

**SONDAGGIO CONGIUNTURALE**  
**BANCA D'ITALIA – TECNOBORSA – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**  
**SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA**

**Aprile 2020**

**Nome** \_\_\_\_\_ **del** \_\_\_\_\_ **rispondente**

**Telefono** \_\_\_\_\_ **Fax** \_\_\_\_\_ **E-Mail** \_\_\_\_\_

### **1. Presentazione**

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

All'inizio di ciascuna sezione troverà delle indicazioni che potrebbero essere utili per fornire la risposta alle singole domande. Il questionario è organizzato in sezioni: (A) l'andamento delle compravendite di immobili residenziali; (B) i prezzi; (C) le prospettive a breve termine; (D) il mercato delle locazioni.

La maggior parte delle domande del questionario è di natura qualitativa; solo alcune richiederanno una valutazione numerica.

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

Il report contenente i risultati della trascorsa edizione del sondaggio è scaricabile all'indirizzo internet:

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/index.html>

### **2. Indicazioni generali**

- Quando sono richieste delle variazioni percentuali, nella prima casella a sinistra indicarne il segno (+ per gli aumenti; — per le diminuzioni).
- Le risposte (quando non diversamente indicato) devono essere riferite agli andamenti registrati nel trimestre gennaio-marzo 2020.
- Nelle risposte riferirsi esclusivamente alle unità abitative, escludendo altri tipi di unità (box, cantine etc.).

## Informazioni generali

**Denominazione dell'impresa:** \_\_\_\_\_

**Forma giuridica:**  SRL  SPA  SAS  SNC  Ditta individuale  Altro  
(specificare): \_\_\_\_\_

**Impresa è affiliata ad un gruppo?**  No  Sì, nome del gruppo: \_\_\_\_\_

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

**Nel corso degli ultimi 12 mesi** la sua agenzia ha operato prevalentemente in:  Compravendita di immobili propri  Compravendita di immobili per conto terzi

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

**Nel corso degli ultimi 12 mesi** la sua agenzia ha operato nella locazione di immobili?  No  Sì

Quanti agenti operano attualmente per l'agenzia (Lei incluso)? \_\_\_\_\_

Consideri la **situazione del mercato immobiliare** nel solo territorio in cui opera l'agenzia: come la giudica nel trimestre **gennaio-marzo 2020 rispetto a ottobre-dicembre 2019**?  Peggioro  Uguale  Migliore

### SEZIONE A – Le compravendite

In questa sezione si raccolgono informazioni sull'andamento delle compravendite effettuate dall'agenzia. Nella maggior parte dei casi Le sarà richiesto di riportare le informazioni relative al complesso del trimestre di riferimento, che per questa indagine è il periodo **gennaio-marzo 2020**.

