27,9</b>	<b>55,6</b>	<b>16,5</b>	<b>15,8</b>	<b>63,4</b>	<b>20,7</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 16

## SITUAZIONE GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: ottobre-dicembre 2021; trimestre in corso: gennaio-marzo 2022)

		Attese per il trimestre in corso rispetto a quello di riferimento			Attese nei prossimi due anni rispetto al trimestre di riferimento		
		<i>peggiore</i>	<i>uguali</i>	<i>migliore</i>	<i>peggiore</i>	<i>uguali</i>	<i>migliore</i>
		%	%	%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>							
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>12,8</b>	<b>73,8</b>	<b>13,4</b>	<b>20,7</b>	<b>35,3</b>	<b>44,0</b>
	aree urbane (1)	11,9	74,9	13,3	21,9	32,2	45,9
	aree non urbane	13,9	72,6	13,5	19,4	38,6	42,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>14,9</b>	<b>68,1</b>	<b>17,0</b>	<b>25,5</b>	<b>33,4</b>	<b>41,1</b>
	aree urbane (1)	16,8	63,5	19,7	23,4	30,6	46,0
	aree non urbane	14,4	69,4	16,2	26,1	34,3	39,6
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>18,5</b>	<b>65,2</b>	<b>16,3</b>	<b>19,6</b>	<b>30,1</b>	<b>50,3</b>
	aree urbane (1)	17,5	69,2	13,3	20,4	27,9	51,7
	aree non urbane	19,5	61,6	19,0	19,0	32,0	49,1
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>15,9</b>	<b>67,2</b>	<b>16,9</b>	<b>14,9</b>	<b>33,4</b>	<b>51,7</b>
	aree urbane (1)	12,0	73,0	15,0	19,7	31,4	48,9
	aree non urbane	17,4	65,1	17,6	13,3	34,1	52,7
<b>Popolazione residente</b>							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		14,1	71,7	14,2	21,4	30,7	47,9
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		16,0	67,7	16,3	19,9	35,0	45,1
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		11,7	74,9	13,4	18,6	32,3	49,2
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		16,9	66,7	16,5	21,4	33,7	44,9
<b>Totale</b>		<b>15,2</b>	<b>69,3</b>	<b>15,5</b>	<b>20,5</b>	<b>33,3</b>	<b>46,2</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

# Nota metodologica

## Marzo 2022

### Aspetti generali

Il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia è stato avviato nel gennaio 2009 da Banca d'Italia e **Tecnoborsa** - Società del sistema delle Camere di Commercio per lo sviluppo dell'economia immobiliare - e prosegue, a partire dall'edizione di ottobre 2010, anche con la cooperazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate<sup>1</sup>. L'obiettivo del sondaggio è quello di ottenere le valutazioni degli agenti immobiliari sull'andamento del mercato immobiliare sia per quanto attiene le compravendite di immobili residenziali, sia per quanto riguarda il mercato degli affitti.

La maggioranza delle informazioni raccolte sono di tipo qualitativo e volte a rilevare le opinioni degli agenti immobiliari sull'evoluzione congiunturale del mercato immobiliare nel trimestre di riferimento e in prospettiva. Le domande qualitative presenti nel questionario prevedono di solito tre o cinque modalità di risposta. La modalità centrale rappresenta un giudizio di neutralità (o stabilità) e le modalità a destra e sinistra rappresentano giudizi favorevoli e sfavorevoli rispetto al fenomeno indagato. Ad esempio, i giudizi potranno essere "migliore", "uguale", "peggiore", oppure "in aumento", "stabile", "in diminuzione", oppure "superiore", "uguale", "inferiore". I fenomeni osservati sono quantificati attraverso i saldi, calcolati come differenza fra le frequenze della modalità favorevole e sfavorevole. La modalità centrale (stabilità) non viene considerata nel calcolo.

Il sondaggio, unico nel panorama italiano per diffusione territoriale e per tipologia di informazione raccolta, viene svolto presso un panel di circa 1.300 - 1.400 agenti immobiliari che vengono intervistati trimestralmente. L'andamento dei principali indicatori risultanti dal sondaggio è riportato nelle tavole statistiche allegate al rapporto trimestrale.

Nel seguito sono descritti nel dettaglio i vari aspetti metodologici che caratterizzano il sondaggio.

---

<sup>1</sup> In attuazione dell'art. 23-quater del decreto legge n. 95/2012, dal 1° dicembre 2012 l'Agenzia delle Entrate ha incorporato l'Agenzia del Territorio e, conseguentemente, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare che di questa faceva parte.

## La composizione dell'universo di riferimento e del campione<sup>2</sup>

L'universo di riferimento è costituito dalle agenzie che operano in conto terzi (circa 32.000 agenzie). Le informazioni sulla distribuzione della popolazione, utilizzate per la costruzione dei pesi, sono di fonte Istat, fornite per classe di addetti e provincia (Codice Ateco 68 - Attività immobiliari).

Alcune delle liste utilizzabili per la costruzione del campione sono relative agli agenti immobiliari, altre alle agenzie, e sono le seguenti:

- a) agenti associati alla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- b) agenti accreditati presso le Borse immobiliari;
- c) agenti corrispondenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- d) lista di imprese operanti nella mediazione immobiliare su beni di terzi, estratte dagli elenchi delle Camere di commercio.

A causa delle difficoltà riscontrate nell'utilizzo<sup>3</sup> della lista camerale (in linea di principio esaustiva) l'estrazione è operata principalmente sulle liste di cui alle lettere da a) a c) e integrata con la lista camerale allo scopo di colmare eventuali carenze rispetto alla numerosità teorica e per attenuare le possibili distorsioni causate dall'utilizzo di liste relative ad associazioni di categoria.

Nelle tavole i dati vengono presentati per ripartizioni geografiche, e per aree urbane e non urbane. La frazione sondata è in genere più alta al Nord est, nel Sud e Isole e nelle aree urbane e metropolitane.

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

- a) dai 12 comuni italiani con popolazione pari o superiore a 250.000 abitanti<sup>4</sup> e dai comuni di Padova, Trieste e Messina (nel complesso sono i 15 maggiori comuni italiani per popolazione residente);

---

<sup>(2)</sup> Alcune elaborazioni sui dati delle passate rilevazioni potrebbero non coincidere con i dati pubblicati nelle edizioni precedenti del presente rapporto a causa di revisioni degli archivi nel corso del tempo.

<sup>(3)</sup> Le informazioni di contatto delle liste camerali risultano infatti spesso incomplete o non aggiornate.

<sup>(4)</sup> Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma (inclusa Ostia Lido), Torino, Venezia (inclusa Mestre), Verona.

b) dalle 15 aree intorno ai comuni del punto a), che ne formano i relativi hinterland<sup>5</sup>;

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'OMI). 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.

### **La fase di rilevazione, il questionario, i comportamenti di risposta**

La rilevazione dei dati avviene tramite tecniche miste. Circa il 65 per cento delle interviste viene effettuata con la tecnica CATI (Computer Assisted Telephone Interview), mentre la restante parte viene effettuata con la tecnica CAWI (Computer Assisted Web Interview) basata su un questionario compilabile via web.

Il questionario è composto da 4 sezioni: compravendite, prezzi, prospettive, mercato delle locazioni. L'indagine raccoglie informazioni su aspetti del mercato immobiliare italiano quali le vendite delle abitazioni nel trimestre di riferimento e in termini prospettici, la struttura del mercato in cui opera l'agenzia (numero di potenziali acquirenti e venditori), i prezzi medi delle case, indicatori riguardanti il mercato degli affitti.

Occasionalmente (di solito nell'indagine relativa al mese di gennaio) viene introdotta una sezione relativa alle caratteristiche strutturali delle abita-

---

<sup>5</sup> 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.

zioni vendute quali: superficie, classe energetica, condizioni e tipologia dell'immobile.

Nel corso degli anni i tassi di risposta, inizialmente pari a circa il 45 per cento, hanno subito un calo dovuto ad una molteplicità di fattori (impoverimento delle liste, crisi economica, etc.); attualmente il tasso di risposta si è assestato attorno al 30 per cento.

### Il controllo di qualità dei dati e l'imputazione dei dati mancanti

I dati raccolti sono sottoposti ad un controllo di qualità. Esso mira a verificare la compatibilità dei valori inseriti nel questionario con quelli ammessi dalla domanda, la coerenza intertemporale dei dati panel, la presenza di valori anomali e la verifica dei formati numerici richiesti per l'inserimento. Un primo controllo dei dati inseriti nel questionario viene effettuato dalla società di rilevazione tramite gli intervistatori e tramite controlli effettuati direttamente in fase di inserimento delle risposte nel dataset. Un secondo controllo viene effettuato tramite la procedura informatica di caricamento dei dati che impedisce l'acquisizione di dati esterni all'intervallo di definizione delle variabili rilevate.

Il processo di imputazione si avvale di stimatori per medie, attribuendo a ciascuna osservazione il valore medio stimato nello strato a cui appartiene l'unità da imputare. Attualmente la sola variabile imputata è il numero di case vendute. Il dato mancante viene sostituito moltiplicando il numero di agenti operanti nell'agenzia per la media di strato del numero di case vendute per agente.

### La ponderazione

La procedura di ponderazione adottata si compone di due fasi. In una prima fase si usano come strati quelli originari del disegno di campionamento. Ad ogni impresa si attribuisce un peso iniziale, dato dal rapporto tra numero di imprese contenute nella cella di strato e numero di imprese del campione. 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<sup>6</sup>, il peso della prima fase per ogni agenzia dello strato  $h$  è pertanto:

$$W_h^{(0)} = \frac{N_h}{n_h}$$

<sup>6</sup> 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 (unit non-response).

Per costruzione, la somma dei pesi di ogni cella restituisce pertanto la numerosità della popolazione di interesse in essa contenuta.

In una seconda fase si effettua una stratificazione a posteriori, utilizzando la tecnica del raking<sup>7</sup>, per tenere conto anche della dimensione delle agenzie immobiliari. Il peso iniziale è modificato con un fattore di aggiustamento  $f_k$ , consentendo di ottenere i pesi finali:

$$w_{hk}^{(1)} = w_h^{(0)} f_k$$

la cui somma coincide, nella generica cella di post-stratificazione  $k$ , con il numero di imprese della popolazione di interesse ivi contenute. Si aggregano le agenzie in 3 classi dimensionali: agenzie con un solo addetto, con 2-5 addetti e con 6 addetti e oltre, separatamente per aree metropolitane, aree urbane non metropolitane e altri comuni, per un totale di 9 celle di poststratificazione. In corrispondenza di ogni indagine trimestrale tali pesi vengono ricalcolati sulla base della distribuzione della popolazione di interesse disponibile alla data più recente<sup>8</sup>.

### Gli stimatori utilizzati e gli errori standard

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

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

ingola unità del campione. Il peso può essere sia quello originario di disegno sia quello ottenuto moltiplicando quest'ultimo per una variabile di scala che consenta di tener conto della diversa dimensione delle agenzie del campione<sup>9</sup>.

Per variabili qualitative gli *standard error* vengono calcolati facendo riferimento alla distribuzione binomiale. Le stime degli errori standard delle percentuali di agenzie per il totale del campione e per alcune disaggregazioni territoriali sono riportate nella tavola A.

<sup>7</sup> La tecnica denominata iterative proportional fitting (o raking) consente di allineare in modo simultaneo i pesi campionari alla distribuzione di alcune caratteristiche note da fonti esterne. Cfr., per esempio, Verma V., *Advanced sampling methods: manual for statistical trainers*, Tokyo, Statistical Institute for Asia and the Pacific, 2000.

<sup>8</sup> La popolazione di agenzie utilizzata è stata ottenuta da Istat, Archivio statistico delle imprese attive. Gli aggiornamenti sono normalmente rilasciati dall'Istat con riferimento all'universo di circa due anni prima. Le stime sono riviste periodicamente per tenere conto dei cambiamenti nella popolazione di riferimento dell'indagine.

<sup>9</sup> 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.

**TAVOLA A**  
**ERRORI STANDARD DELLE PRINCIPALI STIME – SONDAGGIO MARZO 2022**  
 (valori percentuali)

		Stime espresse come percentuali di agenzie									
		5% - 95%	10% - 90%	15% - 85%	20% - 80%	25% - 75%	30% - 70%	35% - 65%	40% - 60%	45% - 55%	50% - 50%
<b>Ripartizione geografica</b>											
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>0,9</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>
	aree urbane (1)	1,2	1,7	2,0	2,2	2,4	2,5	2,6	2,7	2,7	2,8
	aree non urbane	1,4	1,9	2,2	2,5	2,7	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>
	aree urbane (1)	1,9	2,7	3,2	3,6	3,9	4,1	4,3	4,4	4,4	4,5
	aree non urbane	1,2	1,7	2,0	2,3	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	2,9
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>
	aree urbane (1)	1,5	2,1	2,4	2,7	3,0	3,1	3,3	3,4	3,4	3,4
	aree non urbane	1,7	2,3	2,8	3,1	3,4	3,6	3,7	3,8	3,9	3,9
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>
	aree urbane (1)	1,7	2,3	2,8	3,1	3,4	3,6	3,7	3,8	3,9	3,9
	aree non urbane	1,5	2,0	2,4	2,7	2,9	3,1	3,2	3,3	3,4	3,4
<b>Popolazione residente</b>											
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		0,8	1,0	1,2	1,4	1,5	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		0,7	1,0	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		0,9	1,2	1,4	1,6	1,8	1,9	1,9	2,0	2,0	2,0
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		0,6	0,9	1,1	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5	1,5
<b>Totale</b>		<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**H - SONDAGGIO  
CONGIUNTURALE  
SUL MERCATO  
DELLE ABITAZIONI  
IN ITALIA  
MAGGIO 2022**

*Edificio residenziale,  
presso la Darsena di Ravenna,  
Progettato da Cino Zucchi*



## 1. I principali risultati<sup>1</sup>

Secondo l'indagine condotta presso 1.574 agenti immobiliari dal 5 aprile al 4 maggio 2022, nel I trimestre del 2022 si sono ulteriormente rafforzati i segnali di rialzo dei prezzi delle abitazioni. La quota di operatori che hanno venduto almeno un immobile è ancora aumentata, raggiungendo un nuovo massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009; i nuovi incarichi a vendere si confermano in diminuzione; sia i tempi di vendita sia lo sconto medio richiesto sui prezzi sono scesi sui livelli minimi dall'avvio dell'indagine. Tuttavia i giudizi sulle condizioni attuali della domanda sono peggiorati e si sono deteriorate anche le prospettive degli operatori, con riferimento

sia al proprio mercato sia a quello nazionale, per il II trimestre 2022 e, in misura più accentuata, su un orizzonte biennale. Su tali valutazioni pesano i rincari energetici e l'invasione dell'Ucraina, che stanno frenando le intenzioni di acquisto delle famiglie, divenute attente non solo al prezzo di vendita degli immobili ma anche alla loro efficienza energetica e allo stato di manutenzione.

**Si consolida la tendenza al rialzo dei prezzi di vendita**

## 2. Le compravendite

**Prezzi di vendita** - Nel I trimestre del 2022 è ulteriormente cresciuto il saldo positivo fra i giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari (10,6 punti percentuali, da 3,7 nella rilevazione precedente). La quota di operatori che ravvisano un aumento dei prezzi di vendita rispetto al periodo precedente è salita al 24,0 per cento (da 18,4 nella scorsa indagine).

**Numero di compravendite** - La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel I trimestre 2022 è ancora lievemente salita, all'87,6 per cento (da 86,7 nel IV trimestre 2021), raggiungendo il massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. Quasi l'80 per cento degli operatori ha venduto solo abitazioni preesistenti, mentre la quota di quelli che ha intermediato esclusivamente immobili nuovi è rimasta minima, intorno al 2 per cento. Tuttavia gli agenti segnala-

<sup>①</sup> Il testo è stato curato da Alex Tagliabracchi; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Anna Maria Stellati 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, Valentina Canali e Alice Ciani) 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/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2019/metodologia.pdf> [http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/01/quest\\_I\\_trim\\_2022.pdf](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/01/quest_I_trim_2022.pdf) [http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/01/app\\_stat\\_I\\_trim\\_2022.zip](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/01/app_stat_I_trim_2022.zip)

**La quota di agenti che hanno concluso transazioni è ai massimi dall'inizio della rilevazione**

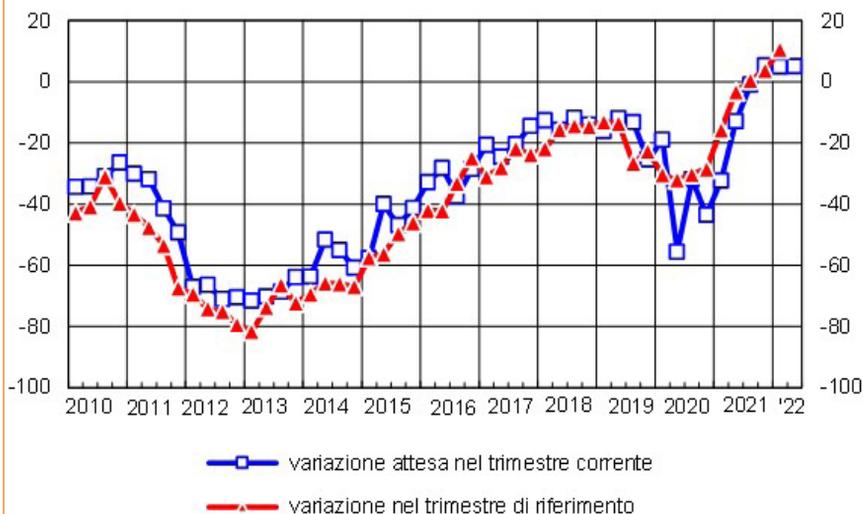
no un peggioramento delle condizioni della domanda: il saldo tra i giudizi di aumento e di riduzione dei potenziali acquirenti è tornato negativo (-2,8 punti percentuali, da 7,9) per la prima volta dalla fine del 2020.

**Incarichi a vendere** – Il saldo fra la percentuale di agenzie che segnalano un aumento di nuovi incarichi a vendere e la percentuale di quelle che ne indicano una flessione si conferma negativo, ma in attenuazione rispetto

all'indagine precedente (a -32,9 punti percentuali da -36,3). Anche il saldo fra gli operatori che ravvisano un aumento delle commesse inevase e quelli che ne osservano una riduzione è divenuto meno negativo (-36,7 da -39,8).

**Sconto medio e tempi di vendita** – Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è diminuito rispetto alla rilevazione precedente (all'8,5 per cento dal 9,7), registrando un nuovo minimo della serie storica. I tempi di vendita hanno continuato ad accorciarsi, scendendo per la prima volta sotto i 6 mesi (a 5,8 mesi da 6,2).

**GRAFICO 1**  
GIUDIZI SULLE VARIAZIONI DEI PREZZI  
(Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")



**Causa prevalente di cessazione degli incarichi**

– Il divario fra prezzi offerti e domandati resta la causa prevalente di cessazione degli incarichi: circa la metà degli agenti riporta che il valore delle offerte ricevute è stato ritenuto troppo basso dal venditore oppure che i prezzi richiesti sono stati giudicati troppo elevati dai compratori. È diminuita di poco più di tre punti percentuali (al 18,7 per cento) la quota di operatori che segnalano una momentanea rinuncia alla vendita per la difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti.

**Modalità di finanziamento degli immobili**

– La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è scesa di poco sotto al 70 per cento (dal 73,0 nel IV trimestre 2021).

