

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

Luglio 2022

Nome del rispondente _____

Telefono _____ **Fax** _____ **E-Mail** _____

1. Presentazione

Questa indagine è svolta ogni tre mesi dal Gruppo Questlab 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 scorsa 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 **aprile-giugno 2022**.
- 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, referiti 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 **aprile-giugno 2022 rispetto a gennaio-marzo 2022?** 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 **aprile-giugno 2022**.

A1. Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre **aprile-giugno 2022:** CAP _____ COMUNE _____

	Nel trimestre aprile-giugno 2022	Nel trimestre gennaio-marzo 2022
A2. L'agenzia ha venduto abitazioni?	Sì, solo abitazioni nuove (*) <input type="checkbox"/> Sì, solo abitazioni preesistenti <input type="checkbox"/> Sì, abitazioni nuove e preesistenti <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Sì, solo abitazioni nuove (*) <input type="checkbox"/> Sì, solo abitazioni preesistenti <input type="checkbox"/> Sì, abitazioni nuove e preesistenti <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
(*) Per case nuove si intendono quelle di nuova edificazione o interamente ristrutturate.		
	Rispetto al trimestre gennaio-marzo 2022	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (aprile-giugno 2021)
A3. Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia nel trimestre aprile-giugno 2022 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%)
A4. Il numero di potenziali acquirenti che si è rivolto alla sua agenzia nel trimestre aprile-giugno 2022 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

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre aprile-giugno 2022, saltare alla domanda A8.

A5. Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia **nel trimestre aprile-giugno 2022?** Nuove _____ Preesistenti _____

A6. Pensi al complesso delle case vendute dall'agenzia **nel trimestre aprile-giugno 2022**. In quanti dei casi di cui Lei è al corrente e per quale percentuale del prezzo l'acquirente ha fatto ricorso a un mutuo?

_____ % del numero di contratti di compravendita assistiti da mutuo
_____ Valore % del mutuo rispetto al prezzo pattuito
_____ Non so rispondere

A7. Pensando al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia **nel trimestre aprile-giugno 2022**. 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 giugno 2022 rispetto a quello riscontrato a fine marzo 2022 risulta:

(riferire 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 **aprile-giugno 2022**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **gennaio-marzo 2022**, 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

A10. Parliamo ora degli incarichi che sono scaduti e/o non rinnovati **nel trimestre aprile-giugno 2022**.

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:)

SEZIONE B – I Prezzi

Questa sezione raccoglie informazioni sui prezzi di vendita registrati nel **periodo aprile-giugno 2022**.

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre aprile-giugno 2022, salti alla domanda C1.

B1.1. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti** dall'agenzia, **nel trimestre aprile-giugno 2022** il prezzo di vendita (al mq) risulta in media, **rispetto al trimestre gennaio-marzo 2022**:

- 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 aprile-giugno 2022**?

minimo (€) _____

massimo (€) _____

C7. Ritene che lo scoppio della **guerra in Ucraina** e i **recenti aumenti dei prezzi** stiano influenzando/influenzeranno:

- il numero potenziali di acquirenti? Sì, in diminuzione
 Sì, in aumento
 No
 Non so / non voglio rispondere
- I prezzi di vendita delle abitazioni? Sì, in diminuzione
 Sì, in aumento
 No
 Non so / non voglio rispondere

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 aprile-giugno 2022** la sua agenzia ha locato immobili? No Sì

	Rispetto al trimestre gennaio-marzo 2022	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (aprile-giugno 2021)
D2. Nel trimestre aprile-giugno 2022 il numero di abitazioni locate 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 aprile-giugno 2022 , rispetto a quelli acquisiti nel trimestre gennaio-marzo 2022 , risulta: <i>(riferire la risposta solo agli incarichi acquisiti durante il trimestre di riferimento, includendo anche quelli eventualmente già evasi)</i>		<input type="checkbox"/> Molto inferiore <input type="checkbox"/> Inferiore <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Superiore <input type="checkbox"/> Molto superiore

Se l'agenzia NON ha locato immobili nel trimestre aprile-giugno 2022, salti alla domanda D9.

D4. Pensando alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia nel trimestre aprile-giugno 2022 i canoni di locazione risultano in media, rispetto al trimestre gennaio-marzo 2022 :	<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%)	
D5. Con riferimento alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia, potrebbe darci un'indicazione circa la superficie minima e massima (in mq) osservata nel trimestre di riferimento?	minima (mq) _____	massima (mq) _____
D6. Con riferimento alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia, potrebbe darci un'indicazione circa il canone mensile minimo e massimo osservato nel trimestre di riferimento?	minimo (€) _____	massimo (€) _____
D7. Pensando alla tipologia prevalente di immobili locati dall'agenzia nel trimestre aprile-giugno 2022 , il canone effettivamente ottenuto risulta, rispetto alla prima richiesta del locatore:	Inferiore di: <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"/> Uguale (o superiore)	
D8. Pensi alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia. Come risulteranno in media i canoni di locazione nel trimestre luglio-settembre 2022 rispetto al trimestre aprile-giugno 2022 ?	<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%)	

Se l'agenzia ha locato immobili nel trimestre aprile-giugno 2022, salti alla domanda D10.

