

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

**Ottobre 2021**

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 2021.
- 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](mailto:indagini.imprese@bancaditalia.it)

Tecnoborsa                        viale delle Terme di Caracalla, 69-71 00153 Roma – telefono 0657300710 – Fax 0657301832, e-mail: [osservatorio@tecnoborsa.com](mailto: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](mailto: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 2021** rispetto a **aprile-giugno 2021**?  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 2021**.

**A1.** Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre **luglio-settembre 2021**: CAP \_\_\_\_\_ COMUNE \_\_\_\_\_

	Nel trimestre luglio-settembre 2021	Nel trimestre aprile-giugno 2021
<b>A2.</b> 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 aprile-giugno 2021	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (luglio-settembre 2020)
<b>A3.</b> Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia <b>nel trimestre luglio-settembre 2021</b> 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%)
<b>A4.</b> Il numero di <b>potenziali acquirenti</b> che si è rivolto alla sua agenzia <b>nel trimestre luglio-settembre 2021</b> 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

**A4a.** Ritenete che l'introduzione del cosiddetto **superbonus 110%** abbia influenzato **positivamente** il numero di potenziali acquirenti che si è rivolto alla sua agenzia **nell'ultimo anno**?

- No  
 Sì, poco  
 Sì, abbastanza  
 Sì, molto

**A4b.** Se avete risposto sì alla domanda precedente, ritenete che tali effetti positivi siano stati più accentuati per le unità abitative con particolari caratteristiche (fornire una risposta per ogni riga)?

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> in area periferica o non urbana | <input type="checkbox"/> in area urbana              | <input type="checkbox"/> Nessuna differenza rispetto alla zona                         |
| <input type="checkbox"/> di ampie dimensioni             | <input type="checkbox"/> di dimensione medio/piccola | <input type="checkbox"/> Nessuna differenza rispetto alla dimensione                   |
| <input type="checkbox"/> indipendenti                    | <input type="checkbox"/> collocate in condomini      | <input type="checkbox"/> Nessuna differenza tra abitazioni in condomini e indipendenti |

**Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre luglio-settembre 2021, saltare alla domanda A8.**

**A5.** Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia nel trimestre luglio-settembre 2021? Nuove  Preesistenti

**Pensi al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia nel trimestre luglio-settembre 2021:**

**A6a** In quanti casi o in quale percentuale sul totale delle compravendite l'acquirente ha fatto ricorso a un mutuo? 

Numero	Percentuale	Non so
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**A6b** Quale è stata mediamente la quota del prezzo di vendita coperta dal mutuo?

**A7.** Pensando al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia nel trimestre luglio-settembre 2021. 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 settembre 2021 rispetto a quello riscontrato a fine giugno 2021 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 luglio-settembre 2021, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre aprile-giugno 2021, 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 luglio-settembre 2021.

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 luglio-settembre 2021.

**Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre luglio-settembre 2021, salti alla domanda C1.**

**B1.1.** Pensando alla tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia, nel trimestre luglio-settembre 2021 il prezzo di vendita (al mq) risulta in media, rispetto al trimestre aprile-giugno 2021:

- 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 luglio-settembre 2021?**

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

**B3.** Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia** nel trimestre **luglio-settembre 2021**, 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 2021 rispetto al trimestre luglio-settembre 2021?**

- 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 2021 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 2021** ritiene che il numero dei **nuovi incarichi** a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, **rispetto al trimestre luglio-settembre 2021:**

- 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 2021:	Nel prossimo biennio:
<input type="checkbox"/> Peggiora	<input type="checkbox"/> Peggiora
<input type="checkbox"/> Uguale	<input type="checkbox"/> Uguale
<input type="checkbox"/> Migliora	<input type="checkbox"/> Migliora

Nel trimestre ottobre-dicembre 2021:	Nel prossimo biennio:

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

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Peggior | <input type="checkbox"/> Peggior |
| <input type="checkbox"/> Ugual   | <input type="checkbox"/> Ugual   |
| <input type="checkbox"/> Miglior | <input type="checkbox"/> Miglior |

**C6. Come ritenete che l'epidemia di Covid-19** abbia influenzato/stia influenzando il mercato nazionale delle abitazioni?

Variabile di mercato	Impatto dell'epidemia di Covid-19					Durata prevista (se vi è un effetto)				
	Forte contrazione	Contrazione	Stabilità	Aumento	Forte aumento	Impatto già esaurito	Fino alla fine del 2021	Fino alla metà del 2022	Fino alla fine del 2022	Oltre
Offerta di abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	<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 luglio-settembre 2021** la sua agenzia ha locato immobili?  No  Sì

	Rispetto al trimestre aprile-giugno 2021	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (luglio-settembre 2020)
<b>D2. Nel trimestre luglio-settembre 2021</b> il numero di abitazioni <b>locate</b> 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 2021**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **aprile-giugno 2021**, risulta:

(riferire la risposta solo agli incarichi acquisiti durante il trimestre di riferimento, includendo anche quelli eventualmente già evasi)

- Molto inferiore
- Inferiore
- Ugual
- Superiore
- Molto superiore

**Se l'agenzia NON ha locato immobili nel trimestre luglio-settembre 2021, salti alla domanda D9.**

**D4. Pensando alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia** nel trimestre **luglio-settembre 2021** i canoni di locazione risultano in media, **rispetto al trimestre aprile-giugno 2021**:

- 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) | \_\_\_\_\_ |                      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 2021**, 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%
  - Ugual** (o superiore)

**D8. Pensi alla tipologia prevalente degli immobili locati** dall'agenzia. Come risulteranno in media i **canoni di locazione** nel **trimestre ottobre-dicembre 2021** rispetto al **trimestre luglio-settembre 2021**?

- 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%)

