

SONDAGGIO CONGIUNTURALE
BANCA D'ITALIA – TECNOBORSA – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE
SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA
OTTOBRE 2013

Nome del rispondente **REFERENTE1** _____
Telefono **TELEFONO1** _____ Fax **FAX1** _____ E-Mail **MAIL1** _____

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 { HYPERLINK
"http://www.bancaditalia.it/statistiche/indcamp/sondaggio_mercato_abitazioni" }

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 **luglio-settembre 2013**.
- 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: { HYPERLINK "mailto:studi.rms@bancaditalia" }.it

Tecnoborsa via Capitan Bavastro 116 00154 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

INFORMATIVA AI SENSI DEL D. LGS. 196/2003

Questa indagine è curata dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate e ha lo scopo principale di rilevare, ogni tre mesi, le previsioni delle agenzie immobiliari italiane su alcuni fenomeni economici. La collaborazione richiesta è del tutto volontaria. Le informazioni sono raccolte dalla Questlab S.r.l. e utilizzate dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate per fini statistici. I dati saranno conservati senza limiti di tempo e trattati con modalità atte a garantire la riservatezza dei rispondenti, in osservanza al D.Lgs. 196/2003 ("codice della privacy", nel seguito "codice"). I risultati dell'indagine saranno pubblicati esclusivamente in forma anonima e aggregata. Gli interessati potranno esercitare i diritti di cui all'art. 7 del citato "codice" – che prevede tra gli altri il diritto di rettificare, aggiornare, completare o cancellare i dati erronei o incompleti, nonché il diritto di opporsi al trattamento per motivi legittimi – nei confronti del titolare o dei responsabili del trattamento. *Titolare del trattamento dei dati:* Banca d'Italia: Servizio Organizzazione, Via Nazionale 91, 00184 ROMA. *Responsabile del trattamento dei dati:* per la Questlab S.r.l.: Giuseppe Castiello, Via Ospedale 27, 30174 VENEZIA – MESTRE; per la Banca d'Italia: Servizio Studi di Congiuntura e Politica Monetaria, Via Nazionale 91, 00184 ROMA; per Tecnoborsa

SCPA: Ettore Troiani, Via Capitan Bavastro 116, 00154 ROMA; per l'Agenzia delle Entrate: Direttore Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, Largo Leopardi 5, 00185 ROMA.

