

**GENNAIO 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'**Agenzia del Territorio**, 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 [http://www.bancaditalia.it/statistiche/indcamp/sondaggio\\_mercato\\_abitazioni](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 devono essere riferite agli andamenti registrati nel trimestre **ottobre-dicembre 2012**.
- 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](mailto:studi.rms@bancaditalia.it)

**Tecnoborsa** via Capitan Bavastro 116 00154 Roma – telefono 0657300710 – Fax 0657301832, e-mail: osservatorio@tecnoborsa.com

**Agenzia del Territorio** largo Leopardi 5 00185 Roma – telefono 0647775270 – Fax 0647775440, e-mail: at\_territorioinforma@agenziaterritorio.it

### INFORMATIVA AI SENSI DEL D. LGS. 196/2003

Questa indagine è curata dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia del Territorio 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 del Territorio 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 del Territorio: Direttore Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, Largo Leopardi 5, 00185 ROMA.

<b>Denominazione dell'impresa:</b>		<b>DENOMINAZIONE</b>
<b>Forma giuridica:</b> <b>FORGIU</b> <input type="checkbox"/> <b>1</b> SRL <input type="checkbox"/> <b>2</b> SPA <input type="checkbox"/> <b>3</b> SAS <input type="checkbox"/> <b>4</b> SNC <input type="checkbox"/> <b>5</b> Ditta individuale <input type="checkbox"/> <b>6</b> Altro (specificare): _____ <b>FORGIU6_AL</b>		
<b>Impresa è affiliata ad un gruppo?</b> <b>GRUPPO</b> <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì, nome del gruppo: _____ <b>GRUPPO2_AL</b> <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>		

<b>Nel corso degli ultimi 12 mesi la sua agenzia ha operato prevalentemente in:</b>	<input type="checkbox"/> Compravendita di beni immobili propri <input type="checkbox"/> Compravendita di beni immobili per conto terzi <b>PROTER</b>
---	---

**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.

<b>Nel corso degli ultimi 12 mesi la sua agenzia ha operato nella locazione di immobili?</b>	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì <b>AFFIMM</b>
--	---

<b>1. Quanti agenti operano attualmente per l'agenzia (Lei incluso)?</b>	_ <b>VAR6</b> _____
--	---------------------

<b>2. Consideri la situazione del mercato immobiliare nel solo territorio in cui opera l'agenzia: come la giudica nel trimestre ottobre-dicembre 2012 rispetto a quello precedente? VAR1</b>	<input type="checkbox"/> Peggioro <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> 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 **ottobre-dicembre 2012**.

<b>A1.</b> Indicare il comune in cui l'agenzia ha effettuato la maggior parte delle compravendite nel trimestre ottobre-dicembre 2012:	CAP <b>VAR5CAP</b>  __ __ __ __ __	COMUNE <b>VAR5COMUNE</b>  _____
<b>A2.</b> L'agenzia ha venduto abitazioni?	<b>Nel trimestre ottobre-dicembre 2012 VAR4</b>	<b>Nel trimestre precedente quello di riferimento (luglio-settembre 2012) VAR4_P</b>
	Sì, solo abitazioni nuove  __  Sì, solo abitazioni preesistenti  __  Sì, abitazioni nuove ed preesistenti  __  No  __	Sì, solo abitazioni nuove  __  Sì, solo abitazioni preesistenti  __  Sì, abitazioni nuove ed preesistenti  __  No  __
	<b>Rispetto al trimestre luglio-settembre 2012 VAR41</b>	<b>Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (ottobre-dicembre 2011) VAR42</b>
	<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%)
<b>A3.</b> Ci potrebbe dire se il numero di abitazioni vendute dalla sua agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2012 è...		

**Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre di riferimento (ottobre-dicembre 2012), salti alla domanda A8.**

<b>A4.</b> Quante abitazioni sono state vendute dall'agenzia?	<b>Nel trimestre ottobre-dicembre 2012</b>	<b>Nel trimestre luglio-settembre 2012</b>
	Nuove  _ <b>VAR5_1</b> _____  Preesistenti  _ <b>VAR5_2</b> _____	Nuove  _ <b>VAR5_1_P</b> _____  Preesistenti  _ <b>VAR5_2_P</b> _____

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

<b>A5.1.</b> La superficie (mq comm.li) <b>VAR8</b>	≤80 mq  __	81-140 mq  __	>140mq  __
<b>A5.2</b> La disponibilità dell'immobile <b>VAR10</b>	Libero  __	Affittato  __	Nuda proprietà, usufrutto o altro  __

<p><b>A6.</b> Pensi al complesso delle case vendute dall'agenzia nel trimestre di riferimento. In quanti dei casi di cui Lei è al corrente e per quale percentuale del prezzo l'acquirente ha fatto ricorso a un mutuo?</p>	<p><b>VAR18_1</b>  _____  % del numero di contratti di compravendita assistiti da mutuo</p> <p><b>VAR18_2</b>  _____  Valore % del mutuo rispetto al prezzo pattuito</p> <p><b>VAR18_3</b>  __  Non so rispondere</p>				
<p><b>A7.</b> Pensando al complesso delle abitazioni vendute dall'agenzia nel trimestre di riferimento e nel trimestre precedente, saprebbe indicare quanti mesi sono passati in media dall'affidamento dell'incarico all'effettiva vendita dell'immobile (firma del contratto preliminare di vendita)?</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="885 280 1177 369"> <p><b>Nel trimestre di riferimento</b> (ottobre-dicembre 2012)</p> </td> <td data-bbox="1177 280 1474 369"> <p><b>nel trimestre precedente quello di riferimento</b> (luglio-settembre 2012)</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="885 369 1177 454"> <p><b>VAR13</b>  __  mesi</p> </td> <td data-bbox="1177 369 1474 454"> <p><b>VAR13_P</b>  __  mesi</p> </td> </tr> </table>	<p><b>Nel trimestre di riferimento</b> (ottobre-dicembre 2012)</p>	<p><b>nel trimestre precedente quello di riferimento</b> (luglio-settembre 2012)</p>	<p><b>VAR13</b>  __  mesi</p>	<p><b>VAR13_P</b>  __  mesi</p>
<p><b>Nel trimestre di riferimento</b> (ottobre-dicembre 2012)</p>	<p><b>nel trimestre precedente quello di riferimento</b> (luglio-settembre 2012)</p>				
<p><b>VAR13</b>  __  mesi</p>	<p><b>VAR13_P</b>  __  mesi</p>				

