

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

Ottobre 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 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 luglio-settembre 2022.
- Nelle risposte riferirsi esclusivamente alle unità abitative, escludendo altri tipi di unità (box, cantine etc.).

3. Per informazioni su aspetti operativi nella compilazione del questionario:

Questlab Srl via Ospedale 27 30174 Venezia Mestre, telefono 0415044370, telefax
0415044244, e - mail: info@questlab.it

4. Per chiarimenti e informazioni su aspetti metodologici:

Banca d'Italia via Nazionale 91 00184 Roma – telefono 0647923324-0647922190, telefax
0647929210, e-mail: indagini.imprese@bancaditalia.it

Tecnoborsa viale delle Terme di Caracalla, 69-71 00153 Roma – telefono 0657300710 – Fax
0657301832, e-mail: osservatorio@tecnoborsa.com

Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare, largo Leopardi 5 00185 Roma – telefono
0647775270 – Fax 0647775440, e-mail: at_territorioinforma@agenziaentrate.it

INFORMATIVA AI SENSI ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo sul trattamento dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 –“GDPR”).

Questa indagine è curata dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate e ha lo scopo principale di rilevare, ogni tre mesi, le previsioni delle agenzie immobiliari italiane su alcuni fenomeni economici. La collaborazione richiesta è del tutto volontaria. Le informazioni sono raccolte dal Gruppo CLAS SPA e utilizzate dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate per fini statistici. I dati personali eventualmente raccolti saranno conservati senza limiti di tempo e trattati con modalità atte a garantire la riservatezza dei rispondenti, in ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo sul trattamento dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 –“GDPR”). I risultati dell'indagine saranno diffusi esclusivamente in forma anonima. Gli interessati potranno esercitare il diritto di rettificare, aggiornare, completare o cancellare i dati personali erronei o incompleti, nonché il diritto di opporsi al trattamento per motivi legittimi – nei confronti del titolare o dei responsabili del trattamento. Titolare del trattamento dei dati: Banca d'Italia: Servizio Organizzazione, Via Nazionale 91, 00184 ROMA. Responsabile del trattamento dei dati: per il Gruppo CLAS S.p.A.: Paolo Lio, Via di Villa Massimo n.29, 00161 ROMA; per la Banca d'Italia: Servizio Congiuntura e politica monetaria, Via Nazionale 91, 00184 ROMA; per Tecnoborsa SCpA Viale delle Terme di Caracalla 69/71 00153 Roma: Avv. Giovanni Porcelli DPO@tecnoborsa.com; per l'Agenzia delle Entrate: Direttore Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, Largo Leopardi 5, 00185 ROMA. Responsabile della protezione dei dati (RPD) per la Banca d'Italia: dott. Augusto Aponte.

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 **luglio-settembre 2022 rispetto a aprile-giugno 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 **luglio-settembre 2022**.

A1. Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre **luglio-settembre 2022**:

CAP |____|____|____|____|

COMUNE |_____|

	Nel trimestre luglio-settembre 2022	Nel trimestre aprile-giugno 2022
A2. 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"/>
<i>(*) Per case nuove si intendono quelle di nuova edificazione o interamente ristrutturate.</i>		
	Rispetto al trimestre aprile-giugno 2022	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (luglio-settembre 2021)
A3. Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia nel trimestre luglio-settembre 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 luglio-settembre 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 luglio-settembre 2022, saltare alla domanda A8.

A5. Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia nel trimestre **luglio-settembre 2022?** Nuove |_____| Preesistenti |_____|

Pensi al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia nel trimestre luglio-settembre 2022:

B3. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia** nel trimestre **luglio-settembre 2022**, 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)

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 ottobre-dicembre 2022 rispetto al trimestre luglio-settembre 2022?**

- 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 ottobre-dicembre 2022 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente	Tra 12 mesi rispetto a oggi
<input type="checkbox"/> Oltre il -10%	<input type="checkbox"/> Oltre il -10%
<input type="checkbox"/> Tra -5,1% e -10%	<input type="checkbox"/> Tra -5,1% e -10%
<input type="checkbox"/> Tra -3,1% e -5%	<input type="checkbox"/> Tra -3,1% e -5%
<input type="checkbox"/> Tra -1,1% e -3%	<input type="checkbox"/> Tra -1,1% e -3%
<input type="checkbox"/> Tra -1% e +1%	<input type="checkbox"/> Tra -1% e +1%
<input type="checkbox"/> Tra +1,1% e +3%	<input type="checkbox"/> Tra +1,1% e +3%
<input type="checkbox"/> Tra +3,1% e +5%	<input type="checkbox"/> Tra +3,1% e +5%
<input type="checkbox"/> Tra +5,1% e +10%	<input type="checkbox"/> Tra +5,1% e +10%
<input type="checkbox"/> Oltre il 10%	<input type="checkbox"/> Oltre il 10%

C3. Secondo le Sue aspettative, **nel trimestre ottobre-dicembre 2022** ritiene che il numero dei **nuovi incarichi** a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, **rispetto al trimestre luglio-settembre 2022:**

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

C4. Consideri la situazione del mercato immobiliare **del territorio in cui opera l'agenzia:** rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà in futuro?

