

SONDAGGIO CONGIUNTURALE
BANCA D'ITALIA – TECNOBORSA – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE
SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA
GENNAIO 2016

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 <https://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/indagini-famiglie-imprese/mercato-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 2015**.
- 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: studi.rms@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

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 diffusi esclusivamente in forma anonima. 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, viale delle Terme di Caracalla 69-71, 00153 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**
(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: | <input type="checkbox"/> Compravendita di immobili propri <input type="checkbox"/> Compravendita di immobili per conto terzi PROTER |
|---|--|

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? | <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> 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 ottobre-dicembre 2015 rispetto a luglio-settembre 2015? VAR1 | <input type="checkbox"/> Peggioro <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore |
|---|---|

SEZIONE A – LE COMPRVENDITE

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 2015**.

| | | |
|--|---------------------------------------|---|
| A1. Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre ottobre-dicembre 2015: | CAP VAR5CAP __ __ __ __ __ __ | COMUNE VAR5COMUNE _____ _____ |
|--|---------------------------------------|---|

| | | |
|---|--|--|
| A2. L'agenzia ha venduto abitazioni? | Nel trimestre ottobre-dicembre 2015 VAR4 | Nel trimestre luglio-settembre 2015 VAR4_P |
| | Si, solo abitazioni nuove (*) __ | Si, solo abitazioni nuove (*) __ |
| | Si, solo abitazioni preesistenti __ | Si, solo abitazioni preesistenti __ |
| | Si, abitazioni nuove ed preesistenti __ | Si, abitazioni nuove ed preesistenti __ |
| | No __ | No __ |
| (*) Per case nuove si intendono quelle di nuova edificazione o interamente ristrutturate. | | |

| | | |
|---|---|---|
| | Rispetto al trimestre luglio-settembre 2015 VAR41 | Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (ottobre-dicembre 2014) VAR42 |
| A3. Il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2015 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 luglio-settembre 2015 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 VAR51 | <input type="checkbox"/> In diminuzione <input type="checkbox"/> Stabile <input type="checkbox"/> In aumento VAR52 |
|---|--|--|

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre ottobre-dicembre 2015, saltare alla domanda A6.1

| | | |
|--|--|--|
| A5. Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia nel trimestre luglio-settembre 2015? | Nuove _ VAR5_1 ____ Preesistenti _ VAR5_2 ____ | |
|--|--|--|

Pensando alla tipologia abitativa che l'agenzia ha intermediato di più nel trimestre **ottobre-dicembre 2015**, ci può indicare nel seguito le caratteristiche prevalenti di questi alloggi secondo: (una risposta per ciascuna riga)

| | | | |
|--|--------------------------------|---|---------------------------------------|
| A6.1 La superficie (mq comm.li) VAR8 | ≤80 mq __ | 81-140 mq __ | >140mq __ |
| A6.2 La disponibilità dell'immobile VAR10 | Libero __ | Affittato __ | Nuda proprietà, usufrutto o altro __ |
| A6.3 La condizioni dell'immobile VAR11V | Nuovo o in ottimo stato __ | Abitabile o parzialmente da ristrutturare __ | Interamente da ristrutturare __ |
| A6.4 La tipologia dell'immobile VAR12V | Signorile / di tipo civile __ | Economico/popolare __ | Ville/villini __ |

A7. Pensi al complesso delle case intermedie dall'agenzia nel trimestre **ottobre-dicembre 2015**. 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 ___ % |
|---|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre ottobre-dicembre 2015, saltare alla domanda A10.

| | | |
|---|--|--|
| A8. Pensi al complesso delle case vendute dall'agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2015 . 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 | |
| A9. 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 ottobre-dicembre 2015 | nel trimestre luglio-settembre 2015 |
| | VAR13 __ mesi | VAR13_P __ mesi |

