

# Indagine sulle famiglie residenti nelle 6 grandi città e il mercato immobiliare 2019

## documento informativo completo

(in ottemperanza all'art. 5 del Regolamento in materia di pubblicazione e diffusione dei sondaggi sui mezzi di comunicazione di massa approvato dall'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni con delibera n. 256/10/CSP, pubblicata su GU n. 301 del 27/12/2010)

**soggetto che ha realizzato il sondaggio:** Format Research Srl  
([www.formatresearch.com](http://www.formatresearch.com))

**soggetto committente:** Tecnoborsa Scpa

**soggetto acquirente:** Tecnoborsa Scpa

**data o periodo in cui è stato realizzato il sondaggio:** Dal 23 aprile al 06 maggio 2019.

**mezzo di comunicazione:**

<https://www.idealista.it/>

[https://www.monitorimmobiliare.it/tecnoborsa-2019-compravendite-roma-la-citta-piu-attiva-report\\_20196201413](https://www.monitorimmobiliare.it/tecnoborsa-2019-compravendite-roma-la-citta-piu-attiva-report_20196201413)

**data di pubblicazione del sondaggio:** 24/06/2019

**temi / fenomeni oggetto del soggetto:** L'obiettivo dello studio è stato quello di verificare l'andamento degli acquisti e delle vendite immobiliari nelle sei grandi città in Italia (comuni con oltre 500.000 abitanti): Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo (famiglie italiane che avessero effettuato delle transazioni immobiliari nel biennio 2017-2018 o che avessero intenzione di effettuare delle transazioni immobiliari nel biennio 2019-2020).

**Format Research s.r.l.**  
Sede Legale  
Via Ugo Balzani 77  
00162 Roma, Italia - REA 747042/rm

Tel +39.06.86.32.86.81,  
fax +39.06.86.38.49.96

CF / P.IVA / REG.IMP.ROMA:  
04268451004  
Cap. Soc. € 25.850,00i.v.

[www.formatresearch.com](http://www.formatresearch.com)  
[info@formatresearch.com](mailto:info@formatresearch.com)  
[format@pec.formatresearch.com](mailto:format@pec.formatresearch.com)



UNI EN ISO 9001:2015  
CERT. N° 1049

**popolazione di riferimento:** Campione rappresentativo dell'universo delle famiglie italiane residenti in sei grandi città in Italia: Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo.

**estensione territoriale del sondaggio:**

TORINO  
MILANO  
GENOVA  
ROMA  
NAPOLI  
PALERMO

**metodo di campionamento:** Campione rappresentativo dell'universo delle famiglie italiane residenti in sei grandi città in Italia: Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo.

**rappresentatività del campione<sup>1</sup>:** L'indagine è stata basata su un campione statisticamente rappresentativo dell'universo di interesse, stratificato come secondo i seguenti criteri:

- comuni con oltre 500.000 abitanti: n. 6 classi (Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo);
- tipologia di famiglia: n. 3 classi (famiglie uni personali, coppie con figli, coppie senza figli).

**metodo di raccolta delle informazioni:** Interviste telefoniche somministrate con il Sistema Cati (Computer assisted telephone interview) e Sistema Cawi (Computer assisted web interview).

**consistenza numerica del campione<sup>2</sup>**

Campione STANDARD: Numerosità campionaria complessiva: 2.512 casi. Anagrafiche "non reperibili": 9.712 (49,4%); "Rifiuti": 7.432 (37,8%); "Sostituzioni": 17.144 (87,2%). Intervallo di confidenza 95% (Errore +2,2%). Fonte delle anagrafiche: elenchi telefonici dei comuni analizzati.

---

<sup>1</sup> Rappresentatività del campione inclusa l'indicazione del margine di errore.

<sup>2</sup> Consistenza numerica del campione di intervistati, numero dei non rispondenti e delle sostituzioni effettuate.

