

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

Ottobre 2019

Nome del rispondente **REFERENTE1** _____
Telefono **TELEFONO1** _____ Fax **FAX1** _____ E-Mail **MAIL1** _____

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:

{ **HYPERLINK** "<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 2019.
- Nelle risposte riferirsi esclusivamente alle unità abitative, escludendo altri tipi di unità (box, cantine etc.).

Informazioni generali

Denominazione dell'impresa:

DENOMINAZIONE

Forma giuridica: **FORGIU** ☐ 1 SRL ☐ 2 SPA ☐ 3 SAS ☐ 4 SNC ☐ 5 Ditta individuale ☐ 6 Altro

(specificare):

FORGIU6_AL

Impresa è affiliata ad un gruppo? **GRUPPO** ☐ No ☐ Sì, nome del

gruppo:

GRUPPO2_AL

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:

PROTER

☐ 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? **AFFIMM**

☐ No ☐ Sì

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

VAR6

Consideri la **situazione del mercato immobiliare** nel solo territorio in cui opera

l'agenzia: come la giudica nel trimestre **luglio-settembre 2019 rispetto a aprile-giugno 2019?** **VAR1**

☐ Peggior ☐ 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 2019**.

A1. Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre **luglio-settembre 2019**:

CAP **VAR5CAP**

COMUNE

VAR5COMUNE

	Nel trimestre luglio-settembre 2019 VAR4	Nel trimestre aprile-giugno 2019 VAR4_P
A2. L'agenzia ha venduto abitazioni?	<p><input type="checkbox"/> Sì, solo abitazioni nuove (*)</p> <p><input type="checkbox"/> Sì, solo abitazioni preesistenti</p> <p><input type="checkbox"/> Sì, abitazioni nuove e preesistenti</p> <p><input type="checkbox"/> No</p>	<p><input type="checkbox"/> Sì, solo abitazioni nuove (*)</p> <p><input type="checkbox"/> Sì, solo abitazioni preesistenti</p> <p><input type="checkbox"/> Sì, abitazioni nuove e preesistenti</p> <p><input type="checkbox"/> No</p>
	(*) Per case nuove si intendono quelle di nuova edificazione o interamente ristrutturate.	
	Rispetto al trimestre aprile-giugno 2019	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (luglio-settembre 2018)
A3. Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia nel trimestre luglio-settembre 2019 è stato ...	<p><input type="checkbox"/> In diminuzione (oltre 10%)</p> <p><input type="checkbox"/> Stabile (tra -10% e + 10%)</p> <p><input type="checkbox"/> In aumento (oltre 10%)</p> <p>VAR41</p>	<p><input type="checkbox"/> In diminuzione (oltre 10%)</p> <p><input type="checkbox"/> Stabile (tra -10% e + 10%)</p> <p><input type="checkbox"/> In aumento (oltre 10%)</p> <p>VAR42</p>
A4. Il numero di potenziali acquirenti che si è rivolto alla sua agenzia nel trimestre luglio-settembre 2019 è stato... (riferire la risposta al numero di potenziali acquirenti che hanno visitato almeno uno degli immobili da voi intermediati)	<p><input type="checkbox"/> In diminuzione</p> <p><input type="checkbox"/> Stabile</p> <p><input type="checkbox"/> In aumento</p> <p>VAR51</p>	<p><input type="checkbox"/> In diminuzione</p> <p><input type="checkbox"/> Stabile</p> <p><input type="checkbox"/> In aumento</p> <p>VAR52</p>

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre luglio-settembre 2019, saltare alla domanda A8.

A5. Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia nel trimestre **luglio-settembre 2019**?

Nuove

VAR5_1

Preesistenti

VAR5_2

A6. Pensi al complesso delle case vendute dall'agenzia **nel trimestre luglio-settembre 2019**. In quanti dei casi di cui Lei è al corrente e per quale percentuale del prezzo l'acquirente ha fatto ricorso a un mutuo? **VAR18_1** _____ % del numero di contratti di compravendita assistiti da mutuo
VAR18_2 _____ Valore % del mutuo rispetto al prezzo pattuito
VAR18_3 _____ Non so rispondere

A7. Pensando al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia **nel trimestre luglio-settembre 2019**. Saprebbe indicare quanti mesi sono passati in media dall'affidamento dell'incarico all'effettiva vendita dell'immobile (firma del contratto preliminare di vendita)? **VAR13** _____ mesi

