

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

Aprile 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 **gennaio-marzo 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:

☐ 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 **gennaio-marzo 2022 rispetto a ottobre-**

dicembre 2021? **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 **gennaio-marzo 2022**.

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

CAP **VAR5CAP**

COMUNE

VAR5COMUNE

	Nel trimestre Gennaio-marzo 2022 VAR4	Nel trimestre Ottobre-dicembre 2021 VAR4_P
A2. L'agenzia ha venduto abitazioni?	☐ Sì, solo abitazioni nuove (*) ☐ Sì, solo abitazioni preesistenti ☐ Sì, abitazioni nuove e preesistenti ☐ No	☐ Sì, solo abitazioni nuove (*) ☐ Sì, solo abitazioni preesistenti ☐ Sì, abitazioni nuove e preesistenti ☐ No
(*) Per case nuove si intendono quelle di nuova edificazione o interamente ristrutturate.		
	Rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2021	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (gennaio-marzo 2021)
A3. Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia nel trimestre gennaio-marzo 2022 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
	Rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2021	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (gennaio-marzo 2021)
A4. Il numero di potenziali acquirenti che si è rivolto alla sua agenzia nel trimestre gennaio-marzo 2022 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 gennaio-marzo 2022, saltare alla domanda A10.

A5. Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia nel trimestre gennaio-marzo 2022?

Nuove

VAR5_1|_____

Preesistenti

VAR5_2|_____

A6. Pensi al complesso delle case vendute dall'agenzia nel trimestre gennaio-marzo 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 gennaio-marzo 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

A10. Il numero di incarichi a vendere ancora da evadere a fine marzo 2022 rispetto a quello riscontrato a fine dicembre 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

A11. Il numero di nuovi incarichi a vendere ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre gennaio-marzo 2022, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre ottobre-dicembre 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

A12. Parliamo ora degli incarichi che sono scaduti e/o non rinnovati nel trimestre gennaio-marzo 2022.

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

SEZIONE B – I Prezzi

Questa sezione raccoglie informazioni sui prezzi di vendita registrati nel periodo gennaio-marzo 2022.

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre gennaio-marzo 2022, salti alla domanda C1.

B1.1. Pensando alla tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia, nel trimestre gennaio-marzo 2022 il prezzo di vendita (al mq) risulta in media, rispetto al trimestre ottobre-dicembre 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%

minimo (€) | _____ | massimo (€) | _____ | **VAR48MAX**
VAR48MIN

Inferiore di:

- ☐ Oltre il 30%
- ☐ Tra 20% e 30%
- ☐ Tra 10% e 20%
- ☐ Tra 5% e 10%
- ☐ Meno del 5%
- ☐ **Uguale** (o superiore)

In questa sezione si raccolgono informazioni sulle prospettive a breve e a medio termine del mercato immobiliare.

- ☐ 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%)

Tra 12 mesi rispetto a oggi
VAR23Y

☐ Oltre il -10%	☐ Oltre il -10%
☐ Tra -5,1% e -10%	☐ Tra -5,1% e -10%
☐ Tra -3,1% e -5%	☐ Tra -3,1% e -5%
☐ Tra -1,1% e -3%	☐ Tra -1,1% e -3%
☐ Tra -1% e +1%	☐ Tra -1% e +1%
☐ Tra +1,1% e +3%	☐ Tra +1,1% e +3%
☐ Tra +3,1% e +5%	☐ Tra +3,1% e +5%
☐ Tra +5,1% e +10%	☐ Tra +5,1% e +10%
☐ Oltre il 10%	☐ Oltre il 10%

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

**Nel trimestre aprile-
giugno 2022:**

☐ Peggior	☐ Peggior
☐ Uguale	☐ Uguale
☐ Miglior	☐ Miglior
VAR25 1	VAR25 2

☐ Peggior ☐ Uguale ☐ Migliore VAR26 1	☐ Peggior ☐ Uguale ☐ Migliore VAR26 2
--	--

[illegible]

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
le caratteristiche degli alloggi richiesti? [indicare tutte le opzione rilevanti]	☐ Sì, i potenziali acquirenti sono più attenti alla classe energetica VAR65_1 ☐ Sì, i potenziali acquirenti sono più attenti allo stato di manutenzione VAR65_2 ☐ Sì, i potenziali acquirenti sono più attenti al prezzo di vendita VAR65_3 ☐ No, le caratteristiche degli alloggi richiesti non sono cambiate VAR65_4 ☐ Non so/non sa rispondere VAR65_9

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 gennaio-marzo 2022** la sua agenzia ha locato immobili? ☐ No ☐ Sì **AFFRIF**

	Rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2021 VAR41L	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (gennaio-marzo 2021) VAR42L
D2. Nel trimestre gennaio-marzo 2022 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 **gennaio-marzo 2022**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **ottobre-dicembre 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 **gennaio-marzo 2022**, salti alla domanda D9.

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

D9. Nel trimestre gennaio-marzo 2022 ritiene che i canoni di locazione, nella zona in cui opera l'agenzia, siano in media, rispetto al trimestre ottobre-dicembre 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?

[illegible]