## testo integrale di tutte le domande (questionario)

### SEZIONE A - ACQUISTO DI UN IMMOBILE NEL BIENNIO 2017-2018

A1. Nel biennio 2017-2018 Lei ha acquistato un immobile? (Più risposte possibili)

1. Sì, un'abitazione	→domanda A2
2. Sì, un box auto/posto auto	
3. No	→sezione B

TOTALE RISPONDENTI 100%

### **Solo per chi ha acquistato un'abitazione**

A2. (Per chi ha risposto "Sì, un'abitazione" alla A1) Per quale motivo principale Lei ha acquistato un'abitazione? (Una risposta)

1. per abitazione principale
2. come seconda casa vacanze
3. come casa per parenti prossimi
4. per investimento

TOTALE RISPONDENTI 21,2%

A3. (Per chi ha risposto "Sì, un'abitazione" alla A1) Quale è la superficie indicativa dell'abitazione acquistata? (mq commerciali)

1. fino a 35 mq
2. da 36 a 70 mq
3. da 71 a 100 mq
4. da 101 a 140 mq
5. oltre i 140 mq

TOTALE RISPONDENTI 21,2%

A4. (Per chi ha risposto "Sì, un'abitazione" alla A1) Quale è lo stato dell'abitazione al momento dell'acquisto (Una risposta)

1. nuovo
2. ristrutturato
3. abitabile
4. da ristrutturare

TOTALE RISPONDENTI 21,2%

**RICORSO ALL'INTERMEDIAZIONE E ALLA VALUTAZIONE DA PARTE DI CHI HA ACQUISTATO UN'ABITAZIONE.**

A5. (Per chi ha risposto "Sì, un'abitazione" alla A1) Lei si è servito di un'agenzia immobiliare per acquistare l'abitazione? (Una risposta)

1. Sì	__
2. No	__

TOTALE RISPONDENTI 21,2%

A6. (Per chi ha risposto "Sì, un'abitazione" alla A1) Lei ha fatto valutare l'abitazione? (Una risposta per ciascun item: 0=No, 1=Sì)

1. no	__
2. ho stimato l'immobile da solo sulla base di dati pubblicati da fonti varie	__
3. ho stimato l'immobile tramite programmi presenti su Internet	__
4. sì, da un'agenzia immobiliare	__
5. sì, da un libero professionista abilitato (geometra, perito, ingegnere, architetto, ecc.)	__

TOTALE RISPONDENTI 21,2%

A7. (Per chi ha risposto "Sì, un'abitazione" alla A1) Attraverso quali canali informativi lei è venuto a conoscenza dell'abitazione da Lei acquistata? (Una risposta)

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. Attraverso un passa parola (portiere, amici, ecc...) | →domanda A8   |
| 2. Internet attraverso social network                   | →domanda A7.1 |
| 3. Internet attraverso siti di offerte immobiliari      | →domanda A7.1 |
| 4. Riviste specializzate/Quotidiani                     | →domanda A7.1 |
| 5. Cartelli vendesi                                     | →domanda A7.1 |
| 6. Agenzia immobiliare                                  | →domanda A8   |

TOTALE RISPONDENTI 21,2%

A7.1. (Per chi ha risposto "Sì" a cod. 2, 3, 4, e 5 della domanda A7) Gli annunci sui canali informativi erano stati pubblicati da un'agenzia immobiliare?

1. Sì
2. No

TOTALE RISPONDENTI 13,3%

A8. (Per chi ha risposto "Sì, un'abitazione" alla A1) La vendita dell'abitazione da Lei acquistata era stata affidata ad un'agenzia immobiliare? (Una risposta)

1. Sì
2. No

TOTALE RISPONDENTI 21,2%

**RICORSO AL MUTUO PER L'ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE**

A9. (Per chi ha risposto "Sì, un'abitazione" alla A1) La sua famiglia è ricorsa a un mutuo/finanziamento per il pagamento dell'abitazione acquistata? (Una risposta)

1. Sì →domanda A10
2. No →sezione B

TOTALE RISPONDENTI 21,2%

A10. (Per chi ha risposto "Sì" alla A9) In che percentuale dell'importo del prezzo pagato per l'immobile? (specificare la %)