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 <i>(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):</i>												
Nel corso degli ultimi 12 mesi la sua agenzia ha operato prevalentemente in:	☐ Compravendita di immobili propri ☐ Compravendita di immobili per conto terzi PROTER											
NOTA GENERALE: Per <i>vendite</i> o <i>compravendite</i> 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 <u>tutte le risposte</u> 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 AFFIMM											
1. Quanti agenti operano attualmente per l'agenzia (Lei incluso)?	_VAR6_ _____											
2. Consideri la situazione del mercato immobiliare nel solo territorio in cui opera l'agenzia: come la giudica nel trimestre luglio-settembre 2013 rispetto a aprile-giugno 2013? VAR1	☐ 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 <u>trimestre di riferimento</u> , che per questa indagine è il periodo luglio-settembre 2013 .												
A1. Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre luglio-settembre 2013:	CAP VAR5CAP _____ VAR5COMUNE _____ COMUNE _____											
A2. L'agenzia ha venduto abitazioni?	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Nel trimestre luglio-settembre 2013 VAR4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Si, solo abitazioni nuove (*) _____ </td></tr> <tr><td>Si, solo abitazioni preesistenti _____ </td></tr> <tr><td>Si, abitazioni nuove ed preesistenti _____ </td></tr> <tr><td>No _____ </td></tr> </tbody> </table>	Nel trimestre luglio-settembre 2013 VAR4	Si, solo abitazioni nuove (*) _____	Si, solo abitazioni preesistenti _____	Si, abitazioni nuove ed preesistenti _____	No _____	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Nel trimestre aprile-giugno 2013 VAR4_P</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Si, solo abitazioni nuove (*) _____ </td></tr> <tr><td>Si, solo abitazioni preesistenti _____ </td></tr> <tr><td>Si, abitazioni nuove ed preesistenti _____ </td></tr> <tr><td>No _____ </td></tr> </tbody> </table>	Nel trimestre aprile-giugno 2013 VAR4_P	Si, solo abitazioni nuove (*) _____	Si, solo abitazioni preesistenti _____	Si, abitazioni nuove ed preesistenti _____	No _____
Nel trimestre luglio-settembre 2013 VAR4												
Si, solo abitazioni nuove (*) _____												
Si, solo abitazioni preesistenti _____												
Si, abitazioni nuove ed preesistenti _____												
No _____												
Nel trimestre aprile-giugno 2013 VAR4_P												
Si, solo abitazioni nuove (*) _____												
Si, solo abitazioni preesistenti _____												
Si, abitazioni nuove ed preesistenti _____												
No _____												
(*) Per case nuove si intendono quelle di nuova edificazione o interamente ristrutturate.												
A3. Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia nel trimestre luglio-settembre 2013 è stato ...	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Rispetto al trimestre aprile-giugno 2013 VAR41</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>☐ In diminuzione (oltre 10%)</td></tr> <tr><td>☐ Stabile (tra -10% e + 10%)</td></tr> <tr><td>☐ In aumento (oltre 10%)</td></tr> </tbody> </table>	Rispetto al trimestre aprile-giugno 2013 VAR41	☐ In diminuzione (oltre 10%)	☐ Stabile (tra -10% e + 10%)	☐ In aumento (oltre 10%)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (luglio-settembre 2012) VAR42</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>☐ In diminuzione (oltre 10%)</td></tr> <tr><td>☐ Stabile (tra -10% e + 10%)</td></tr> <tr><td>☐ In aumento (oltre 10%)</td></tr> </tbody> </table>	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (luglio-settembre 2012) VAR42	☐ In diminuzione (oltre 10%)	☐ Stabile (tra -10% e + 10%)	☐ In aumento (oltre 10%)		
Rispetto al trimestre aprile-giugno 2013 VAR41												
☐ In diminuzione (oltre 10%)												
☐ Stabile (tra -10% e + 10%)												
☐ In aumento (oltre 10%)												
Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (luglio-settembre 2012) VAR42												
☐ In diminuzione (oltre 10%)												
☐ Stabile (tra -10% e + 10%)												
☐ In aumento (oltre 10%)												
Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre luglio-settembre 2013, saltare alla domanda A7.												
A4. Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia?	Nel trimestre luglio-settembre 2013 Nuove _VAR5_1_ _____ Preesistenti _VAR5_2_ _____	Nel trimestre aprile-giugno 2013 Nuove _VAR5_1_P_ _____ Preesistenti _VAR5_2_P_ _____										

A5. Pensi al complesso delle case vendute dall'agenzia nel trimestre luglio-settembre 2013 . 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	
A6. Pensando al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia nei due trimestri qui di fianco indicati, saprebbe indicare quanti mesi sono passati in media dall'affidamento dell'incarico all'effettiva vendita dell'immobile (firma del contratto preliminare di vendita)?	Nel trimestre luglio-settembre 2013	nel trimestre aprile-giugno 2013
	VAR13 _____ mesi	VAR13_P _____ mesi
A7. Il <u>numero di incarichi</u> a vendere <u>ancora da evadere</u> a fine giugno 2013 rispetto quello riscontrato a fine marzo 2013 risulta...: <i>(riferire la risposta sia agli incarichi acquisiti prima del trimestre di riferimento, sia a quelli acquisiti durante)</i> VAR15	☐ Molto inferiore ☐ Inferiore ☐ Uguale ☐ Superiore ☐ Molto superiore	
A8. Il <u>numero di nuovi incarichi</u> a vendere ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre luglio-settembre 2013 , rispetto a quelli acquisiti nel trimestre aprile-giugno 2013 , risulta...: VAR16 <i>(riferire la risposta solo agli incarichi acquisiti durante il trimestre di riferimento, includendo anche quelli eventualmente già evasi)</i>	☐ Molto inferiore ☐ Inferiore ☐ Uguale ☐ Superiore ☐ Molto superiore	
A9. Parliamo ora degli incarichi che sono scaduti e/o non rinnovati nel trimestre luglio-settembre 2013 . Potrebbe indicare le determinanti più importanti di questo comportamento, tra quelle qui a fianco elencate? <i>(sceglierne al massimo tre)</i>	☐ 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 luglio-settembre 2013.