Nel trimestre ottobre-dicembre 2022:	Nel prossimo biennio:
<input type="checkbox"/> Peggiora	<input type="checkbox"/> Peggiora
<input type="checkbox"/> Uguale	<input type="checkbox"/> Uguale
<input type="checkbox"/> Migliore	<input type="checkbox"/> Migliore

C5. Consideri **ora** la situazione del mercato immobiliare, riferita **all'intero territorio nazionale:** rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà in futuro?

Nel trimestre ottobre-dicembre 2022:	Nel prossimo biennio:
<input type="checkbox"/> Peggiora	<input type="checkbox"/> Peggiora
<input type="checkbox"/> Uguale	<input type="checkbox"/> Uguale
<input type="checkbox"/> Migliore	<input type="checkbox"/> Migliore

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 luglio-settembre 2022** la sua agenzia ha locato immobili? No Sì

	Rispetto al trimestre aprile-giugno 2022	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (luglio-settembre 2021)
D2. Nel trimestre luglio-settembre 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 luglio-settembre 2022 , rispetto a quelli acquisiti nel trimestre aprile-giugno 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 luglio-settembre 2022, salti alla domanda D9.

D4. Pensando alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia nel trimestre luglio-settembre 2022 i canoni di locazione risultano in media, 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%)
---	--

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 luglio-settembre 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 ottobre-dicembre 2022 rispetto al trimestre luglio-settembre 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 luglio-settembre 2022, saltare alla domanda E1

D9. Nel trimestre luglio-settembre 2022 ritiene che i canoni di locazione, nella zona in cui opera l'agenzia, siano in media, 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%)
--	--

SEZIONE E – ATTESE DI INFLAZIONE E UTILIZZO DEI PORTALI

In questa sezione si raccolgono informazioni sulle attese degli operatori e sull'impiego dei portali web.

--

E1a. (1/2 del campione) Lo scorso agosto il tasso di inflazione al consumo, misurato dalla variazione su 12 mesi dell' <i>INDICE ARMONIZZATO DEI PREZZI AL CONSUMO</i> , è risultato pari al 9,1 per cento sia in Italia sia nell'area dell'euro. Secondo la vostra opinione, quale sarà il tasso di inflazione al consumo in Italia tra dodici mesi? ...	_ _ _ , _ %
E1b. (1/2 del campione) Secondo la vostra opinione, quale sarà il tasso di inflazione al consumo in ITALIA, misurato dalla variazione su 12 mesi dell' <i>INDICE ARMONIZZATO DEI PREZZI AL CONSUMO</i> , tra dodici mesi?	_ _ _ , _ %

E2. Come ritenete che l'andamento dell'inflazione influenzerà le seguenti variabili del mercato immobiliare nazionale nei prossimi 12 mesi?

Variabile di mercato					
	Molto negativamente	Negativamente	Nessuna influenza	Positivamente	Molto positivamente
Offerta di abitazioni	<input type="checkbox"/>				
Potenziali acquirenti	<input type="checkbox"/>				
Prezzi di vendita	<input type="checkbox"/>				

E3 Come ritenete che il cosiddetto Superbonus* 110% influenzerà le seguenti variabili del mercato immobiliare nazionale nei prossimi 12 mesi?

*Il cosiddetto Superbonus, introdotto nel "Decreto Rilancio" (DL n. 34 del 19 maggio 2020, convertito nella legge n. 77 del 17 luglio 2020) eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Vari aspetti del Superbonus, compresi i termini temporali per usufruirne, sono stati modificati più volte da una serie di provvedimenti successivi. Per una descrizione aggiornata della normativa e per un riassunto della sua evoluzione nel tempo si veda, ad esempio, la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23 giugno 2022.

Variabile di mercato					
	Molto negativamente	Negativamente	Nessuna influenza	Positivamente	Molto positivamente
Potenziali acquirenti	<input type="checkbox"/>				
Prezzi di vendita	<input type="checkbox"/>				
Domanda di abitazioni riqualificate e con maggiore efficienza energetica	<input type="checkbox"/>				

E4.a Nel corso degli ultimi 12 mesi la sua agenzia ha pubblicato i suoi annunci su almeno un portale web di rilevanza nazionale (ad esempio, immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it): Sì No

Se l'agenzia ha risposto no, il questionario è terminato

E4b Se sì, su quale portale web di rilevanza nazionale ha pubblicato i suoi annunci: Casa.it Immobiliare.it Idealista.it
(indicare anche più di una risposta) Altro Specificare _____

E4c I principali portali web mettono a disposizione degli utenti diverse statistiche sull'andamento del mercato locale. La sua agenzia fa uso di queste informazioni nella sua attività di intermediazione? Sì No

E4d Se sì, quale tipo di informazione messa a disposizione dai portali ritiene sia utile principalmente? Prezzi richiesti Andamento dell'attività di ricerca degli utenti Flussi di case in ingresso o in uscita dal mercato
(indicare fino a due risposte) Altro

