

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

**Luglio 2022**

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 **aprile-giugno 2022**.
- 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 **aprile-giugno 2022 rispetto a gennaio-**

**marzo 2022? VAR1**

Peggiora  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 2022**.

**A1.** Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre **aprile-giugno 2022:**

CAP **VAR5CAP** | | | | |

COMUNE

**VAR5COMUNE** | | | | |

	Nel trimestre aprile-giugno 2022 <b>VAR4</b>	Nel trimestre gennaio-marzo 2022 <b>VAR4_P</b>
<b>A2.</b> L'agenzia ha venduto abitazioni?	Si, solo abitazioni nuove (*)	Si, solo abitazioni nuove (*)
	Si, solo abitazioni preesistenti	Si, solo abitazioni preesistenti
	Si, abitazioni nuove e preesistenti	Si, abitazioni nuove e preesistenti
	No	No
(*) Per case nuove si intendono quelle di nuova edificazione o interamente ristrutturate.		
	Rispetto al trimestre gennaio-marzo 2022	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (aprile-giugno 2021)
<b>A3.</b> Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia nel trimestre <b>aprile-giugno 2022</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%) <b>VAR41</b>	<input type="checkbox"/> In diminuzione (oltre 10%) <input type="checkbox"/> Stabile (tra -10% e + 10%) <input type="checkbox"/> In aumento (oltre 10%) <b>VAR42</b>
<b>A4.</b> Il numero di <b>potenziali acquirenti</b> che si è rivolto alla sua agenzia nel trimestre <b>aprile-giugno 2022</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 <b>VAR51</b>	<input type="checkbox"/> In diminuzione <input type="checkbox"/> Stabile <input type="checkbox"/> In aumento <b>VAR52</b>

**Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre aprile-giugno 2022, saltare alla domanda A8.**

**A5.** Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia nel trimestre **aprile-giugno 2022?**

Nuove **VAR5\_1** | | | | | Preesistenti **VAR5\_2** | | | | |

**A6.** Pensi al complesso delle case vendute dall'agenzia **nel trimestre aprile-giugno 2022**. 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 aprile-giugno 2022**. 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 2022 rispetto a quello riscontrato a fine marzo 2022 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 2022**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **gennaio-marzo 2022**, 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 2022**. 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 **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 aprile-giugno 2022**.

Se l'agenzia **NON** ha venduto immobili nel trimestre **aprile-giugno 2022**, salti alla domanda C1.

**B1.1.** Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti** dall'agenzia, **nel trimestre aprile-giugno 2022** il prezzo di vendita (al mq) risulta in media, **rispetto al trimestre gennaio-marzo 2022**: **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 2022?**

minimo (€) | \_\_\_\_\_ | **VAR48MIN**

massimo (€) | \_\_\_\_\_ | **VAR48MAX**



C7. Ritiene che lo scoppio della **guerra in Ucraina** e i **recenti aumenti dei prezzi** stiano influenzando/influenzeranno:

il numero potenziali di acquirenti? **VAR64**

- Sì, in diminuzione  
 Sì, in aumento  
 No  
 Non so / non voglio rispondere

I prezzi di vendita delle abitazioni? **VAR66**

- Sì, in diminuzione  
 Sì, in aumento  
 No  
 Non so / non voglio rispondere

#### 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 2022** la sua agenzia ha locato immobili?  No  Sì **AFFRIF**

	Rispetto al trimestre gennaio-marzo 2022 <b>VAR41L</b>	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (aprile-giugno 2021) <b>VAR42L</b>
D2. Nel <b>trimestre aprile-giugno 2022</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 aprile-giugno 2022**, rispetto a quelli acquisiti nel **trimestre gennaio-marzo 2022**, 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 2022**, salti alla domanda D9.

D4. Pensando alla tipologia prevalente degli immobili **locati dall'agenzia** nel **trimestre aprile-giugno 2022** i canoni di locazione risultano in media, **rispetto al trimestre gennaio-marzo 2022**: **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 aprile-giugno 2022**, 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 2022** rispetto al **trimestre aprile-giugno 2022**? **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 2022**, salti alla domanda D10.

