

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

Gennaio 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 **ottobre-dicembre 2023**.
- 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

No Sì

immobili? **AFFIMM**

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 2023 rispetto a luglio-**

settembre 2023? 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 2023**.

A1. Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre ottobre-dicembre 2023 :	CAP VAR5CAP	COMUNE VAR5COMUNE
A2. L'agenzia ha venduto abitazioni?	Nel trimestre ottobre-dicembre 2023 VAR4	Nel trimestre luglio-settembre 2023 VAR4_P
	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.	
A3. Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2023 è stato ...	Rispetto al trimestre luglio-settembre 2023	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (ottobre-dicembre 2022)
	<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
A4. Il numero di potenziali acquirenti che si è rivolto alla sua agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2023 è stato... <i>(riferire la risposta al numero di potenziali acquirenti che hanno visitato almeno uno degli immobili da voi intermediati)</i>	Rispetto al trimestre luglio-settembre 2023	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (ottobre-dicembre 2022)
	<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 2023** 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

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre ottobre-dicembre 2023, saltare alla domanda A10.

A5. Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia **nel trimestre ottobre-dicembre 2023**? Nuove **VAR5_1**|_____| Preesistenti **VAR5_2**|_____|

A6. Pensi al complesso delle case vendute dall'agenzia **nel trimestre ottobre-dicembre 2023**. 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 2023**. 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 2023**, 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**
 ≤80 mq |__| 81-140 mq |__| >140mq |__|

A8.2. La disponibilità dell'immobile **VAR10**
 Libero |__| Affittato |__| Nuda proprietà, usufrutto o altro |__|

A8.3. La condizioni dell'immobile **VAR11V**
 Nuovo o in ottimo stato |__| Abitabile o parzialmente da ristrutturare |__| Interamente da ristrutturare |__|

A8.4. La tipologia dell'immobile **VAR12V**
 Signorile / di tipo civile |__| Economico/popolare |__| Ville/villini |__|

A9. Pensi al complesso delle case intermedie dall'agenzia nel trimestre **ottobre-dicembre 2023**. Saprebbe indicare, anche approssimativamente, la percentuale di immobili ricadenti in ognuno dei seguenti gruppi di classi energetiche?

Nota: la somma delle quattro percentuali deve essere 100.

Senza cert. energ. |_ **VAR501**_|% A-B-C |_ **VAR502**_|% D-E |_ **VAR503**_|% F-G |_ **VAR504**_|%

A10. Il numero di incarichi a vendere ancora da evadere a fine dicembre 2023 rispetto a quello riscontrato a fine settembre 2023 risulta: Molto inferiore
 Inferiore
 Uguale
 Superiore
 Molto superiore

(riferire la risposta sia agli incarichi acquisiti prima del trimestre di riferimento, sia a quelli acquisiti durante) **VAR15**

A11. Il numero di nuovi incarichi a vendere ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre **ottobre-dicembre 2023**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **luglio-settembre 2023**, risulta: **VAR16** Molto inferiore
 Inferiore
 Uguale
 Superiore
 Molto superiore

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

A12. Parliamo ora degli incarichi che sono scaduti e/o non rinnovati **nel trimestre ottobre-dicembre 2023**. Potrebbe indicare le determinanti più importanti di questo comportamento, tra quelle qui a fianco elencate? (sceglieme 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 ottobre-dicembre 2023**.

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre ottobre-dicembre 2023, salti alla domanda C1.

B1.1. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti** dall'agenzia, **nel trimestre ottobre-dicembre 2023** il prezzo di vendita (al mq) risulta in media, **rispetto al trimestre luglio-settembre 2023**:

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 2023**?

