

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

Gennaio 2023

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 **ottobre-dicembre 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, 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 **ottobre-dicembre 2022 rispetto a luglio-settembre 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 **ottobre-dicembre 2022**.

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

	Nel trimestre ottobre-dicembre 2022	Nel trimestre luglio-settembre 2022
A2. L'agenzia ha venduto abitazioni?	Si, solo abitazioni nuove (*) <input type="checkbox"/>	Si, solo abitazioni nuove (*) <input type="checkbox"/>
	Si, solo abitazioni preesistenti <input type="checkbox"/>	Si, solo abitazioni preesistenti <input type="checkbox"/>
	Si, abitazioni nuove e preesistenti <input type="checkbox"/>	Si, 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 luglio-settembre 2022	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (ottobre-dicembre 2021)
A3. Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 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%)
	Rispetto al trimestre luglio-settembre 2022	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (ottobre-dicembre 2021)
A4. Il numero di potenziali acquirenti che si è rivolto alla sua agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 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

A4.1. Potrebbe suddividere i potenziali acquirenti che si sono rivolti alla sua agenzia **nel trimestre ottobre-dicembre 2022** sulla base delle loro **motivazioni per l'acquisto di un'abitazione?**

Percentuale				
Cambio casa*	Acquisto prima casa di proprietà per se o per familiari	Acquisto seconda casa ai fini di investimento	Altro	Totale
_	_	_	_	100

**(con "cambio casa" ci si riferisce a potenziali acquirenti che sono già proprietari dell'abitazione in cui risiedono e che vorrebbero sostituirla con un nuovo immobile. Nella categoria "altro" rientrano i casi di acquisto di una seconda casa per uso proprio)*

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre ottobre-dicembre 2022, saltare alla domanda A10.

A5. Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia **nel trimestre ottobre-dicembre 2022?** Nuove |_| Preesistenti |_|

A6. Pensi al complesso delle case vendute dall'agenzia **nel trimestre ottobre-dicembre 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 ottobre-dicembre 2022**. Saprebbe indicare quanti mesi sono passati in media dall'affidamento dell'incarico |_| mesi all'effettiva vendita dell'immobile (firma del contratto preliminare di vendita)?

Pensando alla tipologia abitativa che l'agenzia ha intermediato di più nel trimestre **ottobre-dicembre 2022**, ci può indicare nel seguito le caratteristiche prevalenti di questi alloggi secondo: (una risposta per ciascuna riga)

A8.1. La superficie (mq comm.li)
 ≤80 mq |_| 81-140 mq |_| >140mq |_|

A8.2. La disponibilità dell'immobile
 Libero |_| Affittato |_| Nuda proprietà, usufrutto o altro |_|

A8.3. La condizioni dell'immobile
 Nuovo o in ottimo stato |_| Abitabile o parzialmente da ristrutturare |_| Interamente da ristrutturare |_|

A8.4. La tipologia dell'immobile
 Signorile / di tipo civile |_| Economico/popolare |_| Ville/villini |_|

A9. Pensi al complesso delle case intermedie dall'agenzia nel trimestre **ottobre-dicembre 2022**. Saprebbe indicare, anche approssimativamente, la percentuale di immobili ricadenti in ognuno dei seguenti gruppi di classi energetiche?

Nota: la somma delle quattro percentuali deve essere 100.
 Senza cert. energ. |_|% A-B-C |_|% D-E |_|% F-G |_|%

A10. Il numero di incarichi a vendere ancora da evadere a fine dicembre 2022 rispetto a quello riscontrato a fine settembre 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

A11. Il numero di nuovi incarichi a vendere*ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre **ottobre-dicembre 2022**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **luglio-settembre 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

A12. Parliamo ora degli incarichi che sono scaduti e/o non rinnovati **nel trimestre ottobre-dicembre 2022**. Potrebbe indicare le determinanti più importanti di questo comportamento, tra quelle qui a fianco elencate? (sceglierne al massimo tre)

Le offerte ricevute sono state ritenute troppo basse dal venditore
 Aspettative di prezzi più elevati in futuro hanno indotto i proprietari ad attendere
 Non sono state ricevute offerte perché il prezzo è stato ritenuto troppo alto dall'acquirente
 E' trascorso troppo tempo da quando l'appartamento è stato collocato sul mercato
 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 ottobre-dicembre 2022**.