**A1.** Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre gennaio-marzo 2020:

CAP |\_\_\_\_\_|

COMUNE |\_\_\_\_\_|

	Nel trimestre gennaio-marzo 2020	Nel trimestre ottobre-dicembre 2019
<b>A2.</b> L'agenzia ha venduto abitazioni?	Sì, solo abitazioni nuove (*) <input type="checkbox"/>	Sì, solo abitazioni nuove (*) <input type="checkbox"/>
	Sì, solo abitazioni preesistenti <input type="checkbox"/>	Sì, solo abitazioni preesistenti <input type="checkbox"/>
	Sì, abitazioni nuove e preesistenti <input type="checkbox"/>	Sì, abitazioni nuove e preesistenti <input type="checkbox"/>
	No <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
(*) Per case nuove si intendono quelle di nuova edificazione o interamente ristrutturate.		
	Rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2019	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (gennaio-marzo 2019)
<b>A3.</b> Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia <b>nel trimestre gennaio-marzo 2020</b> è stato ...	<input type="checkbox"/> In diminuzione (oltre 10%) <input type="checkbox"/> Stabile (tra -10% e + 10%) <input type="checkbox"/> In aumento (oltre 10%)	<input type="checkbox"/> In diminuzione (oltre 10%) <input type="checkbox"/> Stabile (tra -10% e + 10%) <input type="checkbox"/> In aumento (oltre 10%)
<b>A4.1</b> Il numero di <b>potenziali acquirenti</b> che si è rivolto alla sua agenzia <b>nel trimestre gennaio-marzo 2020</b> è stato... <i>(riferire la risposta al numero di potenziali acquirenti che hanno visitato almeno uno degli immobili da voi intermediati)</i>	<input type="checkbox"/> In diminuzione <input type="checkbox"/> Stabile <input type="checkbox"/> In aumento	<input type="checkbox"/> In diminuzione <input type="checkbox"/> Stabile <input type="checkbox"/> In aumento
<b>A4.2</b> Pensi ai <b>potenziali acquirenti</b> che si erano rivolti alla sua agenzia prima dell'epidemia di Covid-19 e che avete avuto modo di ricontattare dopo la vostra riapertura:		
<b>A4.2a</b> Quale <b>percentuale dei potenziali acquirenti</b> ha manifestato l'intenzione di <b>rinviare l'acquisto per motivi connessi all'epidemia</b> ?	Percentuale  _____	Non so  _____
<b>A4.2b</b> Quale <b>percentuale dei potenziali acquirenti</b> ha manifestato l'intenzione di <b>rinunciare all'acquisto per motivi connessi all'epidemia</b> ?	_____	_____

**Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre gennaio-marzo 2020, saltare alla domanda A8.**

**A5.** Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia **nel trimestre gennaio-marzo 2020**? Nuove  Preesistenti

**Pensi al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia nel trimestre gennaio-marzo 2020:**

<b>A6a</b> In quanti casi o in quale percentuale sul totale delle compravendite l'acquirente ha fatto ricorso a un mutuo?	<b>Numero</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Non so</b>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

<b>A6b</b> Quale è stata mediamente la quota del prezzo di vendita coperta dal mutuo?	<input type="text"/>	<input type="text"/>
---	----------------------	----------------------

**A7.** Pensando al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia **nel trimestre gennaio-marzo 2020**, Saprebbe indicare quanti mesi sono passati in media dall'affidamento dell'incarico all'effettiva vendita dell'immobile (firma del contratto preliminare di vendita)?  mesi

**A8.** Il numero di incarichi a vendere ancora da evadere a fine marzo 2020 rispetto a quello riscontrato a fine dicembre 2019 risulta:  
(*referire la risposta sia agli incarichi acquisiti prima del trimestre di riferimento, sia a quelli acquisiti durante*)

Molto inferiore  
 Inferiore  
 Uguale  
 Superiore  
 Molto superiore

**A9.** Il numero di nuovi incarichi a vendere\* ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre **gennaio-marzo 2020**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **ottobre-dicembre 2019**, risulta:  
(*referire la risposta solo agli incarichi acquisiti durante il trimestre di riferimento, includendo anche quelli eventualmente già evasi*)

Molto inferiore  
 Inferiore  
 Uguale  
 Superiore  
 Molto superiore

**A10.** Parliamo ora degli incarichi che sono scaduti e/o non rinnovati **nel trimestre gennaio-marzo 2020**. Potrebbe indicare le determinanti più importanti di questo comportamento, tra quelle qui a fianco elencate? (*scegliarne al massimo tre*)

Le offerte ricevute sono state ritenute troppo basse dal venditore  
 Aspettative di prezzi più elevati in futuro hanno indotto i proprietari ad attendere  
 Non sono state ricevute offerte perché il prezzo è stato ritenuto troppo alto dall'acquirente  
 E' trascorso troppo tempo da quando l'appartamento è stato collocato sul mercato  
 L'acquirente ha incontrato difficoltà nel reperire il mutuo  
 Sono sopraggiunte difficoltà del venditore (pignoramenti, separazioni, ecc.)  
 Altro (specificare:)

