

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

Gennaio 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 **ottobre-dicembre 2021**.
- 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: Compravendita di immobili propri
PROTER 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 **ottobre-dicembre 2021 rispetto a luglio-settembre 2021**? **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 **ottobre-dicembre 2021**.

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

CAP **VAR5CAP** | | | | | | | |

COMUNE

VAR5COMUNE | | | | | | | |

	Nel trimestre ottobre-dicembre 2021 VAR4	Nel trimestre luglio-settembre 2021 VAR4_P
A2. 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 luglio-settembre 2021	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (ottobre-dicembre 2020)
A3. Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2021 è stato ...	<input type="checkbox"/> In diminuzione (oltre 10%) <input type="checkbox"/> Stabile (tra -10% e + 10%) <input type="checkbox"/> In aumento (oltre 10%) VAR41	<input type="checkbox"/> In diminuzione (oltre 10%) <input type="checkbox"/> Stabile (tra -10% e + 10%) <input type="checkbox"/> In aumento (oltre 10%) VAR42
	Rispetto al trimestre luglio-settembre 2021	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (ottobre-dicembre 2020)
A4. Il numero di potenziali acquirenti che si è rivolto alla sua agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2021 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 VAR51	<input type="checkbox"/> In diminuzione <input type="checkbox"/> Stabile <input type="checkbox"/> In aumento VAR52

A4.1. Potrebbe suddividere i potenziali acquirenti che si sono rivolti alla sua agenzia **nel trimestre ottobre-dicembre 2021** sulla base delle loro **motivazioni per l'acquisto di un'abitazione**?

Percentuale				
Cambio casa*	Acquisto prima casa di proprietà per se o per familiari	Acquisto seconda casa ai fini di investimento	Altro	Totale
_ VAR58a_	_ VAR58b_	_ VAR58c_	_ VAR58d_	100

**(con "cambio casa" ci si riferisce a potenziali acquirenti che sono già proprietari dell'abitazione in cui risiedono e che vorrebbero sostituirla con un nuovo immobile. Nella categoria "altro" rientrano i casi di acquisto di una seconda casa per uso proprio)*

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre ottobre-dicembre 2021, saltare alla domanda A10.

A5. Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia **nel trimestre ottobre-dicembre 2021**?

Nuove **VAR5_1**|_____| Preesistenti **VAR5_2**|_____|

A6. Pensi al complesso delle case vendute dall'agenzia **nel trimestre ottobre-dicembre 2021**. 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**

ottobre-dicembre 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

Pensando alla tipologia abitativa che l'agenzia ha intermediato di più nel trimestre **ottobre-dicembre 2021**, ci può indicare nel seguito le caratteristiche prevalenti di questi alloggi secondo: (una risposta per ciascuna riga)

A8.1. La superficie (mq comm.li) **VAR8**

SEZIONE B – I Prezzi

Questa sezione raccoglie informazioni sui prezzi di vendita registrati nel **periodo ottobre-dicembre 2021**.

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

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

minimo (€) | _____ |
VAR48MIN

massimo (€) | _____ | **VAR48MAX**

B3. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia** nel trimestre **ottobre-dicembre 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 gennaio-marzo 2022** rispetto al **trimestre ottobre-dicembre 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%)

**Nel trimestre
gennaio-marzo 2022
rispetto allo stesso
trimestre dell'anno
precedente** **VAR23AY**

Tra 12 mesi rispetto a oggi
VAR23Y

<p>C2. Pensando alla tipologia di immobili usualmente più venduta dall'agenzia, come ritiene potranno variare i prezzi (al mq)?</p>	<input type="checkbox"/> Oltre il -10% <input type="checkbox"/> Tra -5,1% e -10% <input type="checkbox"/> Tra -3,1% e -5% <input type="checkbox"/> Tra -1,1% e -3% <input type="checkbox"/> Tra -1% e +1% <input type="checkbox"/> Tra +1,1% e +3% <input type="checkbox"/> Tra +3,1% e +5% <input type="checkbox"/> Tra +5,1% e +10% <input type="checkbox"/> Oltre il 10%
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>C3. Secondo le Sue aspettative, nel trimestre gennaio-marzo 2022 ritiene che il numero dei nuovi incarichi a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2021: VAR24</p>	<input type="checkbox"/> Molto inferiore <input type="checkbox"/> Inferiore <input type="checkbox"/> All'incirca lo stesso <input type="checkbox"/> Superiore <input type="checkbox"/> Molto superiore
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Nel trimestre gennaio-marzo 2022:	Nel prossimo biennio:
<p>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?</p>	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore VAR25_1	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore VAR25_2

<p>C5. Consideri ora la situazione del mercato immobiliare, riferita all'intero territorio nazionale: rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà in futuro?</p>	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore VAR26_1	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore VAR26_2
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	ino alla metà del 2022	Fino alla fine del 2022	Fino alla metà del 2023	Oltre
Offerta di abitazioni COVID_C6_1_IMP_COVID_C6_1_EFFN	<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 COVID_C6_2_IMP_COVID_C6_2_EFFN	<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 COVID_C6_3_IMP_COVID_C6_3_EFFN	<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 ottobre-dicembre 2021 la sua agenzia ha locato immobili? No Sì **AFFRIF**

	Rispetto al trimestre luglio-settembre 2021 VAR41L	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (ottobre-dicembre 2020) VAR42L
<p>D2. Nel trimestre ottobre-dicembre 2021 il numero di abitazioni locate dalla sua agenzia è...</p>	<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 **ottobre-dicembre 2021**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **luglio-settembre 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 ottobre-dicembre 2021, salti alla domanda D9.

<p>D4. Pensando alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2021 i canoni di locazione risultano in media, rispetto al trimestre luglio-settembre 2021: VAR19A1L</p>	<input type="checkbox"/> In forte diminuzione (oltre il -5%) <input type="checkbox"/> In diminuzione (tra -1,1% e -5%) <input type="checkbox"/> All'incirca stabili (tra -1% e +1%) <input type="checkbox"/> In aumento (tra +1,1% e +5%) <input type="checkbox"/> In forte aumento (oltre il +5%)
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