---

TOTALE RISPONDENTI 21,2%

**SEZIONE B - VENDITA DI UN'ABITAZIONE NEL BIENNIO 2017-2018**

B1. Nel biennio 2017-2018 Lei ha venduto un immobile? (Più risposte possibili)

1. Sì, un'abitazione →domanda B2	__
2. Sì, un box auto/posto auto	__
3. No →sezione C	__

TOTALE RISPONDENTI 100%

**Solo per chi ha venduto un'abitazione**

B2. (Per chi ha risposto "Sì, un'abitazione" alla B1) Che tipo di abitazione ha venduto, o tentato di vendere? (Una risposta)

1. abitazione principale
2. seconda casa vacanze
3. casa per parenti prossimi (figli, genitori, ecc.)
4. un'abitazione tenuta per investimento

TOTALE RISPONDENTI 16,4%

B3. (Per chi ha risposto "Sì, un'abitazione" alla B1) Per quale motivo principale Lei ha venduto, o tentato di vendere, un'abitazione? (Una risposta)

1. per acquistare un'altra abitazione principale
2. per acquistare una seconda casa vacanze
3. per acquistare una casa per parenti prossimi
4. per liquidità
5. per investimenti finanziari (borsa, obbligazioni, ecc.)
6. per altri investimenti immobiliari

TOTALE RISPONDENTI 16,4%

**RICORSO ALL'INTERMEDIAZIONE E ALLA VALUTAZIONE DA PARTE DI CHI HA VENDUTO UN'ABITAZIONE**

B4 (Per chi ha risposto "Sì, un'abitazione" alla B1) Lei si è servito di un'agenzia immobiliare per vendere l'abitazione? (Una risposta)

1. Sì	__
2. No	__

TOTALE RISPONDENTI 16,4%

B5. (Per chi ha risposto "Sì, un'abitazione" alla B1) Lei ha fatto valutare l'abitazione? (Una risposta per ciascun item: 0=No, 1=Sì)

1. no	__
2. ho stimato l'immobile da solo sulla base di dati pubblicati da fonti varie	__

3. ho stimato l'immobile tramite programmi presenti su Internet	__
4. sì, da un'agenzia immobiliare	__
5. sì, da un libero professionista (geometra, perito, ingegnere, architetto, ecc.)	__

TOTALE RISPONDENTI 16,4%

B6. (Per chi ha risposto "No" alla B4) Attraverso quali canali informativi ha promosso la vendita dell'immobile? (Una risposta per ciascun item: 0=No, 1=Si)

1. Attraverso un passa parola (portiere, amici, ecc...)	__
2. Internet attraverso social network	__
3. Internet attraverso siti specializzati	__
4. Riviste specializzate/Quotidiani	__
5. Cartelli vendesi	__

TOTALE RISPONDENTI 6,2%

### **SEZIONE C - PREVISIONE DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NEL BIENNIO 2019-2020**

C1. Nel biennio 2019-2020 Lei ha intenzione di acquistare un immobile? (più risposte possibili)

1. Sì, un'abitazione →domanda C2
2. Sì, un box auto/posto auto
3. No → domanda C3

TOTALE RISPONDENTI 100%

C2. (Per chi ha risposto "Sì, un'abitazione" alla C1) Per quale utilizzo principale Lei ha intenzione di acquistare un'abitazione? (Una risposta)

1. per abitazione principale
2. come seconda casa vacanze
3. come casa per parenti prossimi
4. per investimento

TOTALE RISPONDENTI 2%

C3. Nel biennio 2019-2020 Lei ha intenzione di vendere un immobile? (più risposte possibili)

1. Sì, un'abitazione → domanda C4
2. Sì, un box auto/posto auto
3. No → domanda D1

TOTALE RISPONDENTI 100%

C4. (Per chi ha risposto "Sì, un'abitazione" alla C3) Per quale motivo principale Lei ha intenzione di vendere, un'abitazione? (Una risposta)