**A11.1** Considerando le abitazioni da voi intermedate, a suo avviso l'**epidemia di Covid-19 ha causato un aumento dei casi di rinuncia all'acquisto o rinegoziazione delle transazioni** per cui era stato già stipulato un preliminare o era stata accettata la proposta? (*non consideri il caso in cui i tempi della transazione hanno subito un allungamento imputabile esclusivamente ai vincoli allo spostamento delle persone derivante dalle misure di contenimento dell'epidemia di Covid-19*)

No  
 Sì  
 Non so rispondere

**Se l'agenzia ha risposto NO o NON SO RISPONDERE, saltare alla sezione B.**

**A11.2** Quale delle seguenti situazioni ha riscontrato maggiormente? (*scegliarne al massimo tre*)

L'acquirente si è ritirato dalla transazione a causa di un cambiamento delle sue condizioni reddituali o occupazionali  
 L'acquirente si è ritirato dalla transazione a causa di difficoltà a reperire il mutuo  
 L'acquirente si è ritirato dalla transazione per altri motivi o per cause non note  
 Il venditore si è ritirato dalla transazione perché non intende più vendere la casa  
 Il venditore si è ritirato dalla transazione per altri motivi o per cause non note  
 La parti hanno rinegoziato il prezzo di vendita  
 Le parti hanno rinviato la data del rogito per la temporanea impossibilità per una delle parti

**A12** Pensi ai **potenziali venditori che avevano conferito il mandato a vendere alla sua agenzia prima dell'epidemia di Covid-19:**

<b>A12a</b> Quale <b>percentuale dei potenziali venditori</b> ha manifestato l'intenzione di <b>rinviare la vendita per motivi connessi all'epidemia?</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Non so</b>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>

<b>A12b</b> Quale <b>percentuale dei potenziali venditori</b> ha manifestato l'intenzione di <b>rinunciare alla vendita per motivi connessi all'epidemia?</b>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
---	----------------------	----------------------

## SEZIONE B – I Prezzi

Questa sezione raccoglie informazioni sui prezzi di vendita registrati nel **periodo gennaio-marzo 2020**.

**Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre gennaio-marzo 2020, salti alla domanda C1.**

**B1.1.** Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti** dall'agenzia, nel **trimestre gennaio-marzo 2020** il prezzo di vendita (al mq) risulta in media, **rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2019**:

- In forte diminuzione (oltre il -5%)
- In diminuzione (tra -1,1% e -5%)
- All'incirca stabile (tra -1% e +1%)
- In aumento (tra +1,1% e +5%)
- In forte aumento (oltre il +5%)

**B1.2.** Saprebbe anche indicare di quanto sono cambiati questi prezzi di vendita (al mq) **rispetto a un anno fa**?

- Oltre il -10%
- Tra -5,1% e -10%
- Tra -3,1% e -5%
- Tra -1,1% e -3%
- Tra -1% e +1%
- Tra +1,1 e +3%
- Tra +3,1 e +5%
- Tra +5,1 e +10%
- Oltre il 10%

**B2.** Con riferimento alla **tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia**, potrebbe darci un'indicazione circa il **prezzo minimo e massimo di vendita (al mq)** osservato nel **trimestre gennaio-marzo 2020**?

minimo (€) \_\_\_\_\_ massimo (€) \_\_\_\_\_

**B3.** Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia** nel **trimestre gennaio-marzo 2020**, il prezzo effettivamente ottenuto risulta, rispetto alla prima richiesta del venditore:

- Inferiore di:**
- Oltre il 30%
  - Tra 20% e 30%
  - Tra 10% e 20%
  - Tra 5% e 10%
  - Meno del 5%
  - Uguale** (o superiore)

**B4.** Dalla riapertura della vostra agenzia, vi sono pervenute **richieste da parte dei potenziali venditori di accelerare la vendita dell'immobile mediante il ribasso del prezzo**?