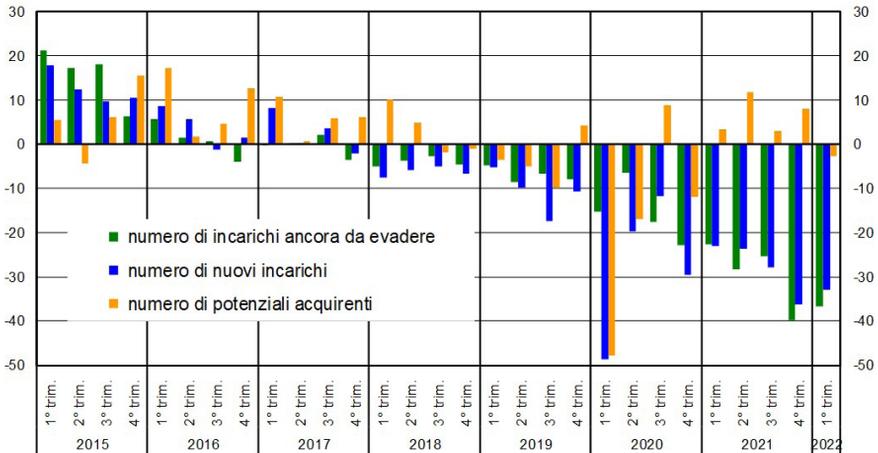
Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è lievemente aumentato, attestandosi appena sopra al 78 per cento (il valore più alto dall'inizio della rilevazione).

**3. Le locazioni**

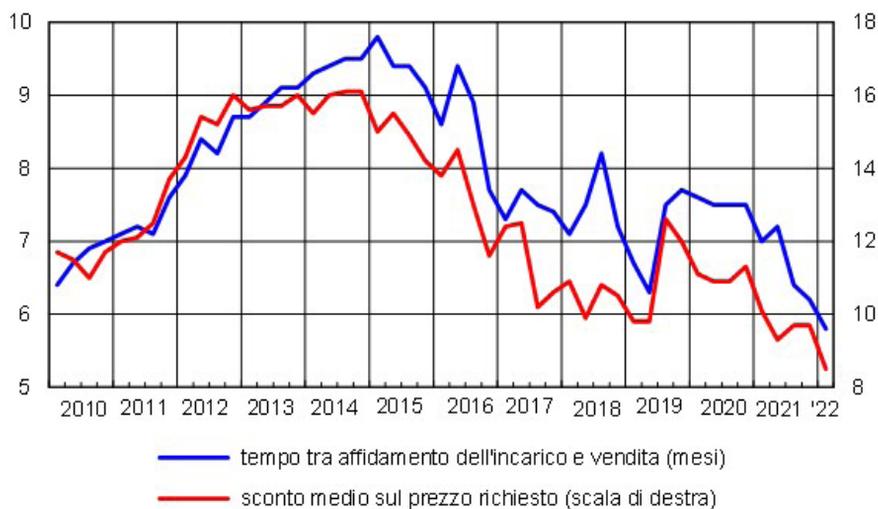
**Numero di locazioni** – La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel I trimestre è leggermente diminuita (77,1 per cento, da 79,4). Il saldo negativo tra la quota di agenzie che hanno riportato un aumento

**La quota di acquisti finanziati da mutuo è diminuita**

**GRAFICO 2**  
MANDATI A VENDERE E NUMERO DI POTENZIALI ACQUIRENTI  
(saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")



**GRAFICO 3**  
TEMPI DI VENDITA E SCONTO MEDIO SUL PREZZO RICHIESTO  
(gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali)



degli incarichi a locare e quelle che ne hanno segnalato una diminuzione si è ulteriormente ampliato (-35,7 da -31,9).

**Canoni di locazione** – I giudizi di aumento dei canoni di affitto continuano a prevalere su quelli di riduzione, con un saldo che più che raddoppia rispetto al trimestre precedente (a 22,5 punti percentuali, da 10,4); in prospettiva, gli operatori prefigurano per il II trimestre 2022 un aumento dei canoni (con un saldo di 19,0 punti percentuali, da 10,0).

**I canoni di affitto salgono**

**Sconto medio** – Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è sceso nel I trimestre al 2,8 per cento (dal 3,2).

**4. Le prospettive del mercato**

Le attese delle agenzie sull'andamento del mercato immobiliare per il II trimestre 2022 sono peggiorate sia per il proprio mercato di riferimento sia per quello nazionale: i saldi tra aspettative favorevoli e sfavorevoli sono divenuti significativamente negativi, per circa 10 punti percentuali. Le prospettive si sono deteriorate ancor più marcatamente su un orizzonte biennale, con un saldo che è sceso di oltre 25 punti percentuali per entrambi i mercati.

Sull'andamento prospettico del mercato pesano i rincari dei beni energetici e lo scoppio della guerra in Ucraina. Per quasi il 60 per cento degli agenti questi fattori stanno frenando le intenzioni di acquisto delle famiglie e influenzando le caratteristiche degli alloggi richiesti: i potenziali acquirenti sono divenuti più attenti non solo al prezzo di vendita (per il 61 per cento degli agenti) ma anche allo stato di manutenzione (47 per cento) e all'efficienza energetica degli immobili (39 per cento).

Il saldo tra la quota di agenti che ritengono che l'epidemia induca nel complesso un'espansione nella domanda di abitazioni e quella di chi ritiene che l'impatto sia al ribasso rimane ampiamente positivo (30,7 punti percentuali, da 29,9 nella rilevazione precedente). È invece diminuita la quota di operatori che ritengono che la pandemia determini una riduzione dell'offerta di

abitazioni (40 per cento, da 44,0). Al contempo, è nuovamente cresciuto il saldo fra le agenzie che si attendono un rialzo dei prezzi di vendita a seguito dell'emergenza sanitaria e coloro che ne prefigurano una flessione (11,7 punti percentuali, da 8,0). La maggioranza degli agenti continua ad aspettarsi che gli effetti di stimolo sulla domanda e sui prezzi si protrarranno almeno fino alla fine del 2022.

È scesa la quota degli operatori che, per effetto dell'epidemia, si attendono una maggiore domanda di locazioni (al 40,7 per cento, da 43,1) e una maggiore offerta di abitazioni (al 16,4 per cento, da 22,3). Il numero degli agenti che segnalano un rialzo dei canoni di locazione per effetto dell'emergenza sanitaria prevale nettamente su quello di coloro che ne indicano un ribasso (con un saldo di circa 20 punti percentuali da 12,0 nel IV trimestre 2021).



*Stadio San Nicola, soprannominato "l'Astronave",  
Bari, Progettato da Renzo Piano*

## 5. Tavole di riferimento

**TAVOLA 1**  
**PRINCIPALI RISULTATI DELL'INDAGINE**  
 (valori percentuali dove non diversamente indicato)

	<b>Totale</b>				
	<i>2021 1° trim</i>	<i>2021 2° trim</i>	<i>2021 3° trim</i>	<i>2021 4° trim</i>	<i>2022 1° trim</i>
<b>Compravendite</b>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	83,6	85,8	82,4	86,7	87,6
Sconto medio	10,1	9,3	9,7	9,7	8,5
Tempi di vendita (mesi)	7,0	7,2	6,4	6,2	5,8
Quota di acquisti finanziati con mutuo	72,9	69,6	71,3	73,0	69,7
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	76,2	77,6	77,8	77,9	78,4
<b>Giudizi sul 1° trimestre 2022 (2)</b>					
Prezzi di vendita	-15,7	-3,3	0,6	3,7	10,6
Incarichi da evadere	-22,7	-28,4	-25,3	-39,8	-36,7
Nuovi incarichi a vendere	-23,1	-23,6	-27,8	-36,3	-32,9
<b>Attese per il 2° trimestre 2022 (2)</b>					
Prezzi di vendita	-13,0	-1,0	5,3	4,9	5,0
Nuovi incarichi a vendere	-2,1	-13,8	-6,9	-11,4	-14,7
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-2,1	-2,2	2,7	-1,0	-10,6
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-6,0	0,3	4,0	0,3	-10,5
<b>Locazioni</b>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	79,7	80,4	80,2	79,4	77,1
<b>Giudizi sul 1° trimestre 2022 (2)</b>					
Canoni di locazione	-19,6	-6,3	3,6	10,4	22,5
Nuovi incarichi a locare	-18,0	-21,8	-25,2	-31,9	-35,7
<b>Attese per il 2° trimestre 2022 (2)</b>					
Canoni di locazione	-11,6	0,6	5,7	10,0	19,0

(2) Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli (diminuzione)

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 2**  
**GIUDIZI SUI PREZZI DI VENDITA(1) RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE**  
 (percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2022)

		<i>in diminuzione</i>	<i>stabile</i>	<i>in aumento</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>10,7</b>	<b>63,6</b>	<b>25,7</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (2)	5,7	59,6	34,7	100,0
	aree non urbane	16,0	67,8	16,1	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>7,7</b>	<b>53,7</b>	<b>38,6</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (2)	6,3	59,6	34,1	100,0
	aree non urbane	8,1	52,1	39,8	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>14,8</b>	<b>70,8</b>	<b>14,4</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (2)	15,1	72,1	12,7	100,0
	aree non urbane	14,5	69,8	15,7	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>24,6</b>	<b>59,3</b>	<b>16,1</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (2)	20,9	56,6	22,4	100,0
	aree non urbane	26,2	60,4	13,4	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
	Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	10,3	62,7	27,0	100,0
	Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	15,5	62,5	22,0	100,0
	Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)	10,9	62,2	26,9	100,0
	Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)	14,6	62,7	22,7	100,0
	<b>Totale</b>	<b>13,4</b>	<b>62,6</b>	<b>24,0</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 3**

QUOTA DI AGENZIE CHE HANNO VENDUTO ABITAZIONI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2022)

		<i>No</i>	<i>Sì</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>10,6</b>	<b>89,4</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	12,7	87,3	100,0
	aree non urbane	8,2	91,8	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>12,9</b>	<b>87,1</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	21,1	78,9	100,0
	aree non urbane	10,4	89,6	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>12,6</b>	<b>87,4</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	16,9	83,1	100,0
	aree non urbane	8,7	91,3	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>15,3</b>	<b>84,7</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	12,1	87,9	100,0
	aree non urbane	16,6	83,4	100,0
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		14,9	85,1	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		10,7	89,3	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		14,3	85,7	100,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		11,5	88,5	100,0
<b>Totale</b>		<b>12,4</b>	<b>87,6</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 4**  
**VENDITA DI ABITAZIONI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO PER TIPOLOGIA**  
 (percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2022)

		<i>solo abitazioni nuove</i>	<i>solo abitazioni preesistenti</i>	<i>abitazioni nuove e preesistenti</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,7</b>	<b>75,6</b>	<b>22,8</b>	<b>100,0</b>
Nord-Ovest	aree urbane (1)	1,3	76,6	22,1	100,0
	aree non urbane	2,1	74,5	23,4	100,0
	<b>Totale macroarea</b>	<b>2,1</b>	<b>69,3</b>	<b>28,5</b>	<b>100,0</b>
Nord-Est	aree urbane (1)	2,8	61,2	36,0	100,0
	aree non urbane	2,0	71,5	26,6	100,0
	<b>Totale macroarea</b>	<b>0,5</b>	<b>82,0</b>	<b>17,5</b>	<b>100,0</b>
Centro	aree urbane (1)	0,4	84,7	14,9	100,0
	aree non urbane	0,5	79,8	19,7	100,0
	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,7</b>	<b>84,1</b>	<b>14,3</b>	<b>100,0</b>
Sud e Isole	aree urbane (1)	1,2	81,6	17,2	100,0
	aree non urbane	1,9	85,1	13,0	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
	Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	1,2	77,8	21,0	100,0
	Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	1,6	77,0	21,4	100,0
	Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	1,0	80,8	18,2	100,0
	Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)	1,7	75,7	22,6	100,0
	<b>Totale</b>	<b>1,5</b>	<b>77,3</b>	<b>21,2</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 5**

NUMERO DI INCARICHI DA EVADERE ALLA FINE DEL TRIMESTRE RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2022)

		<i>inferiore</i>	<i>uguale</i>	<i>superiore</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>46,0</b>	<b>45,2</b>	<b>8,8</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane(1)	46,7	42,7	10,6	100,0
	aree non urbane	45,3	48,0	6,8	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>49,8</b>	<b>41,4</b>	<b>8,8</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	40,5	51,0	8,5	100,0
	aree non urbane	52,5	38,6	8,9	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>49,2</b>	<b>41,0</b>	<b>9,8</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	48,1	41,1	10,8	100,0
	aree non urbane	50,2	40,9	8,9	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>41,8</b>	<b>42,5</b>	<b>15,7</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	39,8	46,1	14,1	100,0
	aree non urbane	42,6	41,0	16,4	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		45,5	43,7	10,8	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		47,8	42,3	9,8	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		45,2	43,1	11,7	100,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		47,6	42,8	9,6	100,0
<b>Totale</b>		<b>46,9</b>	<b>42,9</b>	<b>10,2</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 6

NUMERO DI POTENZIALI ACQUIRENTI NEL TRIMESTRE RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2022)

		<i>inferiore</i>	<i>uguale</i>	<i>superiore</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>22,8</b>	<b>58,3</b>	<b>18,8</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	21,5	59,0	19,6	100,0
	aree non urbane	24,3	57,6	18,1	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>26,2</b>	<b>49,9</b>	<b>23,8</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	24,1	52,7	23,2	100,0
	aree non urbane	26,9	49,1	24,0	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>22,9</b>	<b>57,6</b>	<b>19,4</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	26,9	52,0	21,1	100,0
	aree non urbane	19,5	62,6	17,9	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>22,2</b>	<b>55,1</b>	<b>22,7</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	19,2	56,9	23,9	100,0
	aree non urbane	23,4	54,3	22,3	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		23,1	56,0	21,0	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		23,7	55,7	20,6	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		21,3	57,0	21,8	100,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		24,5	55,3	20,2	100,0
<b>Totale</b>		<b>23,5</b>	<b>55,8</b>	<b>20,7</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 7**

**CAUSE PREVALENTI DI CESSAZIONE DELL'INCARICO A VENDERE (1)**  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2022)

		<i>Proposte di acquisto a prezzi bassi per il venditore</i>	<i>Attese di prezzi più favorevoli</i>	<i>Assenza di proposte di acquisto causa prezzi troppo alti</i>	<i>Troppo tempo trascorso dall'inizio dell'incarico</i>	<i>Difficoltà nel reperimento del mutuo</i>	<i>Sopraggiunte difficoltà per il venditore</i>	<i>Altro</i>
		%	%	%	%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>								
Nord-Ovest	<b>Totale macro-area</b>	<b>48,6</b>	<b>23,7</b>	<b>51,6</b>	<b>15,8</b>	<b>16,8</b>	<b>3,1</b>	<b>7,6</b>
	aree urbane (2)	51,6	21,7	43,3	12,6	17,0	3,4	10,4
	aree non urbane	45,5	25,9	60,5	19,2	16,6	2,7	4,7
Nord-Est	<b>Totale macro-area</b>	<b>45,2</b>	<b>26,5</b>	<b>45,8</b>	<b>15,4</b>	<b>21,7</b>	<b>4,1</b>	<b>10,9</b>
	aree urbane (2)	48,4	23,4	45,9	16,9	22,4	6,1	14,1
	aree non urbane	44,3	27,5	45,7	15,0	21,5	3,5	10,0
Centro	<b>Totale macro-area</b>	<b>51,9</b>	<b>30,3</b>	<b>48,4</b>	<b>15,9</b>	<b>14,4</b>	<b>4,7</b>	<b>5,5</b>
	aree urbane (2)	54,7	27,4	45,4	11,6	12,0	5,6	9,2
	aree non urbane	49,5	32,8	51,0	19,6	16,4	3,9	2,2
Sud e Isole	<b>Totale macro-area</b>	<b>53,1</b>	<b>35,6</b>	<b>50,6</b>	<b>20,4</b>	<b>25,2</b>	<b>4,4</b>	<b>3,6</b>
	aree urbane (2)	54,9	40,1	46,5	15,1	28,9	9,1	2,5
	aree non urbane	52,4	33,7	52,3	22,6	23,6	2,5	4,1
<b>Popolazione residente</b>								
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		52,5	25,9	44,7	13,1	17,7	5,1	9,4
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		47,5	29,5	52,6	18,9	19,4	3,1	5,5
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		54,5	24,8	43,7	11,4	17,3	5,0	9,1
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		47,3	29,6	52,0	18,9	19,4	3,4	6,2
<b>Totale</b>		<b>49,5</b>	<b>28,1</b>	<b>49,4</b>	<b>16,6</b>	<b>18,7</b>	<b>3,9</b>	<b>7,1</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 8

RAPPORTO TRA PREZZO PAGATO ALL'ACQUISTO E PREZZO INIZIALMENTE RICHIESTO DAL VENDITORE (1)  
(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2022)

		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 (4)
<b>Ripartizione geografica</b>									
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	.	<b>4,0</b>	<b>21,7</b>	<b>40,4</b>	<b>23,9</b>	<b>10,1</b>	<b>100,0</b>	<b>7,9</b>
	aree urbane (2)	.	1,6	19,2	46,0	20,6	12,5	100,0	7,3
	aree non urbane	.	6,5	24,3	34,4	27,4	7,5	100,0	8,5
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>0,9</b>	<b>1,6</b>	<b>15,5</b>	<b>40,7</b>	<b>25,6</b>	<b>15,7</b>	<b>100,0</b>	<b>6,7</b>
	aree urbane (2)	1,5	0,7	7,1	42,5	29,5	18,7	100,0	5,7
	aree non urbane	0,7	1,9	17,7	40,2	24,6	14,9	100,0	7,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>0,5</b>	<b>5,4</b>	<b>27,4</b>	<b>43,2</b>	<b>14,6</b>	<b>9,0</b>	<b>100,0</b>	<b>9,2</b>
	aree urbane (2)	0,5	5,0	30,0	40,3	14,8	9,3	100,0	9,3
	aree non urbane	0,6	5,7	25,2	45,5	14,4	8,7	100,0	9,2
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>2,7</b>	<b>10,2</b>	<b>31,6</b>	<b>35,0</b>	<b>13,8</b>	<b>6,8</b>	<b>100,0</b>	<b>11,2</b>
	aree urbane (2)	1,9	6,6	32,6	40,5	14,4	4,1	100,0	10,6
	aree non urbane	3,1	11,8	31,1	32,6	13,5	7,9	100,0	11,5
<b>Popolazione residente</b>									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		0,6	3,1	22,6	43,3	19,2	11,2	100,0	8,1
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		0,9	6,1	24,0	38,2	20,9	9,9	100,0	8,8
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		0,3	3,8	24,5	43,2	17,5	10,7	100,0	8,4
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		1,0	5,4	22,9	38,8	21,5	10,3	100,0	8,6
<b>Totale</b>		<b>0,8</b>	<b>4,9</b>	<b>23,4</b>	<b>40,2</b>	<b>20,3</b>	<b>10,4</b>	<b>100,0</b>	<b>8,5</b>

(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

(4) 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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 9**  
**TEMPI DI VENDITA E MUTUI IPOTECARI (1)**  
 (mesi, valori percentuali; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2022)

		<i>Tempo tra affidamento dell'incarico e vendita</i>	<i>Percentuale di acquisti finanziati con mutuo (4)</i>	<i>Rapporto tra prestito e valore dell'immobile</i>
		(mesi)	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>5,4</b>	<b>68,4</b>	<b>78,1</b>
	aree urbane (2)	4,1	68,4	75,9
	aree non urbane	6,8	68,4	80,4
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>5,4</b>	<b>70,1</b>	<b>79,0</b>
	aree urbane (2)	4,7	68,5	77,9
	aree non urbane	5,5	70,5	79,2
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>6,0</b>	<b>72,1</b>	<b>77,0</b>
	aree urbane (2)	5,0	73,2	73,8
	aree non urbane	6,8	71,4	80,1
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>6,8</b>	<b>68,4</b>	<b>80,6</b>
	aree urbane (2)	5,1	73,9	81,8
	aree non urbane	7,5	65,7	80,0
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		4,5	70,3	76,3
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		6,6	69,3	79,9
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		4,4	69,4	75,6
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		6,4	69,8	79,8
<b>Totale</b>		<b>5,8</b>	<b>69,7</b>	<b>78,4</b>

(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

(4) Stime ponderate con il numero di case vendute dichiarato dai rispondenti

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 10**  
**QUOTA DI AGENZIE CON LOCAZIONI NEL TRIMESTRE**  
 (percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2022)

		No	Si	Totale
		%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>16,3</b>	<b>83,7</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	18,5	81,5	100,0
	aree non urbane	13,6	86,4	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>20,4</b>	<b>79,6</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	18,7	81,3	100,0
	aree non urbane	20,9	79,1	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>30,0</b>	<b>70,0</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	31,1	68,9	100,0
	aree non urbane	28,9	71,1	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>31,1</b>	<b>68,9</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	24,8	75,2	100,0
	aree non urbane	33,9	66,1	100,0
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		22,9	77,1	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		22,9	77,1	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		23,1	76,9	100,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		22,8	77,2	100,0
<b>Totale</b>		<b>22,9</b>	<b>77,1</b>	<b>100,0</b>

(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

(3) Risposte delle agenzie immobiliari che hanno locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento.