1. per acquistare un'altra abitazione principale
2. per acquistare una casa vacanze
3. per acquistare una casa per parenti prossimi
4. per liquidità
5. per investimenti finanziari (borsa, obbligazioni, ecc)
6. per altri investimenti immobiliari

TOTALE RISPONDENTI 2,5%

## SEZIONE D – IL CONDOMINIO

### **(A tutti)**

D1. Lei possiede una casa all'interno di un condominio? (Una risposta)

- Sì 1 → domanda D1.1
- No 2 → sezione H

TOTALE RISPONDENTI 100%

### **(A tutti coloro che hanno risposto SI a dom. D1)**

D1.1 **Quanti condomini (inquilini)** ci sono nel suo condominio?

\_\_\_\_\_

TOTALE RISPONDENTI 87,2%

D1.2 Il suo condominio da **quanti edifici** è composto?

TOTALE RISPONDENTI 87,2%

D2. Quante volte nell'arco del 2018 il suo condominio si è riunito in Assemblea? (Una risposta)

- Una volta 1
- Due volte 2
- Più di due volte 3

TOTALE RISPONDENTI 87,2%

D3. Solitamente Lei o un suo familiare partecipate alle Assemblee condominiali? (Una risposta)

- Sempre 1
- A volte 2
- Mai 3

TOTALE RISPONDENTI 87,2%

D4. Lei è soddisfatto dell'Amministratore attuale? (Una risposta)

- Molto 1 → domanda D5
- Abbastanza 2 → domanda D5
- Poco 3 → domanda D4.1
- Per niente 4 → domanda D4.1

TOTALE RISPONDENTI 87,2%

D4.1. (Se poco/per niente) Perché? (Più risposte possibili)

1. Costo dell'amministrazione	__
2. Qualità della gestione amministrativa	__
3. Scarsa attenzione alle problematiche dei condòmini	__
4. Qualità/Capacità nella gestione dei servizi ordinari	__

TOTALE RISPONDENTI 34,3%

D4.2. (Se poco/per niente alla domanda D4) Vorrebbe sostituirlo? (Una risposta)

- Sì 1
- No 2
- Non so 3

TOTALE RISPONDENTI 34,3%

D5. (Se molto/abbastanza alla domanda D4) Ci sono contenziosi importanti in corso nel suo condominio? (Una risposta)

- Sì 1
- No 2
- Non so 3

TOTALE RISPONDENTI 52,9%

D6. Ritiene che il Suo condominio sia adeguato alle norme di sicurezza sugli impianti? (Una risposta)

- Molto 1
- Abbastanza 2
- Poco 3
- Per niente 4

TOTALE RISPONDENTI 87,2%

D7. Dal 2017 ad oggi nel condominio sono stati fatti interventi di ristrutturazione? (Una sola risposta)

- 1. Sì, un intervento rilevante e significativo → domanda D7.1
- 2. Sì, solo piccoli interventi → domanda D7.1
- 3. No → domanda D8

TOTALE RISPONDENTI 87,2%

D7.1. (Solo se sì alla domanda D7) Quali? (Più risposte possibili)

1. Facciata	_
2. Caldaia	_
3. Scale	_

4. Ascensore	<input type="checkbox"/>
5. Balcone	<input type="checkbox"/>
6. Adeguamento impianto elettrico	<input type="checkbox"/>
7. Area esterna (cortile, giardino, posti auto)	<input type="checkbox"/>
8. Tetto/ Terrazza	<input type="checkbox"/>
9. Per migliorare la sicurezza statica dell'edificio	<input type="checkbox"/>

TOTALE RISPONDENTI 51,7%

D8 (Solo se NO alla domanda D7) Il Suo condominio eseguirà lavori di ristrutturazione nel prossimo biennio? (Una risposta)

- Sì 1 → domanda D8.1
- No 2 → domanda D9

TOTALE RISPONDENTI 35,5%

D8.1. (Solo se sì alla domanda D8) Quali? (Più risposte possibili)