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

B1.1. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti** dall'agenzia, nel **trimestre ottobre-dicembre 2022** il prezzo di vendita (al mq) risulta in media, **rispetto al trimestre luglio-settembre 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 ottobre-dicembre 2022**?

minimo (€) | _____ |

massimo (€) | _____ |

B3. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia** nel trimestre **ottobre-dicembre 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 gennaio-marzo 2023** rispetto al **trimestre ottobre-dicembre 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%)

**Nel trimestre
gennaio-marzo 2023
rispetto allo stesso
trimestre dell'anno
precedente** **Tra 12 mesi rispetto a oggi**

<p>C2. Pensando alla tipologia di immobili usualmente più venduta dall'agenzia, come ritiene potranno variare i prezzi (al mq)?</p>	<input type="checkbox"/> Oltre il -10% <input type="checkbox"/> Tra -5,1% e -10% <input type="checkbox"/> Tra -3,1% e -5% <input type="checkbox"/> Tra -1,1% e -3% <input type="checkbox"/> Tra -1% e +1% <input type="checkbox"/> Tra +1,1% e +3% <input type="checkbox"/> Tra +3,1% e +5% <input type="checkbox"/> Tra +5,1% e +10% <input type="checkbox"/> Oltre il 10%	<input type="checkbox"/> Oltre il -10% <input type="checkbox"/> Tra -5,1% e -10% <input type="checkbox"/> Tra -3,1% e -5% <input type="checkbox"/> Tra -1,1% e -3% <input type="checkbox"/> Tra -1% e +1% <input type="checkbox"/> Tra +1,1% e +3% <input type="checkbox"/> Tra +3,1% e +5% <input type="checkbox"/> Tra +5,1% e +10% <input type="checkbox"/> Oltre il 10%
--	---	---

<p>C3. Secondo le Sue aspettative, nel trimestre gennaio-marzo 2023 ritiene che il numero dei nuovi incarichi a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2022:</p>	<input type="checkbox"/> Molto inferiore <input type="checkbox"/> Inferiore <input type="checkbox"/> All'incirca lo stesso <input type="checkbox"/> Superiore <input type="checkbox"/> Molto superiore
---	--

	Nel trimestre gennaio-marzo 2023:	Nel prossimo biennio:
<p>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?</p>	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore

<p>C5. Consideri ora la situazione del mercato immobiliare, riferita all'intero territorio nazionale: rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà in futuro?</p>	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <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 ottobre-dicembre 2022 la sua agenzia ha locato immobili? No Sì

	Rispetto al trimestre luglio-settembre 2022	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (ottobre-dicembre 2021)
<p>D2. Nel trimestre ottobre-dicembre 2022 il numero di abitazioni locate dalla sua agenzia è...</p>	<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 ottobre-dicembre 2022, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre luglio-settembre 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

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

<p>D4. Pensando alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2022 i canoni di locazione risultano in media, rispetto al trimestre luglio-settembre 2022:</p>	<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%)
--	--

<p>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?</p>	minima (mq) _____	massima (mq) _____
--	-------------------	--------------------

<p>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?</p>	minimo (€) _____	massimo (€) _____
--	------------------	-------------------

D7. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili locati dall'agenzia** nel trimestre **ottobre-dicembre 2022**, il canone effettivamente ottenuto risulta, rispetto alla prima richiesta del locatore:

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

D8. Pensi alla **tipologia prevalente degli immobili locati** dall'agenzia. Come risulteranno in media i **canoni di locazione** nel **trimestre gennaio-marzo 2023 rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2022?**

- 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%)

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

D9. Nel **trimestre ottobre-dicembre 2022** ritiene che i canoni di locazione, nella zona in cui opera l'agenzia, siano in media, **rispetto al trimestre luglio-settembre 2022**

- 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%)

SEZIONE E – ATTESE DI INFLAZIONE

In questa sezione si raccolgono informazioni sulle attese di inflazione degli operatori.

E1a. (1/2 del campione) Lo scorso novembre il tasso di inflazione al consumo, misurato dalla variazione su 12 mesi dell'*INDICE ARMONIZZATO DEI PREZZI AL CONSUMO*, è risultato pari al 12,6 per cento in Italia e al 10,1 per cento 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'*INDICE ARMONIZZATO DEI PREZZI AL CONSUMO*, 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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Potenziali acquirenti	<input type="checkbox"/>				
Prezzi di vendita	<input type="checkbox"/>				