minimo (€) | _____ |
VAR48MIN

massimo (€) | _____ | **VAR48MAX**

B3. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia** nel trimestre **ottobre-dicembre 2023**, 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 2024** rispetto al **trimestre ottobre-dicembre 2023**? **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 ottobre-dicembre 2023 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 gennaio-marzo 2024 ritiene che il numero dei nuovi incarichi a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2023: VAR24	<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							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nel trimestre gennaio-marzo 2024:</th> <th>Nel prossimo biennio:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Ugual <input type="checkbox"/> Miglior VAR25_1 </td> <td> <input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Ugual <input type="checkbox"/> Miglior VAR25_2 </td> </tr> <tr> <td> C5. Consideri ora la situazione del mercato immobiliare, riferita all'intero territorio nazionale: rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà in futuro? </td> <td> <input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Ugual <input type="checkbox"/> Miglior VAR26_1 </td> </tr> <tr> <td> <input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Ugual <input type="checkbox"/> Miglior VAR26_2 </td> <td> <input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Ugual <input type="checkbox"/> Miglior VAR26_2 </td> </tr> </tbody> </table>	Nel trimestre gennaio-marzo 2024:	Nel prossimo biennio:	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Ugual <input type="checkbox"/> Miglior VAR25_1	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Ugual <input type="checkbox"/> Miglior VAR25_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?	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Ugual <input type="checkbox"/> Miglior VAR26_1	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Ugual <input type="checkbox"/> Miglior VAR26_2
Nel trimestre gennaio-marzo 2024:	Nel prossimo biennio:							
<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Ugual <input type="checkbox"/> Miglior VAR25_1	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Ugual <input type="checkbox"/> Miglior VAR25_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?	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Ugual <input type="checkbox"/> Miglior VAR26_1							
<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Ugual <input type="checkbox"/> Miglior VAR26_2	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Ugual <input type="checkbox"/> Miglior VAR26_2							
C6. Secondo le Sue aspettative, quale impatto potrebbe avere la rimodulazione degli incentivi* del Superbonus 110% sull'andamento del mercato residenziale nazionale nel 2024? VAR76 <small>* Vari aspetti del Superbonus introdotto nel "Decreto Rilancio" (DL n. 34 del 19 maggio 2020, convertito nella legge n. 77 del 17 luglio 2020), compresi i termini temporali per usufruirne, sono stati modificati più volte da una serie di provvedimenti successivi. In particolare dallo scorso febbraio per i nuovi interventi non sono più possibili né lo sconto sul corrispettivo dovuto né la cessione del credito d'imposta (pur ammettendo delle deroghe, per esempio in relazione agli interventi di rimozione delle barriere architettoniche).</small>	<input type="checkbox"/> Molto negativ <input type="checkbox"/> Negativ <input type="checkbox"/> Nessun <input type="checkbox"/> Positiv <input type="checkbox"/> Molto positiv							

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 2023 la sua agenzia ha locato immobili? No Sì **AFFRIF**

	Rispetto al trimestre luglio-settembre 2023 VAR41L	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (ottobre-dicembre 2022) VAR42L
D2. Nel trimestre ottobre-dicembre 2023 il numero di abitazioni locate 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 ottobre-dicembre 2023, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre luglio-settembre 2023, risulta: VAR16L <small>(riferire la risposta solo agli incarichi acquisiti durante il trimestre di riferimento, includendo anche quelli eventualmente già evasi)</small>		<input type="checkbox"/> Molto inferiore <input type="checkbox"/> Inferiore <input type="checkbox"/> Ugual <input type="checkbox"/> Superiore <input type="checkbox"/> Molto superiore

Se l'agenzia NON ha locato immobili nel trimestre ottobre-dicembre 2023, salti alla domanda **D11**.

D4. Pensando alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2023 i canoni di locazione risultano in media, rispetto al trimestre luglio-settembre 2023: VAR19A1L	<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%)
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 ottobre-dicembre 2023, il canone effettivamente ottenuto risulta, rispetto alla prima richiesta del locatore: VAR22L	Inferiore di: <input type="checkbox"/> Oltre il 30% <input type="checkbox"/> Tra 20% e 30% <input type="checkbox"/> Tra 10% e 20% <input type="checkbox"/> Tra 5% e 10% <input type="checkbox"/> Meno del 5% <input type="checkbox"/> Ugual (o superiore)

D8. Pensi alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia. Come risulteranno in media i canoni di locazione nel trimestre gennaio-marzo 2024 rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2023? 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%)

D9 [solo per agenti che dichiarino canoni in aumento nella VAR19A1L] Secondo la sua opinione, l'aumento dei canoni di locazione osservato nel trimestre **ottobre-dicembre 2023**, è stato principalmente determinato da una maggiore domanda o da una minore offerta di immobili in locazione? **VAR77**

- Maggiore domanda
- Minore offerta
- Entrambe le precedenti

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 locatari 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 ottobre-dicembre 2023, salti alla domanda E1.

D11. Nel trimestre ottobre-dicembre 2023 ritiene che i canoni di locazione, nella zona in cui opera l'agenzia, siano in media, rispetto al trimestre luglio-settembre 2023 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?
E1a. (1/2 del campione) Lo scorso novembre 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 0,6 per cento in Italia e al 2,4 per cento nell'area dell'euro. Secondo la vostra opinione, quale sarà il tasso di inflazione al consumo in Italia ...	_ _ _ _ % VAR67A_1 <input type="checkbox"/> non so/non intendo rispondere	_ _ _ _ % VAR67B_1 <input type="checkbox"/> non so/non intendo rispondere
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> ...	_ _ _ _ % VAR67A_2 <input type="checkbox"/> non so/non intendo rispondere	_ _ _ _ % VAR67B_2 <input type="checkbox"/> non so/non intendo rispondere