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

Luglio 2021

Nome del rispondente REFERENTE1 _____

Telefono TELEFONO1 __ **Fax FAX1** _____**E-Mail MAIL1** _____

1. Presentazione

Questa indagine è svolta ogni tre mesi da Questlab Srl 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/statistiche/tematiche/indagini-famiglie-imprese/mercato-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 **aprile-giugno 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
Tecnoborsa	viale delle Terme di Caracalla, 69-71 00153 Roma – telefono 0657300710 – Fax 0657301832, e-mail: 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

Informazioni generali

Denominazione dell'impresa: DENOMINAZIONE

Forma giuridica:FORGIU ❑ 1SRL ❑ 2SPA ❑ 3SAS ❑ 4SNC ❑ 5Ditta individuale ❑ 6Altro (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 **aprile-giugno 2021 rispetto a gennaio-marzo 2021**? VAR1 ❒ Peggiore ❒ 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 **aprile-giugno 2021**.

A1. Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre **aprile-giugno 2021:**

CAP VAR5CAP|___|___|___|___|___| COMUNE |_____VAR5COMUNE_____

	Nel trimestre aprile-giugno 2021 VAR4		Nel trimestre gennaio-marzo 2021 VAR4_P	
A2. L'agenzia ha venduto abitazioni?	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	|_|
	(*) Per case nuove si intendono quelle di nuova edificazione o interamente ristrutturate.			

	Rispetto al trimestre gennaio-marzo 2021	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (aprile-giugno 2020)
A3. Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia **nel trimestre aprile-giugno 2021** è stato …	❑ In diminuzione (oltre 10%) ❑ Stabile (tra -10% e + 10%) ❑ In aumento (oltre 10%) VAR41	❑ In diminuzione (oltre 10%) ❑ Stabile (tra -10% e + 10%) ❑ In aumento (oltre 10%) VAR42
A4. Il numero di **potenziali acquirenti** che si è rivolto alla sua agenzia **nel trimestre aprile-giugno 2021** è stato… *(riferire la risposta al numero di potenziali acquirenti che hanno visitato almeno uno degli immobili da voi intermediati)*	❑ In diminuzione ❑ Stabile ❑ In aumento VAR51	❑ In diminuzione ❑ Stabile ❑ In aumento VAR52

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre aprile-giugno 2021, saltare alla domanda A8.

A5. Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia **nel trimestre aprile-giugno 2021**? Nuove VAR5_1|_____| Preesistenti VAR5_2|_____|

Pensi al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia nel trimestre aprile-giugno 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**
	VAR18_1A |_____|	**VAR18_1B** |_____|	**VAR18_1C** |___|

A6b Quale è stata mediamente la quota del prezzo di vendita coperta dal mutuo? **VAR18_2** |_____|

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

A11 Considerate come riferimento **gli alloggi** da voi intermediati nel 2019, prima della pandemia, e le relative caratteristiche: secondo la vostra percezione, come sarà variata la domanda di alloggi con le seguenti caratteristiche tra 3 anni?

	Diminuita	Invariata	Aumentata	Non so- non applicabile
Unità abitative indipendenti **VAR59A**	☐	☐	☐	☐
Unità con disponibilità di spazi esterni **VAR59B**	☐	☐	☐	☐
Unità abitative di ampie dimensioni **VAR59C**	☐	☐	☐	☐
Unità abitative in area periferica o non urbana **VAR59D**	☐	☐	☐	☐

A12 (se ha risposto 'aumentata' ad almeno una delle domande della A11) Quanto incidono su queste attese di cambiamento le nuove possibilità di ricorrere al lavoro a distanza? **VAR60**

1. Per nulla
2. poco
3. abbastanza
4. molto
5. non so

SEZIONE B – I Prezzi

Questa sezione raccoglie informazioni sui prezzi di vendita registrati nel **periodo aprile-giugno 2021**.

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre aprile-giugno 2021, salti alla domanda C1.

