

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

**Aprile 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 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 2023**.
- 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 2023 rispetto a ottobre-dicembre 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 **gennaio-marzo 2023**.

<b>A1.</b> Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre <b>gennaio-marzo 2023</b> :	CAP  ____ ____ ____ ____	COMUNE  _____
<b>A2.</b> L'agenzia ha venduto abitazioni?	<b>Nel trimestre gennaio-marzo 2023</b>	<b>Nel trimestre ottobre-dicembre 2022</b>
	Sì, solo abitazioni nuove (*)  __	Sì, solo abitazioni nuove (*)  __
	Sì, solo abitazioni preesistenti  __	Sì, solo abitazioni preesistenti  __
	Sì, abitazioni nuove e preesistenti  __	Sì, abitazioni nuove e preesistenti  __
	No  __	No  __
<i>(*) Per case nuove si intendono quelle di nuova edificazione o interamente ristrutturate.</i>		
<b>A3.</b> Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia <b>nel trimestre gennaio-marzo 2023</b> è stato ...	<b>Rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2022</b>	<b>Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (gennaio-marzo 2022)</b>
	<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.</b> Il numero di <b>potenziali acquirenti</b> che si è rivolto alla sua agenzia <b>nel trimestre gennaio-marzo 2023</b> è stato... <i>(riferire la risposta al numero di potenziali acquirenti che hanno visitato almeno uno degli immobili da voi intermediati)</i>	<b>Rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2022</b>	<b>Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (gennaio-marzo 2022)</b>
	<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 gennaio-marzo 2023, saltare alla domanda A10.**

A5. Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia nel trimestre gennaio-marzo 2023?

Nuove \_\_\_\_\_ Preesistenti \_\_\_\_\_

A6. Pensi al complesso delle case vendute dall'agenzia nel trimestre gennaio-marzo 2023. 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 gennaio-marzo 2023. Saprebbe indicare quanti mesi sono passati in media dall'affidamento dell'incarico all'effettiva vendita dell'immobile (firma del contratto preliminare di vendita)?

\_\_\_\_\_ mesi

A10. Il numero di incarichi a vendere ancora da evadere a fine marzo 2023 rispetto a quello riscontrato a fine dicembre 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 gennaio-marzo 2023, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre ottobre-dicembre 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 gennaio-marzo 2023. 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 gennaio-marzo 2023.

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre gennaio-marzo 2023, salti alla domanda C1.

B1.1. Pensando alla tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia, nel trimestre gennaio-marzo 2023 il prezzo di vendita (al mq) risulta in media, rispetto al trimestre ottobre-dicembre 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 gennaio-marzo 2023?

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

**B3. Pensando alla tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia nel trimestre gennaio-marzo 2023, 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 aprile-giugno 2023 rispetto al trimestre gennaio-marzo 2023?**

- 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 aprile-giugno 2023 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente**

**Tra 12 mesi rispetto a oggi**

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

- |   |   |
|---|---|
| <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 2023 ritiene che il numero dei nuovi incarichi a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, rispetto al trimestre gennaio-marzo 2023:**

- 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 aprile-giugno 2023:**

**Nel prossimo biennio:**

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Peggiora</li> <li><input type="checkbox"/> Uguale</li> <li><input type="checkbox"/> Migliore</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Peggiora</li> <li><input type="checkbox"/> Uguale</li> <li><input type="checkbox"/> Migliore</li> </ul> |
|---|---|

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

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Peggiora</li> <li><input type="checkbox"/> Uguale</li> <li><input type="checkbox"/> Migliore</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Peggiora</li> <li><input type="checkbox"/> Uguale</li> <li><input type="checkbox"/> Migliore</li> </ul> |
|---|---|

**C6. Come ritenete che le recenti modifiche al cosiddetto Superbonus\* 110%, e in particolare i vincoli posti alla cedibilità del credito, influenzeranno le seguenti variabili del mercato immobiliare nazionale nel corso del 2023?**

\* Vari aspetti del Superbonus introdotto nel "Decreto Rilancio" (DL n. 34 del 19 maggio 2020, convertito nella legge n. 77 del 17 luglio 2020), compresi i termini temporali per usufruirne, sono stati modificati più volte da una serie di provvedimenti. In ultimo con il decreto 11/2023 il Governo ha stabilito che dal 17 febbraio 2023 per i nuovi interventi non sono più possibili né lo sconto sul corrispettivo dovuto né la cessione del credito d'imposta.

	Riduzione	Stabilità	Aumento	Non so
Offerta di abitazioni	<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"/>
Prezzi di vendita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**C7. A livello europeo è in corso un dibattito sulla necessità della riqualificazione energetica degli edifici esistenti (ad esempio è in discussione una direttiva secondo cui fra qualche anno le abitazioni dovrebbero raggiungere almeno la classe energetica E prima di poter essere vendute**

o affittate). In che modo ritenete che questi possibili interventi legislativi futuri possano influenzare le seguenti variabili del mercato immobiliare nazionale già a partire dall'anno in corso?

	Riduzione	Nessuna influenza	Aumento	Non so
Offerta di abitazioni a bassa efficienza energetica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prezzi di vendita delle abitazioni a bassa efficienza energetica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Domanda di abitazioni da ristrutturare	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Domanda di abitazioni per fini d'investimento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Domanda di abitazioni ad elevata efficienza energetica	<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 2023 la sua agenzia ha locato immobili?  No  Sì

	Rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2022	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (gennaio-marzo 2022)
D2. Nel trimestre gennaio-marzo 2023 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 gennaio-marzo 2023, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre ottobre-dicembre 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 gennaio-marzo 2023, salti alla domanda D9.

D4. Pensando alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia nel trimestre gennaio-marzo 2023 i canoni di locazione risultano in media, rispetto al trimestre ottobre-dicembre 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 gennaio-marzo 2023, 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"/> Uguale (o superiore)
D8. Pensi alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia. Come risulteranno in media i canoni di locazione nel trimestre aprile-giugno 2023 rispetto al trimestre gennaio-marzo 2023?	<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 gennaio-marzo 2023, salti alla domanda E1.

**D9. Nel trimestre gennaio-marzo 2023 ritiene che i canoni di locazione, nella zona in cui opera l'agenzia, siano in media, 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%)

### SEZIONE E – ATTESE DI INFLAZIONE

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

	...tra dodici mesi?	...tra tre anni?
<b>E1a. (1/2 del campione)</b> Lo scorso febbraio 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 9,8 per cento in Italia e al 8,5 per cento nell'area dell'euro. Secondo la vostra opinione, quale sarà il tasso di inflazione al consumo in Italia ...	_ _ _ _ , _ %  	_ _ _ _ , _ %  
<b>E1b. (1/2 del campione)</b> 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> ...	_ _ _ _ , _ %  	_ _ _ _ , _ %  

**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"/>	<input type="checkbox"/>
Potenziali acquirenti	<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"/>