1. Facciata	<input type="checkbox"/>
2. Caldaia	<input type="checkbox"/>
3. Scale	<input type="checkbox"/>
4. Ascensore	<input type="checkbox"/>
5. Balcone	<input type="checkbox"/>
6. Adeguamento impianto elettrico	<input type="checkbox"/>
7. Area esterna (cortile, giardino, posti auto)	<input type="checkbox"/>
8. Tetto/terrazza	<input type="checkbox"/>
9. Per migliorare la sicurezza statica dell'edificio	<input type="checkbox"/>

TOTALE RISPONDENTI 3,6%

D9. Nel condominio sono stati eseguiti interventi mirati alla sicurezza da intrusioni dello stabile?

1. Sì
2. No

TOTALE RISPONDENTI 87,2%

D9.1 (Se Sì alla domanda D9) Nell'immobile sono state installate delle telecamere?

1. Sì
2. No

TOTALE RISPONDENTI 35,0%

D10. La sua abitazione è coperta da una Polizza Casa? (Una sola risposta)

1. Sì
2. No

TOTALE RISPONDENTI 87,2%

D10.1 (Se cod. 1 a dom. D10) Cosa copre la Polizza Casa? (Una risposta per ciascun item. 0=No, 1=Sì)

1. Danni al Fabbricato	_
2. Danni al fabbricato da alluvioni, inondazioni, o terremoto	_
3. Assistenza all'abitazione (es. invio di un idraulico per emergenza)	_
4. Assistenza legale	_
5. Danni al Contenuto	_
6. Furto e rapina	_
7. Responsabilità civile per danni a terzi	_
8. Ricerca del danno	_
9. Assistenza cyber risk (assistenza digitale da Remoto)	_
10. Infortuni domestici	_
11. Tutela aggressioni	_
12. Protezione 4 Zampe	_
13. Denuncia e liquidazione dei sinistri	_
14. Altro (specificare)	_

TOTALE RISPONDENTI 25,6%

## SEZIONE H - PROFILO DEL NUCLEO FAMILIARE

### H1. Residenza (regione)

---

TOTALE RISPONDENTI 100%

#### H1.1. Residenza (comune)

- Roma 1
- Milano 2
- Torino 3
- Genova 4
- Napoli 5
- Palermo 6

TOTALE RISPONDENTI 100%

#### H2. Età capofamiglia (Una risposta)

- 18-24 anni 1
- 25-34 anni 2
- 35-44 anni 3
- 45-54 anni 4
- 55-64 anni 5
- 65-74 anni 6
- oltre 74 anni 7

TOTALE RISPONDENTI 100%

#### H3. Livello di istruzione capofamiglia (Una risposta)

- laurea 1
- università senza laurea 2
- scuola media superiore con diploma 3
- scuola media superiore non conclusa 4
- scuola media inferiore con licenza 5
- scuola media inferiore non conclusa 6
- scuola elementare con licenza 7

- scuola elementare non conclusa 8
- nessuna scuola 9

TOTALE RISPONDENTI 100%

H4. Professione capofamiglia (Una risposta)

- imprenditore/piccolo imprenditore 1
- libero professionista 2
- artigiano, commerciante 3
- dirigente, quadro 4
- impiegato, insegnante 5
- operaio 6
- casalinga 7
- studente 8
- pensionato 9
- non occupato, in cerca di prima occupazione 10

TOTALE RISPONDENTI 100%

H5. Dimensione del nucleo familiare (Una risposta)

- 1 componente 1
- 2 componenti 2
- 3 componenti 3
- 4 componenti 4
- 5 componenti 5
- 6 componenti 6
- 7 componenti 7
- 8 e più componenti 8

TOTALE RISPONDENTI 100%

H6. Tipologia del nucleo familiare (Una risposta)

- single (vive da solo/a) 1
- coppia giovane senza figli 2
- coppia con figli piccoli (il maggiore ha meno di 15 anni) 3
- coppia con figli grandi (almeno uno ha più di 15 anni) 4

- coppia matura senza figli (mai avuti o non conviventi) 5

TOTALE RISPONDENTI 100%