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 11**

ANDAMENTO DEI CANONI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO RISPETTO A QUELLO PRECEDENTE (3)  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2022; trimestre in corso: aprile-giugno 2022)

		<i>in diminuzione</i>	<i>stabile</i>	<i>in aumento</i>
		%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>5,9</b>	<b>66,9</b>	<b>27,2</b>
	aree urbane (1)	6,0	63,6	30,4
	aree non urbane	5,8	70,7	23,5
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>6,9</b>	<b>45,2</b>	<b>47,9</b>
	aree urbane (1)	5,7	52,6	41,7
	aree non urbane	7,2	42,9	49,9
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>9,8</b>	<b>72,1</b>	<b>18,2</b>
	aree urbane (1)	16,4	70,9	12,8
	aree non urbane	3,0	73,3	23,6
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>12,6</b>	<b>56,3</b>	<b>31,1</b>
	aree urbane (1)	15,1	59,2	25,7
	aree non urbane	11,4	54,8	33,7
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		9,7	63,7	26,6
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		6,6	60,1	33,2
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		10,7	65,1	24,2
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		6,5	59,9	33,6
<b>Totale</b>		<b>7,9</b>	<b>61,7</b>	<b>30,4</b>

(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

(3) Risposte delle agenzie immobiliari che hanno locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento.

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 12**  
**LIVELLO ATTESO DEI CANONI NEL TRIMESTRE IN CORSO**  
**RISPETTO A QUELLO PRECEDENTE(3)**

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2022; trimestre in corso: aprile-giugno 2022)

		<i>in diminuzione</i>	<i>stabile</i>	<i>in aumento</i>
		%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>4,0</b>	<b>76,3</b>	<b>19,7</b>
	aree urbane (1)	5,3	72,6	22,1
	aree non urbane	2,6	80,5	16,9
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>3,3</b>	<b>61,9</b>	<b>34,8</b>
	aree urbane (1)	4,8	69,3	25,9
	aree non urbane	2,8	59,6	37,6
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>4,6</b>	<b>77,8</b>	<b>17,6</b>
	aree urbane (1)	8,1	78,4	13,5
	aree non urbane	1,0	77,3	21,7
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>7,4</b>	<b>67,1</b>	<b>25,5</b>
	aree urbane (1)	4,5	75,8	19,7
	aree non urbane	8,8	63,0	28,2
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		5,9	74,1	20,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		3,4	70,6	26,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		6,7	74,6	18,7
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		3,3	70,8	25,9
<b>Totale</b>		<b>4,5</b>	<b>72,1</b>	<b>23,5</b>

(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

(3) Risposte delle agenzie immobiliari che hanno locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento.

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 13**

NUMERO DI NUOVI INCARICHI A LOCARE RICEVUTI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO  
RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE  
(percentuali di agenzie, valori percentuali; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2022)

		<i>inferiore</i>	<i>uguale</i>	<i>superiore</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>35,2</b>	<b>56,5</b>	<b>8,2</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	32,9	57,4	9,7	100,0
	aree non urbane	38,1	55,4	6,4	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>49,3</b>	<b>44,8</b>	<b>5,8</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	41,7	46,2	12,1	100,0
	aree non urbane	51,7	44,4	3,9	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>45,8</b>	<b>48,4</b>	<b>5,8</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	37,8	52,6	9,6	100,0
	aree non urbane	54,2	43,9	1,8	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>48,0</b>	<b>43,2</b>	<b>8,7</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	52,2	42,0	5,9	100,0
	aree non urbane	46,3	43,8	10,0	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		37,4	53,0	9,5	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		47,0	47,6	5,4	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		34,6	55,8	9,6	100,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		47,2	46,8	6,0	100,0
<b>Totale</b>		<b>42,9</b>	<b>49,9</b>	<b>7,2</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 14

MARGINE MEDIO DI SCONTO RISPETTO AL CANONE RICHIESTO INIZIALMENTE DAL LOCATORE  
(percentuali di agenzie, valori percentuali; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2022)

<b>Ripartizione geografica</b>		
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>2,4</b>
	aree urbane (1)	2,3
	aree non urbane	2,5
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,6</b>
	aree urbane (1)	1,1
	aree non urbane	1,7
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>3,6</b>
	aree urbane (1)	4,8
	aree non urbane	2,3
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>4,9</b>
	aree urbane (1)	5,0
	aree non urbane	4,9
<b>Popolazione residente</b>		
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		3,1
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		2,6
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		3,5
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		2,5
<b>Totale</b>		<b>2,8</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 15**  
**PROSPETTIVE DEL MERCATO IN CUI OPERA L'AGENZIA**  
 (percentuali di agenzie; trimestre di riferimento; trimestre di riferimento; gennaio-marzo 2022; trimestre in corso: aprile-giugno 2022)

	Condizioni attese nel mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre in corso		Condizioni attese nel mercato in cui opera l'agenzia nel prossimo biennio		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	sfavorevoli	normali	inferiore	uguale	superiore	in diminuzione	stabile	in aumento		
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%		
<b>Ripartizione geografica</b>												
<b>Totale macroarea</b>	<b>16,9</b>	<b>72,4</b>	<b>10,6</b>	<b>26,6</b>	<b>42,4</b>	<b>31,0</b>	<b>26,3</b>	<b>61,9</b>	<b>11,8</b>	<b>13,2</b>	<b>67,6</b>	<b>19,2</b>
aree urbane (1)	14,9	72,2	12,9	27,2	36,7	36,1	24,2	64,9	10,9	9,9	64,3	25,8
aree non urbane	19,2	72,7	8,1	25,9	48,8	25,3	28,6	58,7	12,7	16,8	71,3	11,8
<b>Totale macroarea</b>	<b>22,8</b>	<b>69,5</b>	<b>7,7</b>	<b>39,1</b>	<b>25,7</b>	<b>36,8</b>	<b>49,5</b>	<b>13,6</b>	<b>12,7</b>	<b>56,2</b>	<b>31,0</b>	
aree urbane (1)	24,4	65,7	9,9	38,0	30,3	31,7	29,1	51,2	19,7	17,2	60,9	21,9
aree non urbane	22,4	70,6	7,0	39,4	36,6	24,0	39,2	49,0	11,8	11,4	54,8	33,8
<b>Totale macroarea</b>	<b>24,4</b>	<b>66,2</b>	<b>9,5</b>	<b>33,6</b>	<b>31,2</b>	<b>35,2</b>	<b>29,3</b>	<b>53,5</b>	<b>17,1</b>	<b>15,3</b>	<b>68,2</b>	<b>16,5</b>
aree urbane (1)	24,4	64,7	10,9	30,1	33,7	36,2	30,5	52,8	16,8	15,7	70,2	14,1
aree non urbane	24,3	67,5	8,2	36,7	28,9	34,4	28,3	54,2	17,5	15,0	66,4	18,7
<b>Totale macroarea</b>	<b>21,5</b>	<b>64,7</b>	<b>13,8</b>	<b>28,0</b>	<b>31,9</b>	<b>40,1</b>	<b>28,0</b>	<b>52,3</b>	<b>19,7</b>	<b>20,6</b>	<b>66,9</b>	<b>12,5</b>
aree urbane (1)	21,3	67,7	11,0	22,5	32,7	44,8	25,7	57,8	16,5	18,6	64,6	16,7
aree non urbane	21,6	63,5	14,9	30,2	31,6	38,2	28,9	50,1	21,0	21,4	67,8	10,8
<b>Popolazione residente</b>												
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	19,6	68,7	11,7	28,8	34,6	36,6	26,8	58,8	14,4	13,6	65,6	20,8
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	21,7	69,0	9,3	33,0	37,4	29,6	31,6	53,2	15,2	15,9	64,9	19,2
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	17,4	70,1	12,5	26,0	35,3	38,7	24,9	61,4	13,7	13,1	66,1	20,8
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	22,5	68,3	9,2	33,8	36,7	29,6	31,8	52,8	15,4	15,8	64,8	19,5
<b>Totale</b>	<b>20,9</b>	<b>68,9</b>	<b>10,3</b>	<b>31,3</b>	<b>36,2</b>	<b>32,5</b>	<b>29,6</b>	<b>55,5</b>	<b>14,9</b>	<b>14,9</b>	<b>65,2</b>	<b>19,9</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, *Tecnoborsa*, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 16

## SITUAZIONE GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2022; trimestre in corso: aprile-giugno 2022)

		Attese per il trimestre in corso rispetto a quello di riferimento			Attese nei prossimi due anni rispetto al trimestre di riferimento		
		<i>peggiore</i>	<i>uguali</i>	<i>migliore</i>	<i>peggiore</i>	<i>uguali</i>	<i>migliore</i>
		%	%	%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>							
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>19,4</b>	<b>69,0</b>	<b>11,6</b>	<b>31,7</b>	<b>37,1</b>	<b>31,2</b>
	aree urbane (1)	19,1	68,2	12,7	33,5	31,3	35,1
	aree non urbane	19,7	69,9	10,5	29,7	43,5	26,9
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>26,2</b>	<b>66,1</b>	<b>7,7</b>	<b>46,7</b>	<b>29,8</b>	<b>23,5</b>
	aree urbane (1)	33,5	60,4	6,1	46,3	26,6	27,1
	aree non urbane	24,0	67,9	8,1	46,8	30,8	22,4
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>22,7</b>	<b>67,3</b>	<b>9,9</b>	<b>35,0</b>	<b>30,6</b>	<b>34,4</b>
	aree urbane (1)	23,5	67,1	9,4	31,5	35,2	33,3
	aree non urbane	22,1	67,6	10,4	38,0	26,6	35,3
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>18,5</b>	<b>66,5</b>	<b>15,1</b>	<b>26,4</b>	<b>31,0</b>	<b>42,7</b>
	aree urbane (1)	13,2	74,0	12,7	23,0	31,2	45,9
	aree non urbane	20,6	63,4	16,0	27,7	30,9	41,4
<b>Popolazione residente</b>							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		21,4	67,6	11,0	33,2	31,9	34,9
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		21,6	67,4	11,0	35,9	33,5	30,6
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		18,4	69,4	12,2	29,7	32,6	37,7
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		23,0	66,6	10,4	37,2	32,9	29,9
<b>Totale</b>		<b>21,5</b>	<b>67,5</b>	<b>11,0</b>	<b>34,8</b>	<b>32,8</b>	<b>32,4</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

# Nota metodologica

## Maggio 2022

Per il testo completo si rimanda alla Nota metodologica di pagg. 32-36 riportata integralmente.

Per variabili qualitative gli *standard error* vengono calcolati facendo riferimento alla distribuzione binomiale. Le stime degli errori standard delle percentuali di agenzie per il totale del campione e per alcune disaggregazioni territoriali sono riportate nella tavola A.



*Torre Skyline, Cosenza,  
Progettata da Marcello Guido*

**TAVOLA A**  
**ERRORI STANDARD DELLE PRINCIPALI STIME – SONDAGGIO MAGGIO 2022**  
 (valori percentuali)

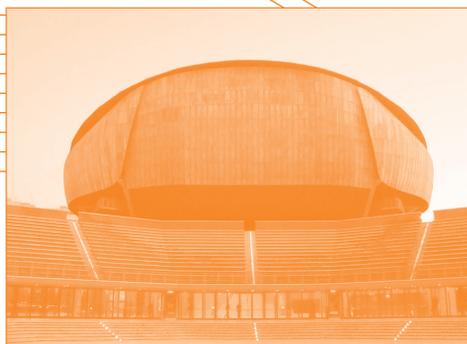
		Stime espresse come percentuali di agenzie									
		5% - 95%	10% - 90%	15% - 85%	20% - 80%	25% - 75%	30% - 70%	35% - 65%	40% - 60%	45% - 55%	50% - 50%
<b>Ripartizione geografica</b>											
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>0,9</b>	<b>1,3</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>
	aree urbane (1)	1,2	1,7	2,0	2,2	2,4	2,5	2,6	2,7	2,7	2,8
	aree non urbane	1,4	2,0	2,3	2,6	2,8	3,0	3,1	3,2	3,2	3,3
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>
	aree urbane (1)	1,9	2,6	3,0	3,4	3,7	3,9	4,1	4,2	4,2	4,3
	aree non urbane	1,3	1,8	2,1	2,4	2,6	2,7	2,8	2,9	2,9	3,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>
	aree urbane (1)	1,5	2,1	2,5	2,8	3,0	3,2	3,3	3,4	3,4	3,5
	aree non urbane	1,6	2,3	2,7	3,0	3,3	3,5	3,6	3,7	3,7	3,8
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>
	aree urbane (1)	1,8	2,4	2,9	3,2	3,5	3,7	3,9	4,0	4,0	4,0
	aree non urbane	1,4	1,9	2,3	2,6	2,8	2,9	3,1	3,1	3,2	3,2
<b>Popolazione residente</b>											
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		0,8	1,0	1,2	1,4	1,5	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		0,7	1,0	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		0,9	1,2	1,4	1,6	1,7	1,9	1,9	2,0	2,0	2,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		0,6	0,9	1,1	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5	1,5
<b>Totale</b>		<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**III - SONDAGGIO  
CONGIUNTURALE  
SUL MERCATO  
DELLE ABITAZIONI  
IN ITALIA  
AGOSTO 2022**



*L'Auditorium Parco della Musica,  
Roma, Progettato da Renzo Piano*

## 1. I principali risultati<sup>1</sup>

Secondo l'indagine condotta presso 1.465 agenti immobiliari dal 23 giugno al 20 luglio 2022, nel II trimestre 2022 prevalgono segnali di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con un saldo tra giudizi di rialzo e di ribasso di poco in aumento rispetto alla precedente rilevazione; le quotazioni per il III trimestre 2022 sono ora attese in calo, dopo tre trimestri in cui si erano collocate in territorio positivo. Nonostante i tempi di vendita e lo sconto medio sul prezzo richiesto si collochino ai loro minimi storici, gli agenti segnalano un peggioramento delle condizioni della domanda: la quota di operatori che hanno venduto almeno un immobile è scesa, pur mantenendo

dosì su livelli storicamente elevati, e il saldo negativo fra i giudizi di aumento e riduzione dei potenziali acquirenti si è ampliato. Anche i nuovi incarichi a vendere si confermano in diminuzione. Le prospettive si sono deteriorate, con riferimento sia al proprio mercato sia a quello nazionale. Su tali valutazioni pesano i rincari energetici e l'invasione dell'Ucraina, che contribuirebbero a influenzare al ribasso sia il numero dei potenziali acquirenti sia i prezzi di vendita delle abitazioni.

**Prevalgono i giudizi di stabilità dei prezzi, con un saldo tra giudizi di rialzo e di ribasso di poco in aumento**

<sup>1</sup> Il testo è stato curato da Nicolò Gnocato; l'appendice statistica da Lucia Modugno e Matteo Mongardini (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, Valentina Canali e Alice Ciani) 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/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2019/metodologia.pdf> [http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/02/quest\\_II\\_trim\\_2022.pdf](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/02/quest_II_trim_2022.pdf) [http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/02/app\\_stat\\_II\\_trim\\_2022.zip](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/02/app_stat_II_trim_2022.zip)

## 2. Le compravendite

**Prezzi di vendita** - Nel II trimestre del 2022 la percentuale di operatori che riportano una stabilità dei prezzi di vendita rispetto al periodo precedente è salita al 67,2 per cento (da 62,6 nell'indagine precedente), mentre è scesa la percentuale di coloro che ne ravvisano un aumento (22,2 per cento da 24,0), ma anche quella di coloro che ne ravvisano una riduzione (10,6 da 13,4). Di conseguenza, è salito di poco il saldo positivo fra i giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari (11,6 punti percentuali, da 10,6).

**Numero di compravendite** - La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel II trimestre è scesa all'84,9 per cento (da 87,6 nel I),

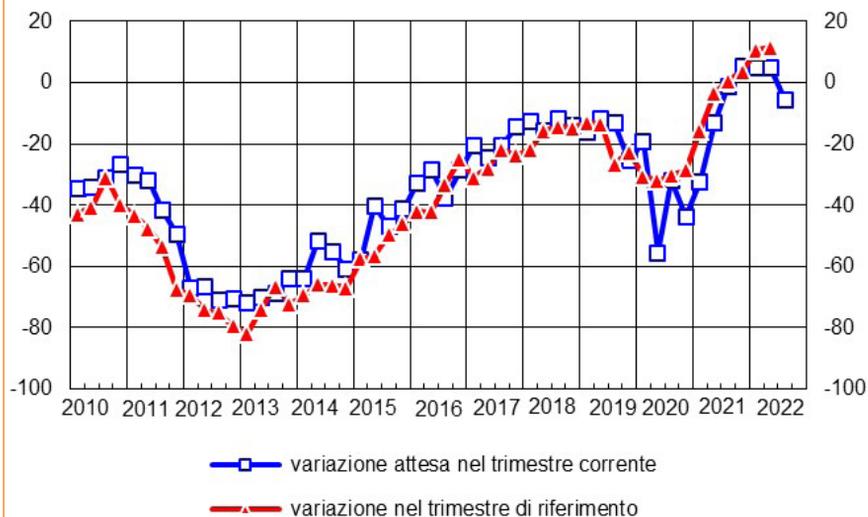
mantenendosi comunque su livelli storicamente elevati. Più di tre quarti degli operatori ha continuato a vendere esclusivamente abitazioni preesistenti, mentre la quota di coloro che hanno intermediato esclusivamente immobili di nuova costruzione è rimasta attorno al 2 per cento. Tuttavia continuano a deteriorarsi le condizioni della domanda, infatti, il saldo negativo tra i giudizi di aumento e riduzione del numero dei potenziali acquirenti si è ulteriormente ampliato nel II trimestre (a -10,8 punti percentuali, da -2,8 nel precedente), soprattutto a fronte di un marcato peggioramento nelle aree urbane, dove il saldo è sceso a -15,4 punti percentuali (da -2,1).