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre luglio-settembre 2013, salti alla domanda B4.

B1.1. Pensando alla tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia, nel trimestre luglio-settembre 2013 il prezzo di vendita (al mq) risulta in media, rispetto al trimestre aprile-giugno 2013 : VAR19A1 B1.2. Saprebbe anche indicare di quanto sono cambiati questi prezzi di vendita (al mq) rispetto a un anno fa ? VAR20AY	☐ 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%)	
	☐ 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 luglio-settembre 2013 ?	minimo (€) _____ VAR48MIN	massimo (€) _____ VAR48MAX

B3. Pensando alla <u>tipologia prevalente</u> di immobili venduti dall'agenzia nel trimestre di riferimento, 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)
--	--

Se l'agenzia ha venduto immobili nel trimestre luglio-settembre 2013, salti alla Sezione C.

B4. Nel trimestre luglio-settembre 2013 ritiene che i prezzi di vendita (al mq) nella zona in cui opera l'agenzia siano in media, rispetto al trimestre aprile-giugno 2013: VAR19A2	☐ 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%)
---	--

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 <u>trimestre ottobre-dicembre 2013 rispetto al trimestre luglio-settembre 2013</u>? 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 ottobre-dicembre 2013 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente VAR23AY	Tra 12 mesi rispetto a oggi VAR23Y
C2. Pensando alla <u>tipologia di immobili usualmente più venduta dall'agenzia</u>, come ritiene potranno variare i prezzi (al mq)...	☐ 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 <u>trimestre ottobre-dicembre 2013</u> ritiene che il numero dei <u>nuovi incarichi</u> a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, rispetto al trimestre luglio-settembre 2013: VAR24	☐ Molto inferiore ☐ Inferiore ☐ All'incirca lo stesso ☐ Superiore ☐ Molto superiore
C4. Consideri la situazione del mercato immobiliare del territorio in cui opera l'agenzia: come sarà l'andamento nel <u>trimestre ottobre-dicembre 2013 rispetto al trimestre luglio-settembre 2013</u>? VAR25	☐ Peggior ☐ Uguale ☐ Migliore

	Nel trimestre ottobre-dicembre 2013: VAR26_1	Nel prossimo biennio: VAR26_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?	☐ Peggior ☐ Uguale ☐ Migliore	☐ Peggior ☐ Uguale ☐ Migliore

SEZIONE D – IL MERCATO DELLE LOCAZIONI

In questa sezione si raccolgono informazioni sull’andamento del mercato degli affitti presso le agenzie che vi operano.

In questa sezione si raccolgono informazioni sull'andamento del mercato degli affitti presso le agenzie che vi operano.

D1. Nel **trimestre luglio-settembre 2013** la sua agenzia ha locato immobili? ☐ No ☐ Sì **AFFRIF**

	Rispetto al trimestre aprile-giugno 2013- VAR41L	Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (luglio-settembre 2012) VAR42L
D2. Nel trimestre luglio-settembre 2013 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%)

Se l'agenzia NON ha locato immobili nel trimestre luglio-settembre 2013, salti alla domanda D7.

D3. Pensando alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia nel trimestre luglio-settembre 2013 i canoni di locazione risultano in media, rispetto al trimestre aprile-giugno 2013: 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%)
D4. 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
D5. 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
D6. Pensi alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia. Come risulteranno in media i canoni di locazione nel trimestre ottobre-dicembre 2013 rispetto al trimestre luglio-settembre 2013? 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 luglio-settembre 2013, l'intervista è terminata.

D7. Nel trimestre luglio-settembre 2013 ritiene che i canoni di locazione, nella zona in cui opera l'agenzia, siano in media, rispetto al trimestre aprile-giugno 2013: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%)
---	---