Si	No	Se sì, in che percentuale dei mandati a vendere _____
_____	_____	Se sì, in media in che percentuale del prezzo _____

## SEZIONE C –Le Prospettive

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

**C1.** Pensi alla tipologia di immobili usualmente più venduta dall'agenzia. Come ritiene potranno variare i prezzi (al mq) nel **trimestre aprile-giugno 2020 rispetto al trimestre gennaio-marzo 2020**?

- In forte diminuzione (oltre il -5%)
- In diminuzione (tra -1% e -5%)
- All'incirca stabile (tra -1% e +1%)
- In aumento (tra +1% e +5%)
- In forte aumento (oltre il +5%)

**C2.** Pensando alla **tipologia di immobili usualmente più venduta dall'agenzia**, come ritiene potranno variare i prezzi (al mq)?

Nel trimestre aprile-giugno 2020 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	Tra 12 mesi rispetto a oggi
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Oltre il -10%</li> <li><input type="checkbox"/> Tra -5,1% e -10%</li> <li><input type="checkbox"/> Tra -3,1% e -5%</li> <li><input type="checkbox"/> Tra -1,1% e -3%</li> <li><input type="checkbox"/> Tra -1% e +1%</li> <li><input type="checkbox"/> Tra +1,1% e +3%</li> <li><input type="checkbox"/> Tra +3,1% e +5%</li> <li><input type="checkbox"/> Tra +5,1% e +10%</li> <li><input type="checkbox"/> Oltre il 10%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Oltre il -10%</li> <li><input type="checkbox"/> Tra -5,1% e -10%</li> <li><input type="checkbox"/> Tra -3,1% e -5%</li> <li><input type="checkbox"/> Tra -1,1% e -3%</li> <li><input type="checkbox"/> Tra -1% e +1%</li> <li><input type="checkbox"/> Tra +1,1% e +3%</li> <li><input type="checkbox"/> Tra +3,1% e +5%</li> <li><input type="checkbox"/> Tra +5,1% e +10%</li> <li><input type="checkbox"/> Oltre il 10%</li> </ul>

**C3.** Secondo le Sue aspettative, nel **trimestre aprile-giugno 2020** ritiene che il numero dei **nuovi incarichi** a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, **rispetto al trimestre gennaio-marzo 2020**:

- Molto inferiore
- Inferiore
- All'incirca lo stesso
- Superiore
- Molto superiore

<b>C4. Consideri</b> la situazione del mercato immobiliare <b>del territorio in cui opera l'agenzia:</b> rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà in futuro?	<b>Nel trimestre aprile-giugno 2020:</b>	<b>Nel prossimo biennio:</b>
	<input type="checkbox"/> Peggiorare <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore	<input type="checkbox"/> Peggiorare <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore
<b>C5. Consideri ora</b> la situazione del mercato immobiliare, riferita <b>all'intero territorio nazionale:</b> rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà in futuro?	<b>Nel trimestre aprile-giugno 2020:</b>	<b>Nel prossimo biennio:</b>
	<input type="checkbox"/> Peggiorare <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore	<input type="checkbox"/> Peggiorare <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore

**C6.** Come ritenete che l'**epidemia di Covid-19** influenzerà il mercato nazionale delle abitazioni?

Variabile di mercato	Impatto dell'epidemia di Covid-19					Durata prevista (se vi è un effetto)				
	Molto negativo	Negativo	Assente	Positivo	Molto positivo	Fino all'estate	Fino a fine 2020	Fino a metà 2021	Fino alla fine del 2021	Oltre
Offerta di abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Potenziali acquirenti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prezzi di vendita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### SEZIONE D – IL MERCATO DELLE LOCAZIONI

In questa sezione si raccolgono informazioni sull'andamento del mercato degli affitti presso le agenzie che vi operano.