**La quota di agenti che hanno concluso transazioni rimane su livelli storicamente elevati**

**Incarichi a vendere** – Rimane negativa la differenza tra la percentuale di operatori che segnalano un incremento dei nuovi incarichi a vendere e coloro che ne registrano una diminuzione (-36,3 punti, da -32,9), così come quella relativa al numero di incarichi da evadere (-36,5 punti, da -36,7).

**Sconto medio e tempi di vendita** – Lo sconto medio sui prezzi di vendita ri-

**GRAFICO 1**  
GIUDIZI SULLE VARIAZIONI DEI PREZZI  
(Saldo tra le percentuali di risposte “in aumento” e “in diminuzione”)



spetto alle richieste iniziali del venditore è ulteriormente diminuito rispetto alla rilevazione precedente (all'8,0 per cento, da 8,5), raggiungendo così un nuovo minimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. I tempi di vendita rimangono sostanzialmente stabili, su minimi storici e al di sotto dei 6 mesi (a 5,7 mesi da 5,8 nella precedente indagine).

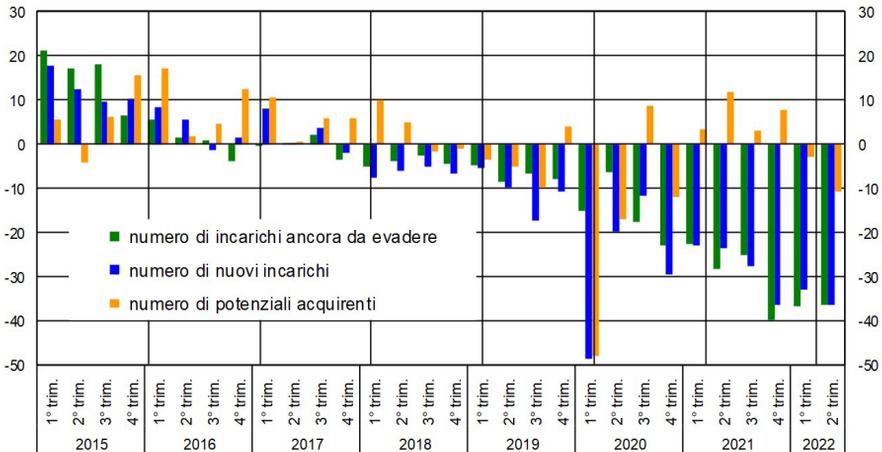
**Causa prevalente di cessazione degli incarichi** – Le cause prevalenti di cessazione dell'incarico rimangono, secondo circa la metà degli agenti, il valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore oppure i prezzi richiesti giudicati troppo elevati dai compratori. È aumentata di circa 5 punti percentuali rispetto alla

precedente rilevazione la quota di operatori che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte dei compratori (al 23,9 per cento).

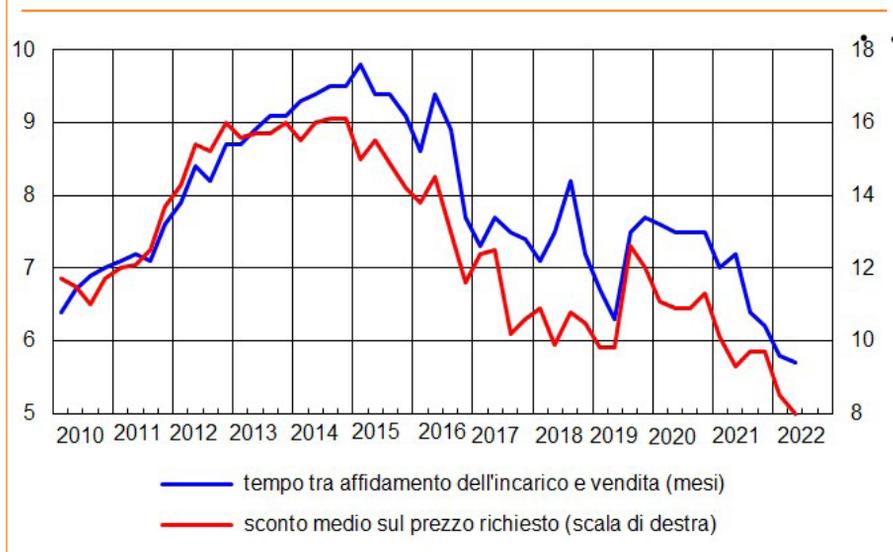
**Modalità di finanziamento degli immobili** – La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è scesa al 67,5 per cento (da 69,7 nel trimestre precedente). Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è di nuovo lievemente aumentato, al 78,9 per cento, il valore più alto dall'inizio della rilevazione.

**Diminuisce lievemente lo sconto medio e rimangono contenuti i tempi di vendita**

**GRAFICO 2**  
MANDATI A VENDERE E NUMERO DI POTENZIALI ACQUIRENTI  
(saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")



**GRAFICO 3**  
 TEMPI DI VENDITA E SCONTO MEDIO SUL PREZZO RICHIESTO  
 (gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali)



### 3. Le locazioni

**Numero di locazioni** – La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel II trimestre è leggermente cresciuta (al 78,7 per cento, da 77,1 nel I). Il saldo negativo tra la quota di agenzie che hanno riportato un aumento degli incarichi a locare e quelle che ne hanno segnalato una diminuzione si è ancora ampliato (a -36,2 punti percentuali da -35,7).

**I canoni di affitto sono segnalati in lieve rallentamento**

**Canoni di locazione** – Il saldo tra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di affitto è lievemente diminuito, ma resta positivo (20,9 punti percentuali, da 22,5), a fronte di un aumento nelle aree urbane (20,1 da 16,9) più che compensato da un calo in quelle non urbane (21,4 da 26,6). Le attese prefigurano ulteriori aumenti dei canoni per il III trimestre 2022, con un saldo pari a 17,6 punti (da 19,0).

**Sconto medio** – Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore ha continuato a diminuire, portandosi al 2,3 per cento (da 2,8).

#### 4. Le prospettive del mercato

Le attese delle agenzie per il III trimestre sono notevolmente peggiorate, riguardo sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale: i saldi tra aspettative favorevoli e sfavorevoli si sono ridotti di oltre 10 punti percentuali, portandosi rispettivamente a -21,7 e a -22,6. Prevala il pessimismo anche su un orizzonte biennale, con un saldo che si attesta a -18,7 punti per il proprio mercato e a -23,3 per il mercato nazionale. Anche il saldo fra le attese di aumento e diminuzione dei nuovi incarichi a vendere nel III trimestre 2022 segna un marcato peggioramento (-27,9 punti percentuali, da -14,7), in gran parte dovuto al calo dell'attività durante i mesi estivi. Le aspettative sull'evoluzione dei prezzi di vendita tornano a orientarsi al ribasso, con un saldo fra attese di aumento e diminuzione che diviene negativo (a -5,4 punti percentuali da 5,0) dopo tre trimestri consecutivi in territorio positivo.

**Le prospettive del mercato peggiorano, e gli agenti iniziano a prefigurare un calo dei prezzi di vendita**

Secondo gli operatori, lo scoppio della guerra in Ucraina e i recenti aumenti dell'inflazione stanno influenzando al ribasso sia il numero dei potenziali acquirenti (per circa il 60 per cento degli agenti, in linea

con la precedente rilevazione), sia i prezzi di vendita delle abitazioni (per circa il 40).

La quota di agenti che valutano che l'epidemia di Covid-19 stia inducendo nel complesso un'espansione nella domanda di abitazioni continua a prevalere su quella di chi ritiene che abbia ricadute negative, sebbene in misura inferiore (26,9 punti percentuali, da 30,7 nella precedente rilevazione). Il saldo è invece cresciuto per la domanda di locazioni (al 24,9 per cento, da 20,3). La quota di operatori che ritengono che la pandemia stia determinando una diminuzione dell'offerta di abitazioni resta di circa 10 punti percentuali superiore a quella di coloro che ritengono ne induca un aumento. Anche per l'offerta di locazioni i giudizi negativi continuano a prevalere su quelli positivi, di 23,3 punti percentuali (da 26,4). Al contempo, è nuovamente cresciuto il saldo fra la quota di agenzie che si attendono un rialzo dei prezzi di vendita a seguito dell'emergenza sanitaria e coloro che ne prefigurano una flessione (16,9 punti percentuali, da 11,7), così come per i canoni di locazione (24,9 punti percentuali da 20,3 nel trimestre precedente). La maggioranza degli agenti continua ad aspettarsi che tali effetti di stimolo sul mercato immobiliare si protrarranno almeno fino alla fine del 2022.

**Il mercato immobiliare continua a risentire degli effetti dell'epidemia**

## 5. Tavole di riferimento

**TAVOLA 1**  
**PRINCIPALI RISULTATI DELL'INDAGINE**  
 (valori percentuali dove non diversamente indicato)

	<b>Totale</b>				
	<i>2021 1° trim</i>	<i>2021 2° trim</i>	<i>2021 3° trim</i>	<i>2022 1° trim</i>	<i>2022 2° trim</i>
<b>Compravendite</b>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	85,8	82,4	86,7	87,6	84,9
Sconto medio	9,3	9,7	9,7	8,5	8,0
Tempi di vendita (mesi)	7,2	6,4	6,2	5,8	5,7
Quota di acquisti finanziati con mutuo	69,6	71,3	73,0	69,7	67,5
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,6	77,8	77,9	78,4	78,9
<b>Giudizi sul 2° trimestre 2022 (2)</b>					
Prezzi di vendita	-3,3	0,6	3,7	10,6	11,6
Incarichi da evadere	-28,4	-25,3	-39,8	-36,7	-36,5
Nuovi incarichi a vendere	-23,6	-27,8	-36,3	-32,9	-36,3
<b>Attese per il 3° trimestre 2022 (2)</b>					
Prezzi di vendita	-1,0	5,3	4,9	5,0	-5,4
Nuovi incarichi a vendere	-13,8	-6,9	-11,4	-14,7	-27,9
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-2,2	2,7	-1,0	-10,6	-21,7
Situazione del mercato immobiliare in Italia	0,3	4,0	0,3	-10,5	-22,6
<b>Locazioni</b>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	80,4	80,2	79,4	77,1	78,7
<b>Giudizi sul 2° trimestre 2022 (2)</b>					
Canoni di locazione	-6,3	3,6	10,4	22,5	20,9
Nuovi incarichi a locare	-21,8	-25,2	-31,9	-35,7	-36,2
<b>Attese per il 3° trimestre 2022 (2)</b>					
Canoni di locazione	0,6	5,7	10,0	19,0	17,6

(2) Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli (diminuzione)

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 2**  
**GIUDIZI SUI PREZZI DI VENDITA(1) RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE**  
 (percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2022)

		<i>in diminuzione</i>	<i>stabile</i>	<i>in aumento</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>11,6</b>	<b>70,0</b>	<b>18,4</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (2)	14,5	62,4	23,1	100,0
	aree non urbane	8,8	77,1	14,1	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>6,1</b>	<b>54,0</b>	<b>39,9</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (2)	6,5	62,6	30,9	100,0
	aree non urbane	6,0	51,3	42,6	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>10,8</b>	<b>72,7</b>	<b>16,5</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (2)	16,0	72,1	11,9	100,0
	aree non urbane	6,5	73,3	20,2	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>14,0</b>	<b>70,9</b>	<b>15,1</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (2)	13,6	66,9	19,5	100,0
	aree non urbane	14,1	72,6	13,3	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
	Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	13,7	65,8	20,5	100,0
	Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	8,5	68,1	23,4	100,0
	Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)	15,5	66,0	18,5	100,0
	Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)	8,5	67,7	23,8	100,0
	<b>Totale</b>	<b>10,6</b>	<b>67,2</b>	<b>22,2</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 3**

**QUOTA DI AGENZIE CHE HANNO VENDUTO ABITAZIONI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO**  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2022)

		<i>No</i>	<i>Sì</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>16,2</b>	<b>83,8</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	23,0	77,0	100,0
	aree non urbane	8,7	91,3	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>9,9</b>	<b>90,1</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	9,5	90,5	100,0
	aree non urbane	10,0	90,0	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>15,6</b>	<b>84,4</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	18,6	81,4	100,0
	aree non urbane	13,0	87,0	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>18,2</b>	<b>81,8</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	15,9	84,1	100,0
	aree non urbane	19,1	80,9	100,0
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		19,2	80,8	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		12,2	87,8	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		21,0	79,0	100,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		12,3	87,7	100,0
<b>Totale</b>		<b>15,1</b>	<b>84,9</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 4**  
**VENDITA DI ABITAZIONI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO PER TIPOLOGIA**  
 (percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2022)

		<i>solo abitazioni nuove</i>	<i>solo abitazioni preesistenti</i>	<i>abitazioni nuove e preesistenti</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
	<b>Totale macroarea</b>	<b>2,3</b>	<b>77,0</b>	<b>20,7</b>	<b>100,0</b>
Nord-Ovest	aree urbane (1)	3,2	78,3	18,5	100,0
	aree non urbane	1,5	75,7	22,8	100,0
	<b>Totale macroarea</b>	<b>3,3</b>	<b>68,0</b>	<b>28,7</b>	<b>100,0</b>
Nord-Est	aree urbane (1)	3,2	70,3	26,6	100,0
	aree non urbane	3,3	67,4	29,4	100,0
	<b>Totale macroarea</b>	<b>0,7</b>	<b>80,3</b>	<b>19,0</b>	<b>100,0</b>
Centro	aree urbane (1)	0,9	84,8	14,3	100,0
	aree non urbane	0,6	76,5	22,9	100,0
	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,2</b>	<b>84,0</b>	<b>14,7</b>	<b>100,0</b>
Sud e Isole	aree urbane (1)	2,2	84,2	13,6	100,0
	aree non urbane	0,8	84,0	15,2	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
	Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	2,4	79,9	17,7	100,0
	Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	1,7	75,1	23,2	100,0
	Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	2,4	82,1	15,5	100,0
	Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)	1,8	74,8	23,4	100,0
	<b>Totale</b>	<b>2,0</b>	<b>77,0</b>	<b>21,1</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 5**

NUMERO DI INCARICHI DA EVADERE ALLA FINE DEL TRIMESTRE RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2022)

		<i>inferiore</i>	<i>uguale</i>	<i>superiore</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>44,2</b>	<b>49,0</b>	<b>6,8</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	45,5	45,7	8,8	100,0
	aree non urbane	42,7	52,6	4,6	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>47,8</b>	<b>43,6</b>	<b>8,6</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	43,8	46,1	10,1	100,0
	aree non urbane	49,0	42,8	8,2	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>47,2</b>	<b>43,5</b>	<b>9,3</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	49,5	41,6	8,9	100,0
	aree non urbane	45,3	45,1	9,6	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>40,9</b>	<b>48,0</b>	<b>11,1</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	49,4	41,1	9,5	100,0
	aree non urbane	37,5	50,8	11,8	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		46,9	44,0	9,1	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		43,9	47,9	8,2	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		46,3	44,5	9,2	100,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		44,6	47,1	8,3	100,0
<b>Totale</b>		<b>45,1</b>	<b>46,3</b>	<b>8,6</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 6

NUMERO DI POTENZIALI ACQUIRENTI NEL TRIMESTRE RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2022)

		<i>inferiore</i>	<i>uguale</i>	<i>superiore</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>28,2</b>	<b>57,7</b>	<b>14,2</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	26,3	61,4	12,3	100,0
	aree non urbane	30,2	53,5	16,3	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>27,5</b>	<b>53,4</b>	<b>19,1</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	29,2	54,4	16,5	100,0
	aree non urbane	27,0	53,1	19,9	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>29,6</b>	<b>53,1</b>	<b>17,3</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	33,5	51,2	15,3	100,0
	aree non urbane	26,3	54,7	19,0	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>25,2</b>	<b>55,4</b>	<b>19,5</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	31,8	53,5	14,7	100,0
	aree non urbane	22,4	56,2	21,4	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		29,4	56,6	14,0	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		26,8	54,2	19,0	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		27,5	59,2	13,4	100,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		28,0	53,4	18,6	100,0
<b>Totale</b>		<b>27,8</b>	<b>55,2</b>	<b>17,0</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 7**

**CAUSE PREVALENTI DI CESSAZIONE DELL'INCARICO A VENDERE(1)**  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2022)

		<i>Proposte di acquisto a prezzi bassi per il venditore</i>	<i>Attese di prezzi più favorevoli</i>	<i>Assenza di proposte di acquisto causa prezzi troppo alti</i>	<i>Troppo tempo trascorso dall'inizio dell'incarico</i>	<i>Difficoltà nel reperimento del mutuo</i>	<i>Sopraggiunte difficoltà per il venditore</i>	<i>Altro</i>
		%	%	%	%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>								
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>47,7</b>	<b>24,7</b>	<b>49,2</b>	<b>13,1</b>	<b>22,2</b>	<b>2,6</b>	<b>9,5</b>
	aree urbane (2)	48,6	25,6	42,5	13,1	18,8	2,1	13,1
	aree non urbane	46,7	23,7	56,6	13,2	25,9	3,0	5,6
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>45,1</b>	<b>26,5</b>	<b>50,0</b>	<b>16,1</b>	<b>24,3</b>	<b>6,3</b>	<b>9,0</b>
	aree urbane (2)	45,3	36,3	46,6	11,1	21,7	6,2	4,5
	aree non urbane	45,0	23,6	51,0	17,6	25,0	6,3	10,3
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>53,6</b>	<b>30,5</b>	<b>53,1</b>	<b>13,9</b>	<b>24,2</b>	<b>2,9</b>	<b>5,3</b>
	aree urbane (2)	53,8	24,6	47,0	13,5	15,8	3,9	8,9
	aree non urbane	53,4	35,6	58,5	14,3	31,7	1,9	2,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>54,3</b>	<b>28,7</b>	<b>46,7</b>	<b>16,5</b>	<b>26,4</b>	<b>3,8</b>	<b>5,2</b>
	aree urbane (2)	62,1	22,8	44,9	12,8	26,6	4,5	7,0
	aree non urbane	51,0	31,2	47,4	18,1	26,3	3,5	4,4
<b>Popolazione residente</b>								
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		51,5	26,2	44,6	13,0	19,3	3,4	10,1
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		48,6	28,0	53,5	15,7	27,0	3,8	5,8
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		51,4	24,3	44,6	12,5	18,7	3,0	10,9
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		49,1	28,6	52,3	15,5	26,3	3,9	6,0
<b>Totale</b>		<b>49,8</b>	<b>27,2</b>	<b>49,9</b>	<b>14,6</b>	<b>23,9</b>	<b>3,6</b>	<b>7,6</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 8

RAPPORTO TRA PREZZO PAGATO ALL'ACQUISTO E PREZZO INIZIALMENTE RICHIESTO DAL VENDITORE(1)  
(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2022)

