

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

Ottobre 2024

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:

<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 2024**.
- Nelle risposte riferirsi esclusivamente alle unità abitative, escludendo altri tipi di unità (box, cantine etc.).

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre luglio-settembre 2024, saltare alla domanda A10.

A5. Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia nel trimestre luglio-settembre 2024? Nuove VAR5_1|_____| Preesistenti VAR5_2|_____|

A6. Pensi al complesso delle case vendute dall'agenzia nel trimestre luglio-settembre 2024. 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 2024. 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

A10. Il numero di incarichi a vendere ancora da evadere a fine settembre 2024 rispetto a quello riscontrato a fine giugno 2024 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

A11. Il numero di nuovi incarichi a vendere ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre luglio-settembre 2024, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre aprile-giugno 2024, 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

A12. Parliamo ora degli incarichi che sono scaduti e/o non rinnovati nel trimestre luglio-settembre 2024. 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

A.13 Come ritenete che l'introduzione del decreto "Salva-casa", convertito in legge lo scorso luglio*, influenzerà le seguenti variabili del mercato immobiliare nazionale nella seconda metà del 2024?

*La Legge del 24 luglio 2024 n. 105, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27.7.2024, converte il decreto "Salva-casa", recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica, in particolare per ridurre l'onere burocratico connesso a interventi edilizi minori e alla regolarizzazione di minori difformità costruttive ed esecutive

	Forte riduzione	Riduzione	Stabilità	Aumento	Forte aumento	Non so
Offerta di abitazioni VAR82A	<input type="checkbox"/>					
Domanda di abitazioni VAR82B	<input type="checkbox"/>					
Prezzi di vendita VAR82C	<input type="checkbox"/>					

SEZIONE B – I Prezzi

Questa sezione raccoglie informazioni sui prezzi di vendita registrati nel periodo luglio-settembre 2024.

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre luglio-settembre 2024, salti alla domanda C1.

B1.1. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti** dall'agenzia, **nel trimestre luglio-settembre 2024** il prezzo di vendita (al mq) risulta in media, **rispetto al trimestre aprile-giugno 2024:**

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 2024?**

minimo (€) _____
VAR48MIN

massimo (€) _____ **VAR48MAX**

B3. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia** nel trimestre **luglio-settembre 2024**, 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 luglio-settembre 2024** rispetto al **trimestre luglio-settembre 2024?** **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 luglio-settembre 2024 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 2024** ritiene che il numero dei nuovi incarichi a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, **rispetto al trimestre luglio-settembre 2024:** **VAR24**

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

Nel trimestre luglio-settembre 2024:

Nel prossimo biennio:

D10 [solo per agenti che hanno risposto alla **VAR77**] Quali ritiene sia stato il principale fattore che ha determinato la maggiore domanda o la minore offerta di immobili in locazione? **VAR78**

- Preferenze dei proprietari per ragioni fiscali e/o amministrative
- Preferenze dei proprietari per affitti brevi
- Preferenza per la locazione rispetto alla compravendita per ragioni diverse da quelle fiscali
- Difficoltà di acquistare immobili per alcune categorie di compratori
- Altre ragioni

Se l'agenzia ha locato immobili nel trimestre aprile-giugno 2024, salti alla domanda E1.

E11. Nel trimestre luglio-settembre 2024 ritiene che i canoni di locazione, nella zona in cui opera l'agenzia, siano in media, rispetto al trimestre aprile-giugno 2024 **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%)

SEZIONE E – ATTESE DI INFLAZIONE

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

	...tra dodici mesi?	...tra tre anni?
<p>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 allo 1,2 per cento in Italia e al 2,2 per cento nell'area dell'euro. Secondo la vostra opinione, quale sarà il tasso di inflazione al consumo in Italia ...</p>	<p>_ _ _ _ _ _ _ _ % VAR67A_1</p> <p><input type="checkbox"/> non so/non intendo rispondere</p>	<p>_ _ _ _ _ _ _ _ % VAR67B_1</p> <p><input type="checkbox"/> non so/non intendo rispondere</p>
<p>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> ...</p>	<p>_ _ _ _ _ _ _ _ % VAR67A_2</p> <p><input type="checkbox"/> non so/non intendo rispondere</p>	<p>_ _ _ _ _ _ _ _ % VAR67B_2</p> <p><input type="checkbox"/> non so/non intendo rispondere</p>