

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

Aprile 2021

Nome _____ **del** _____ **rispondente**

Telefono _____ **Fax** _____ **E-Mail** _____

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/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 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: _____

Forma giuridica: SRL SPA SAS SNC Ditta individuale Altro
(specificare): _____

Impresa è affiliata ad un gruppo? No Sì, nome del gruppo: _____

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 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? No Sì

Quanti agenti operano attualmente per l'agenzia (Lei incluso)? _____

Consideri la **situazione del mercato immobiliare** nel solo territorio in cui opera l'agenzia: come la giudica nel trimestre **gennaio-marzo 2021 rispetto a ottobre-dicembre 2020**? Peggioro 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 2021**.

A1. Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre **gennaio-marzo 2021**: CAP _____ COMUNE _____

	Nel trimestre gennaio-marzo 2021	Nel trimestre ottobre-dicembre 2020
A2. L'agenzia ha venduto abitazioni?	Sì, solo abitazioni nuove (*) <input type="checkbox"/>	Sì, solo abitazioni nuove (*) <input type="checkbox"/>
	Sì, solo abitazioni preesistenti <input type="checkbox"/>	Sì, solo abitazioni preesistenti <input type="checkbox"/>
	Sì, abitazioni nuove e preesistenti <input type="checkbox"/>	Sì, abitazioni nuove e preesistenti <input type="checkbox"/>
	No <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
(*) Per case nuove si intendono quelle di nuova edificazione o interamente ristrutturate.		
	Rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2020	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (gennaio-marzo 2020)
A3. Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia nel trimestre gennaio-marzo 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%)	<input type="checkbox"/> In diminuzione (oltre 10%) <input type="checkbox"/> Stabile (tra -10% e + 10%) <input type="checkbox"/> In aumento (oltre 10%)
A4 Il numero di potenziali acquirenti che si è rivolto alla sua agenzia nel trimestre gennaio-marzo 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	<input type="checkbox"/> In diminuzione <input type="checkbox"/> Stabile <input type="checkbox"/> In aumento

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

A5. Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia **nel trimestre gennaio-marzo 2021**? Nuove _____ Preesistenti _____

Pensi al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia nel trimestre gennaio-marzo 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
_ _	_ _	_

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

A7. Pensando al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia **nel trimestre gennaio-marzo 2021**, Sarebbe indicare quanti mesi sono passati in media dall'affidamento dell'incarico all'effettiva vendita dell'immobile (firma del contratto preliminare di vendita)? |_|_|_| mesi

A8. Il numero di incarichi a vendere ancora da evadere a fine marzo 2021 rispetto a quello riscontrato a fine dicembre 2020 risulta:
(riferire la risposta sia agli incarichi acquisiti prima del trimestre di riferimento, sia a quelli acquisiti durante)

Molto inferiore
 Inferiore
 Uguale
 Superiore
 Molto superiore

A9. Il numero di nuovi incarichi a vendere* ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre **gennaio-marzo 2021**, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre **ottobre-dicembre 2020**, risulta:
(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 gennaio-marzo 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
 Aspettative di prezzi più elevati in futuro hanno indotto i proprietari ad attendere
 Non sono state ricevute offerte perché il prezzo è stato ritenuto troppo alto dall'acquirente
 E' trascorso troppo tempo da quando l'appartamento è stato collocato sul mercato
 L'acquirente ha incontrato difficoltà nel reperire il mutuo
 Sono sopraggiunte difficoltà del venditore (pignoramenti, separazioni, ecc.)
 Altro (specificare:)|_|_|_|_|

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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unità con disponibilità di spazi esterni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unità abitative di ampie dimensioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unità abitative in area periferica o non urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?

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 gennaio-marzo 2021**.