		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 (4)
<b>Ripartizione geografica</b>									
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>0,8</b>	<b>3,2</b>	<b>20,6</b>	<b>41,1</b>	<b>20,2</b>	<b>14,2</b>	<b>100,0</b>	<b>7,7</b>
	aree urbane (2)	0,4	2,4	16,5	42,3	23,0	15,5	100,0	6,9
	aree non urbane	1,2	4,0	24,4	40,0	17,5	13,0	100,0	8,5
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>.</b>	<b>2,2</b>	<b>9,2</b>	<b>39,6</b>	<b>31,1</b>	<b>17,9</b>	<b>100,0</b>	<b>5,7</b>
	aree urbane (2)	.	1,7	5,6	35,4	41,3	16,1	100,0	5,0
	aree non urbane	.	2,3	10,3	40,9	28,0	18,5	100,0	5,9
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>0,5</b>	<b>6,0</b>	<b>27,3</b>	<b>41,3</b>	<b>13,6</b>	<b>11,4</b>	<b>100,0</b>	<b>9,2</b>
	aree urbane (2)	0,4	7,7	25,6	43,5	14,5	8,2	100,0	9,5
	aree non urbane	0,6	4,6	28,7	39,5	12,8	13,9	100,0	8,9
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,2</b>	<b>7,6</b>	<b>33,0</b>	<b>31,6</b>	<b>14,3</b>	<b>12,3</b>	<b>100,0</b>	<b>10,0</b>
	aree urbane (2)	1,1	7,8	33,7	37,9	11,3	8,3	100,0	10,5
	aree non urbane	1,3	7,5	32,7	29,0	15,5	14,0	100,0	9,8
<b>Popolazione residente</b>									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		0,4	4,5	19,8	41,1	21,5	12,5	100,0	7,9
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		0,7	4,3	23,1	37,9	19,0	14,9	100,0	8,1
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		0,4	5,4	21,4	42,6	18,1	12,1	100,0	8,3
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		0,7	4,0	22,0	37,8	20,8	14,8	100,0	7,9
<b>Totale</b>		<b>0,6</b>	<b>4,4</b>	<b>21,8</b>	<b>39,2</b>	<b>20,0</b>	<b>14,0</b>	<b>100,0</b>	<b>8,0</b>

(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

(4) 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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 9**  
**TEMPI DI VENDITA E MUTUI IPOTECARI(1)**  
 (mesi, valori percentuali; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2022)

		<i>Tempo tra affidamento dell'incarico e vendita</i>	<i>Percentuale di acquisti finanziati con mutuo (4)</i>	<i>Rapporto tra prestito e valore dell'immobile</i>
		<i>(mesi)</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
<b>Ripartizione geografica</b>				
	<b>Totale macroarea</b>	<b>5,6</b>	<b>66,5</b>	<b>78,7</b>
Nord-Ovest	aree urbane (2)	3,9	69,5	77,6
	aree non urbane	7,1	63,9	80,0
	<b>Totale macroarea</b>	<b>4,8</b>	<b>70,3</b>	<b>80,9</b>
Nord-Est	aree urbane (2)	3,9	73,5	79,6
	aree non urbane	5,1	69,3	81,4
	<b>Totale macroarea</b>	<b>6,2</b>	<b>68,1</b>	<b>76,5</b>
Centro	aree urbane (2)	5,2	70,5	73,1
	aree non urbane	7,0	66,3	79,8
	<b>Totale macroarea</b>	<b>6,7</b>	<b>64,3</b>	<b>80,5</b>
Sud e Isole	aree urbane (2)	4,6	71,6	81,3
	aree non urbane	7,5	60,7	80,1
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		4,4	70,7	77,1
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		6,6	65,6	80,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		4,4	69,0	76,6
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		6,3	66,9	80,1
<b>Totale</b>		<b>5,7</b>	<b>67,5</b>	<b>78,9</b>

(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

(4) Stime ponderate con il numero di case vendute dichiarato dai rispondenti

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 10**  
**QUOTA DI AGENZIE CON LOCAZIONI NEL TRIMESTRE**  
 (percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2022)

		No	Si	Totale
		%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>19,1</b>	<b>80,9</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	20,0	80,0	100,0
	aree non urbane	18,1	81,9	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>20,5</b>	<b>79,5</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	8,8	91,2	100,0
	aree non urbane	23,9	76,1	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>24,2</b>	<b>75,8</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	28,6	71,4	100,0
	aree non urbane	19,1	80,9	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>23,4</b>	<b>76,6</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	25,1	74,9	100,0
	aree non urbane	22,7	77,3	100,0
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		21,9	78,1	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		20,9	79,1	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		22,6	77,4	100,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		20,6	79,4	100,0
<b>Totale</b>		<b>21,3</b>	<b>78,7</b>	<b>100,0</b>

(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

(3) Risposte delle agenzie immobiliari che hanno locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento.

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 11**

ANDAMENTO DEI CANONI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO RISPETTO A QUELLO PRECEDENTE<sup>(3)</sup>  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2022; trimestre in corso: luglio-settembre 2022)

		<i>in diminuzione</i>	<i>stabile</i>	<i>in aumento</i>
		%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>4,3</b>	<b>73,0</b>	<b>22,7</b>
	aree urbane (1)	4,2	67,7	28,1
	aree non urbane	4,5	79,1	16,4
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>3,5</b>	<b>52,5</b>	<b>43,9</b>
	aree urbane (1)	3,7	50,0	46,3
	aree non urbane	3,5	53,4	43,1
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>9,3</b>	<b>69,2</b>	<b>21,5</b>
	aree urbane (1)	13,2	69,9	16,8
	aree non urbane	5,4	68,4	26,2
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>11,1</b>	<b>65,4</b>	<b>23,5</b>
	aree urbane (1)	9,5	63,6	26,9
	aree non urbane	11,8	66,2	22,0
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		7,2	65,5	27,3
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		5,7	67,2	27,1
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		7,4	68,3	24,3
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		5,8	65,5	28,7
<b>Totale</b>		<b>6,3</b>	<b>66,5</b>	<b>27,2</b>

(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

(3) Risposte delle agenzie immobiliari che hanno locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento.

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, *Tecnoborsa*, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 12**  
**LIVELLO ATTESO DEI CANONI NEL TRIMESTRE IN CORSO**  
**RISPETTO A QUELLO PRECEDENTE(3)**

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2022; trimestre in corso: luglio-settembre 2022)

		<i>in diminuzione</i>	<i>stabile</i>	<i>in aumento</i>
		%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>2,4</b>	<b>79,9</b>	<b>17,7</b>
	aree urbane (1)	2,9	79,8	17,3
	aree non urbane	1,7	80,1	18,2
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>2,3</b>	<b>59,0</b>	<b>38,7</b>
	aree urbane (1)	3,8	58,5	37,8
	aree non urbane	1,8	59,2	39,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>7,7</b>	<b>76,0</b>	<b>16,2</b>
	aree urbane (1)	10,9	78,2	10,9
	aree non urbane	4,5	73,9	21,6
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>9,8</b>	<b>70,0</b>	<b>20,2</b>
	aree urbane (1)	10,5	60,0	29,5
	aree non urbane	9,4	74,4	16,1
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		6,0	74,5	19,5
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		3,7	71,8	24,5
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		6,5	76,9	16,6
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		3,8	70,9	25,3
<b>Totale</b>		<b>4,7</b>	<b>73,0</b>	<b>22,3</b>

(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

(3) Risposte delle agenzie immobiliari che hanno locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento.

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 13**

NUMERO DI NUOVI INCARICHI A LOCARE RICEVUTI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO  
RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE  
(percentuali di agenzie, valori percentuali; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2022)

		<i>inferiore</i>	<i>uguale</i>	<i>superiore</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>38,7</b>	<b>53,0</b>	<b>8,3</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	32,8	60,6	6,6	100,0
	aree non urbane	45,6	44,1	10,3	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>45,1</b>	<b>50,1</b>	<b>4,9</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	30,8	63,0	6,2	100,0
	aree non urbane	49,4	46,1	4,4	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>47,1</b>	<b>45,0</b>	<b>7,9</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	40,7	48,5	10,7	100,0
	aree non urbane	54,6	40,8	4,6	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>48,1</b>	<b>44,4</b>	<b>7,5</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	45,4	47,1	7,5	100,0
	aree non urbane	49,4	43,2	7,5	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		36,3	55,7	7,9	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		49,2	43,9	6,9	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		36,8	55,4	7,9	100,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		47,2	45,7	7,1	100,0
<b>Totale</b>		<b>43,6</b>	<b>49,1</b>	<b>7,4</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 14

MARGINE MEDIO DI SCONTO RISPETTO AL CANONE RICHiesto INIZIALMENTE DAL LOCATORE  
(percentuali di agenzie, valori percentuali; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2022)

<b>Ripartizione geografica</b>		
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>2,2</b>
	aree urbane (1)	2,4
	aree non urbane	2,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,0</b>
	aree urbane (1)	1,2
	aree non urbane	0,9
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>2,5</b>
	aree urbane (1)	3,4
	aree non urbane	1,5
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>4,5</b>
	aree urbane (1)	4,1
	aree non urbane	4,6
<b>Popolazione residente</b>		
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		2,7
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		2,1
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		3,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		2,0
<b>Totale</b>		<b>2,3</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 15**  
**PROSPETTIVE DEL MERCATO IN CUI OPERA L'AGENZIA**  
 (percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: trimestre di riferimento: aprile-giugno 2022; trimestre in corso: luglio-settembre 2022)

Ripartizione geografica	Condizioni attese nel mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre in corso			Condizioni attese nel mercato in cui opera l'agenzia nel prossimo biennio			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	%	sfavorevoli	normali	%	inferiore	uguale	superiore	in diminuzione	stabile	in aumento
<b>Totale macroarea</b>	<b>26,2</b>	<b>67,3</b>	<b>6,5</b>	<b>39,7</b>	<b>37,4</b>	<b>23,0</b>	<b>37,8</b>	<b>53,9</b>	<b>8,3</b>	<b>19,2</b>	<b>68,5</b>	<b>12,2</b>
aree urbane (1)	20,9	73,2	5,9	36,0	38,1	26,0	40,2	53,6	6,1	19,4	68,2	12,4
aree non urbane	32,1	60,8	7,1	43,6	36,6	19,8	35,1	54,3	10,6	19,0	68,9	12,1
<b>Totale macroarea</b>	<b>29,1</b>	<b>65,5</b>	<b>5,4</b>	<b>49,3</b>	<b>32,8</b>	<b>17,9</b>	<b>42,6</b>	<b>49,2</b>	<b>8,3</b>	<b>16,5</b>	<b>60,3</b>	<b>23,2</b>
aree urbane (1)	28,3	66,9	4,8	44,0	33,0	22,9	35,5	53,1	11,5	18,3	62,6	19,1
aree non urbane	29,3	65,1	5,6	50,9	32,7	16,4	44,6	48,1	7,4	16,0	59,6	24,5
<b>Totale macroarea</b>	<b>31,2</b>	<b>61,9</b>	<b>6,9</b>	<b>43,5</b>	<b>31,9</b>	<b>24,6</b>	<b>39,6</b>	<b>49,8</b>	<b>10,6</b>	<b>21,1</b>	<b>66,8</b>	<b>12,1</b>
aree urbane (1)	33,4	59,5	7,1	40,2	32,3	27,5	37,3	53,5	9,2	30,1	61,7	8,2
aree non urbane	29,3	64,1	6,6	46,5	31,6	21,9	41,7	46,4	11,9	13,1	71,3	15,6
<b>Totale macroarea</b>	<b>27,7</b>	<b>63,6</b>	<b>8,6</b>	<b>37,5</b>	<b>31,6</b>	<b>30,9</b>	<b>31,2</b>	<b>53,2</b>	<b>15,6</b>	<b>24,7</b>	<b>62,1</b>	<b>13,2</b>
aree urbane (1)	29,8	58,5	11,7	34,2	30,1	35,7	38,6	45,3	16,1	28,0	56,9	15,0
aree non urbane	26,8	65,8	7,4	38,8	32,2	29,0	28,3	56,3	15,5	23,3	64,2	12,5
<b>Popolazione residente</b>												
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	26,6	66,5	6,9	38,0	34,8	27,2	38,6	52,5	8,9	23,4	64,2	12,3
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	29,6	63,8	6,6	45,3	33,5	21,2	37,8	51,2	11,0	17,8	65,9	16,4
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	24,9	68,5	6,7	35,9	36,4	27,7	39,0	53,4	7,6	24,9	64,1	11,0
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	30,0	63,3	6,8	45,3	32,9	21,8	37,7	51,0	11,3	17,8	65,7	16,5
<b>Totale</b>	<b>28,4</b>	<b>64,9</b>	<b>6,7</b>	<b>42,3</b>	<b>34,0</b>	<b>23,6</b>	<b>38,1</b>	<b>51,7</b>	<b>10,2</b>	<b>20,1</b>	<b>65,2</b>	<b>14,7</b>

(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.

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, *Tecnoborsa*, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 16

## SITUAZIONE GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2022; trimestre in corso: luglio-settembre 2022)

		Attese per il trimestre in corso rispetto a quello di riferimento			Attese nei prossimi due anni rispetto al trimestre di riferimento		
		<i>peggiore</i>	<i>uguali</i>	<i>migliore</i>	<i>peggiore</i>	<i>uguali</i>	<i>migliore</i>
		%	%	%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>							
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>28,2</b>	<b>67,0</b>	<b>4,8</b>	<b>45,7</b>	<b>33,8</b>	<b>20,5</b>
	aree urbane (1)	24,4	71,5	4,0	43,7	33,7	22,6
	aree non urbane	32,5	61,8	5,7	47,8	34,0	18,2
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>33,1</b>	<b>62,1</b>	<b>4,8</b>	<b>55,8</b>	<b>27,0</b>	<b>17,2</b>
	aree urbane (1)	36,6	61,5	1,9	54,5	22,0	23,5
	aree non urbane	32,0	62,3	5,7	56,1	28,5	15,4
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>28,0</b>	<b>66,5</b>	<b>5,5</b>	<b>46,6</b>	<b>28,3</b>	<b>25,1</b>
	aree urbane (1)	30,4	63,4	6,2	48,0	26,6	25,4
	aree non urbane	25,9	69,3	4,8	45,3	29,9	24,7
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>23,3</b>	<b>67,4</b>	<b>9,2</b>	<b>35,6</b>	<b>31,9</b>	<b>32,6</b>
	aree urbane (1)	24,3	62,1	13,6	34,5	30,3	35,1
	aree non urbane	23,0	69,5	7,5	36,0	32,4	31,6
<b>Popolazione residente</b>							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		27,7	66,7	5,6	45,1	29,8	25,1
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		28,8	65,3	5,9	47,1	31,3	21,6
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		25,0	69,5	5,6	42,3	32,1	25,6
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		29,9	64,2	5,9	48,1	30,0	21,9
<b>Totale</b>		<b>28,4</b>	<b>65,9</b>	<b>5,8</b>	<b>46,3</b>	<b>30,7</b>	<b>23,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

# Nota metodologica

## Agosto 2022

Per il testo completo si rimanda alla Nota metodologica di pagg. 32-36 riportata integralmente.

Per variabili qualitative gli *standard error* vengono calcolati facendo riferimento alla distribuzione binomiale. Le stime degli errori standard delle percentuali di agenzie per il totale del campione e per alcune disaggregazioni territoriali sono riportate nella tavola A.



*Nuovo Teatro Giuseppe Verdi,  
Brindisi, Progettato da Enrico Nespega*

**TAVOLA A**  
**ERRORI STANDARD DELLE PRINCIPALI STIME – SONDAGGIO AGOSTO 2022**  
 (valori percentuali)

		Stime espresse come percentuali di agenzie									
		5% - 95%	10% - 90%	15% - 85%	20% - 80%	25% - 75%	30% - 70%	35% - 65%	40% - 60%	45% - 55%	50% - 50%
<b>Ripartizione geografica</b>											
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,0</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>
	aree urbane (1)	1,3	1,8	2,1	2,3	2,5	2,7	2,8	2,9	2,9	2,9
	aree non urbane	1,5	2,1	2,5	2,8	3,0	3,2	3,3	3,4	3,4	3,4
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>
	aree urbane (1)	1,9	2,7	3,2	3,6	3,8	4,1	4,2	4,4	4,4	4,4
	aree non urbane	1,3	1,9	2,2	2,5	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,1
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,1</b>	<b>1,6</b>	<b>1,9</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>
	aree urbane (1)	1,6	2,2	2,6	2,9	3,1	3,3	3,4	3,5	3,6	3,6
	aree non urbane	1,7	2,3	2,7	3,1	3,3	3,5	3,7	3,8	3,8	3,8
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>
	aree urbane (1)	1,7	2,4	2,8	3,1	3,4	3,6	3,8	3,9	3,9	3,9
	aree non urbane	1,5	2,0	2,4	2,7	2,9	3,1	3,2	3,3	3,3	3,4
<b>Popolazione residente</b>											
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		0,8	1,1	1,3	1,4	1,6	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		0,7	1,0	1,2	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		0,9	1,3	1,5	1,7	1,8	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		0,7	0,9	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5
<b>Totale</b>		<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate

**IV - SONDAGGIO  
CONGIUNTURALE  
SUL MERCATO  
DELLE ABITAZIONI  
IN ITALIA  
NOVEMBRE 2022**



*Lingotto, Torino,  
convertito in centro polifunzionale,  
Progettato da di Renzo Piano*

## 1. principali risultati<sup>1</sup>

Secondo l'indagine condotta presso 1.463 agenti immobiliari dal 21 settembre al 21 ottobre 2022, nel III trimestre continuano a prevalere segnali di stabilità dei prezzi delle abitazioni ma il saldo tra giudizi di rialzo e di ribasso delle quotazioni risulta in diminuzione rispetto alla precedente indagine; sono divenute più diffuse fra gli agenti le attese di un calo dei prezzi per il IV trimestre 2022. I tempi di vendita si sono appena allungati, pur mantenendosi prossimi ai minimi storici, e lo sconto medio sul prezzo richiesto è lievemente aumentato. Gli operatori segnalano un peggioramento delle condizioni della domanda: i giudizi di riduzione dei potenziali ac-

quirenti prevalgono sulle valutazioni di aumento. I canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati in rialzo. Le attese sulla situazione del mercato immobiliare si sono ulteriormente deteriorate, con riferimento sia a quello in cui opera la propria agenzia sia a quello nazionale. Secondo la maggioranza degli agenti nei prossimi dodici mesi l'andamento dell'inflazione al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita.

**Prevalgono i giudizi di stabilità dei prezzi, ma il saldo tra valutazioni di rialzo e di ribasso è in calo**

<sup>(1)</sup> Il testo è stato curato da Marianna Riggi; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Alessandra Liccardi 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, Valentina Canali e Alice Ciani) 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:

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2022/metodologia.pdf>

[http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/03/quest\\_III\\_trim\\_2022.pdf](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/03/quest_III_trim_2022.pdf)

[http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/03/app\\_stat\\_III\\_trim\\_2022.zip](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/03/app_stat_III_trim_2022.zip)

## 2. Le compravendite

**Prezzi di vendita** - Nel III trimestre del 2022 la percentuale di operatori che riportano una stazionarietà dei prezzi di vendita relativamente al periodo precedente è rimasta pressoché stabile rispetto alla precedente indagine, al 67,7 per cento; il saldo tra giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari è tuttavia diminuito (a 4,3 punti percentuali da 11,6). Il calo, diffuso a tutte le aree, è stato più marcato in quelle non urbane (3,4 punti da 14,9).