| | |
|---|---|
| A10. Sulla base dell'esperienza della sua agenzia, saprebbe indicare quanti mesi intercorrono, in media, tra accettazione dell'offerta di acquisto da parte del proprietario e stipula del rogito? | Numero di mesi __ VAR27 |
| A11. Il <u>numero di incarichi</u> a vendere <u>ancora da evadere a fine Dicembre 2015</u> rispetto <u>quello riscontrato a fine settembre 2015</u> risulta...: <i>(riferire la risposta sia agli incarichi acquisiti prima del trimestre di riferimento, sia a quelli acquisiti durante)</i> VAR15 | <input type="checkbox"/> Molto inferiore <input type="checkbox"/> Inferiore <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Superiore <input type="checkbox"/> Molto superiore |
| A12. Il <u>numero di nuovi incarichi</u> a vendere ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre ottobre-dicembre 2015 , rispetto a quelli acquisiti nel trimestre luglio-settembre 2015 , risulta: VAR16 <i>(riferire la risposta solo agli incarichi acquisiti durante il trimestre di riferimento, includendo anche quelli eventualmente già evasi)</i> | <input type="checkbox"/> Molto inferiore <input type="checkbox"/> Inferiore <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Superiore <input type="checkbox"/> Molto superiore |
| A13. Parliamo ora degli incarichi che sono scaduti e/o non rinnovati nel trimestre ottobre-dicembre 2015 . Potrebbe indicare le determinanti più importanti di questo comportamento, tra quelle qui a fianco elencate? <i>(sceglierne al massimo tre)</i> | <input type="checkbox"/> Le offerte ricevute sono state ritenute troppo basse dal venditore VAR17_1 <input type="checkbox"/> Aspettative di prezzi più elevati in futuro hanno indotto i proprietari ad attendere VAR17_2 <input type="checkbox"/> Non sono state ricevute offerte perché il prezzo è stato ritenuto troppo alto dall'acquirente VAR17_3 <input type="checkbox"/> E' trascorso troppo tempo da quando l'appartamento è stato collocato sul mercato VAR17_5 <input type="checkbox"/> L'acquirente ha incontrato difficoltà nel reperire il mutuo VAR17_7 <input type="checkbox"/> Sono sopraggiunte difficoltà del venditore (pignoramenti, separazioni, ecc.) VAR17_8 <input type="checkbox"/> Altro VAR17_9 (specificare:) VAR17_9_AL _____ |

SEZIONE B – I PREZZI

Questa sezione raccoglie informazioni sui prezzi di vendita registrati nel periodo ottobre-dicembre 2015.

Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre ottobre-dicembre 2015, salti alla domanda B4.

| | | | |
|---|--|--|--|
| C3. Secondo le Sue aspettative, nel trimestre gennaio-marzo 2016 ritiene che il numero dei <u>nuovi incarichi</u> a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2015: 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 | | |
| C4. Consideri la situazione del mercato immobiliare del territorio in cui opera l'agenzia : come sarà l'andamento nel trimestre gennaio-marzo 2016 rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2015? VAR25 | <input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore | | |
| | <table border="1"> <tr> <td>Nel trimestre gennaio-marzo 2016: VAR26_1</td> <td>Nel prossimo biennio:VAR26_2</td> </tr> </table> | Nel trimestre gennaio-marzo 2016: VAR26_1 | Nel prossimo biennio:VAR26_2 |
| Nel trimestre gennaio-marzo 2016: 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? | <table border="1"> <tr> <td> <input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore </td> <td> <input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore </td> </tr> </table> | <input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore | <input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore |
| <input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore | <input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> 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.

D1. Nel **trimestre ottobre-dicembre 2015** la sua agenzia ha locato immobili? No Sì **AFFRIF**

| | Rispetto al trimestre luglio-settembre 2015- VAR41L | Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (ottobre-dicembre 2014) VAR42L |
|---|---|---|
| D2. Nel trimestre ottobre-dicembre 2015 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 2015 , rispetto a quelli acquisiti nel trimestre luglio-settembre , risulta: VAR16L <i>(riferire la risposta solo agli incarichi acquisiti durante il trimestre di riferimento, includendo anche quelli eventualmente già evasi)</i> | <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 ottobre-dicembre 2015, salti alla domanda D9.

| | | | | | |
|--|--|--------------------|---------------------|------------------|------------------|
| D4. Pensando alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2015 i canoni di locazione risultano in media, rispetto al trimestre luglio-settembre 2015: 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? | <table border="0"> <tr> <td>minima (mq) _____ </td> <td>massima (mq) _____ </td> </tr> <tr> <td>VAR49MINL</td> <td>VAR49MAXL</td> </tr> </table> | minima (mq) _____ | massima (mq) _____ | VAR49MINL | VAR49MAXL |
| minima (mq) _____ | massima (mq) _____ | | | | |
| VAR49MINL | 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? | <table border="0"> <tr> <td>minimo (€) _____ </td> <td>massimo (€) _____ </td> </tr> <tr> <td>VAR48MINL</td> <td>VAR48MAXL</td> </tr> </table> | minimo (€) _____ | massimo (€) _____ | VAR48MINL | VAR48MAXL |
| minimo (€) _____ | massimo (€) _____ | | | | |
| VAR48MINL | VAR48MAXL | | | | |
| D7. Pensando alla tipologia prevalente di immobili locati dall'agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2015 , 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"/> Uguale (o superiore) | | | | |
| D8. Pensi alla tipologia prevalente degli immobili locati dall'agenzia. Come risulteranno in media i canoni di locazione nel trimestre gennaio-marzo 2016 rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2015? VAR23AL | <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 ottobre-dicembre 2015, l'intervista è terminata.

D9. Nel **trimestre ottobre-dicembre 2015** ritiene che i canoni di locazione, nella zona in cui opera l'agenzia, siano in media, **rispetto al trimestre luglio-settembre 2015: 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%)