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

B1.1. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti** dall'agenzia, **nel trimestre gennaio-marzo 2021** il prezzo di vendita (al mq) risulta in media, **rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2020**:

- 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?**

- 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 gennaio-marzo 2021?**

minimo (€) | _____ |

massimo (€) | _____ |

B3. Pensando alla **tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia** nel trimestre **gennaio-marzo 2021**, il prezzo effettivamente ottenuto risulta, rispetto alla prima richiesta del venditore:

- 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 aprile-giugno 2021 rispetto al trimestre gennaio-marzo 2021?**

- 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 aprile-giugno 2021 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente | Tra 12 mesi rispetto a oggi |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Oltre il -10% | <input type="checkbox"/> Oltre il -10% |
| <input type="checkbox"/> Tra -5,1% e -10% | <input type="checkbox"/> Tra -5,1% e -10% |
| <input type="checkbox"/> Tra -3,1% e -5% | <input type="checkbox"/> Tra -3,1% e -5% |
| <input type="checkbox"/> Tra -1,1% e -3% | <input type="checkbox"/> Tra -1,1% e -3% |
| <input type="checkbox"/> Tra -1% e +1% | <input type="checkbox"/> Tra -1% e +1% |
| <input type="checkbox"/> Tra +1,1% e +3% | <input type="checkbox"/> Tra +1,1% e +3% |
| <input type="checkbox"/> Tra +3,1% e +5% | <input type="checkbox"/> Tra +3,1% e +5% |
| <input type="checkbox"/> Tra +5,1% e +10% | <input type="checkbox"/> Tra +5,1% e +10% |
| <input type="checkbox"/> Oltre il 10% | <input type="checkbox"/> Oltre il 10% |

C3. Secondo le Sue aspettative, **nel trimestre aprile-giugno 2021** ritiene che il numero dei **nuovi incarichi** a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, **rispetto al trimestre gennaio-marzo 2021:**

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

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?

- | Nel trimestre aprile-giugno 2021: | Nel prossimo biennio: |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Peggior | <input type="checkbox"/> Peggior |
| <input type="checkbox"/> Uguale | <input type="checkbox"/> Uguale |
| <input type="checkbox"/> Migliore | <input type="checkbox"/> Migliore |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

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"/> Peggior |
| <input type="checkbox"/> Uguale | <input type="checkbox"/> Uguale |
| <input type="checkbox"/> Migliore | <input type="checkbox"/> Migliore |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

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)				
	Molto negativo	Negativo	Assente	Positivo	Molto positivo	Impatto già esaurito	Fino alla metà 2021	Fino a fine 2021	Fino alla metà del 2022	Oltre
Offerta di abitazioni	<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	<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	<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 gennaio-marzo 2021** la sua agenzia ha locato immobili? No Sì

	Rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2020	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (gennaio-marzo 2020)
D2. Nel trimestre gennaio-marzo 2021 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%) <input type="checkbox"/> Molto inferiore <input type="checkbox"/> Inferiore <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Superiore <input type="checkbox"/> Molto superiore
D3. Il numero di nuovi incarichi a locare ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre gennaio-marzo 2021 , rispetto a quelli acquisiti nel trimestre ottobre-dicembre 2020 , risulta: (riferire la risposta solo agli incarichi acquisiti durante il trimestre di riferimento, includendo anche quelli eventualmente già evasi)		<input type="checkbox"/> Molto inferiore <input type="checkbox"/> Inferiore <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Superiore <input type="checkbox"/> Molto superiore

Se l'agenzia NON ha locato immobili nel trimestre gennaio-marzo 2021, salti alla domanda D9.

D4. Pensando alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia nel trimestre gennaio-marzo 2021 i canoni di locazione risultano in media, rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2020 :	<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) _____ massima (mq) _____
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 (€) _____ massimo (€) _____
D7. Pensando alla tipologia prevalente di immobili locati dall'agenzia nel trimestre gennaio-marzo 2021 , il canone effettivamente ottenuto risulta, rispetto alla prima richiesta del locatore:	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"/> 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 2021 rispetto al trimestre gennaio-marzo 2021 ?	<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%)

Se l'agenzia ha locato immobili nel trimestre gennaio-marzo 2021, saltare alla domanda D10.