**Numero di compravendite** - La quota di agenzie che hanno concluso transazioni nel III trimestre è lievemente diminuita, all'84,3 per cento (da 84,9 nel II), permanendo su li-

velli storicamente elevati. Quasi l'80 per cento degli operatori ha venduto solo abitazioni preesistenti, mentre la quota di quelli che ha intermedio esclusivamente immobili nuovi è rimasta minima, intorno al 2 per cento. È proseguito il deterioramento dei giudizi sulla domanda in atto dall'inizio dell'anno: il saldo negativo tra le valutazioni di aumento e di riduzione del numero dei potenziali acquirenti si è ulteriormente ampliato nel III trimestre (a -19,6 punti percentuali, da -10,8 nel II), con un peggioramento diffuso alle aree sia urbane sia non urbane.

**Incarichi a vendere** – È divenuta ancora più negativa la differenza

**La quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione si è mantenuta su livelli storicamente elevati**

tra la percentuale di operatori che segnalano un incremento dei nuovi incarichi a vendere e coloro che ne indicano una diminuzione (-40,2 punti percentuali, da -36,3). La quota di agenti che registrano una riduzione delle commesse in fase alla fine del III trimestre continua a superare per circa 36 punti percentuali quella di chi ne osserva un aumento.

**GRAFICO 1**  
GIUDIZI SULLE VARIAZIONI DEI PREZZI  
(Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")



**Sconto medio e tempi di vendita**

– Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è tornato ad aumentare rispetto alla precedente rilevazione (all'8,4 per cento, dall'8,0). I tempi di vendita si sono appena allungati, rimanendo prossimi ai minimi storici e al di sotto dei 6 mesi (5,9 mesi da 5,7 nella precedente indagine).

Come nella precedente indagine, secondo circa la metà degli agenti le cause prevalenti di cessazione dell'incarico sono il valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore oppure i prezzi richiesti giudicati troppo elevati dai compratori. È aumentata di un punto

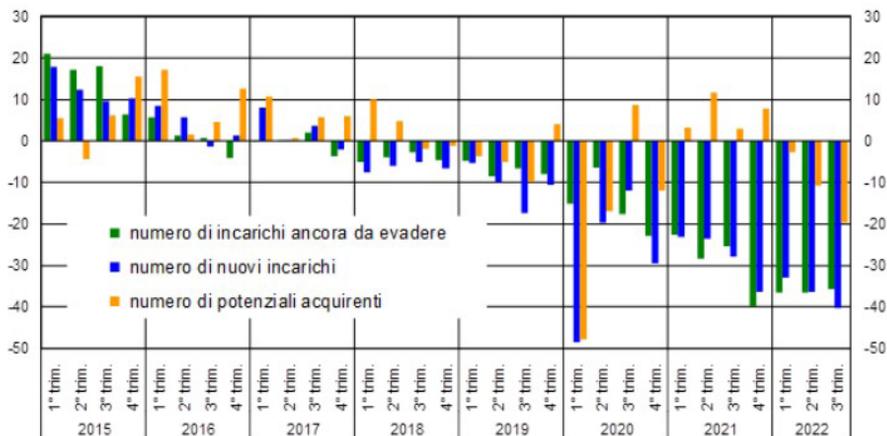
percentuale rispetto alla precedente rilevazione la quota di operatori che segnala difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti (al 24,9 per cento).

**Modalità di finanziamento degli immobili**

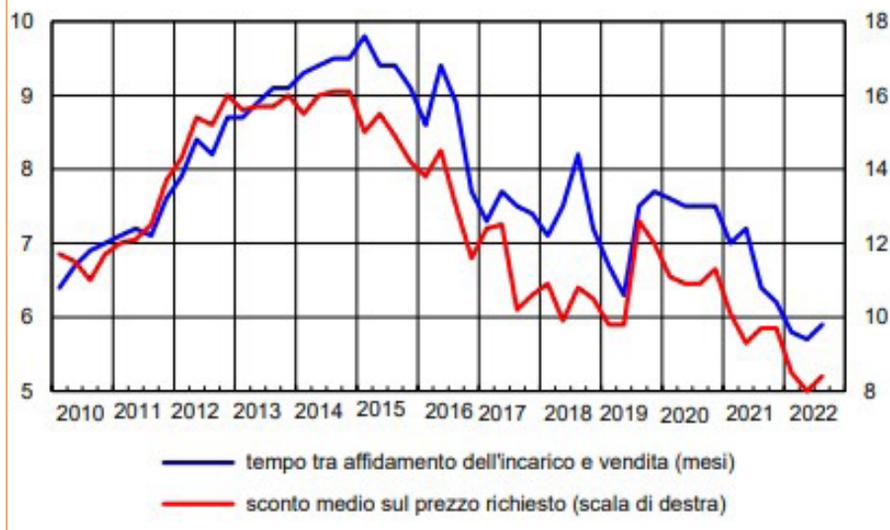
– La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è rimasta pressoché invariata (al 68,0 per cento). Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è marginalmente aumentato, al 79 per cento, il valore più alto dall'inizio della rilevazione.

**La quota di acquisti finanziati da mutuo è rimasta stabile**

**GRAFICO 2**  
MANDATI A VENDERE E NUMERO DI POTENZIALI ACQUIRENTI  
(saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")



**GRAFICO 3**  
TEMPI DI VENDITA E SCONTO MEDIO SUL PREZZO RICHIESTO  
(gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali)



### 3. Le locazioni

**Numero di locazioni** – La percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel III trimestre è diminuita (al 77,0 per cento da 78,7 nel II). La quota di agenzie che hanno riportato un aumento degli incarichi a locare si conferma inferiore a quella di chi ne ha segnalato una riduzione, sebbene il saldo sia in attenuazione rispetto all'indagine precedente (a -29,3 punti percentuali da -36,2).

**I canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati in aumento**

**Canoni di locazione** – I giudizi di aumento dei canoni di affitto prevalgono nettamente su quelli di riduzione, con un saldo positivo in aumento rispetto all'indagine precedente (31,9 punti percentuali da 20,9), soprattutto nelle aree non urbane (36,0 punti da 21,4). Gli agenti si attendono ulteriori rialzi dei canoni nel IV trimestre, con un differenziale tra attese di aumento e diminuzione salito a 21,8 punti percentuali (da 17,6).

**Sconto medio** – Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è rimasto pressoché stabile, al 2,5 per cento.

#### 4. Le prospettive del mercato

Le attese delle agenzie per il IV trimestre 2022 sono divenute più pessimiste, riguardo sia il proprio mercato di riferimento sia quello nazionale: i saldi tra attese favorevoli e sfavorevoli sono scesi a -28,1 e -30,8 punti percentuali, rispettivamente (da -21,7 e -22,6 nell'indagine precedente). Le prospettive sono peggiorate anche su un orizzonte biennale, con un saldo che si colloca a -31,0 punti per il proprio mercato e a -35,0 per il mercato nazionale (in entrambi i casi di oltre dieci punti inferiore alla rilevazione precedente). Le attese di diminuzione dei nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso continuano a prevalere su quelle di aumento (-16,8 punti percentuali), sebbene in misura più contenuta rispetto alla rilevazione precedente, che risentiva del calo che solitamente l'attività registra durante i mesi estivi. Si è ulteriormente ampliato il saldo negativo fra attese di



*La Bolla, Fiat Lingotto,  
Torino, Progettato da Renzo Piano*

#### Le prospettive peggiorano e gli agenti prefigurano un calo dei prezzi di vendita

aumento e diminuzione dei prezzi di vendita nel IV trimestre (a -12,3 punti percentuali da -5,4).

Il 44,8 per cento degli agenti si attende che il cosiddetto “super bonus 110%” avrà un’influenza positiva sulla domanda di abitazioni nel corso dei prossimi dodici mesi, a fronte del 36,9 per cento che prefigura effetti nulli. Se ne avvantaggerebbe anche la richiesta di abitazioni riqualificate e con maggiore efficienza energetica. Il bonus spingerebbe i prezzi al rialzo nei prossimi dodici mesi per il 41,2 per cento degli agenti, mentre poco più di un terzo degli operatori ritiene che non avrà alcun impatto sulle quotazioni.

In media le attese degli agenti sull’inflazione al consumo in Italia si collocano all’8,1 per cento nei prossimi 12 mesi<sup>2</sup>. Per quasi il 70 per cento degli operatori l’andamento atteso dei prezzi al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e per circa il 63 per cento eserciterà un impatto negativo sui prezzi di vendita.

<sup>(2)</sup> La stima si riferisce alle risposte delle imprese alla domanda indicante l’ultimo dato disponibile dell’inflazione al consumo realizzata. Stime winsorizzate al 1° e 99° percentile (i valori esterni all’intervallo sono stati posti pari al valore soglia del rispettivo percentile).

## 5. Tavole di riferimento

**TAVOLA 1**  
**PRINCIPALI RISULTATI DELL'INDAGINE**  
 (valori percentuali dove non diversamente indicato)

	<b>Totale</b>				
	2021 3° trim.	2021 4° trim.	2022 1° trim.	2022 2° trim.	2022 3° trim.
<b><u>Compravendite</u></b>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	82,4	86,7	87,6	84,9	84,3
Sconto medio	9,7	9,7	8,5	8,0	8,4
Tempi di vendita (mesi)	6,4	6,2	5,8	5,7	5,9
Quota di acquisti finanziati con mutuo	71,3	73,0	69,7	67,5	68,0
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,8	77,9	78,4	78,9	79,0
<b><u>Giudizi sul 3° trimestre 2022*</u></b>					
Prezzi di vendita	0,6	3,7	10,6	11,6	4,3
Incarichi da evadere	-25,3	-39,8	-36,7	-36,5	-35,8
Nuovi incarichi a vendere	-27,8	-36,3	-32,9	-36,3	-40,2
<b><u>Attese per il 4° trimestre 2022*</u></b>					
Prezzi di vendita	5,3	4,9	5,0	-5,4	-12,3
Nuovi incarichi a vendere	-6,9	-11,4	-14,7	-27,9	-16,8
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	2,7	-1,0	-10,6	-21,7	-28,1
Situazione del mercato immobiliare in Italia	4,0	0,3	-10,5	-22,6	-30,8
<b><u>Locazioni</u></b>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	80,2	79,4	77,1	78,7	77,0
<b><u>Giudizi sul 3° trimestre 2022*</u></b>					
Canoni di locazione	3,6	10,4	22,5	20,9	31,9
Nuovi incarichi a locare	-25,2	-31,9	-35,7	-36,2	-29,3
<b><u>Attese per il 4° trimestre 2022*</u></b>					
Canoni di locazione	5,7	10,0	19,0	17,6	21,8

\*Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli (diminuzione)

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 2**  
**GIUDIZI SUI PREZZI DI VENDITA(1) RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE**  
 (percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2022)

		<i>in diminuzione</i>	<i>stabile</i>	<i>in aumento</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>14,2</b>	<b>66,1</b>	<b>19,7</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (2)	10,2	67,5	22,3	100,0
	aree non urbane	18,8	64,6	16,6	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>10,0</b>	<b>60,8</b>	<b>29,3</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (2)	14,1	62,4	23,4	100,0
	aree non urbane	8,7	60,3	31,0	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>12,3</b>	<b>76,7</b>	<b>11,1</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (2)	13,2	76,6	10,2	100,0
	aree non urbane	11,7	76,7	11,6	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>22,0</b>	<b>64,6</b>	<b>13,4</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (2)	18,4	68,4	13,2	100,0
	aree non urbane	23,4	63,2	13,4	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		12,4	69,5	18,1	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		15,0	66,6	18,4	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		11,7	69,6	18,7	100,0
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		15,0	66,9	18,1	100,0
<b>Totale</b>		<b>14,0</b>	<b>67,7</b>	<b>18,3</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 3**

QUOTA DI AGENZIE CHE HANNO VENDUTO ABITAZIONI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2022)

		No	Si	Totale
		%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>13,2</b>	<b>86,8</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	12,3	87,7	100,0
	aree non urbane	14,2	85,8	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>14,0</b>	<b>86,0</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	15,2	84,8	100,0
	aree non urbane	13,6	86,4	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>16,4</b>	<b>83,6</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	19,2	80,8	100,0
	aree non urbane	14,5	85,5	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>21,8</b>	<b>78,2</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	24,3	75,7	100,0
	aree non urbane	20,8	79,2	100,0
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		16,1	83,9	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		15,4	84,6	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		16,5	83,5	100,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		15,4	84,6	100,0
<b>Totale</b>		<b>15,7</b>	<b>84,3</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 4

VENDITA DI ABITAZIONI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO PER TIPOLOGIA  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2022)

		<i>solo abitazioni nuove</i>	<i>solo abitazioni preesistenti</i>	<i>abitazioni nuove e preesistenti</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
	<b>Totale macroarea</b>	<b>3,1</b>	<b>76,4</b>	<b>20,5</b>	<b>100,0</b>
Nord-Ovest	aree urbane (1)	4,2	77,2	18,6	100,0
	aree non urbane	2,0	75,5	22,6	100,0
	<b>Totale macroarea</b>	<b>2,3</b>	<b>71,6</b>	<b>26,1</b>	<b>100,0</b>
Nord-Est	aree urbane (1)	2,0	76,6	21,5	100,0
	aree non urbane	2,4	70,2	27,5	100,0
	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,9</b>	<b>83,3</b>	<b>14,8</b>	<b>100,0</b>
Centro	aree urbane (1)	1,4	86,3	12,3	100,0
	aree non urbane	2,1	81,4	16,4	100,0
	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,3</b>	<b>82,0</b>	<b>16,7</b>	<b>100,0</b>
Sud e Isole	aree urbane (1)	3,2	76,9	20,0	100,0
	aree non urbane	0,5	84,0	15,4	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
	Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	3,0	79,6	17,4	100,0
	Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	1,8	77,3	20,8	100,0
	Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	3,4	80,3	16,3	100,0
	Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)	1,9	77,3	20,8	100,0
	<b>Totale</b>	<b>2,3</b>	<b>78,2</b>	<b>19,5</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 5**

NUMERO DI INCARICHI DA EVADERE ALLA FINE DEL TRIMESTRE RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2022)

		<i>inferiore</i>	<i>uguale</i>	<i>superiore</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>48,8</b>	<b>43,1</b>	<b>8,1</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	49,7	39,3	11,0	100,0
	aree non urbane	47,9	47,2	5,0	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>47,2</b>	<b>42,4</b>	<b>10,4</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	43,8	48,2	8,1	100,0
	aree non urbane	48,3	40,7	11,1	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>46,3</b>	<b>44,6</b>	<b>9,1</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	53,9	36,9	9,2	100,0
	aree non urbane	41,3	49,6	9,1	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>36,4</b>	<b>49,1</b>	<b>14,5</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	34,3	50,1	15,6	100,0
	aree non urbane	37,3	48,7	14,0	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		48,3	41,0	10,7	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		44,1	46,5	9,4	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		49,6	39,0	11,5	100,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		44,0	46,7	9,2	100,0
<b>Totale</b>		<b>45,7</b>	<b>44,4</b>	<b>9,9</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 6

NUMERO DI POTENZIALI ACQUIRENTI NEL TRIMESTRE RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2022)

		<i>inferiore</i>	<i>uguale</i>	<i>superiore</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>34,5</b>	<b>51,5</b>	<b>14,0</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	34,4	52,4	13,2	100,0
	aree non urbane	34,5	50,5	14,9	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>35,8</b>	<b>51,1</b>	<b>13,1</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	33,4	50,6	15,9	100,0
	aree non urbane	36,5	51,2	12,3	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>30,4</b>	<b>56,9</b>	<b>12,7</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	34,6	52,7	12,7	100,0
	aree non urbane	27,7	59,6	12,7	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>31,2</b>	<b>55,4</b>	<b>13,4</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	36,5	51,3	12,1	100,0
	aree non urbane	29,0	57,1	13,9	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		34,6	52,1	13,2	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		32,0	54,5	13,4	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		34,5	52,9	12,6	100,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		32,4	53,9	13,7	100,0
<b>Totale</b>		<b>33,0</b>	<b>53,6</b>	<b>13,4</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 7**

**CAUSE PREVALENTI DI CESSAZIONE DELL'INCARICO A VENDERE(1)**  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2022)

		<i>Proposte di acquisto a prezzi bassi per il venditore</i>	<i>Attese di prezzi più favorevoli</i>	<i>Assenza di proposte di acquisto causa prezzi troppo alti</i>	<i>Troppo tempo trascorso dall'inizio dell'incarico</i>	<i>Difficoltà nel reperimento del mutuo</i>	<i>Sopraggiunte difficoltà per il venditore</i>	<i>Altro</i>
		%	%	%	%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>								
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>48,7</b>	<b>25,5</b>	<b>51,5</b>	<b>12,6</b>	<b>24,2</b>	<b>3,8</b>	<b>9,9</b>
	aree urbane (2)	46,9	24,3	46,0	8,9	23,8	4,5	12,7
	aree non urbane	50,7	26,7	57,4	16,6	24,6	3,2	6,9
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>52,4</b>	<b>21,2</b>	<b>52,3</b>	<b>14,0</b>	<b>25,8</b>	<b>4,6</b>	<b>5,3</b>
	aree urbane (2)	48,0	22,0	57,6	15,4	21,0	4,6	5,5
	aree non urbane	53,7	21,0	50,7	13,6	27,3	4,6	5,3
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>52,7</b>	<b>24,8</b>	<b>49,6</b>	<b>12,8</b>	<b>23,3</b>	<b>5,3</b>	<b>8,7</b>
	aree urbane (2)	45,8	23,5	54,9	9,9	23,4	5,2	7,3
	aree non urbane	57,2	25,7	46,2	14,6	23,3	5,3	9,6
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>56,6</b>	<b>23,7</b>	<b>47,2</b>	<b>19,8</b>	<b>28,1</b>	<b>5,3</b>	<b>4,9</b>
	aree urbane (2)	62,9	17,9	48,7	14,1	31,4	5,8	5,0
	aree non urbane	54,0	26,1	46,6	22,2	26,8	5,1	4,8
<b>Popolazione residente</b>								
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		48,8	23,0	50,3	10,7	24,3	4,9	9,3
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		53,9	24,9	50,5	16,4	25,3	4,5	6,8
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		48,9	24,2	48,0	9,0	25,0	4,5	10,2
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		53,2	24,1	51,4	16,4	24,9	4,7	6,8
<b>Totale</b>		<b>51,9</b>	<b>24,1</b>	<b>50,4</b>	<b>14,2</b>	<b>24,9</b>	<b>4,7</b>	<b>7,8</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 8

RAPPORTO TRA PREZZO PAGATO ALL'ACQUISTO E PREZZO INIZIALMENTE RICHIESTO DAL VENDITORE(1)  
(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2022)

