



Istruzioni per la compilazione del modulo di INDAGINE SULLA DOMANDA ED OFFERTA IMMOBILIARE

L'indagine ha per oggetto lo studio dell'andamento del mercato immobiliare nei diversi quartieri e zone che appartengono agli ambiti territoriali nei quali operano gli Agenti che appartengono al Panel di rilevazione ASSIMIL. Ciascuna scheda riporta **2 riquadri per 2 distinti quartieri/zone** oggetto dell'indagine che devono essere indicate da parte del compilatore (es: quartiere di Castelletto a Genova, zona Lavagnola a Savona, etc.). L'Agente compila i riquadri informativi delle zone nelle quali ha trattato un sufficiente numero di compravendite (e affitti) di immobili a diversa destinazione d'uso ed esprime giudizi circa l'andamento dei diversi segmenti di mercato immobiliare (residenziale, commerciale, produttivo, non necessariamente tutti).

Per avere indicazioni attendibili ai fini dell'indagine conoscitiva, si raccomanda di riportare l'analisi per un significativo numero di zone.

Per ciascuna zona la raccolta delle informazioni è distinta in 2 parti:

- la prima è relativa **all'attivismo della domanda** per le diverse destinazioni d'uso (abitazioni, distinte in prima e seconda casa, uffici e studi, immobili commerciali, industriali), richiesti per l'acquisto o per l'affitto.

Le informazioni sono espresse attraverso segni indicatori dell'andamento; il segno **+** significa un andamento positivo e crescente della domanda, il segno **-** un andamento negativo e a scendere.

I diversi gradi di giudizio (=, ++, --, etc.) sono indicati nel primo riquadro di ciascuna scheda.

L'analisi deve essere riferita al **periodo considerato** (es.: primo semestre 2005), confrontando la situazione del periodo in oggetto con quella registrata **nell'anno/periodo precedente** (es.: primo semestre 2004).

L'attivismo della domanda è un indice relativo che misura l'effervescenza della stessa in una specifica zona. Deve essere quindi indicato il segno = quando nella zona è stabile il numero delle compravendite, mentre segni **+** e **-** indicheranno l'andamento (incremento, decremento) e l'intensità (++, --, etc.). Per il periodo in oggetto (es.: primo semestre 2005), il giudizio si rapporta quindi al numero di compravendite registrate, mentre nel confronto con il primo semestre precedente, il giudizio esprime l'andamento della domanda (positivo o negativo) nei due semestri (es.: se il numero di compravendite registrate nel primo semestre 2005 nel quartiere di Castelletto è 30 mentre quelle relative al primo semestre 2004 è 10, si può esprimere un giudizio di forte aumento della domanda, quindi: +++).

- la seconda parte è relativa **all'orientamento della domanda e dell'offerta**.

In questo riquadro si devono indicare quali sono i caratteri che definiscono e contraddistinguono la domanda e l'offerta degli immobili nel **periodo analizzato** (es.: primo semestre 2005).

Nella tabella, da compilare per ogni singola zona, sono riportati alcuni caratteri base degli immobili quali:

- il **taglio dimensionale**: si deve indicare la dimensione media più richiesta (domanda) e quella offerta;
- il **prezzo**: si deve indicare il prezzo (o la fascia di prezzo) che la domanda è mediamente disposta a pagare e quello mediamente richiesto;
- il **livello di piano**: deve essere indicato quello più richiesto (es. attico, dal 4° al 6° piano, piano alto) e quello offerto più frequentemente;
- il **parking**: indicare il numero di posti auto richiesti dalla domanda, le caratteristiche richieste (box, posto auto al coperto, posto auto all'aperto) e quelli mediamente offerti (n° di posti per immobile e caratteristiche);
- **altra caratteristica**: indicare eventualmente un'altra caratteristica significativa espressa dalla domanda e dall'offerta immobiliare, la quale può essere variabile da zona a zona.

Per ciascuna di queste caratteristiche è possibile indicare sinteticamente eventuali tendenze rispetto al semestre precedente (es.: il taglio dimensionale mediamente richiesto è di 90 mq., in aumento rispetto al semestre precedente (pari a 85 mq.).

Deve essere altresì indicato, nell'ultima colonna a destra, l'**indice di soddisfacimento della domanda (I.S.)** ossia la percentuale di richieste relative a quella caratteristica soddisfatte dall'offerta (es.: se su 10 richieste di immobili con box ne sono stati soddisfatte 4, l'I.S. è pari al 40%).