**D1.** Nel **trimestre gennaio-marzo 2020** la sua agenzia ha locato immobili?  No  Sì

	<b>Rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2019</b>	<b>Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (gennaio-marzo 2019)</b>
<b>D2.</b> Nel <b>trimestre gennaio-marzo 2020</b> il numero di abitazioni <b>locate</b> dalla sua agenzia è...	<input type="checkbox"/> In diminuzione (oltre 10%) <input type="checkbox"/> Stabile (tra -10% e +10%) <input type="checkbox"/> In aumento (oltre 10%)	<input type="checkbox"/> In diminuzione (oltre 10%) <input type="checkbox"/> Stabile (tra -10% e +10%) <input type="checkbox"/> In aumento (oltre 10%)

**D3.** Il **numero di nuovi incarichi a locare** ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre **gennaio-marzo 2020**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **ottobre-dicembre 2019**, risulta:  
*(riferire la risposta solo agli incarichi acquisiti durante il trimestre di riferimento, includendo anche quelli eventualmente già evasi)*

- Molto inferiore  
 Inferiore  
 Uguale  
 Superiore  
 Molto superiore

**Se l'agenzia NON ha locato immobili nel trimestre gennaio-marzo 2020, salti alla domanda D9.**

<b>D4.</b> Pensando alla tipologia prevalente degli immobili <b>locati dall'agenzia</b> nel trimestre <b>gennaio-marzo 2020</b> i canoni di locazione risultano in media, <b>rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2019</b> :	<input type="checkbox"/> In forte diminuzione (oltre il -5%) <input type="checkbox"/> In diminuzione (tra -1,1% e -5%) <input type="checkbox"/> All'incirca stabili (tra -1% e +1%) <input type="checkbox"/> In aumento (tra +1,1% e +5%) <input type="checkbox"/> In forte aumento (oltre il +5%)
--	--

<b>D5.</b> Con riferimento alla <b>tipologia prevalente degli immobili locati</b> dall'agenzia, potrebbe darci un'indicazione circa la <b>superficie minima e massima (in mq)</b> osservata nel trimestre di riferimento?	minima (mq)   _____	massima (mq)   _____
---	---------------------	----------------------

<b>D6.</b> Con riferimento alla <b>tipologia prevalente degli immobili locati</b> dall'agenzia, potrebbe darci un'indicazione circa il <b>canone mensile minimo e massimo</b> osservato nel trimestre di riferimento?	minimo (€)   _____	massimo (€)   _____
---	--------------------	---------------------

<b>D7.</b> Pensando alla <b>tipologia prevalente di immobili locati dall'agenzia</b> nel trimestre <b>gennaio-marzo 2020</b> , il canone effettivamente ottenuto risulta, rispetto alla prima richiesta del locatore:	<b>Inferiore di:</b> <input type="checkbox"/> Oltre il 30% <input type="checkbox"/> Tra 20% e 30% <input type="checkbox"/> Tra 10% e 20% <input type="checkbox"/> Tra 5% e 10% <input type="checkbox"/> Meno del 5% <input type="checkbox"/> <b>Uguale</b> (o superiore)
---	--

---

**D8. Pensi alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia. Come risulteranno in media i canoni di locazione nel trimestre aprile-giugno 2020 rispetto al trimestre gennaio-marzo 2020?**

- In forte diminuzione (oltre il -5%)
  - In diminuzione (tra -1,1% e -5%)
  - All'incirca stabili (tra -1% e +1%)
  - In aumento (tra +1,1% e +5%)
  - In forte aumento (oltre il +5%)
- 

**D9. Rispetto a un anno fa**, il numero di richieste di **immobili turistici in locazione** da utilizzare come casa per vacanze, risulta:

- Molto inferiore
  - Inferiore
  - Uguale
  - Superiore
  - Molto superiore
- 

**Se l'agenzia ha locato immobili nel trimestre gennaio-marzo 2020, l'intervista è terminata.**

**D10. Nel trimestre gennaio-marzo 2020** ritiene che i canoni di locazione, nella zona in cui opera l'agenzia, siano in media, **rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2019:**

- In forte diminuzione (oltre il -5%)
  - In diminuzione (tra -1,1% e -5%)
  - All'incirca stabili (tra -1% e +1%)
  - In aumento (tra +1,1% e +5%)
  - In forte aumento (oltre il +5%)
-