		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 (4)
<b>Ripartizione geografica</b>									
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,7</b>	<b>5,1</b>	<b>22,5</b>	<b>39,6</b>	<b>21,0</b>	<b>10,2</b>	<b>100,0</b>	<b>8,7</b>
	aree urbane (2)	0,8	4,3	21,8	37,8	22,5	12,7	100,0	8,0
	aree non urbane	2,7	6,0	23,2	41,7	19,1	7,3	100,0	9,5
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>0,4</b>	<b>2,0</b>	<b>14,6</b>	<b>35,7</b>	<b>32,5</b>	<b>14,7</b>	<b>100,0</b>	<b>6,3</b>
	aree urbane (2)	1,6	0,6	17,4	28,5	36,2	15,7	100,0	6,4
	aree non urbane	.	2,4	13,8	37,8	31,5	14,5	100,0	6,3
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,6</b>	<b>6,4</b>	<b>21,1</b>	<b>39,4</b>	<b>20,1</b>	<b>11,3</b>	<b>100,0</b>	<b>8,8</b>
	aree urbane (2)	2,0	10,0	19,7	42,0	20,0	6,3	100,0	9,8
	aree non urbane	1,4	4,3	22,0	37,8	20,2	14,3	100,0	8,2
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>2,2</b>	<b>9,0</b>	<b>22,8</b>	<b>42,0</b>	<b>14,8</b>	<b>9,3</b>	<b>100,0</b>	<b>10,0</b>
	aree urbane (2)	2,0	7,7	22,3	40,6	15,1	12,4	100,0	9,4
	aree non urbane	2,3	9,6	22,9	42,5	14,7	8,0	100,0	10,2
<b>Popolazione residente</b>									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		1,4	5,8	20,8	38,2	22,6	11,3	100,0	8,5
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		1,5	5,2	20,4	39,7	21,9	11,3	100,0	8,4
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		1,5	5,6	21,6	38,5	21,6	11,2	100,0	8,6
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		1,5	5,4	20,1	39,4	22,4	11,3	100,0	8,4
<b>Totale</b>		<b>1,5</b>	<b>5,4</b>	<b>20,5</b>	<b>39,1</b>	<b>22,2</b>	<b>11,3</b>	<b>100,0</b>	<b>8,4</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 9**  
**TEMPI DI VENDITA E MUTUI IPOTECARI(1)**  
 (mesi, valori percentuali; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2022)

		<i>Tempo tra affidamento dell'incarico e vendita</i>	<i>Percentuale di acquisti finanziati con mutuo (4)</i>	<i>Rapporto tra prestito e valore dell'immobile</i>
		(mesi)	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>5,6</b>	<b>68,5</b>	<b>78,7</b>
	aree urbane (2)	4,6	72,1	78,6
	aree non urbane	6,7	64,1	78,8
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>5,3</b>	<b>70,5</b>	<b>80,6</b>
	aree urbane (2)	4,4	70,8	81,3
	aree non urbane	5,5	70,4	80,4
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>6,3</b>	<b>67,9</b>	<b>77,7</b>
	aree urbane (2)	5,0	76,7	74,4
	aree non urbane	7,1	63,2	80,1
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>6,8</b>	<b>62,6</b>	<b>79,9</b>
	aree urbane (2)	5,3	65,8	80,7
	aree non urbane	7,3	61,3	79,6
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		4,8	72,3	78,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		6,6	65,1	79,7
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		4,7	73,2	78,0
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		6,4	65,5	79,5
<b>Totale</b>		<b>5,9</b>	<b>68,0</b>	<b>79,0</b>

(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

(4) Stime ponderate con il numero di case vendute dichiarato dai rispondenti

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 10

## QUOTA DI AGENZIE CON LOCAZIONI NEL TRIMESTRE

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2022; trimestre in corso: ottobre-dicembre 2022)

		No	Si	Totale
		%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>21,4</b>	<b>78,6</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	21,4	78,6	100,0
	aree non urbane	21,4	78,6	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>20,3</b>	<b>79,7</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	26,6	73,4	100,0
	aree non urbane	18,4	81,6	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>26,8</b>	<b>73,2</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	29,3	70,7	100,0
	aree non urbane	24,8	75,2	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>24,4</b>	<b>75,6</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	26,0	74,0	100,0
	aree non urbane	23,7	76,3	100,0
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		24,8	75,2	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		21,8	78,2	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		24,5	75,5	100,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		22,3	77,7	100,0
<b>Totale</b>		<b>23,0</b>	<b>77,0</b>	<b>100,0</b>

(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

(3) Risposte delle agenzie immobiliari che hanno locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento.

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 11**

ANDAMENTO DEI CANONI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO RISPETTO A QUELLO PRECEDENTE(3)  
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2022; trimestre in corso: ottobre-dicembre 2022)

		<i>in diminuzione</i>	<i>stabile</i>	<i>in aumento</i>
		%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>4,7</b>	<b>59,2</b>	<b>36,2</b>
	aree urbane (1)	4,0	62,5	33,5
	aree non urbane	5,5	55,0	39,5
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>4,4</b>	<b>46,3</b>	<b>49,2</b>
	aree urbane (1)	4,7	45,2	50,1
	aree non urbane	4,3	46,7	49,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>5,1</b>	<b>64,8</b>	<b>30,2</b>
	aree urbane (1)	6,9	69,1	23,9
	aree non urbane	3,7	61,4	34,9
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>11,1</b>	<b>52,9</b>	<b>36,0</b>
	aree urbane (1)	14,6	58,9	26,5
	aree non urbane	9,5	50,2	40,3
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		6,0	61,8	32,2
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		5,4	53,2	41,4
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		5,2	65,1	29,7
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		5,9	52,8	41,4
<b>Totale</b>		<b>5,7</b>	<b>56,8</b>	<b>37,6</b>

(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

(3) Risposte delle agenzie immobiliari che hanno locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento.

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, *Tecnoborsa*, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 12**  
**LIVELLO ATTESO DEI CANONI NEL TRIMESTRE IN CORSO**  
**RISPETTO A QUELLO PRECEDENTE(3)**

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2022; trimestre in corso: ottobre-dicembre 2022)

		<i>in diminuzione</i>	<i>stabile</i>	<i>in aumento</i>
		%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>				
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>7,0</b>	<b>66,8</b>	<b>26,2</b>
	aree urbane (1)	5,2	66,7	28,0
	aree non urbane	9,1	67,0	23,9
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>7,8</b>	<b>53,3</b>	<b>38,9</b>
	aree urbane (1)	4,6	61,8	33,6
	aree non urbane	8,7	51,0	40,3
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>6,1</b>	<b>67,4</b>	<b>26,5</b>
	aree urbane (1)	6,8	68,5	24,6
	aree non urbane	5,5	66,5	28,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>13,3</b>	<b>57,8</b>	<b>28,9</b>
	aree urbane (1)	13,8	64,1	22,1
	aree non urbane	13,1	54,9	31,9
<b>Popolazione residente</b>				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		6,5	66,3	27,2
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		8,8	60,0	31,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		5,9	68,6	25,5
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		8,8	59,7	31,5
<b>Totale</b>		<b>7,8</b>	<b>62,6</b>	<b>29,6</b>

(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

(3) Risposte delle agenzie immobiliari che hanno locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento.

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 13**  
**NUMERO DI NUOVI INCARICHI A LOCARE RICEVUTI NEL TRIMESTRE DI**  
**RIFERIMENTO RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE**  
 (percentuali di agenzie, valori percentuali; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2022)

		<i>inferiore</i>	<i>uguale</i>	<i>superiore</i>	<i>Totale</i>
		%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>					
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>39,3</b>	<b>50,8</b>	<b>9,9</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	36,2	51,0	12,8	100,0
	aree non urbane	43,2	50,6	6,1	100,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>42,4</b>	<b>49,1</b>	<b>8,5</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	44,5	49,2	6,2	100,0
	aree non urbane	41,8	49,1	9,2	100,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>33,9</b>	<b>53,4</b>	<b>12,7</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	36,1	51,5	12,4	100,0
	aree non urbane	32,1	55,0	12,9	100,0
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>47,7</b>	<b>40,1</b>	<b>12,2</b>	<b>100,0</b>
	aree urbane (1)	43,8	42,1	14,0	100,0
	aree non urbane	49,5	39,1	11,4	100,0
<b>Popolazione residente</b>					
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		38,0	50,0	12,0	100,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		41,2	49,2	9,6	100,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		37,2	49,9	12,9	100,0
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		41,2	49,3	9,5	100,0
<b>Totale</b>		<b>39,9</b>	<b>49,5</b>	<b>10,6</b>	<b>100,0</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 14

MARGINE MEDIO DI SCONTO RISPETTO AL CANONE RICHiesto INIZIALMENTE DAL LOCATORE  
(percentuali di agenzie, valori percentuali; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2022)

<b>Ripartizione geografica</b>		
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>2,2</b>
	aree urbane (1)	2,0
	aree non urbane	2,5
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,4</b>
	aree urbane (1)	0,9
	aree non urbane	1,5
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>2,9</b>
	aree urbane (1)	3,1
	aree non urbane	2,7
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>4,2</b>
	aree urbane (1)	5,0
	aree non urbane	3,9
<b>Popolazione residente</b>		
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		2,5
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		2,5
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		2,6
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		2,4
<b>Totale</b>		<b>2,5</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

**TAVOLA 15**  
**PROSPETTIVE DEL MERCATO IN CUI OPERA L'AGENZIA**  
 (percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2022; trimestre in corso: ottobre-dicembre 2022)

Ripartizione geografica	Condizioni attese nel mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre in corso			Condizioni attese nel mercato in cui opera l'agenzia nel prossimo biennio			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	sfavorevoli	normali	favorevoli	inferiore	uguale	superiore	in diminuzione	stabile	in aumento
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
<b>Totale macroarea</b>	<b>29,8</b>	<b>64,9</b>	<b>5,3</b>	<b>48,9</b>	<b>33,6</b>	<b>17,6</b>	<b>32,0</b>	<b>50,2</b>	<b>17,7</b>	<b>26,3</b>	<b>58,8</b>	<b>14,9</b>
aree urbane (1)	25,2	70,7	4,1	51,9	29,4	18,7	28,8	51,9	19,3	27,3	57,8	14,9
aree non urbane	35,1	58,3	6,5	45,5	38,2	16,3	35,6	48,4	16,0	25,3	59,8	14,9
<b>Totale macroarea</b>	<b>37,3</b>	<b>58,8</b>	<b>3,9</b>	<b>61,2</b>	<b>25,5</b>	<b>13,3</b>	<b>38,3</b>	<b>45,5</b>	<b>16,2</b>	<b>23,7</b>	<b>59,4</b>	<b>16,9</b>
aree urbane (1)	34,6	61,9	3,4	53,7	27,0	19,3	34,5	48,7	16,8	23,9	60,2	15,9
aree non urbane	38,1	57,9	4,0	63,3	25,1	11,5	39,4	44,5	16,0	23,6	59,2	17,2
<b>Totale macroarea</b>	<b>33,5</b>	<b>62,3</b>	<b>4,2</b>	<b>45,7</b>	<b>33,2</b>	<b>21,0</b>	<b>35,2</b>	<b>49,9</b>	<b>14,9</b>	<b>25,6</b>	<b>60,8</b>	<b>13,6</b>
aree urbane (1)	30,4	65,2	4,4	47,5	26,4	26,0	37,4	41,4	21,2	33,4	56,6	10,0
aree non urbane	35,4	60,4	4,2	44,5	37,8	17,7	33,8	55,5	10,8	20,5	63,4	16,0
<b>Totale macroarea</b>	<b>33,6</b>	<b>59,7</b>	<b>6,8</b>	<b>43,4</b>	<b>32,3</b>	<b>24,3</b>	<b>30,7</b>	<b>48,3</b>	<b>21,0</b>	<b>34,2</b>	<b>52,9</b>	<b>12,9</b>
aree urbane (1)	32,7	61,7	5,6	49,4	32,6	18,1	35,0	42,8	22,2	34,1	54,1	11,8
aree non urbane	33,9	58,8	7,3	40,9	32,2	27,0	28,9	50,5	20,6	34,2	52,5	13,4
<b>Popolazione residente</b>												
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	28,8	66,9	4,3	50,5	28,6	20,9	32,7	47,3	19,9	29,5	57,3	13,2
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	35,8	58,9	5,3	49,1	33,5	17,4	34,8	49,8	15,4	25,3	59,2	15,5
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	26,5	69,2	4,3	49,8	29,3	20,9	32,1	48,3	19,5	30,0	56,5	13,5
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)	35,9	58,9	5,2	49,6	32,6	17,8	34,8	49,1	16,1	25,6	59,3	15,1
<b>Totale</b>	<b>33,0</b>	<b>62,0</b>	<b>4,9</b>	<b>49,7</b>	<b>31,6</b>	<b>18,7</b>	<b>34,0</b>	<b>48,9</b>	<b>17,2</b>	<b>26,9</b>	<b>58,5</b>	<b>14,6</b>

(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.

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, *Tecnoborsa*, Agenzia delle Entrate

TAVOLA 16

## SITUAZIONE GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2022; trimestre in corso: ottobre-dicembre 2022)

		Attese per il trimestre in corso rispetto a quello di riferimento			Attese nei prossimi due anni rispetto al trimestre di riferimento		
		<i>peggiore</i>	<i>uguali</i>	<i>migliore</i>	<i>peggiore</i>	<i>uguali</i>	<i>migliore</i>
		%	%	%	%	%	%
<b>Ripartizione geografica</b>							
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>34,7</b>	<b>60,6</b>	<b>4,8</b>	<b>54,6</b>	<b>28,0</b>	<b>17,3</b>
	aree urbane (1)	33,9	64,0	2,1	57,1	26,2	16,7
	aree non urbane	35,5	56,7	7,8	51,9	30,1	18,0
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>37,9</b>	<b>58,6</b>	<b>3,5</b>	<b>62,7</b>	<b>26,6</b>	<b>10,7</b>
	aree urbane (1)	39,0	57,4	3,6	58,8	25,0	16,1
	aree non urbane	37,5	59,0	3,5	63,7	27,1	9,1
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>35,5</b>	<b>59,8</b>	<b>4,8</b>	<b>50,3</b>	<b>29,3</b>	<b>20,4</b>
	aree urbane (1)	34,1	60,3	5,5	50,4	23,4	26,2
	aree non urbane	36,3	59,4	4,3	50,1	33,2	16,7
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>34,1</b>	<b>60,1</b>	<b>5,8</b>	<b>43,9</b>	<b>30,2</b>	<b>25,9</b>
	aree urbane (1)	30,6	64,8	4,6	47,4	33,8	18,7
	aree non urbane	35,6	58,1	6,3	42,4	28,7	28,8
<b>Popolazione residente</b>							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		34,2	62,3	3,6	54,2	26,2	19,6
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		36,3	58,3	5,4	52,7	29,9	17,4
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		32,2	64,7	3,1	53,0	26,9	20,1
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		36,9	57,8	5,3	53,4	29,1	17,5
<b>Totale</b>		<b>35,5</b>	<b>59,9</b>	<b>4,7</b>	<b>53,3</b>	<b>28,5</b>	<b>18,3</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

# Nota metodologica

## Novembre 2022

### Aspetti generali

Il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia è stato avviato nel gennaio 2009 da Banca d'Italia e **Tecnoborsa** - Società del sistema delle Camere di Commercio per lo sviluppo dell'economia immobiliare - e prosegue, a partire dall'edizione di ottobre 2010, anche con la cooperazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate<sup>1</sup>. L'obiettivo del sondaggio è quello di ottenere le valutazioni degli agenti immobiliari sull'andamento del mercato immobiliare sia per quanto attiene le compravendite di immobili residenziali, sia per quanto riguarda il mercato degli affitti.

La maggioranza delle informazioni raccolte sono di tipo qualitativo e volte a rilevare le opinioni degli agenti immobiliari sull'evoluzione congiunturale del mercato immobiliare nel trimestre di riferimento e in prospettiva. Le domande qualitative presenti nel questionario prevedono di solito tre o cinque modalità di risposta. La modalità centrale rappresenta un giudizio di neutralità (o stabilità) e le modalità a destra e sinistra rappresentano giudizi favorevoli e sfavorevoli rispetto al fenomeno indagato. Ad esempio, i giudizi potranno essere "migliore", "uguale", "peggiore", oppure "in aumento", "stabile", "in diminuzione", oppure "superiore", "uguale", "inferiore". I fenomeni osservati sono quantificati attraverso i saldi, calcolati come differenza fra le frequenze della modalità favorevole e sfavorevole. La modalità centrale (stabilità) non viene considerata nel calcolo.

Il sondaggio, unico nel panorama italiano per diffusione territoriale e per tipologia di informazione raccolta, viene svolto presso un panel di circa 1.300 - 1.400 agenti immobiliari che vengono intervistati trimestralmente. L'andamento dei principali indicatori risultanti dal sondaggio è riportato nelle tavole statistiche allegate al rapporto trimestrale.

Nel seguito sono descritti nel dettaglio i vari aspetti metodologici che caratterizzano il sondaggio.

---

<sup>1</sup> In attuazione dell'art. 23-quater del decreto legge n. 95/2012, dal 1° dicembre 2012 l'Agenzia delle Entrate ha incorporato l'Agenzia del Territorio e, conseguentemente, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare che di questa faceva parte.

## La composizione dell'universo di riferimento e del campione<sup>2</sup>

L'universo di riferimento è costituito dalle agenzie che operano in conto terzi (circa 32.000 agenzie). Le informazioni sulla distribuzione della popolazione, utilizzate per la costruzione dei pesi, sono di fonte Istat, fornite per classe di addetti e provincia (Codice Ateco 68 - Attività immobiliari).

Alcune delle liste utilizzabili per la costruzione del campione sono relative agli agenti immobiliari, altre alle agenzie, e sono le seguenti:

- a) agenti associati alla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- b) agenti accreditati presso le Borse immobiliari;
- c) agenti corrispondenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- d) lista di imprese operanti nella mediazione immobiliare su beni di terzi, estratte dagli elenchi delle Camere di commercio.

A causa delle difficoltà riscontrate nell'utilizzo<sup>3</sup> della lista camerale (in linea di principio esaustiva) l'estrazione è operata principalmente sulle liste di cui alle lettere da a) a c) e integrata con la lista camerale allo scopo di colmare eventuali carenze rispetto alla numerosità teorica e per attenuare le possibili distorsioni causate dall'utilizzo di liste relative ad associazioni di categoria.

Nelle tavole i dati vengono presentati per ripartizioni geografiche, e per aree urbane e non urbane. La frazione sondata è in genere più alta al Nord est, nel Sud e Isole e nelle aree urbane e metropolitane.

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

- a) dai 12 comuni italiani con popolazione pari o superiore a 250.000 abitanti<sup>4</sup> e dai comuni di Padova, Trieste e Messina (nel complesso sono i 15 maggiori comuni italiani per popolazione residente);

<sup>(2)</sup> Alcune elaborazioni sui dati delle passate rilevazioni potrebbero non coincidere con i dati pubblicati nelle edizioni precedenti del presente rapporto a causa di revisioni degli archivi nel corso del tempo.

<sup>(3)</sup> Le informazioni di contatto delle liste camerali risultano infatti spesso incomplete o non aggiornate.

<sup>(4)</sup> Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma (inclusa Ostia Lido), Torino, Venezia (inclusa Mestre), Verona.

- b) dalle 15 aree intorno ai comuni del punto a), che ne formano i relativi hinterland<sup>5</sup>;
- 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'OMI).

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.

### **La fase di rilevazione, il questionario, i comportamenti di risposta**

La rilevazione dei dati avviene tramite tecniche miste. La quasi totalità delle interviste viene effettuata con la tecnica CAWI (Computer Assisted Web Interview) basata su un questionario compilabile via web, mentre solo una quota marginale (inferiore al 5%) con altra modalità. L'indagine raccoglie informazioni su aspetti del mercato immobiliare italiano quali le vendite delle abitazioni nel trimestre di riferimento e in termini prospettici, la struttura del mercato in cui opera l'agenzia (numero di potenziali acquirenti e venditori), i prezzi medi delle case, indicatori riguardanti il mercato degli affitti.

Occasionalmente (di solito nell'indagine relativa al mese di gennaio) viene introdotta una sezione relativa alle caratteristiche strutturali del-

---

<sup>5</sup> 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.

le abitazioni vendute quali: superficie, classe energetica, condizioni e tipologia dell'immobile.