<p><b>A8.</b> 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?</p>	<p>Numero di mesi  _____  <b>VAR27</b></p>
<p><b>A9.</b> Alla fine del trimestre di riferimento (<b>ottobre-dicembre 2012</b>) saprebbe indicare se il <u>numero di incarichi</u> a vendere <u>ancora da evadere</u> risulta, rispetto alla fine del trimestre precedente (luglio-settembre 2012): <i>(riferire la risposta sia agli incarichi acquisiti prima del trimestre di riferimento, sia a quelli acquisiti durante)</i> <b>VAR15</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Molto inferiore</p> <p><input type="checkbox"/> Inferiore</p> <p><input type="checkbox"/> Uguale</p> <p><input type="checkbox"/> Superiore</p> <p><input type="checkbox"/> Molto superiore</p>
<p><b>A10.</b> Il <u>numero di nuovi incarichi</u> a vendere ricevuti dall'agenzia nel corso del trimestre di riferimento risulta, rispetto a quelli acquisiti nel trimestre precedente: <b>VAR16</b> <i>(riferire la risposta solo agli incarichi acquisiti durante il trimestre di riferimento, includendo anche quelli eventualmente già evasi)</i></p>	<p><input type="checkbox"/> Molto inferiore</p> <p><input type="checkbox"/> Inferiore</p> <p><input type="checkbox"/> Uguale</p> <p><input type="checkbox"/> Superiore</p> <p><input type="checkbox"/> Molto superiore</p>
<p><b>A11.</b> Parliamo ora degli incarichi che sono scaduti e/o non rinnovati nel trimestre di riferimento. Potrebbe indicare le determinanti più importanti di questo comportamento, tra quelle qui a fianco elencate? <i>(sceglierne al massimo tre)</i></p>	<p><input type="checkbox"/> Le offerte ricevute sono state ritenute troppo basse dal venditore <b>VAR17_1</b></p> <p><input type="checkbox"/> Aspettative di prezzi più elevati in futuro hanno indotto i proprietari ad attendere <b>VAR17_2</b></p> <p><input type="checkbox"/> Non sono state ricevute offerte perché il prezzo è stato ritenuto troppo alto dall'acquirente <b>VAR17_3</b></p> <p><input type="checkbox"/> E' trascorso troppo tempo da quando l'appartamento è stato collocato sul mercato <b>VAR17_5</b></p> <p><input type="checkbox"/> L'acquirente ha incontrato difficoltà nel reperire il mutuo <b>VAR17_7</b></p> <p><input type="checkbox"/> Sono sopraggiunte difficoltà del venditore (pignoramenti, separazioni, ecc.) <b>VAR17_8</b></p> <p><input type="checkbox"/> Altro <b>VAR17_9</b> (specificare:) <b>VAR17_9_AL</b> _____</p>

### SEZIONE B – I PREZZI

Questa sezione raccoglie informazioni sui prezzi di vendita registrati nel periodo di riferimento (ottobre-dicembre 2012).

	Rispetto al trimestre luglio-settembre 2012	Rispetto a un anno fa
<p><b>B1. (in caso l'agenzia abbia venduto immobili nel trimestre di riferimento)</b> Pensando alla tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia nel trimestre di riferimento il prezzo di vendita (al mq) risulta in media: <b>VAR19A</b></p> <p><b>B1. (in caso l'agenzia NON abbia venduto immobili nel trimestre di riferimento)</b> Pensi alla <b>zona di competenza</b> dell'agenzia: nel trimestre di riferimento ritiene che i prezzi di vendita (al mq) siano in media:</p>	<p><input type="checkbox"/> In forte diminuzione</p> <p><input type="checkbox"/> In diminuzione</p> <p><input type="checkbox"/> All'incirca stabile</p> <p><input type="checkbox"/> In aumento</p> <p><input type="checkbox"/> In forte aumento</p>	
<p><b>B2.</b> Saprebbe anche indicare di quanto è cambiato questo prezzo di vendita in percentuale? <i>(indicare anche il segno della variazione)</i></p>	<p>+/-  _____ ,  _____  % <b>VAR20</b></p>	<p>+/-  _____ ,  _____  % <b>VAR20A</b></p>

**Se l'agenzia NON ha venduto immobili nel trimestre di riferimento, salti alla domanda C1.**

<p><b>B3.</b> Con riferimento alla <b>tipologia prevalente</b> di immobili venduti dall'agenzia, potrebbe darci un'indicazione circa il prezzo minimo e massimo di vendita (al mq) osservato nel trimestre di riferimento?</p>	<p>minimo (€)  _____  <b>VAR48MIN</b></p>	<p>massimo (€)  _____  <b>VAR48MAX</b></p>
--	---	--

<b>B4. Pensando alla tipologia prevalente di immobili venduti dall'agenzia nel trimestre di riferimento, il prezzo effettivamente ottenuto risulta, rispetto alla prima richiesta del venditore:VAR22</b>	<b>Inferiore di:</b>	
	Oltre il 30%	<input type="checkbox"/>
	Tra 20-30%	<input type="checkbox"/>
	Tra 10-20%	<input type="checkbox"/>
	Tra 5 e 10%	<input type="checkbox"/>
	Meno del 5%	<input type="checkbox"/>
	<b>Uguale (o superiore)</b>	<input type="checkbox"/>