A8. Il numero di incarichi a vendere ancora da evadere a fine settembre 2019 rispetto a quello riscontrato a fine giugno 2019 risulta:
(riferire la risposta sia agli incarichi acquisiti prima del trimestre di riferimento, sia a quelli acquisiti durante)
VAR15 ☐ Molto inferiore
☐ Inferiore
☐ Uguale
☐ Superiore
☐ Molto superiore

A9. Il numero di nuovi incarichi a vendere*ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre **luglio-settembre 2019**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **aprile-giugno 2019**, risulta:**VAR16**
(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 luglio-settembre 2019**. 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 **VAR17_1**
☐ Aspettative di prezzi più elevati in futuro hanno indotto i proprietari ad attendere **VAR17_2**
☐ Non sono state ricevute offerte perché il prezzo è stato ritenuto troppo alto dall'acquirente **VAR17_3**
☐ E' trascorso troppo tempo da quando l'appartamento è stato collocato sul mercato **VAR17_5**
☐ L'acquirente ha incontrato difficoltà nel reperire il mutuo **VAR17_7**
☐ Sono sopraggiunte difficoltà del venditore (pignoramenti, separazioni, ecc.) **VAR17_8**
☐ Altro **VAR17_9** (specificare): **VAR17_9_AL** _____

SEZIONE B – I Prezzi

Questa sezione raccoglie informazioni sui prezzi di vendita registrati nel **periodo luglio-settembre 2019**.

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre luglio-settembre 2019, salti alla domanda C1.

B1.1. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti** dall'agenzia, **nel trimestre luglio-settembre 2019** il prezzo di vendita (al mq) risulta in media, **rispetto al trimestre aprile-giugno 2019**: **VAR19A1**
☐ 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**? **VAR20AY**
☐ 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 luglio-settembre 2019**?
minimo (€) _____ **VAR48MIN**
massimo (€) _____ **VAR48MAX**

B3. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia** nel trimestre **luglio-settembre 2019**, il prezzo effettivamente ottenuto risulta, rispetto alla prima richiesta del venditore: **VAR22**
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 2019 rispetto al trimestre luglio-settembre 2019?** **VAR23A**

- ☐ 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 2019 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente **VAR23AY**

Tra 12 mesi rispetto a oggi **VAR23Y**

- ☐ 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%

- ☐ 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%

C3. Secondo le Sue aspettative, nel **trimestre ottobre-dicembre 2019** ritiene che il numero dei nuovi incarichi a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, **rispetto al trimestre luglio-settembre 2019:** **VAR24**

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

C4. Consideri la situazione del mercato immobiliare **del territorio in cui opera l'agenzia:** come sarà l'andamento nel **trimestre ottobre-dicembre 2019 rispetto al trimestre luglio-settembre 2019?** **VAR25**

- ☐ Peggiora
- ☐ Uguale
- ☐ 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 2019: **VAR26_1**

Nel prossimo biennio: **VAR26_2**

- ☐ Peggiora
- ☐ Uguale
- ☐ Migliore

- ☐ Peggiora
- ☐ Uguale
- ☐ 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 2019** la sua agenzia ha locato immobili? ☐ No ☐ Sì **AFFRIF**

	Rispetto al trimestre aprile-giugno 2019 VAR41L	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (luglio-settembre 2018) VAR42L
D2. Nel trimestre luglio-settembre 2019 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 2019**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **aprile-giugno 2019**, risulta: **VAR16L**
(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 luglio-settembre 2019, salti alla domanda D9.

D4. Pensando alla tipologia prevalente degli immobili **locati dall'agenzia** nel trimestre **luglio-settembre 2019** i canoni di locazione risultano in media, **rispetto al trimestre aprile-giugno 2019:** **VAR19A1L**

- ☐ 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%)

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) | _____ |
VAR49MINL

massima (mq) | _____ |
VAR49MAXL

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 (€) | _____ | **VAR48MINL**

massimo (€) | _____ |
VAR48MAXL

D7. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili locati dall'agenzia** nel trimestre **luglio-settembre 2019**, il canone effettivamente ottenuto risulta, rispetto alla prima richiesta del locatore: **VAR22L**

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 ottobre-dicembre 2019 rispetto al trimestre luglio-settembre 2019**? **VAR23AL**

- ☐ 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 luglio-settembre 2019, l'intervista è terminata.

D9. Nel **trimestre luglio-settembre 2019** ritiene che i canoni di locazione, nella zona in cui opera l'agenzia, siano in media, **rispetto al trimestre aprile-giugno 2019**: **VAR19A2L**

- ☐ 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%)