### **Il controllo di qualità dei dati e l'imputazione dei dati mancanti**

I dati raccolti sono sottoposti ad un controllo di qualità. Esso mira a verificare la compatibilità dei valori inseriti nel questionario con quelli ammessi dalla domanda, la coerenza intertemporale dei dati panel, la presenza di valori anomali e la verifica dei formati numerici richiesti per l'inserimento.

Un primo controllo dei dati inseriti nel questionario viene effettuato dalla società di rilevazione tramite gli intervistatori e tramite controlli effettuati direttamente in fase di inserimento delle risposte nel dataset. Un secondo controllo viene effettuato tramite la procedura informatica di caricamento dei dati che impedisce l'acquisizione di dati esterni all'intervallo di definizione delle variabili rilevate.

Il processo di imputazione si avvale di stimatori per medie, attribuendo a ciascuna osservazione il valore medio stimato nello strato a cui appartiene l'unità da imputare. Attualmente la sola variabile imputata è il numero di case vendute. Il dato mancante viene sostituito moltiplicando il numero di agenti operanti nell'agenzia per la media di strato del numero di case vendute per agente.

### **La ponderazione**

La procedura di ponderazione adottata si compone di due fasi. In una prima fase si usano come strati quelli originari del disegno di campionamento. Ad ogni impresa si attribuisce un peso iniziale, dato dal rapporto tra numero di imprese contenute nella cella di strato e numero di imprese del campione. 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<sup>6</sup>, il peso della prima fase per ogni agenzia dello strato  $h$  è pertanto:

$$W_h^{(0)} = \frac{N_h}{n_h}$$

---

<sup>6</sup> 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 (unit non-response).

Per costruzione, la somma dei pesi di ogni cella restituisce pertanto la numerosità della popolazione di interesse in essa contenuta. In una seconda fase si effettua una stratificazione a posteriori, utilizzando la tecnica del raking<sup>7</sup>, per tenere conto anche della dimensione delle agenzie immobiliari. Il peso iniziale è modificato con un fattore di aggiustamento  $f_k$ , consentendo di ottenere i pesi finali:

$$w_{hk}^{(1)} = w_h^{(0)} f_k$$

la cui somma coincide, nella generica cella di post-stratificazione  $k$ , con il numero di imprese della popolazione di interesse ivi contenute. Si aggregano le agenzie in 3 classi dimensionali: agenzie con un solo addetto, con 2-5 addetti e con 6 addetti e oltre, separatamente per aree metropolitane, aree urbane non metropolitane e altri comuni, per un totale di 9 celle di poststratificazione. In corrispondenza di ogni indagine trimestrale tali pesi vengono ricalcolati sulla base della distribuzione della popolazione di interesse disponibile alla data più recente<sup>8</sup>.

### Gli stimatori utilizzati e gli errori standard

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

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

dove  $w_i$  è il peso associato alla singola unità del campione. Il peso può essere sia quello originario di disegno sia quello ottenuto moltiplicando quest'ultimo per una variabile di scala che consenta di tener conto della diversa dimensione delle agenzie del campione<sup>9</sup>.

Per variabili qualitative gli *standard error* vengono calcolati facendo riferimento alla distribuzione binomiale. Le stime degli errori standard delle percentuali di agenzie per il totale del campione e per alcune disaggregazioni territoriali sono riportate nella tavola A.

<sup>7</sup> La tecnica denominata iterative proportional fitting (o raking) consente di allineare in modo simultaneo i pesi campionari alla distribuzione di alcune caratteristiche note da fonti esterne. Cfr., per esempio, Verma V., *Advanced sampling methods: manual for statistical trainers*, Tokyo, Statistical Institute for Asia and the Pacific, 2000.

<sup>8</sup> La popolazione di agenzie utilizzata è stata ottenuta da Istat, Archivio statistico delle imprese attive. Gli aggiornamenti sono normalmente rilasciati dall'Istat con riferimento all'universo di circa due anni prima. Le stime sono riviste periodicamente per tenere conto dei cambiamenti nella popolazione di riferimento dell'indagine.

<sup>9</sup> 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.

**TAVOLA A**  
**ERRORI STANDARD DELLE PRINCIPALI STIME – SONDAGGIO NOVEMBRE 2022**  
 (valori percentuali)

		Stime espresse come percentuali di agenzie									
		5% - 95%	10% - 90%	15% - 85%	20% - 80%	25% - 75%	30% - 70%	35% - 65%	40% - 60%	45% - 55%	50% - 50%
<b>Ripartizione geografica</b>											
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,0</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>
	aree urbane (1)	1,3	1,7	2,1	2,3	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	2,9
	aree non urbane	1,5	2,1	2,4	2,7	3,0	3,1	3,3	3,3	3,4	3,4
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>
	aree urbane (1)	2,0	2,7	3,2	3,6	3,9	4,2	4,3	4,4	4,5	4,5
	aree non urbane	1,4	1,9	2,2	2,5	2,7	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1
Centro	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,2</b>	<b>1,6</b>	<b>1,9</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>
	aree urbane (1)	1,6	2,2	2,6	2,9	3,1	3,3	3,4	3,5	3,6	3,6
	aree non urbane	1,7	2,3	2,8	3,1	3,4	3,6	3,7	3,8	3,9	3,9
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>
	aree urbane (1)	1,8	2,4	2,9	3,3	3,5	3,7	3,9	4,0	4,1	4,1
	aree non urbane	1,4	2,0	2,3	2,6	2,8	3,0	3,1	3,2	3,3	3,3
<b>Popolazione residente</b>											
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)		0,8	1,1	1,3	1,4	1,6	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		0,7	1,0	1,2	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)		0,9	1,3	1,5	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,1	2,1
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)		0,7	0,9	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5
<b>Totale</b>		<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>

(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

Fonte: Sondaggio Banca d'Italia, **Tecnoborsa**, Agenzia delle Entrate

# QEI

Quaderni  
di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO  
SEMESTRALE DI  
TECNOBORSA

## I NUMERI PUBBLICATI

- ▶ **QEI N° 36 - 2022**  
**Sviluppo urbano sostenibile,**  
Finanziamenti verdi e green project evaluation  
**Comparto immobiliare e tematiche energetiche**  
Analisi di Confedilizia  
**Greenroad:**  
Dialogo aperto per lo sviluppo dell'efficienza  
energetica negli edifici

► **QEI N° 35 - 2021**  
**Sviluppo sostenibile, Stabilità finanziaria**

Finanziamento immobiliare

**Panoramica sulle Principali**

Iniziative Legislative per l'Immobiliare

**Indagine Tecnoborsa 2021**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2021**

Intermediazione e Valutazione

**Riflessioni a margine degli Atti**

Accertamento catastale

► **QEI N° 34 - 2021**

**Indagine Tecnoborsa 2021**

La casa dopo il Covid-19

**Recenti Orientamenti Giurisprudenziali**

Agevolazioni prima casa

**Metodo dell'Analisi del Valore**

Determinazione dei Costi Standardizzati

► **QEI N° 33 - 2020**

**Catasto edilizio urbano**

Omi – Agenzia delle Entrate

**Indagine Tecnoborsa 2020**

Transazioni e mutui

**Indagine Tecnoborsa 2020**

Intermediazione e valutazione

**Indagine Tecnoborsa 2020**

La casa *smart*

► **QEI N° 32 - 2020**

**La disciplina estimativa**

nell'ambito dell'evoluzione della didattica

nella Scuola Politecnica lombarda

a partire dalla sua fondazione

**Nuovi orientamenti**

- ▶ **QEI N° 31 - 2019**
  - Il Valore nel Patrimonio storico culturale**  
Restauro e Recupero
  - Indagine Tecnoborsa 2019**  
Vita di Condominio
  - Indagine Tecnoborsa 2019**  
Intermediazione e Valutazione
  - Policy Framework***  
*For Sustainable Real Estate Markets*
  
- ▶ **QEI N° 30 - 2019**
  - Analisi del Valore**  
Per un'aggiornata programmazione
  - Codice degli Appalti Pubblici**  
Concessioni di lavori, servizi e forniture
  - Indagine Tecnoborsa 2019**  
Transazioni e mutui
  - Valore di credito ipotecario**  
*Long-Term Sustainable Value*
  
- ▶ **QEI N° 29 - 2018**
  - Linee guida Edizione 2018**  
Abi, Tecnoborsa, Ordini professionali
  - Analisi del valore**  
Sistemi ambientali, territoriali e urbani
  - Indagine Tecnoborsa 2018**  
Intermediazione e valutazione
  - Settore immobiliare nella Legge di bilancio 2019**  
Confedilizia
  
- ▶ **QEI N° 28 - 2018**
  - Dieci proposte per il rilancio dell'immobiliare**  
Confedilizia
  - Trasparenza dei mercati e qualificazione degli operatori**  
Prassi di riferimento UNI/PdR 40:2018
  - Indagine Tecnoborsa 2018**  
La casa degli italiani
  - Indagine Tecnoborsa 2018**  
Transazioni e mutui

- ▶ **QEI N° 27 - 2017**  
**Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa**  
 Valori e Valutazioni Immobiliari  
**Valutazione dei Non Performing Loans (Npl)**  
 Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa  
**Indagine Tecnoborsa 2017**  
 Intermediazione e Valutazione  
**Indagine Tecnoborsa 2017**  
 Sicurezza strutturale degli immobili
  
- ▶ **QEI N° 26 - 2017**  
**Politica macroprudenziale per il settore immobiliare**  
 Per la salvaguardia della stabilità finanziaria  
**Nuovo Codice Appalti**  
 Correttivo e opere di urbanizzazione  
**Indagine Tecnoborsa 2017**  
 Transazioni e mutui  
**Indagine Tecnoborsa 2017**  
 Sicurezza in casa
  
- ▶ **QEI N° 25 - 2016**  
**Indagine Tecnoborsa 2016**  
 Intermediazione e Valutazione  
**Valutazione economica dei progetti**  
 Investimenti opere pubbliche e private  
**Concessioni e PPP**  
*Nuovo Codice Appalti*  
**Confedilizia**  
 Giurisprudenza in Condominio
  
- ▶ **QEI N° 24 - 2016\***  
**Forum Unece Itu**  
*Smart Cities* e sviluppo urbano sostenibile  
**Teoremi Mercantili**  
 A margine di alcuni metodi *Market Oriented*  
**Indagine Tecnoborsa 2016**  
 Transazioni e Mutui  
**Indagine Tecnoborsa 2016**  
 Lavori in casa  
**Nuovo Codice Appalti**  
*Overview*

\*A partire da questo numero non c'è più la pubblicazione cartacea, bensì solo quella on-line sfogliabile e scaricabile dal sito [www.tecnoborsa.it](http://www.tecnoborsa.it)

- ▶ **QEI N° 23 - 2015**  
**Nuove Linee Guida**  
Abi  
**Innovazione e meccanismi psicologici**  
Nuove metodologie Valutazione Immobiliare  
**40 anni di abitazioni**  
Censimenti Istat  
**Indagine Tecnoborsa 2015**  
Intermediazione e valutazione  
**Finanza immobiliare**  
Siiq
  
- ▶ **QEI N° 22 - 2015**  
**Fisco e immobili**  
Confedilizia  
**Edifici e abitazioni**  
15° Censimento Istat  
**Codice delle Valutazioni Immobiliari**  
Banca Dati dei Prezzi  
**Indagine Tecnoborsa 2015**  
Transazioni e Mutui  
**Indagine Tecnoborsa 2015**  
Sicurezza nelle abitazioni
  
- ▶ **QEI N° 21 - 2014**  
**Life Cycle Costing**  
Trattamento Componenti Costo Valutazione  
**Linee Guida Appalti e Gestione**  
Patrimoni Immobiliari  
**Agevolazioni Prima Casa**  
Fiscalità Immobiliare  
**Market Comparison Approach**  
Metodi di stima *Market Oriented*  
**Indagine Tecnoborsa 2014**  
Intermediazione e Valutazione  
**Estimo e Valutazione**  
Profilo e Competenze dei Valutatori

► **QEI N° 20 - 2014**

**Confedilizia**

Condominio un anno dopo

**Certificazione energetica**

Ape e Valutazioni immobiliari

**Indagine Tecnoborsa 2014**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2014**

Condominio

► **QEI N° 19 - 2013**

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Intermediazione e Valutazione

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Ristrutturazioni

**Tempo e Standard di Valutazione**

Rapporto Durata  $\tau$

► **QEI N° 18 - 2013**

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Mercato immobiliare e imprese italiane

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Mercato immobiliare e imprese - *Focus Lazio*

**Confedilizia**

La riforma del Condominio

**Valorizzazione e dismissione**

Patrimonio immobiliare pubblico

**Valutatore immobiliare**

Certificazione UNI CEI EN ISO

► **QEI N° 17 - 2012**

**Indagine Tecnoborsa 2012**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2012**

Intermediazione e Valutazione

**E-Valuations**

Valutazione Patrimonio Immobiliare Pubblico

**Fiaip**

Politiche abitative

- ▶ **QEI N° 16 - 2012**
  - Indagine Tecnoborsa**  
Mercato Immobiliare e Imprese Italiane
  - Indagine Tecnoborsa 2011**  
Intermediazione e Valutazione
  - Dottrina estimativa**  
Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa**
  - Listino Ufficiale**  
Borsa Immobiliare di Roma
  
- ▶ **QEI N° 15 - 2011**
  - Indagine conoscitiva**  
Camera Deputati
  - Governo del Territorio**  
Riflessioni e proposte
  - Indagine Tecnoborsa 2011**  
Transazioni effettuate e previste
  - Indagine Tecnoborsa 2011**  
Mutui
  
- ▶ **QEI N° 14 - 2010**
  - Evoluzione Dottrina Estimativa**  
Cause e Implicazioni
  - Linee Guida per la Valutazione**  
ABI
  - Qualità Certificata**  
Borsa Immobiliare Roma - BIR
  - Indagine Tecnoborsa 2010**  
Mutui
  - Manutenzione Urbana**  
Sviluppo in Qualità

► **QEI N° 13 - 2010**

**Indagine Tecnoborsa 2010**

Transazioni effettuate e previste

**Agenzia del Territorio**

Catasto e Fabbricati Fantasma

**Direttiva Servizi**

Agenti Immobiliari

**Diritti dell'Uomo**

Violazione Diritto di Proprietà

**Policy Framework**

Linee Guida strutturali

► **QEI N° 12 - 2009**

**Banca d'Italia e Tecnoborsa**

Quattro sondaggi congiunturali  
sul mercato delle abitazioni in Italia - 2009

► **QEI N° 11 - 2009**

**Forum Unece Wpla Rem**

*Guidelines*

**Indagine Tecnoborsa 2009**

Transazioni e Mutui

**Patrimonio Pubblico**

Il Chiasmo dei Territori

**Sistema Borse Immobiliari**

Borsa Immobiliare di Bari

► **QEI N° 10 - 2008**

**La Borsa Immobiliare Italiana**

Il sistema delle Borse Immobiliari Italiane

**Indagine Tecnoborsa 2008**

Intermediazione e Valutazione

**Le Famiglie Italiane**

Risparmio Energetico

**Estimo e Valutazione Economica dei Progetti**

Studi e Professione

- ▶ **QEI N° 9 - 2008**
  - Indagine Tecnoborsa 2008**  
Transazioni effettuate e mutui
  - Indagine Tecnoborsa 2008**  
Transazioni previste
  - Finanziaria 2008**  
Norme sulla casa
  - Banca d'Italia**  
Mutui e cicli immobiliari
  
- ▶ **QEI N° 8 - 2007**
  - Tecnoborsa**  
Risparmio energetico
  - Indagine Tecnoborsa 2007**  
Transazioni e mutui
  - Tecnoborsa**  
Vivere la casa
  - Confedilizia**  
Fiscalità e nuovo Catasto
  
- ▶ **QEI N° 7 - 2007**
  - Tecnoborsa Observer del Working Party on Land Administration dell'Unece**  
Le attività di Cooperazione con le Nazioni Unite
  - Protocollo di Kyoto**  
Scenari e Opportunità
  - Indagine Tecnoborsa 2006**  
Transazioni e Mutui
  - Indagine Tecnoborsa 2006**  
Intermediazione e Valutazione
  
- ▶ **QEI N° 6 - 2006**
  - Codice delle Valutazioni Immobiliari**  
La qualità del processo e del servizio
  - Indagine Tecnoborsa 2006**  
Ristrutturazioni e incentivi fiscali
  - Un trentennio Istat**  
La nuova casa degli italiani
  - Arbitrato e Conciliazione**  
Forme di giustizia alternativa

► **QEI N° 5 - 2005**

**Borsa Immobiliare Italiana**

Dalla Borsa Immobiliare locale alla BII:  
la sfida per la realizzazione di un progetto di sistema

**Centro Studi Tecnoborsa**

L'Indagine 2005 sulle famiglie italiane:  
Transazioni effettuate e previste

**Tecnoborsa**

La casa dei desideri

**Banca d'Italia**

Un confronto internazionale su mercati immobiliari,  
famiglie e strumenti finanziari

► **QEI N° 4 - 2005**

**Centro Studi Tecnoborsa**

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Transazioni  
L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane:  
Intermediazione e Valutazione

**Istat**

Il Censimento 2001: edifici e abitazioni

**I diritti di proprietà per i poveri:  
una prospettiva globale**

Il Terzo Forum Internazionale  
sull'Economia Immobiliare

► **QEI N° 3 - 2004**

**Speciale Forum Roma 2003**

**Atti del Secondo Forum Europeo  
sull'Economia Immobiliare**

**Terra per lo Sviluppo**

Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato

**Rome Forum 2003 Special**

**Land for Development**

**The Second European Real Estate Forum  
Proceedings**

*Financing and Marketing Infrastructures*

► **QEI N° 2 - 2004**

**Centro Studi Tecnoborsa**

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane

Aste e Mutui

**Banca d'Italia**

I prestiti bancari per l'acquisto di abitazioni

**Associazione Bancaria Italiana**

Un panorama sulle obbligazioni garantite

**Confindustria**

Il rapporto tra banca e impresa in Italia

► **QEI N° 1 - 2003**

***Financing & Market Infrastructure***

Il Secondo Forum Europeo

sull'Economia Immobiliare

**Osservatorio Tecnoborsa**

Il patrimonio immobiliare

delle famiglie in Europa e USA

**Standard Internazionali**

La misurazione del valore degli immobili

**Cartolarizzazioni**

Nuovi strumenti di finanza alternativa

► **QEI Speciale - 2003**

**Speciale Summit Roma 2002**

**Terra per lo Sviluppo:**

**Atti del Primo Summit Europeo**

**sull'Economia Immobiliare**

**Rome Summit 2002 Special**

**Land for Development:**

**The First European Real**

**Estate Summit Proceedings**

► **QEI N° 0 - 2003**

**Esecuzioni Immobiliari**

Un panorama completo sulle aste

**Osservatorio Tecnoborsa**

Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

**Fondi Comuni d'Investimento Immobiliare**

Nuove opportunità per il risparmio

***Land for Development - Terra per lo Sviluppo***

Il 1° Summit Europeo sull'Economia Immobiliare

Publicato  
Gennaio 2023



Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio  
per lo Sviluppo e Regolazione dell'Economia Immobiliare

*Sede:*

Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Tel. +390657300710

[info@tecnoborsa.com](mailto:info@tecnoborsa.com) - [www.tecnoborsa.com](http://www.tecnoborsa.com)

ISSN 2974-6396 QEI - Quaderni di economia immobiliare