### SEZIONE C – LE PROSPETTIVE

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

<b>C1. Pensi alla tipologia di immobili usualmente più venduta dall'agenzia. Come ritiene potranno variare i prezzi nel trimestre gennaio-marzo 2013 rispetto al trimestre di riferimento (ottobre-dicembre 2012)? VAR23A</b>	<input type="checkbox"/> In forte diminuzione <input type="checkbox"/> In diminuzione <input type="checkbox"/> Circa stabile (tra -1% e +1%) <input type="checkbox"/> In aumento <input type="checkbox"/> In forte aumento
<b>C1.1 Saprebbe anche indicare di quanto cambieranno questi prezzi di vendita in percentuale? (indicare anche il segno della variazione) VAR23</b>	+/-  __ __  ,  __  %
<b>C2. Secondo le Sue aspettative, nel trimestre gennaio-marzo 2013 ritiene che il numero dei nuovi incarichi a vendere ricevuti dall'agenzia sarà, rispetto al trimestre di riferimento: VAR24</b>	<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
<b>C3. Consideri la situazione del mercato immobiliare del territorio in cui opera l'agenzia: come sarà l'andamento nel trimestre gennaio-marzo 2013 rispetto al precedente? VAR25</b>	<input type="checkbox"/> Peggior <input type="checkbox"/> Uguale <input type="checkbox"/> Migliore
	<b>Nel trimestre gennaio-marzo 2013: VAR26_1</b>
	<b>Nel prossimo biennio:VAR26_2</b>
<b>C4. Consideri ora la situazione generale del mercato immobiliare, riferita all'intero territorio nazionale: rispetto alla situazione attuale, come ritiene essa si presenterà?</b>	<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.

	<b>Rispetto al trimestre luglio-settembre 2012 VAR41L</b>	<b>Rispetto al trimestre corrispondente dell'anno scorso (ottobre-dicembre 2011) VAR42L</b>
<b>D1. Ci potrebbe dire se il numero di abitazioni locate dalla sua agenzia nel trimestre ottobre-dicembre 2012 è...</b>	<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%)

**D2. Nel trimestre di riferimento (ottobre-dicembre 2012) la sua agenzia ha operato nella locazione di immobili?**

No  Sì **AFFRIF**

<b>D3. (in caso l'agenzia abbia locato immobili nel trimestre di riferimento)</b> Pensando alla tipologia prevalente di immobili locati dall'agenzia nel trimestre di riferimento il canone di locazione (al mq) risulta in media: <b>VAR19AL</b>	<input type="checkbox"/> In forte diminuzione <input type="checkbox"/> In diminuzione <input type="checkbox"/> All'incirca stabile <input type="checkbox"/> In aumento <input type="checkbox"/> In forte aumento	
<b>D3. (in caso l'agenzia NON abbia locato immobili nel trimestre di riferimento)</b> Pensi alla zona di competenza dell'agenzia: nel trimestre di riferimento ritiene che i canoni di locazione (al mq) siano in media:		

**Se l'agenzia NON ha locato immobili nel trimestre di riferimento, l'intervista è terminata.**

<b>D4. Con riferimento alla tipologia prevalente di immobili locati dall'agenzia, potrebbe darci un'indicazione circa il canone mensile minimo e massimo (al mq) osservato nel trimestre di riferimento?</b>	minimo (€)  _____	massimo (€)  _____
	<b>VAR48MINL</b>	<b>VAR48MAXL</b>

**D5.** Pensi alla **tipologia prevalente di immobili locati** dall'agenzia. Come ritiene potranno variare i **canoni di locazione** (al mq) nel **trimestre gennaio-marzo 2013** rispetto al trimestre di riferimento (ottobre-dicembre 2012)? **VAR23AL**

- In forte diminuzione
- In diminuzione
- All'incirca stabile
- In aumento
- In forte aumento