B1.1. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti** dall'agenzia, **nel trimestre aprile-giugno 2021** il prezzo di vendita (al mq) risulta in media, **rispetto al trimestre gennaio-marzo 2021**: **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 aprile-giugno 2021**?	minimo (€) |_____| **VAR48MIN** massimo (€) |_____| **VAR48MAX**
B3. Pensando alla **tipologia prevalente** di **immobili <u>venduti</u> dall'agenzia** nel trimestre **aprile-giugno 2021**, 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 2021 rispetto al trimestre aprile-giugno 2021**? **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 2021 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente VAR23AY** ❑ 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%	**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%
C3. Secondo le Sue aspettative, **nel trimestre luglio-settembre 2021** ritiene che il numero dei <u>nuovi incarichi</u> a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, **rispetto al trimestre aprile-giugno 2021**: **VAR24**	❒ Molto inferiore ❒ Inferiore ❒ All'incirca lo stesso ❒ Superiore ❒ Molto superiore	

	Nel trimestre luglio-settembre 2021: VAR25_1	Nel prossimo biennio: VAR25_2
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?	❑ Peggiore ❑ Uguale ❑ Migliore	❑ Peggiore ❑ Uguale ❑ Migliore

	Nel trimestre luglio-settembre 2021: VAR26_1	Nel prossimo biennio:VAR26_2
C5. Consideri ora la situazione del mercato immobiliare, riferita **all'intero territorio nazionale**: rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà in futuro?	❑ Peggiore ❑ Uguale ❑ Migliore	❑ Peggiore ❑ Uguale ❑ Migliore

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

	Impatto dell'epidemia di Covid-19					Durata prevista *(se vi è un effetto)*				
Variabile di mercato	Molto negativo	Negativo	Assente	Positivo	Molto positivo	Impatto già esaurito	Fino alla fine 2021	Fino alla metà del 2022	Fino alla fine del 2022	Oltre
Offerta di abitazioni COVID_C6_1_IMP_COVID_C6_1_EFFN	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
Potenziali acquirenti COVID_C6_2_IMP_COVID_C6_2_EFFN	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
Prezzi di vendita COVID_C6_3_IMP_COVID_C6_3_EFFN	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒

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 aprile-giugno 2021** la sua agenzia ha locato immobili? ❑ No ❑ Sì **AFFRIF**

	Rispetto al trimestre gennaio-marzo 2021 VAR41L	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (aprile-giugno 2020) VAR42L
D2. Nel trimestre aprile-giugno 2021 il numero di abitazioni **locate** dalla sua agenzia è...	❑ In diminuzione (oltre 10%) ❑ Stabile (tra -10% e + 10%) ❑ In aumento (oltre 10%)	❑ In diminuzione (oltre 10%) ❑ Stabile (tra -10% e + 10%) ❑ In aumento (oltre 10%)

D3. Il numero di **nuovi incarichi a locare** ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre **aprile-giugno 2021**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **gennaio-marzo 2021**, 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 aprile-giugno 2021, salti alla domanda D9.

D4. Pensando alla tipologia prevalente degli immobili **locati dall'agenzia** nel trimestre **aprile-giugno 2021** i canoni di locazione risultano in media, **rispetto al trimestre gennaio-marzo 2021**: **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 <u>locati</u> dall'agenzia** nel trimestre **aprile-giugno 2021**, 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 luglio-settembre 2021 rispetto al trimestre aprile-giugno 2021**? **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 aprile-giugno 2021, l'intervista è terminata.

D9. Nel **trimestre aprile-giugno 2021** ritiene che i canoni di locazione, nella zona in cui opera l'agenzia, siano in media, **rispetto al trimestre gennaio-marzo 2021**:**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%)

D10. Come ritenete che l'**epidemia di Covid-19** abbia influenzato/stia influenzando il mercato nazionale delle locazioni?

	Impatto dell'epidemia di Covid-19					Durata prevista *(se vi è un effetto)*				
Variabile di mercato	Molto negativo	Negativo	Assente	Positivo	Molto positivo	Impatto già esaurito	Fino alla fine del 2021	Fino a metà 2022	Fino alla fine del 2022	Oltre
Offerta di immobili da locare **VAR61A_IMP VAR61A_EFF**	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
Potenziali locatari **VAR61B_IMP VAR61B_EFF**	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒
Canoni di locazione **VAR61C_IMP VAR61C_EFF**	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒	❒